



1A. RAPPORT DE  
PRÉSENTATION  
DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL - PLUI

---

JUILLET 2025

*VERSION POUR ARRET*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE NACRE



# Sommaire

<b>A.</b>	<b>Contexte territorial.....</b>	<b>9</b>
<b>I.</b>	<b>Un territoire sous l'influence du bassin de vie caennais.....</b>	<b>11</b>
1.1.	Situé sur le littoral normand.....	11
1.2.	Une intercommunalité créée en 2003.....	11
1.3.	Une intercommunalité habituée à travailler collectivement sur son avenir : projet de territoire et vision à horizon 2040.....	13
1.4.	Les aires d'influences extérieures au territoire.....	14
<b>B.</b>	<b>Les documents de rang supérieur .....</b>	<b>17</b>
<b>I.</b>	<b>Le SCoT Caen-Métropole.....</b>	<b>19</b>
<b>II.</b>	<b>Le SRADDET Normandie.....</b>	<b>20</b>
<b>III.</b>	<b>Le Site Patrimonial Remarquable de Bernières-sur-Mer .....</b>	<b>24</b>
<b>IV.</b>	<b>Le site inscrit des Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue .....</b>	<b>24</b>
<b>V.</b>	<b>Les sites classés.....</b>	<b>25</b>
<b>VI.</b>	<b>Programme des Petites Villes de Demain (PVD) .....</b>	<b>25</b>
<b>C.</b>	<b>Diagnostic socio-démographique.....</b>	<b>27</b>
<b>I.</b>	<b>Quelle répartition des habitants de la CCCN ? .....</b>	<b>29</b>
<b>II.</b>	<b>Evolution de la population.....</b>	<b>31</b>
2.1.	Une croissance démographique en nette perte de vitesse après avoir été très forte pendant 50 ans.....	31
2.2.	Le profil des habitants nouvellement installés .....	46
2.3.	Evolution de la population : ce qu'il faut retenir .....	47
<b>III.</b>	<b>Densité de population.....</b>	<b>48</b>
3.1.	Analyse à l'échelle intercommunale .....	48
3.2.	Analyse à l'échelle communale.....	49
3.3.	Densité de population : ce qu'il faut retenir.....	50
<b>IV.</b>	<b>Age de la population.....</b>	<b>50</b>
4.1.	Un vieillissement de la CCCN qui se vérifie par l'accroissement des tranches d'âges seniors .....	50
4.2.	La jeunesse moins représentée sur la CCCN.....	53
4.3.	Un vieillissement de la population qui s'affirme .....	54
4.4.	Analyse à l'échelle des communes de la CCCN : le littoral plus âgé que l'arrière-pays .....	55
4.5.	Age de la population : ce qu'il faut retenir .....	59

<b>V. Etude des ménages.....</b>	<b>59</b>
5.1. Un nombre de ménages en augmentation.....	59
5.2. Des ménages toujours moins grands.....	60
5.3. Une taille des ménages différencié entre le littoral et l'arrière-pays de la CCCN .....	61
5.4. Evolution du nombre de ménages par rapport au nombre d'habitants.....	63
5.5. Composition des familles.....	63
5.6. La CC Cœur de nacre : un territoire partagé entre les familles avec et sans enfant .....	66
5.7. Etude des ménages : ce qu'il faut retenir.....	73
<b>VI. Niveau de vie et taux de pauvreté.....</b>	<b>73</b>
6.1. Niveau de vie.....	73
6.2. Plus de ménages fiscaux imposés sur la CCCN.....	74
6.3. Taux de pauvreté.....	75
6.4. Niveau de vie et taux de pauvreté : ce qu'il faut retenir.....	77
<b>VII. Niveau de formation de la population.....</b>	<b>78</b>
7.1. Niveau de scolarisation des jeunes de 2 à 17 ans.....	78
7.2. Niveau de scolarisation des 18-29 ans.....	79
7.3. Niveau de qualifications de la population.....	80
7.4. Niveau de formation : ce qu'il faut retenir.....	83
<b>VIII. Synthèse – enjeux du diagnostic socio-démographique.....</b>	<b>83</b>
8.1 Synthèse.....	83
8.2. Constats et enjeux issus du diagnostic socio-démographique.....	85
<b>D. Diagnostic habitat.....</b>	<b>87</b>
<b>I. Evolution et composition du parc de logements.....</b>	<b>89</b>
1.1. Evolutions récentes du nombre de logements.....	89
1.2. Un territoire résidentiel.....	94
1.3. Un parc immobilier composé principalement de maisons et de logements de grande taille.....	100
1.4. Le statut d'occupation des résidences principales.....	106
1.5 Période de construction des résidences principales sur l'intercommunalité...109	
<b>II. Tendances du marché immobilier local.....</b>	<b>117</b>
2.1. La CCCN : une intercommunalité qui affiche des prix immobiliers soutenus et en hausse.....	117
2.2. Des niveaux de prix sélectifs.....	120
<b>III. Le parc social.....</b>	<b>121</b>
3.1. Cœur de Nacre : un territoire non soumis à l'application de la loi SRU.....	121
3.2. Etat des lieux de l'offre en logements sociaux dans la CCCN.....	122

3.3. Les projets à venir pour le parc social .....	123
3.4. Logement social : des pistes à explorer .....	124
<b>IV. Analyse rétrospective : les besoins expliquant les évolutions passées du parc de logements.....</b>	<b>124</b>
4.1. Le bilan des récentes évolutions démographiques.....	124
<b>V. Synthèse – enjeux du diagnostic habitat.....</b>	<b>127</b>
5.1. Synthèse .....	127
5.2. Constats et enjeux issus du diagnostic habitat .....	129
<b>E. Diagnostic socio-économique.....</b>	<b>131</b>
<b>I. Caractéristiques et évolutions de l'emploi.....</b>	<b>133</b>
1.1. Les caractéristiques de l'activité parmi la population du territoire en âge de travailler.....	133
1.2 L'emploi sur la CCCN .....	146
1.3 Migrations domicile-travail .....	153
1.4 Synthèse des caractéristiques de l'emploi pour la CCCN : ce qu'il faut retenir	156
<b>II. Le tissu entrepreneurial.....</b>	<b>157</b>
2.1. Typologie et dynamique de création des entreprises.....	157
2.2. Localisation des entreprises sur le territoire .....	166
2.3. Synthèse de l'analyse du tissu entrepreneurial : ce qu'il faut retenir .....	176
<b>III. Etude de l'armature commerciale et des services à la population .....</b>	<b>176</b>
3.1. Répartition des commerces et services sur la Communauté de Communes ..	176
3.2. La vacance commerciale.....	198
3.3. Les secteurs dédiés au commerce.....	199
3.4. Les produits commerciaux proposés à la population sur le territoire : un équilibre entre les commerces alimentaires et non-alimentaires .....	212
3.5. Commerces et services : ce qu'il faut retenir.....	212
<b>IV. L'activité touristique.....</b>	<b>213</b>
4.1. Les hébergements touristiques existants sur la CCCN .....	213
4.2. Les lieux d'intérêt touristique .....	216
4.3. L'activité touristique : ce qu'il faut retenir .....	225
<b>V. Synthèse – enjeux du diagnostic socio-économique .....</b>	<b>225</b>
5.1. Synthèse .....	225
5.2. Constats et enjeux issus du diagnostic socio-économique.....	227
<b>F. Diagnostic urbain .....</b>	<b>229</b>
<b>I. Etudes des entités urbaines.....</b>	<b>232</b>
1.1 La morphologie urbaine du territoire .....	232

1.2	Hiérarchisation des entités bâties .....	257
1.3	L'application de la Loi littoral .....	262
<b>II.</b>	<b>Etude des formes urbaines.....</b>	<b>289</b>
2.1.	L'habitat et ses différentes formes.....	289
2.2.	Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes .....	314
2.3.	Les équipements et leurs différentes formes.....	319
<b>III.</b>	<b>Le patrimoine bâti.....</b>	<b>323</b>
3.1.	Sites classés .....	323
3.2.	Les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) .....	323
3.3.	Les Monuments Historiques .....	324
<b>IV.</b>	<b>Etude de la consommation foncière et des évolutions urbaines .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>		
4.1.	Etude de la consommation foncière entre 2011 et 2020 inclus .....	326
<b>V.</b>	<b>L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine.....</b>	<b>327</b>
5.1.	Présentation.....	327
<b>VI.</b>	<b>Synthèse – enjeux du diagnostic urbain.....</b>	<b>360</b>
<b>G.</b>	<b>Diagnostic paysager .....</b>	<b>362</b>
<b>I.</b>	<b>Les paysages protégés .....</b>	<b>365</b>
<b>II.</b>	<b>Lecture du paysage.....</b>	<b>367</b>
2.1.	Qu'est-ce que le paysage ?.....	367
2.2.	Le socle paysager du territoire.....	367
2.3.	Les entités paysagères sur le territoire de Cœur de Nacre .....	371
2.4.	Les unités paysagères.....	373
2.5.	Les points de repère dans le paysage .....	376
2.6.	Evolution des paysages .....	378
2.7.	La patrimoine naturel composant les paysages du territoire .....	382
2.8.	Les vues remarquables.....	383
<b>III.</b>	<b>Les entrées de bourgs .....</b>	<b>385</b>
3.1.	Les enjeux .....	385
3.2.	L'analyse des entrées de bourgs .....	385
<b>IV.</b>	<b>Synthèse – enjeux du diagnostic paysager .....</b>	<b>390</b>

<b>H.</b>	<b>Les équipements sur le territoire .....</b>	<b>392</b>
<b>I.</b>	<b>Les équipements administratifs.....</b>	<b>394</b>
<b>II.</b>	<b>Les équipements scolaires.....</b>	<b>395</b>
2.1.	Les écoles primaires.....	395
2.2.	Les collèges .....	398
1.4	Les lycées .....	398
<b>III.</b>	<b>Les équipements sportifs</b>	<b>400</b>
<b>IV.</b>	<b>Les équipements culturels.....</b>	<b>403</b>
<b>V.</b>	<b>La desserte du territoire par les communications numériques</b>	<b>40</b>
<b>5</b>		
5.1.	Niveau de raccordement en fibre optique .....	405
5.2.	Niveau couverture par les réseaux de téléphonie.....	406
<b>VI.</b>	<b>Synthèse – enjeux du diagnostic des équipements</b>	<b>408</b>
<b>I.</b>	<b>Mobilités et déplacements .....</b>	<b>410</b>
<b>I.</b>	<b>Contexte géographique.....</b>	<b>412</b>
<b>II.</b>	<b>Etude des mobilités quotidiennes.....</b>	<b>413</b>
2.1.	Trafic moyen journalier .....	413
2.2.	Les flux quotidiens.....	414
<b>III.</b>	<b>Le stationnement.....</b>	<b>418</b>
3.1.	Capacité de stationnement sur le territoire.....	418
3.2.	Les difficultés liées au stationnement et relevées sur le territoire .....	418
3.3.	Stationnement et bornes de recharge pour véhicules électriques.....	430
<b>IV.</b>	<b>Dangerosité de circulation routière.....</b>	<b>432</b>
<b>V.</b>	<b>Le covoiturage</b>	<b>435</b>
<b>VI.</b>	<b>Desserte du territoire par les transports en commun</b>	<b>436</b>
<b>VII.</b>	<b>Les modes de déplacements doux.....</b>	<b>436</b>
7.1.	Les aménagements cyclables.....	436
7.2.	La marche à pied .....	439
<b>VIII.</b>	<b>Synthèse – enjeux du diagnostic des mobilités et déplacements</b>	<b>440</b>





PARTIE A.

CONTEXTE  
TERRITORIAL

---



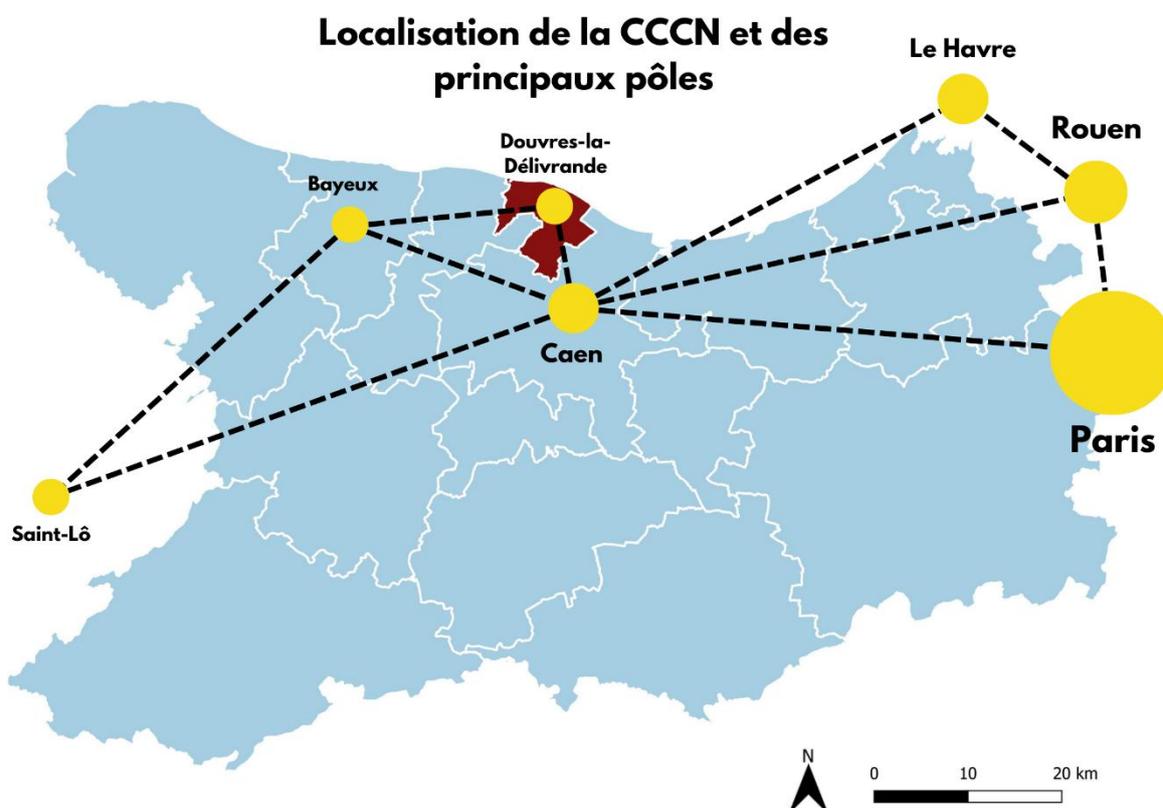
## I. Un territoire sous l'influence du bassin de vie caennais

### 1.1. Situé sur le littoral normand

Le territoire de la CCCN est situé dans le nord du département du Calvados et se positionne sur le littoral de La Manche.

L'intercommunalité est voisine avec la Communauté Urbaine de Caen la Mer qui est le principal pôle démographique, économique et administratif du département, mais aussi à l'échelle de la Région Normandie.

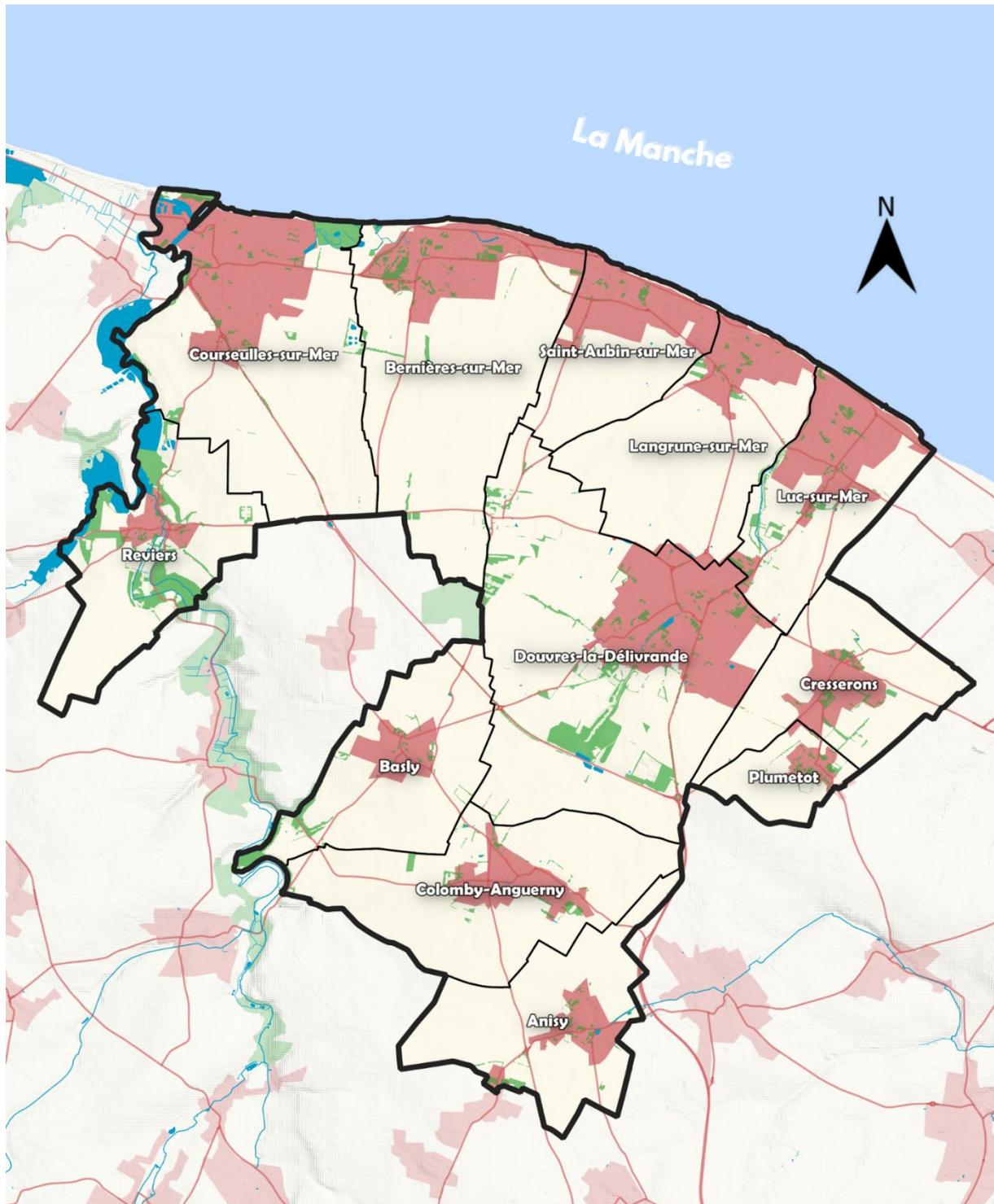
Les deux communes les plus peuplées de la CCCN sont Douvres-la-Délivrande (qui accueille le siège de l'intercommunalité) et Courseulles-sur-Mer.



### 1.2 Une intercommunalité créée en 2003

A sa création, le 1<sup>er</sup> janvier 2003, la Communauté de Communes Cœur de Nacre compte 10 communes. En 2017, elle s'étend à Revières et Courseulles-sur-Mer.

La CCCN est entourée par la CU de Caen la mer et la CC Seules Terre et Mer.



Les compétences intercommunales obligatoires sont :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs relatifs
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Les compétences intercommunales optionnelles sont :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et de cadre de vie
- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipement culturels et sportifs et d'équipement de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public

Les compétences intercommunales facultatives sont :

- Gestion du transport scolaire de desserte du centre aquatique
- Gestion d'une cellule d'emploi intercommunale
- Le développement numérique du territoire
- Mener la création d'un équipement en faveur des actions solidaires

### **1.3 Une intercommunalité habituée à travailler collectivement sur son avenir : projet de territoire et vision à horizon 2040**

En partenariat avec l'agence d'urbanisme de Caen (Aucame), la CC Cœur de Nacre a travaillé sur son projet de territoire, achevé au printemps 2018. L'occasion pour les élus et communes membres de l'intercommunalité de dresser un bilan de ce qui fonctionne et de ce qui mériterait d'être amélioré ou créé sur le territoire. Le résultat de ce travail aborde chacune des grandes thématiques propres à l'aménagement d'un territoire comme celui de Cœur de Nacre, entre ville et littoral. Ce travail a ainsi permis d'identifier les grands enjeux pour les années à venir et préparer ainsi au mieux les futures collaborations à mener, avec parmi elles, l'élaboration du document de planification territoriale que constitue le PLUi.

Plus récemment, toujours accompagnés par l'Aucame, la CC Cœur de Nacre et ses élus ont aussi travaillé à définir et poser par écrit leur vision du territoire pour les 20 prochaines années. Ce travail s'est traduit par la publication d'un document intitulé « *Cœur de Nacre : 2040 – De la vision à l'action* ».

De multiples ambitions sont ainsi affichées. Notamment écologiste avec la volonté d'être un territoire décarboné pour 2040, mais aussi avec une agriculture qui entame une transition vers un mode de production écologique et plus varié. Il y a aussi la volonté de polariser l'économie sur le territoire, de promouvoir l'entrepreneuriat local et de concentrer plus de fonctions afin d'attirer de nouveaux actifs et avec eux de nouvelles familles, pour ainsi disposer d'une plus grande mixité générationnelle et sociale sur un territoire qui fait face à un fort vieillissement de sa population.

Le portrait dressé pour le territoire de Cœur de Nacre à horizon 2040 se révèle ainsi cohérent avec les objectifs des documents supérieurs en termes d'aménagement et d'urbanisme (SRADDET, SCoT, SDAGE, ...). Des documents cadres qui encouragent une protection accrue

de l'environnement et le développement d'un maillage territorial plus cohérent dans les EPCI et les territoires porteurs de SCoT.



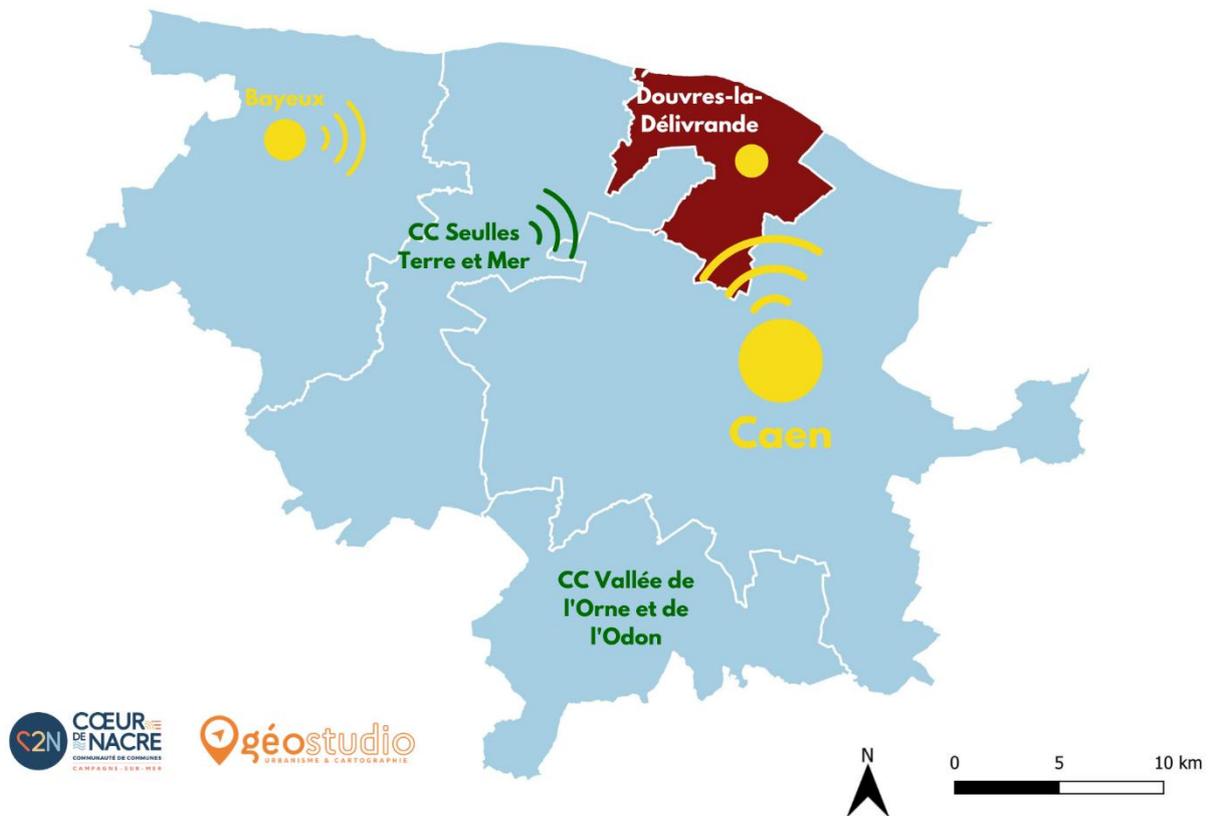
## 1.4 Les aires d'influences extérieures au territoire

Le territoire de la CC Cœur de Nacre est accolé à un pôle moteur et attractif qui propose aux habitants des commerces, services, équipements et emplois en nombre important.

L'étude de diagnostic réalisée dans le cadre du PLUi montre que le bassin de vie caennais concentre l'ensemble des fonctions nécessaires aux résidents de la CCCN. Notamment en matière d'emploi et d'offre variée de biens et de services que l'on ne trouve pas forcément dans les communes de la CC Cœur de Nacre.

Le bassin de vie de Bayeux exerce lui aussi une influence sur la CCCN, mais dans des proportions moindres qu'en ce qui concerne l'agglomération caennaise.

## Les aires d'influences de la CCCN







# PARTIE B.

## LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

---



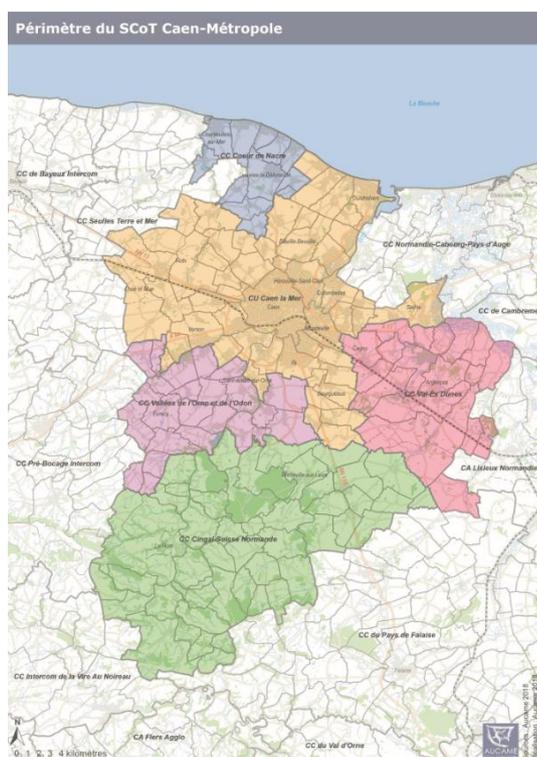
## I. Le SCoT Caen-Métropole

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) permet de planifier l'aménagement à l'échelle des pratiques quotidiennes. C'est un document stratégique déterminant les conditions d'un développement équilibré dans une perspective de développement durable.

Il assure à la fois la cohérence de diverses politiques publiques d'urbanisme (habitat, développement économique, déplacements, environnement, ...) et assure leur application à travers les documents d'urbanisme locaux (Cartes Communales, PLU, PLUi).

Le SCoT Caen-Métropole a été approuvé en 2011, puis révisé en 2019. Il rassemble au total cinq intercommunalités du Calvados :

- La communauté urbaine de Caen la mer
- La communauté de communes Cingal Suisse Normande
- La communauté de communes Cœur de Nacre
- La communauté de commune Val ès dunes
- La communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon.



À la suite de la récente loi Climat et Résilience (août 2021), le SCoT va devoir évoluer pour intégrer les nouveaux objectifs majeurs en matière de réduction de la consommation foncière et de lutte contre le changement climatique. Des objectifs qui seront déterminés par un autre document supérieur et d'échelle régionale : le SRADDET de Normandie.

Alors que les communes de Revières et Courseulles-sur-Mer n'étaient initialement pas concernées par l'application du SCoT approuvé en 2011 car non membres du territoire, la révision du document en 2019 a permis d'intégrer ces deux communes à la stratégie d'aménagement du bassin de vie caennais. L'intégralité du territoire de la CC Cœur de Nacre est ainsi couverte par les objectifs et orientations du SCoT Caen métropole.

## II. Le SRADDET Normandie

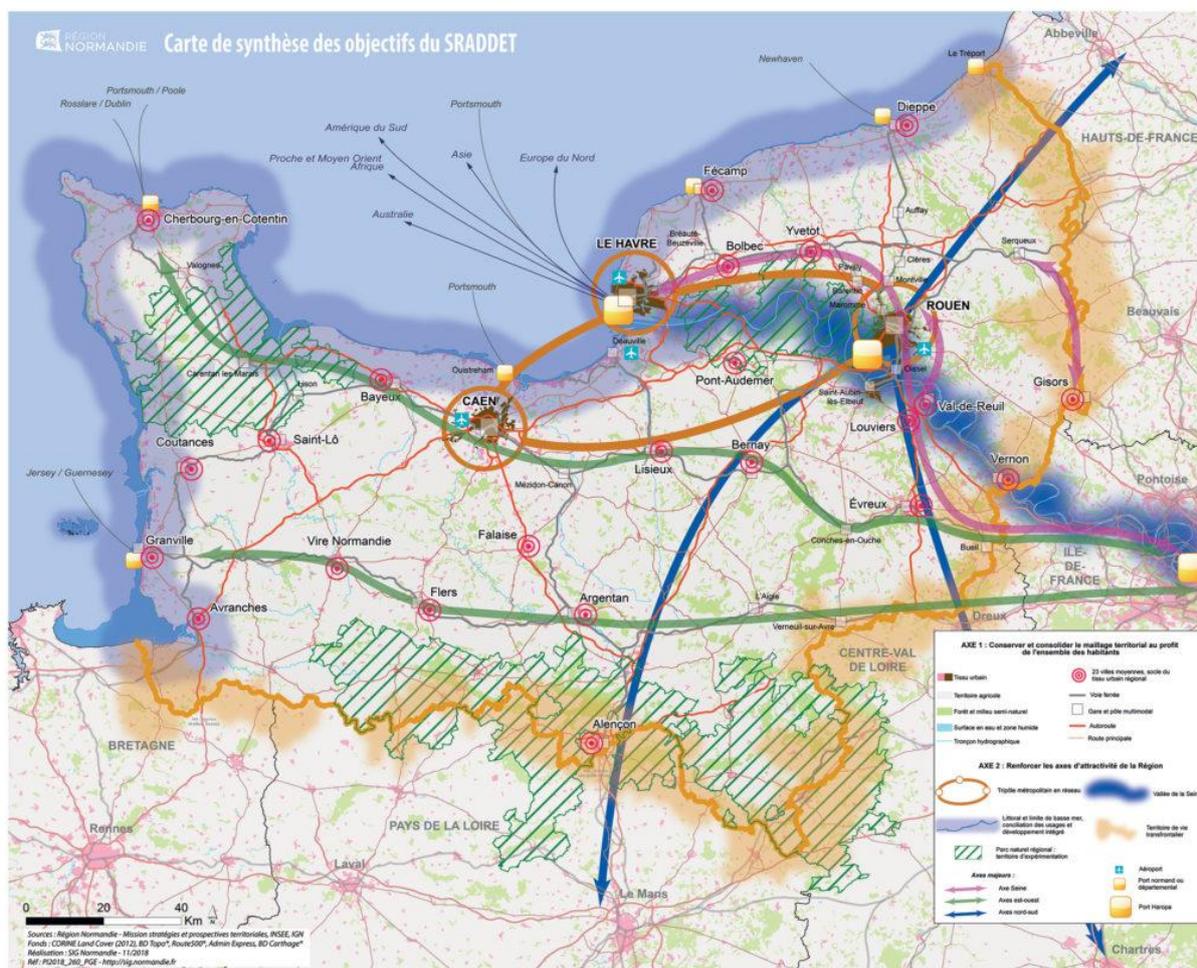
Le SRADDET est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et long terme en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires,
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- De désenclavement des territoires ruraux,
- D'habitat,
- De gestion économe de l'espace,
- D'intermodalité et de développement des transports,
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie,
- De lutte contre le changement climatique,
- De pollution de l'air,
- De protection et de restauration de la biodiversité,
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET a été adopté par la Région en décembre 2019 et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le SRADDET remplace désormais les Schémas Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en intégrant les champs d'action de ce document.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concerne le territoire.



<b>N° de la Règle</b>	<b>Intitulé de la règle</b>
R 01	Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines
R 02	Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité
R 03	Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)
R 04	Déterminer les continuités écologiques prioritaires à préserver et à restaurer à l'échelle des SCOT, en s'appuyant sur les priorités identifiées dans le SRADDET
R 05	Dans les zones littorales, rétro littorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)
R 06	Veiller à la cohérence des projets d'infrastructures et espaces à vocation logistique avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage territorial et régional, ainsi qu'avec les enjeux de report modal du transport de marchandises
R 07	Coordonner les prescriptions des schémas de mobilités limitrophes en veillant à la mise en cohérence de l'offre de services
R 08	Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables
R 09	Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme
R 10	En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme
R 11	Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte
R 12	Assurer la mise à disposition des informations et données relatives aux services de transports réguliers de voyageurs
R 13	Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports collectifs et modes actifs vers les gares ou Pôles d'Echanges Multimodaux et permettre l'organisation de lieux de correspondance entre réseaux afin de fluidifier le

	parcours des voyageurs en lien avec le niveau de desserte en transports collectifs
R 14	Coordonner l'action et la planification des différentes Autorités Organisatrices de la Mobilité
R 15	Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale
R 16	Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier
R 17	Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation
R 18	Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires
R 19	Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé
R 20	Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population
R 21	Contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 – 2015
R 22	Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols
R 23	Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes
R 24	Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux aux abords des agglomérations de Rouen, du Havre et de Caen et des villes moyennes
R 25	Définir les modalités de mise en œuvre d'une gouvernance commune des EPCI d'un même bassin versant et / ou d'une même cellule hydro sédimentaire pour permettre la gestion intégrée des ressources en eau et répondre aux exigences de la compétence GEMAPI
R 26	Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique
R 27	Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols
R 28	Tenir compte de l'objectif régional de disposer à termes de 7 centres de tri des recyclables en Normandie

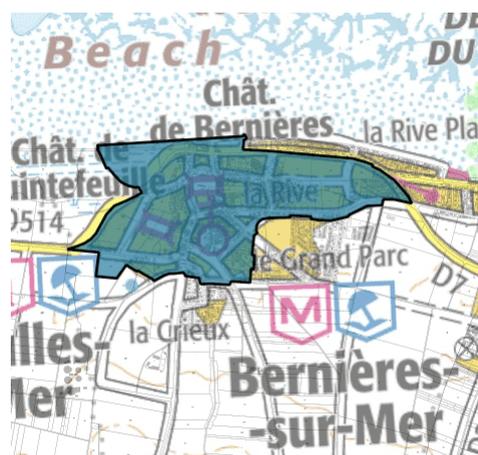
R 29	Interdire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux non inertes (DNDNI) en Normandie
R 30	Seules les installations d'incinération des déchets non dangereux non inertes à des fins de valorisation énergétique sont autorisées en Normandie
R 31	Définir dans les PCAET une consommation énergétique cible du parc bâti du territoire (logement et tertiaire) à atteindre en 2030 sur la base d'une réduction d'au moins 20 % de la consommation finale d'énergie du parc bâti par rapport à 2010. Traduire dans le PCAET cette cible en un estimatif de nombre de logements et de m <sup>2</sup> de bâtiments tertiaires à rénover chaque année d'ici 2030.
R 32	Intégrer, dans les programmes d'actions des PCAET, des recommandations concernant :  - le gain de performance énergétique à obtenir pour les rénovations de logements sur le territoire, en favorisant le développement des rénovations « Bâtiment Basse Consommation »,  - la réalisation, d'audits énergétiques préalables aux travaux comprenant les scénarii de travaux permettant d'atteindre ce niveau « Bâtiment Basse Consommation », en une seule fois ou par étapes
R 33	Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur
R 34	Structurer des espaces de dialogue inter-SCoT en région – organiser l'inter-territorialité
R 37	Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux
R 38	Tout réseau de chaleur (création, l'extension ou adaptation), devra être alimenté par au moins 50% d'énergies renouvelables ou de récupération d'ici à 2030
R 39	Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol :  - aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>● qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique</li> <li>● et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques</li> <li>● et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues - et aux délaissés portuaires et aéroportuaires (1). Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.</li> </ul>

R 40	Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques
------	--

### III. Le Site Patrimonial Remarquable de Bernières-sur-Mer

Ce SPR, qui a été approuvé en 2005 sous la forme d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), sert à fixer des dispositions particulières en matière d'urbanisme au sein du périmètre où il s'applique. Un SPR a valeur de servitude d'utilité publique et sa portée est alors supérieure à l'application du règlement d'un Plan Local d'Urbanisme (communal ou intercommunal).

La SPR de Bernières-sur-Mer couvre ainsi le tissu bâti historique de la commune, avec ses parties anciennes. Son alors compris dans ce périmètre des monuments historiques tels que l'église Notre-Dame de la Nativité, les pavillons du Fief de Semilly et le manoir de la Luzerne. Le site classé du Parc du château de Quintefeuille est lui aussi présent au sein du périmètre du SPR.



Périmètre du SPR de Bernières-sur-Mer (Source : Géoportail)

### IV. Le site inscrit des Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue

Ce site inscrit se retrouve en partie sur les communes de Courseulles-sur-Mer et de Reviers. Bien que traversant le centre-bourg de Reviers pour la Mue, ces deux vallées se situent globalement à l'écart de l'urbanisation et offrent de jolis paysages, comme de multiples opportunités de balade.



La Mue à Reviers (Source : Géostudio)

## V. Les sites classés

**Les Falaises de Luc-sur-Mer :** ce site contient la falaise des confessionnaux creusée par les vagues lors des marées successives. Elle permet d'observer différentes strates terrestres, véritable témoin des différentes époques de la planète. Ce site s'observe depuis la plage de Luc-sur-Mer.

**Château et parc de Quintefeuille :** situé sur la commune de Bernières-sur-Mer, ce parc et ce château ont été construits à la fin du 17<sup>ème</sup> siècle. Il se visite tout au long de l'année.

**Parc du château de Fontaine-Henry :** Ce site est à cheval sur la commune de Fontaine-Henry et de Basly. Cependant, c'est seulement une petite partie sud du parc qui est comprise dans l'intercommunalité.

## VI. Programme des Petites Villes de Demain (PVD)

Le programme PVD a été lancé à l'échelle nationale en octobre 2020 par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Le but est de promouvoir et de revitaliser des petites villes/centralités d'un échelon intermédiaire entre les grandes aires urbaines métropolitaines et les villages ruraux. L'objectif global étant d'obtenir un maillage urbanisé plus cohérent, interconnecté et structuré à toutes les échelles de notre territoire national et de retrouver de la proximité en termes d'actions publiques et de vie sociale.

Pour cela, plus de 1600 communes françaises métropolitaines et d'outre-mer ont été sélectionnées pour suivre et appliquer ce programme, à l'issue duquel elles pourront bénéficier d'aides financières de l'Etat pour concrétiser leurs objectifs de revitalisation et de dynamisation de leur tissu urbain.

Pour mener cette démarche d'envergure et tenir ces objectifs, les communes désignées sont invitées à établir une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), de façon à ensuite mettre en place les outils qui leur permettront d'atteindre leurs objectifs initiaux. Ces outils se répartissent à travers quatre grandes thématiques :

- L'habitat
- Le commerce et l'artisanat
- L'urbanisme
- Les services publics

La démarche PVD se fait en deux grandes étapes. Dans un premier temps, est élaboré un diagnostic de revitalisation duquel il faudra tirer les enjeux et les besoins de la commune désignée « petite ville de demain ». Ensuite, sera mis en place une stratégie de revitalisation et un plan d'actions qui utilisera les outils ORT proposés par le programme PVD selon les thématiques choisies pour agir sur le fonctionnement et l'armature de la petite ville de demain.

En ce qui concerne la CCCN, Luc-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer sont les communes qui se voient intégrées au sein du programme PVD. Bien qu'il n'y ait que trois communes désignées en tant que PVD au sein de la CCCN, l'ensemble de l'intercommunalité est en réalité concerné par ce programme dont les moyens d'actions pourront s'appliquer à l'échelle du territoire intercommunal dans son ensemble. Les trois PVD doivent par ailleurs pouvoir, à terme, faire bénéficier les autres communes du territoire de la dynamisation attendue pour leur centre-ville respectif.





PARTIE C.

DIAGNOSTIC  
SOCIO-  
DÉMOGRAPHIQUE

---



**Ce diagnostic se base sur les données Insee des années 2012, 2018 et 2019.**

**RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT CAEN-METROPOLE POUR LA DEMOGRAPHIE :**

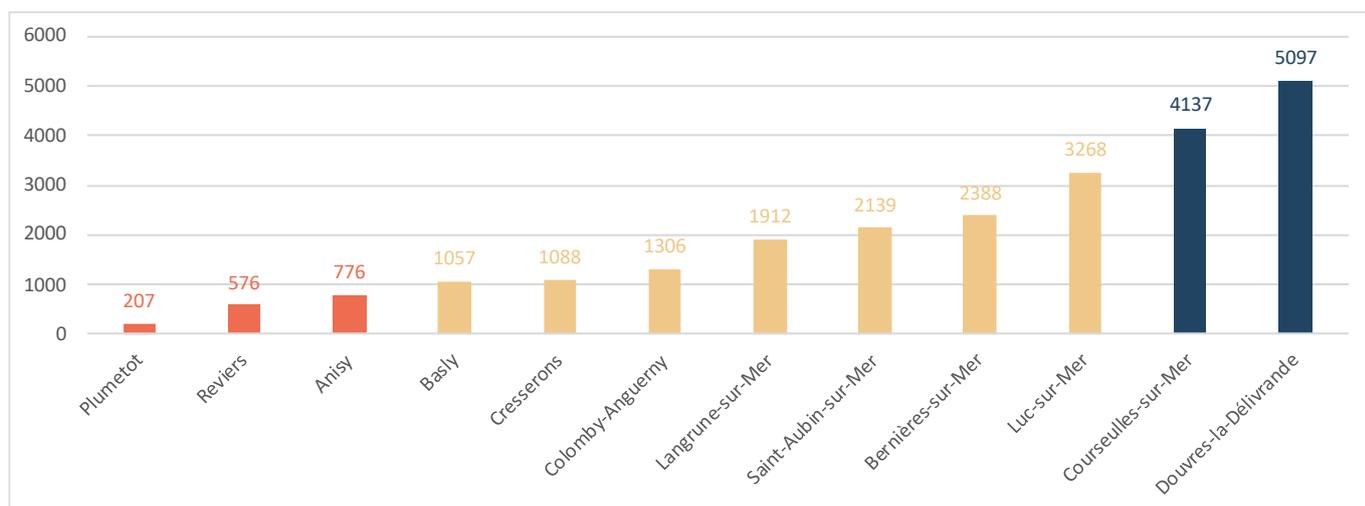
- ➔ Soutenir une croissance démographique pérenne. Dans les prévisions le territoire métropolitain devrait compter 393 000 habitants en 2032 (+11 % par rapport à 2015) et atteindre les 400 000 habitants à l'horizon 2040 (+13 %), soit une croissance annuelle moyenne d'environ 0,7%.

## I. Quelle répartition des habitants de la CCCN ?

La CC Cœur de Nacre affiche une répartition démographique inégale sur son territoire. Les pôles de Douvres-la-Délivrande (4999), où se trouve le siège de l'intercommunalité, et Courseulles-sur-Mer (4242) concentrent les poids de population les plus importants, répartis ainsi entre les zones littorale et rétro-littorale.

A contrario, trois communes se trouvent sous le seuil des 1000 habitants : Plumetot, Revières et Anisy qui sont situées dans l'arrière-pays à dominance rurale. Avec près de 200 habitants, Plumetot est la commune la moins peuplée du territoire.

Les sept autres communes se partagent le reste de la population avec, pour chacune, entre 1000 et 3000 habitants.

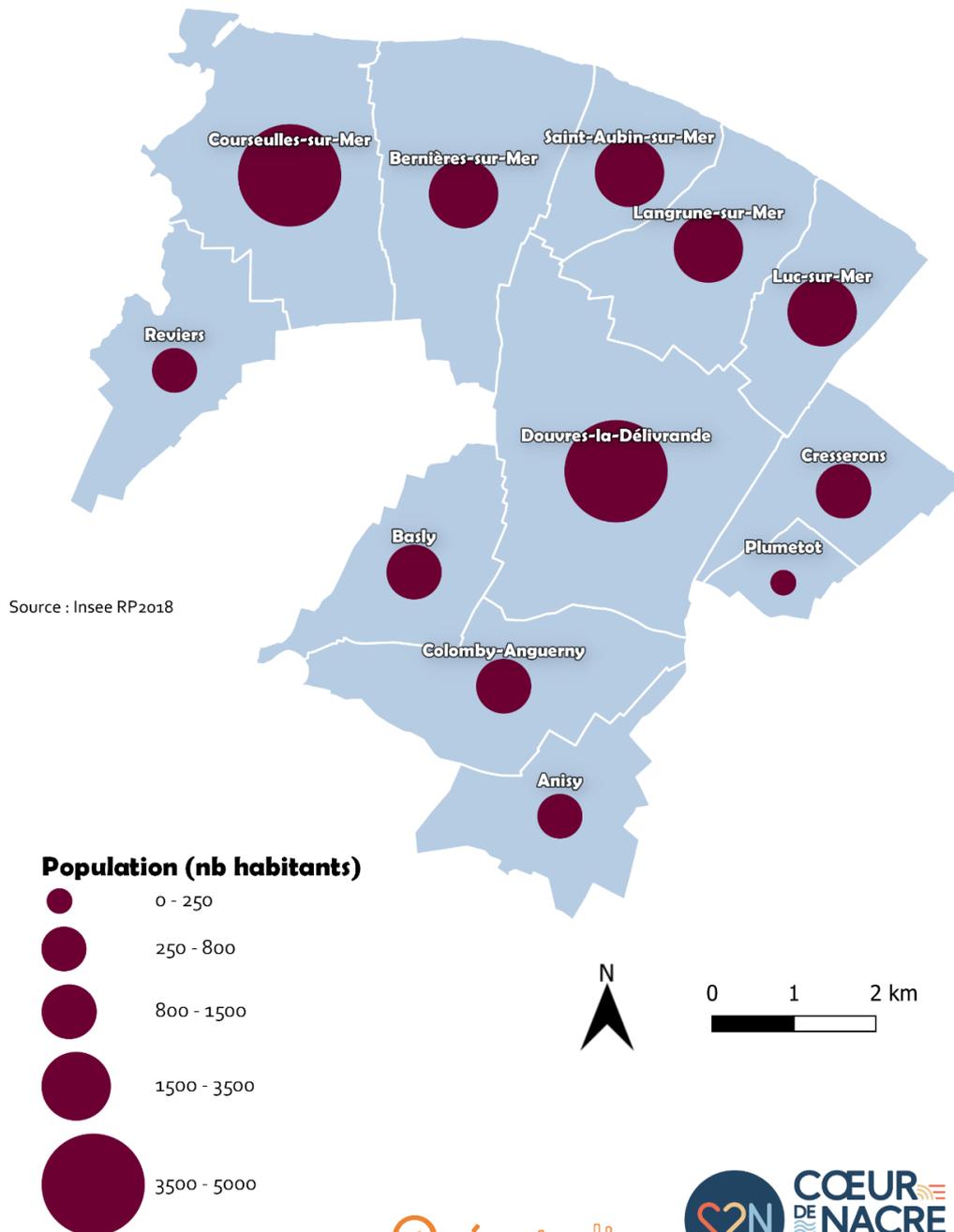


Répartition de la CCCN par commune en 2021 (source : Insee RP2021)

Plus petite intercommunalité de Normandie en termes de nombre de communes membres, la CC Cœur de Nacre est celle qui affiche le moins d'habitants en nombre absolu du territoire SCoT Caen-Métropole auquel elle appartient (voir carte ci-dessous). Pour autant, la densité de population mesurée sur l'intercommunalité est très forte et même supérieure à celles des territoires voisins (cf.3. Densité de population).

La CCCN est limitrophe de la plus grande intercommunalité du Calvados en termes de population et de communes membres : la Communauté Urbaine de Caen la mer, composé de 48 communes et de 268 470 habitants en 2018. Ce qui en fait le pôle où se concentre une grande partie de la population du Département, représentant 38,7% des habitants du Calvados.

## Démographie par commune membre de la CCCN en 2018



## II. Evolution de la population

### 2.1. Une croissance démographique en nette perte de vitesse après avoir été très forte pendant 50 ans

#### 2.1.1. Une stagnation démographique qui s'observe au cours des dernières années

##### Evolution du nombre d'habitants à l'échelle intercommunale

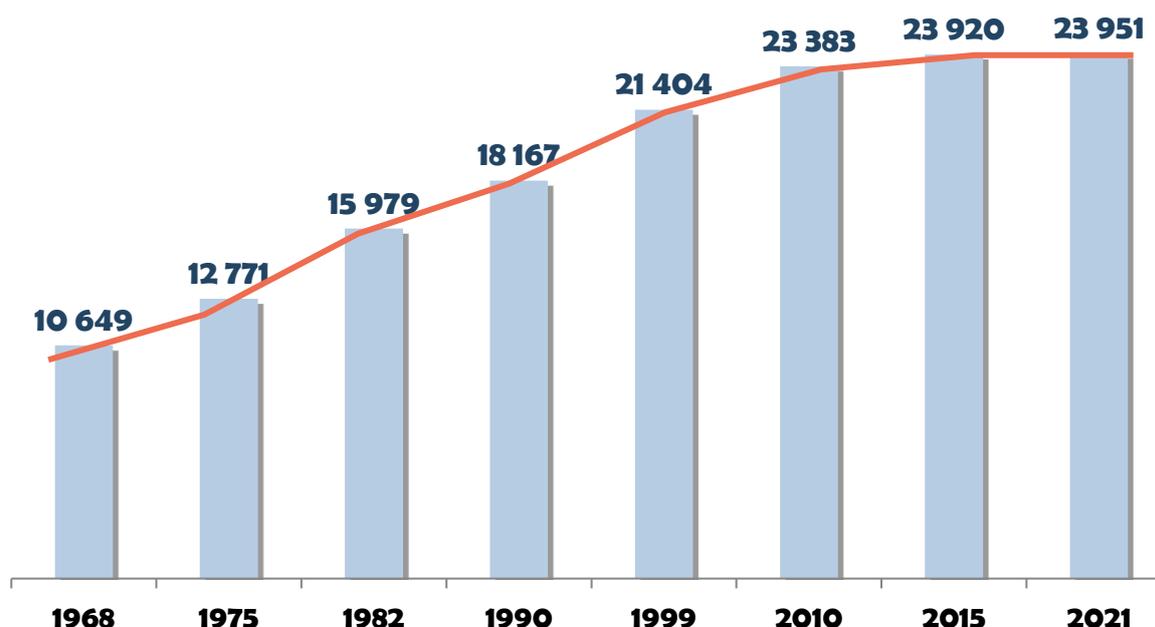
Les communes qui forment le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Nacre connaissent globalement une croissance de leur nombre d'habitants depuis plusieurs décennies. Alors qu'en 1968 les 12 communes du territoire représentaient un total de près de 10 649 habitants, la population de la CCCN comptabilisait au total 23 920 habitants en 2015, soit une augmentation de 125% en près de 45 ans. La population a ainsi plus que doublé sur cette période 1968-2015.

C'est au cours de la période 1975-1982 que l'Insee a relevé la croissance démographique la plus forte sur le territoire, avec près de 3208 nouveaux habitants (+25%) en l'espace de sept ans. Cette croissance s'inscrit dans l'évolution démographique forte qu'a connu le territoire intercommunal jusque dans les années 2000.

Depuis, la dynamique démographique s'est quelque peu essoufflée, même si, jusqu'en 2015, les chiffres relevés montrent que l'augmentation du nombre d'habitants s'est poursuivie, mais de façon moins prononcée qu'auparavant (+2% entre 2010 et 2015).

Depuis quelques années, ce ralentissement s'est confirmé. Entre 2015 et 2021, le nombre d'habitants sur l'intercommunalité a en effet connu une stagnation, avec une très légère augmentation de 31 habitants, ce qui témoigne de l'inversion de la dynamique qui existait depuis 1968.

#### Evolution de la population intercommunale



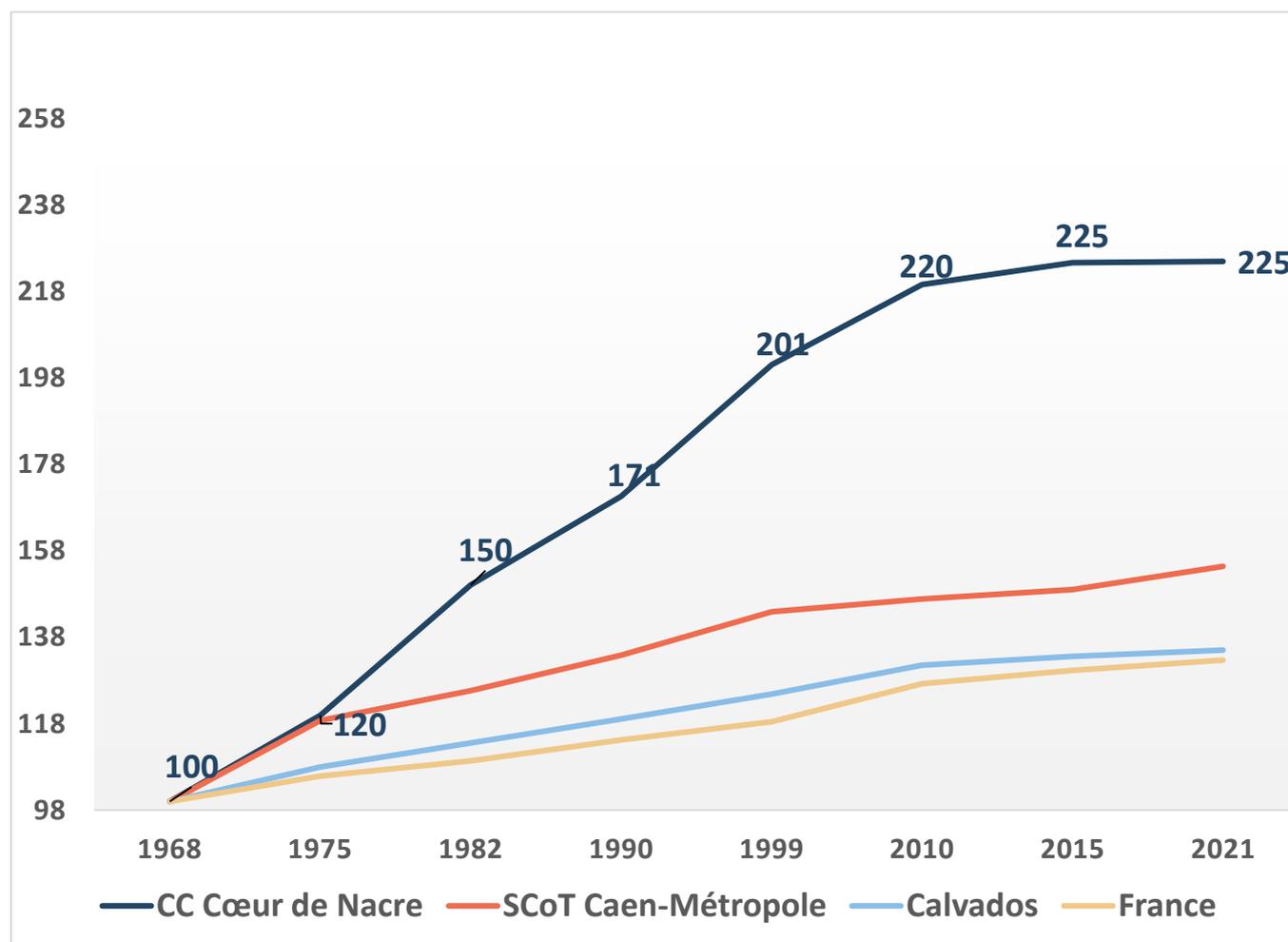
Evolution de la population intercommunale depuis 1968 (source : Insee RP2021)

Avec cette évolution démographique en deux temps, entre la forte croissance sur la période 1968-2010 et la stagnation observée entre 2010 et 2021, la CC Cœur de Nacre affiche une courbe de croissance d'évolution qui dépasse largement celle des autres territoires de comparaison qui sont le SCoT de Caen Normandie Métropole, le Département du Calvados et la France (*voir graphique suivant*).

Parmi les quatre territoires comparés, la CCCN est la seule qui a vu sa population plus que doubler.

Depuis 1968, l'évolution démographique de la CC Cœur de Nacre et du SCoT Caen-Métropole se sont démarqués de ceux de la France et du Calvados, avec une hausse plus forte. Depuis 1975, la croissance démographique s'est révélée nettement plus forte en proportions sur le territoire intercommunal. Depuis cette période et jusqu'en 2015, l'écart avec la courbe du territoire couvert par le SCoT Caen-Métropole n'a eu de cesse de se creuser pour atteindre une différence très nette. Il est clair que la CCCN fait ainsi office, et de loin, de territoire moteur de la croissance démographique du bassin de vie caennais sur la période 1968-2015. Comparé aux moyennes départementale et nationale, le nombre d'habitants sur l'intercommunalité a augmenté dans des proportions quatre fois plus élevées jusqu'en 2015.

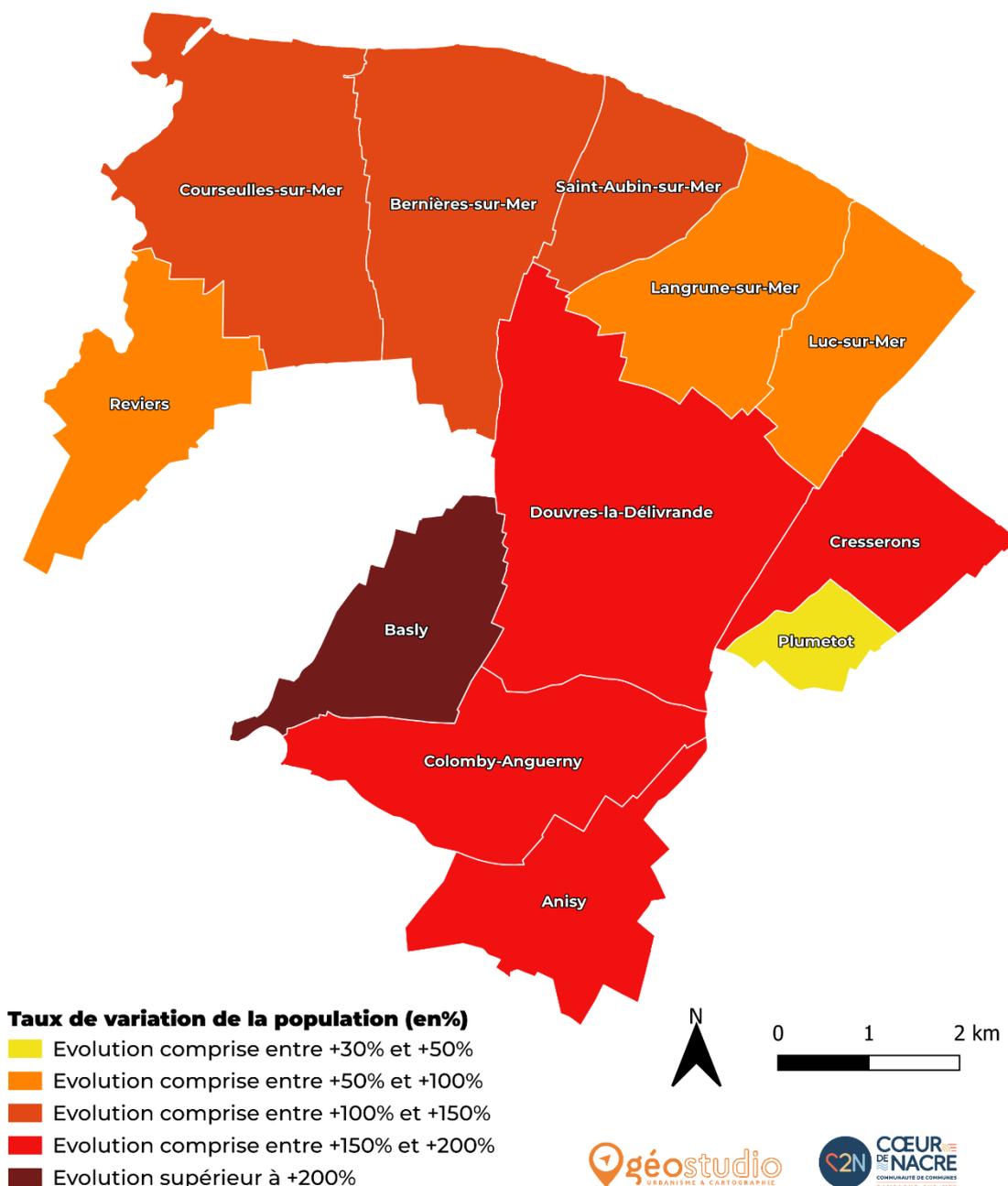
En revanche, la stagnation démographique visible pour la CCCN durant les années 2010 n'a semble-t-il concerné que le territoire intercommunal, pendant que la croissance, bien que relativement peu marquée, s'est poursuivie sur les trois autres territoires de comparaison. Depuis quelques années, la CC Cœur de Nacre n'apparaît donc plus parmi les territoires moteurs du bassin de vie caennais sur le plan démographique.



**Evolution du nombre d’habitants à l’échelle communale sur le temps long : un bond démographique pour l’ensemble des communes depuis 1968**

L’analyse de l’évolution de la population à l’échelle communale permet de constater que la légère perte du nombre d’habitants sur la CCCN durant les années 2010 n’est pas le fait que de quelques communes, mais bien liée à une tendance générale.

**Evolution démographique par commune membre de la CCCN entre 1968 et 2021**



Durant la période 1968-2021, l'intégralité des 12 communes que comprend le territoire de la CC Cœur de Nacre ont connu un accroissement global de leur nombre d'habitants. Parmi elles, huit ont vu leur population doubler, voire plus. C'est le cas pour les communes de Anisy (+153%), Basly (+297%), Bernières-sur-Mer (+134%), Colomby-Anguerny (+171%), Courseulles-sur-Mer (+119%), Cresserons (+188%), Douvres-la-Délivrande (+160%), et Saint-Aubin-sur-Mer (+120%).

Les quatre autres communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Revières et Plumetot ont aussi enregistré des taux de croissance démographique élevés, tous supérieurs à 50%.

A la lecture de la carte précédente, nous remarquons que les communes ayant enregistré la hausse de population la plus forte depuis la fin des années 1960 se situent en majorité dans la partie rétro-littorale, au centre de la CCCN. Cela concerne le secteur établi autour de Douvres-la-Délivrande.

Cet effet s'explique car ces communes sont péri-urbaines au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole. L'attractivité économique et démographique s'étend sur les territoires environnants à l'aire urbaine caennaise.

Le tableau suivant donne le détail de l'évolution démographique de chaque commune entre 1968 et 2018, tout en précisant le nombre d'habitant ainsi que le pourcentage d'évolution des communes entre 1968 et 2021. Cela permet d'avoir une vision globale commune par commune de l'évolution démographique sur un temps long et d'apprécier les tendances qui se sont manifestées tout au long de ces années.

<b>Evolution de la population par commune 1968-2021</b>				
	<b>1968-2018</b>		<b>1968-2021</b>	
	<b>1 968</b>	<b>2021</b>	<b>Absolu</b>	<b>%</b>
<b>Anisy</b>	290	776	486	153%
<b>Basly</b>	272	1057	785	297%
<b>Bernières-sur-Mer</b>	964	2388	1424	134%
<b>Colomby-Anguerny</b>	408	1306	898	171%
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	1938	4137	2199	119%
<b>Cresserons</b>	393	1088	695	188%
<b>Douvres-la-Délivrande</b>	1916	5097	3181	160%
<b>Langrune-sur-Mer</b>	950	1912	962	98%
<b>Luc-sur-Mer</b>	1976	3268	1292	63%
<b>Plumetot</b>	159	207	48	34%
<b>Revières</b>	330	576	246	69%
<b>Saint-Aubin-sur-Mer</b>	1053	2139	1086	120%
<b>CC Cœur de Nacre</b>	10649	23951	13302	123%

*Evolution de la population par commune 1968-20 (source : Insee RP2021)*

### **Evolution du nombre d'habitants à l'échelle communale entre 2010 et 2021 : une évolution démographique stagnante voire négative pour une majorité de communes**

L'analyse de l'évolution démographique constatée entre 2010 et 2021 à l'échelle communale permet de s'apercevoir que des communes continuent de gagner des habitants tandis que d'autres ont vu leur nombre d'habitants stagner, voire baisser. Ce qui explique ce même constat de stagnation à l'échelle de la CCCN. Un phénomène dont on sait qu'il s'est surtout manifesté après 2015.

<b>Evolution de la population par commune 1968-2021</b>				
	<b>2010-2021</b>		<b>2010-2021</b>	
	<b>2 010</b>	<b>2021</b>	<b>Absolu</b>	<b>%</b>
<b>Anisy</b>	666	776	110	17%
<b>Basly</b>	1093	1057	-36	-3%
<b>Bernières-sur-Mer</b>	2331	2388	57	2%
<b>Colomby-Anguerny</b>	1156	1306	150	13%
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	4153	4137	-16	0%
<b>Cresserons</b>	1208	1088	-120	-10%
<b>Douvres-la-Délivrande</b>	4959	5097	138	3%
<b>Langrune-sur-Mer</b>	1779	1912	133	7%
<b>Luc-sur-Mer</b>	3099	3268	169	5%
<b>Plumetot</b>	221	207	-14	-6%
<b>Reviers</b>	564	576	12	2%
<b>Saint-Aubin-sur-Mer</b>	2154	2139	-15	-1%
<b>CC Cœur de Nacre</b>	23383	23951	568	2%

*Evolution de la population par commune 1968-2021 (source : Insee RP2021)*

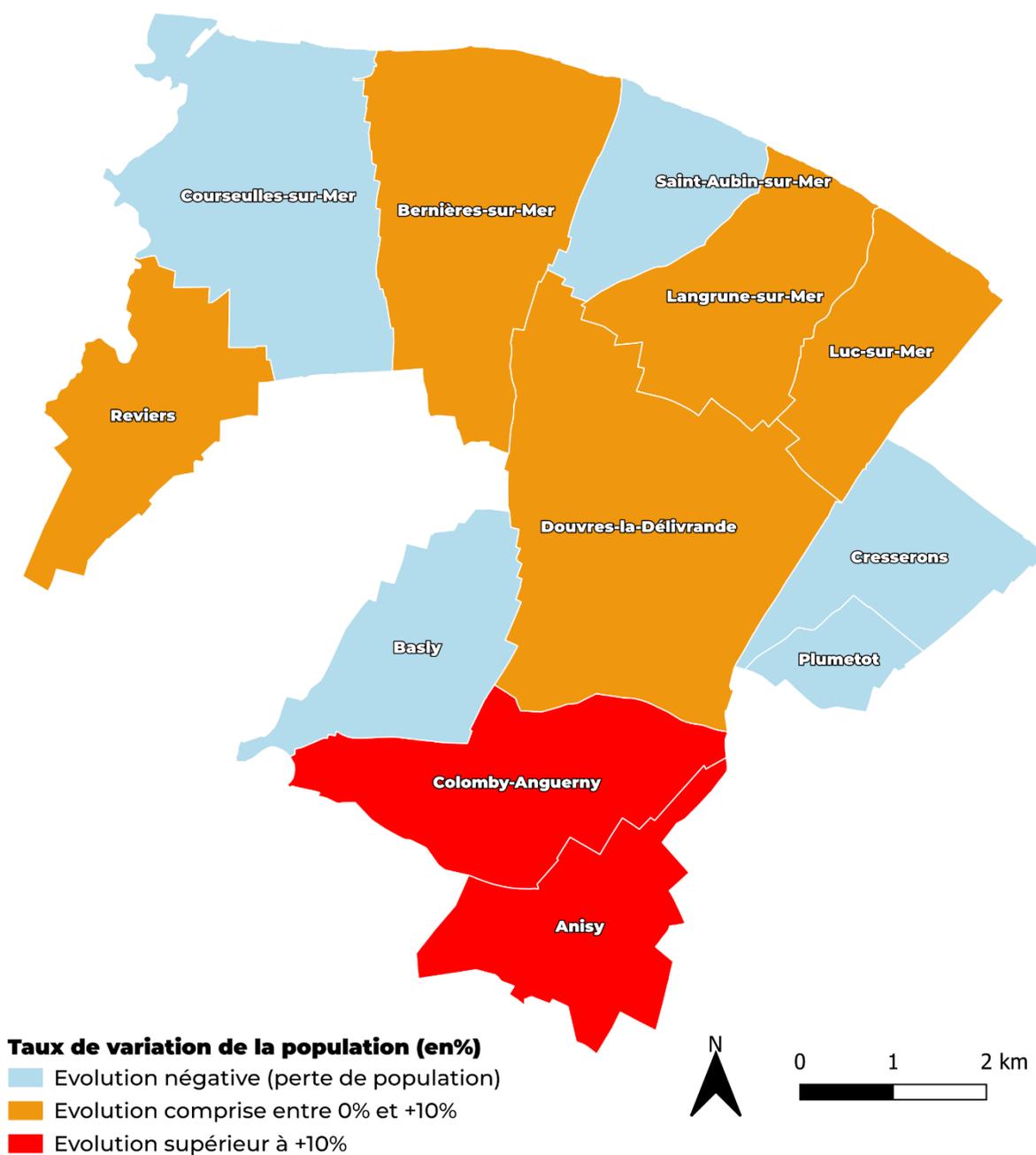
Au cours de la décennie 2010-2021, cinq communes ont enregistré une perte de population, avec un nombre d'habitants moins important en 2018 qu'il ne l'était 10 ans auparavant. Les communes ayant enregistré la baisse démographique la plus forte durant cette période étant Cresserons, avec -10% (soit une baisse de -120 habitants) et Plumetot (-6% et 14 habitants en moins).

Pour ces cinq communes, cette légère baisse du nombre d'habitants s'exprime après qu'elles aient toutes connu une forte hausse pendant 45 ans. Cette tendance baissière plus récente témoigne sans doute d'une fin de cycle pour une part importante de la population communale et un besoin de renouvellement évident des générations.

A l'inverse, trois communes ont en revanche, enregistré une augmentation significative de leurs nombres d'habitants depuis 2010. C'est le cas pour Anisy avec +17% (+110 habitants), Colomby-Anguerny avec +13% (+150 habitants) et Langrune-sur-Mer avec +7% (+133 habitants).

Ces différences d'évolution et de dynamiques entre les communes témoignent de compositions démographiques différentes au sein du territoire selon le secteur géographique sur lequel on se trouve. Des secteurs marqués par des influences (proximité de centres urbains, littoral, ...) et des caractéristiques (coût du foncier, accessibilité, caractère rural ou urbain, qualité du cadre de vie, ...) différentes et qui expliquent donc ces évolutions démographiques contrastées. A ce stade de l'analyse, il n'est pas évident de catégoriser de façon précise les communes qui composent le territoire de la CCCN pour en tirer des conclusions sur le plan démographique. Les communes qui affichent des évolutions démographiques similaires ne sont pas forcément comparables géographiquement (voir carte ci-dessous). Ces caractéristiques et facteurs d'explications sont étudiées à travers les autres parties composant le diagnostic territorial.

## Evolution démographique par commune membre de la CCCN entre 2010 et 2021



## **Les changements apportés par la pandémie de Covid-19**

Les trois confinements successifs qui ont eu lieu en France entre 2020 et 2021 ont entraîné un changement de perception des territoires ruraux et excentrés des grandes métropoles françaises. La pandémie a pu provoquer chez les métropolitains un certain nombre de départs vers des territoires moins urbanisés, mais aussi perçus comme plus agréables du fait de leur cadre de vie plus respirable, comme c'est le cas pour les territoires littoraux et montagneux. Bien qu'il ne s'agisse pas ici de généraliser ces changements de lieux de vie qui demeurent finalement relatifs dès lors qu'on les rapporte à l'ensemble de la population française, il est clair que la récente crise sanitaire a instauré dans l'esprit de beaucoup des envies d'ailleurs et la volonté de faire bouger les choses en termes d'habitat et de mobilités. Les mouvements ainsi enregistrés ont globalement participé à l'augmentation de la population des intercommunalités plus rurales.

En ce qui concerne la CC Cœur de Nacre, de nouveaux habitants, notamment issus de la capitale parisienne, ont pu emménager sur le territoire après l'achat d'une nouvelle propriété, mais aussi investir leur résidence secondaire en tant que résidence principale. Les communes littorales et Douvres-la-Délivrande sont celles qui sont les plus impactées par ces nouvelles arrivées en raison de la qualité de vie (bord de mer, commerces, services, équipements, ...) qu'elles proposent et de la capacité d'accueil dont elles disposent, généralement plus forte et plus variée que celle des communes rétro-littorales.

Partant de là, les chiffres affichés pour l'évolution démographique du territoire durant la période 2008-2018 doivent être complétés avec ces mouvements plus récents.

### ***2.1.2. Des soldes naturel et migratoire en baisse et qui expliquent une évolution démographie en perte de vitesse***

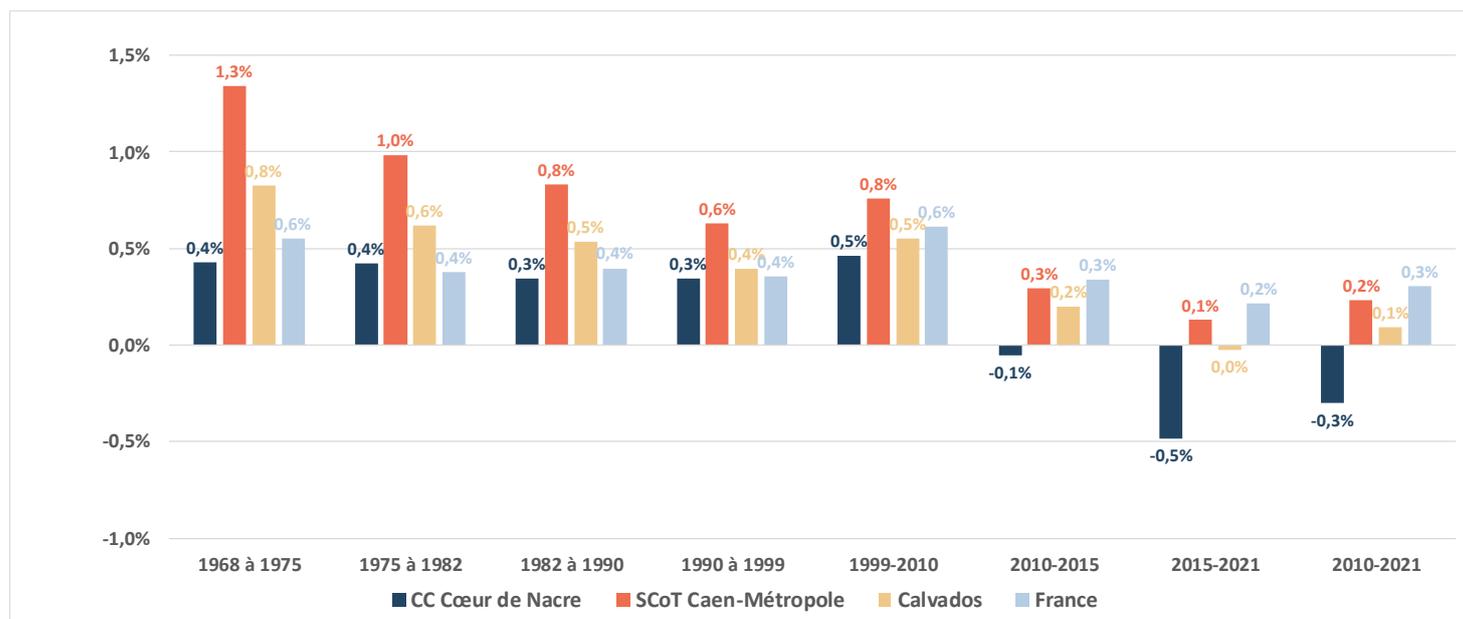
#### **Solde naturel**

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, tandis que le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre de personnes nouvellement installées sur le territoire et le nombre de personnes ayant quitté le territoire, ces deux soldes étant calculés sur une période donnée.

Sur la CCCN, le solde naturel se révèle très régulier pendant 40 ans, sur la période 1968-2008 et oscille autour des +0,3% en moyenne chaque année, une valeur équivalente à la moyenne nationale. Durant cette période 1968-2008, la population intercommunale connaît ainsi chaque année un nombre de naissances supérieur au nombre de décès, ce qui soutient légèrement l'augmentation générale du nombre d'habitants.

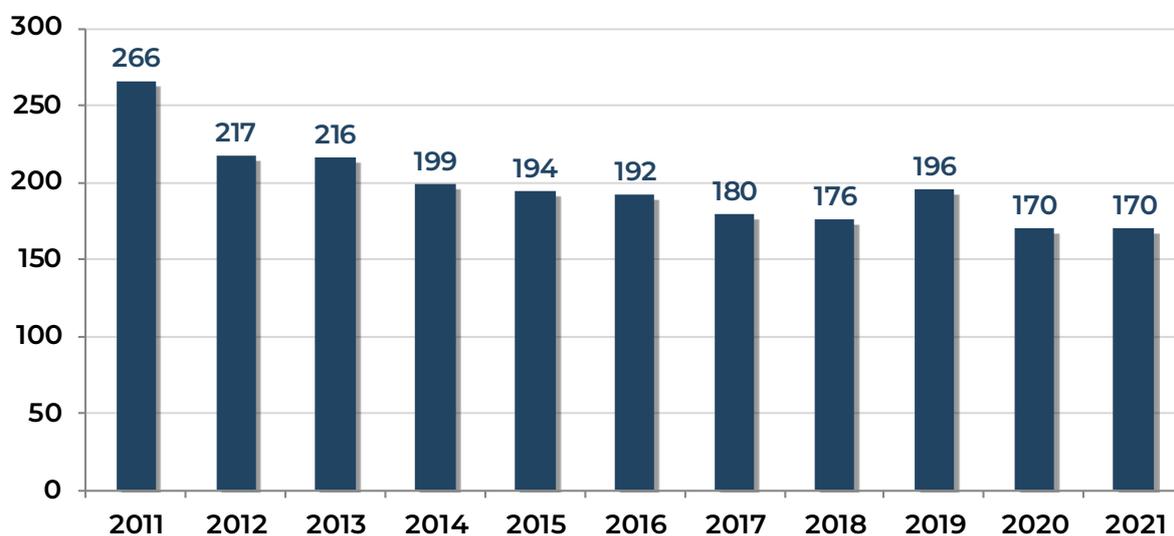
Alors que dans un premier le solde naturel s'est révélé moins fort entre 2008 et 2013, il devient négatif sur la période 2013-2018 (-0,3%/an). Cela traduit qu'il y a plus de décès que de naissances durant cette période. Le solde naturel ne soutient donc plus la croissance démographique de l'intercommunalité. Il explique au contraire en partie la légère baisse du nombre d'habitants ces dernières années.

En comparaison, les trois autres territoires affichés conservent un solde naturel positif autour des +0,3% sur la décennie 2008-2018.



Evolution comparée du solde naturel depuis 1968 (source : Insee RP2021)

Ce solde naturel négatif peut s'expliquer par l'évolution du nombre de naissances. Il s'avère que celui-ci a plutôt tendance à reculer chaque année depuis 2011 sur le territoire intercommunal, comme l'illustre le graphique suivant. Après avoir connu un total de plus de 266 naissances en 2011, la CCCN n'a enregistré que 170 naissances en 2021, soit 96 naissances en moins entre ces deux années.



Nombre de naissances annuelles sur la CC Cœur de Nacre entre 2010 et 2019 (source : Insee RP2019)

En regardant dans le détail, on s'aperçoit que les communes de la CCCN connaissent la même dynamique pour le solde naturel (voir tableau ci-dessous). Une majorité de communes (8) affichent un solde naturel la plupart du temps positif entre 2010 et 2019, traduisant un nombre de naissances supérieur au nombre de décès. A l'inverse, quatre communes (Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer), ont enregistré la plupart du temps un solde naturel négatif (plus de décès que de

naissances). La commune de Courseulles-sur-Mer est la seule commune qui affiche un solde naturel négatif pour chaque année entre 2010 et 2019, suivie de près par Luc-sur-Mer (seul l'année 2010 affiche un solde naturel positif). Pour ces deux communes, cette régularité de soldes naturels négatifs peut s'expliquer par un caractère balnéaire généralement propice à la présence d'une population plus âgée et donc davantage concernée par le risque de décès. Ces deux communes abritent également une ou plusieurs structures d'hébergements pour personnes âgées, comme c'est le cas aussi pour Douvres-la-Délivrande. Ce type de structure entraîne davantage de décès qui sont alors enregistrés sur le territoire où il se trouve.

Même si plus de communes affichent un solde naturel positif il convient de nuancer ces résultats. Le tableau nous indique en effet que les communes ont une tendance globale à tendre vers un solde naturel nul ou négatif à l'exception de Basly, Bernières-sur-Mer et Colomby-Anguerny. Ces trois communes sont celles qui affichent les soldes naturels positifs les plus forts au cours de la période 2010-2018.

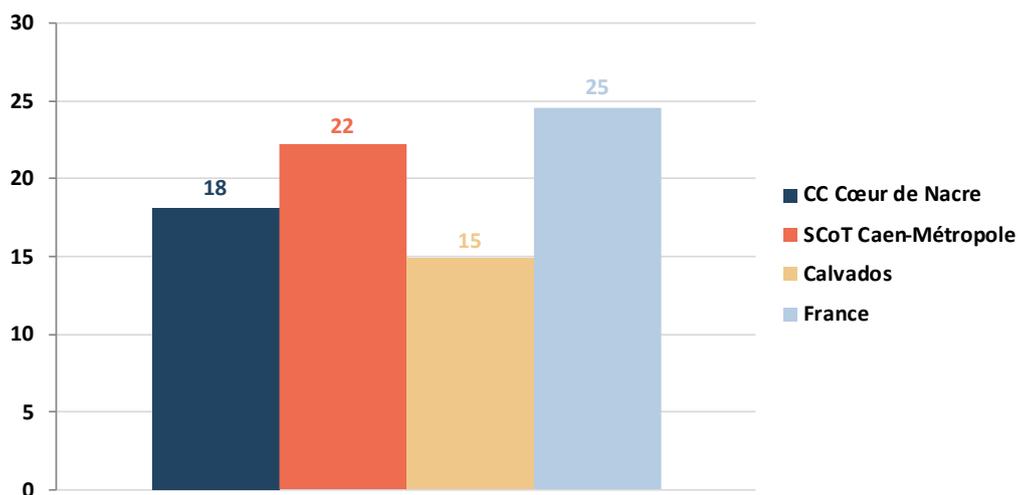
Malgré ces communes qui conservent d'un niveau de naissances supérieur à celui des décès, cela ne suffit pas à compenser la baisse du nombre de naissances des autres communes du territoire. En conséquence, la CC Cœur de Nacre affiche depuis 2012 un solde naturel globalement négatif. Un phénomène qui s'est depuis accru, comme le montre le tableau suivant et un niveau négatif du solde naturel de plus en plus fort entre 2012 et 2018 à l'échelle intercommunale.

	Solde naturel absolu en 2011	Solde naturel absolu en 2012	Solde naturel absolu en 2013	Solde naturel absolu en 2014	Solde naturel absolu en 2015	Solde naturel absolu en 2016	Solde naturel absolu en 2017	Solde naturel absolu en 2018	Solde naturel absolu en 2019	Solde naturel absolu en 2020	Solde naturel absolu en 2021
Anisy	5	5	7	2	2	4	-1	5	4	2	4
Basly	13	10	6	11	7	10	6	12	4	-2	-2
Bernières-sur-Mer	-1	-3	-6	3	4	0	2	-4	8	-9	-4
Colomby-Anguerny	5	5	4	5	3	9	6	10	19	7	5
Courseulles-sur-Mer	-33	-53	-68	-74	-71	-60	-66	-80	-57	-91	-87
Cresserons	1	1	8	3	3	-2	3	1	0	-3	-1
Douvres-la-Délivrande	10	20	10	-8	-29	-7	-32	-25	-18	-32	-31
Langrune-sur-Mer	5	7	4	1	2	0	3	-13	6	-2	2
Luc-sur-Mer	-3	-6	-37	-31	-16	-31	-37	-52	-34	-56	-22
Plumetot	0	3	0	4	1	0	0	0	2	-1	-1
Reviers	0	8	4	2	4	-1	-1	6	-3	-3	-1
Saint-Aubin-sur-Mer	14	-4	5	-1	9	4	-3	-7	-9	-3	-5
CC Cœur de Nacre	16	-7	-63	-83	-81	-74	-120	-147	-78	-193	-143

Solde naturel absolu par commune de la CC Cœur de Nacre entre 2011 et 2021 (source : Insee RP2021)

Les communes de la CCCN connaissent en moyenne un nombre de naissances annuelles très inférieur à celui des EPCI voisins (cf. graphique suivant). Depuis 2011, les communes de Cœur de Nacre ont enregistré en moyenne 18 naissances par an, là où les communes membres du SCoT Caen-Métropole en ont enregistré 22. Cependant, la CCCN semble s'inscrire dans la même tendance que le Département. Les communes du Calvados affiche en effet 15 naissances en moyenne par an, soit un chiffre légèrement inférieur à celui de la CCCN.

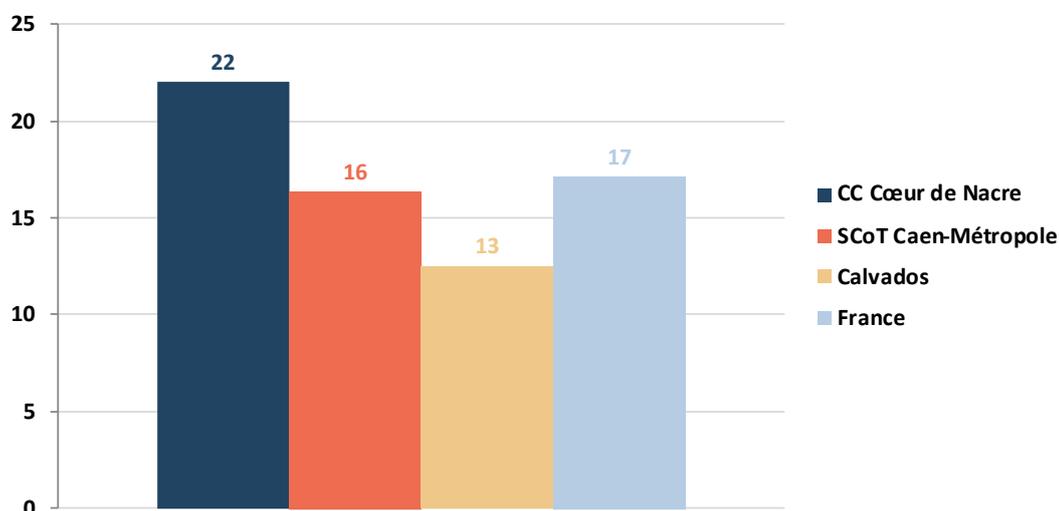
En comparaison, la moyenne des communes à l'échelle nationale (25) est plus élevée. Ces chiffres illustrent la difficulté du territoire intercommunal et Départemental à attirer des jeunes actifs et ménages désirant fonder une famille, ce qui a forcément pour effet de limiter le nombre de naissances par commune.



Nombre de naissances moyen par commune et par années entre 2011 et 2021 (source : Insee RP2021)

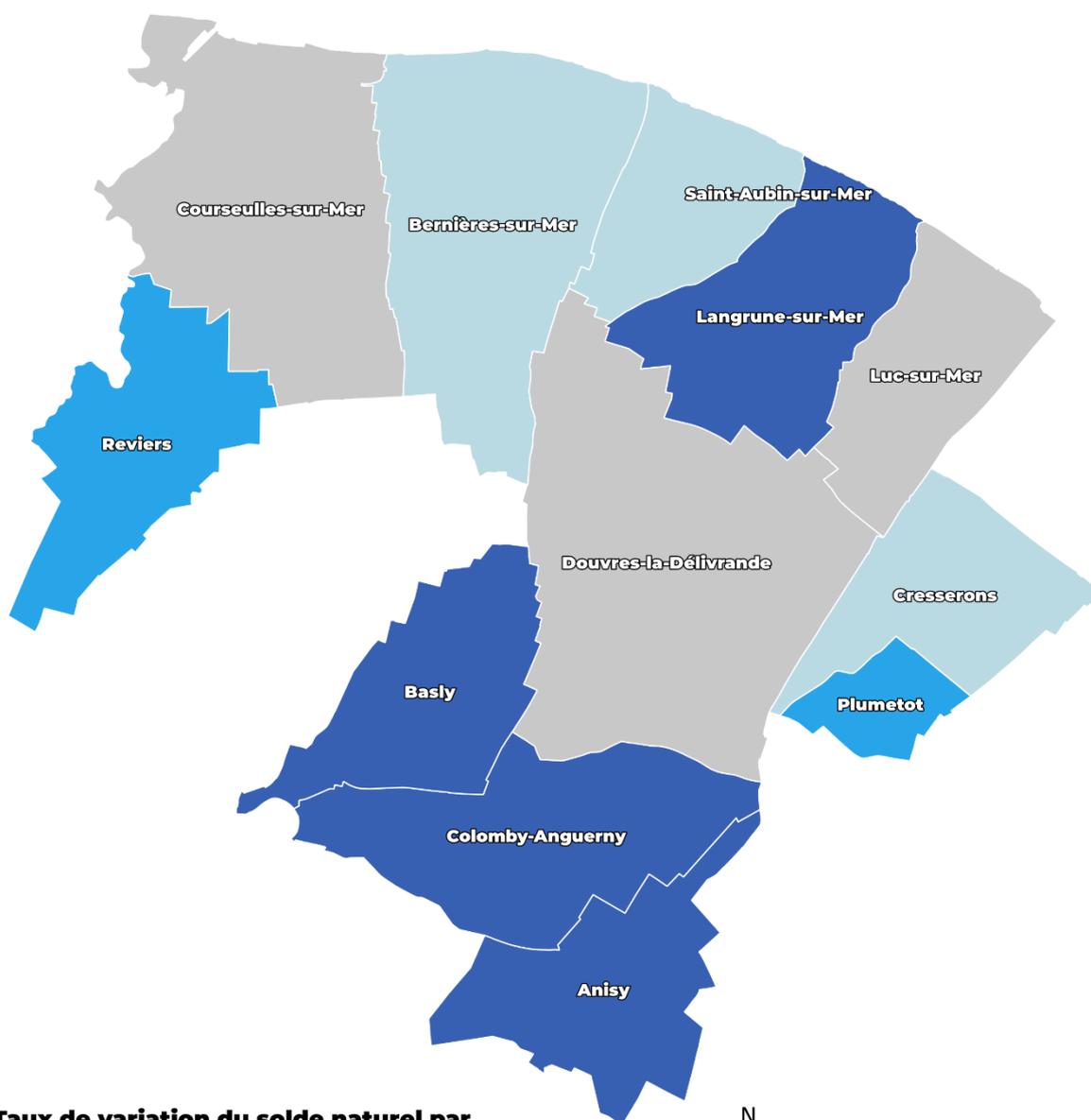
Avec des naissances en baisse et en proportion plus faibles que sur les communes des territoires voisins, le caractère négatif du solde naturel s'explique à travers un nombre élevé de décès sur la Communauté de Commune Cœur de Nacre. A titre de comparaison (voir graphique ci-dessous), la moyenne du territoire (22) est en effet plus élevée que les moyennes des intercommunalités voisines (16), du Département (13) et de la France (17).

Ces décès nombreux laissent encore penser que le territoire connaît un vieillissement global de sa population assez affirmé. Un phénomène qui n'est pas compensé par un nombre de naissances plus faible et qui contribue donc à une légère baisse ces dernières années du nombre d'habitants présents sur la CCCN.



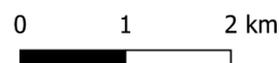
Nombre de décès moyen par commune et par années entre 2011 et 2021 (source : Insee RP2021)

## Taux de variation du solde naturel par commune membre de la CCCN entre 2010 et 2021



**Taux de variation du solde naturel par commune membre de la CCCN entre 2010 et 2021**

- Evolution négative (inférieur à 0%)
- Evolution comprise entre 0% et +0,25%
- Evolution comprise entre +0,25% et +0,50%
- Evolution supérieure à 0,5%



## Solde migratoire

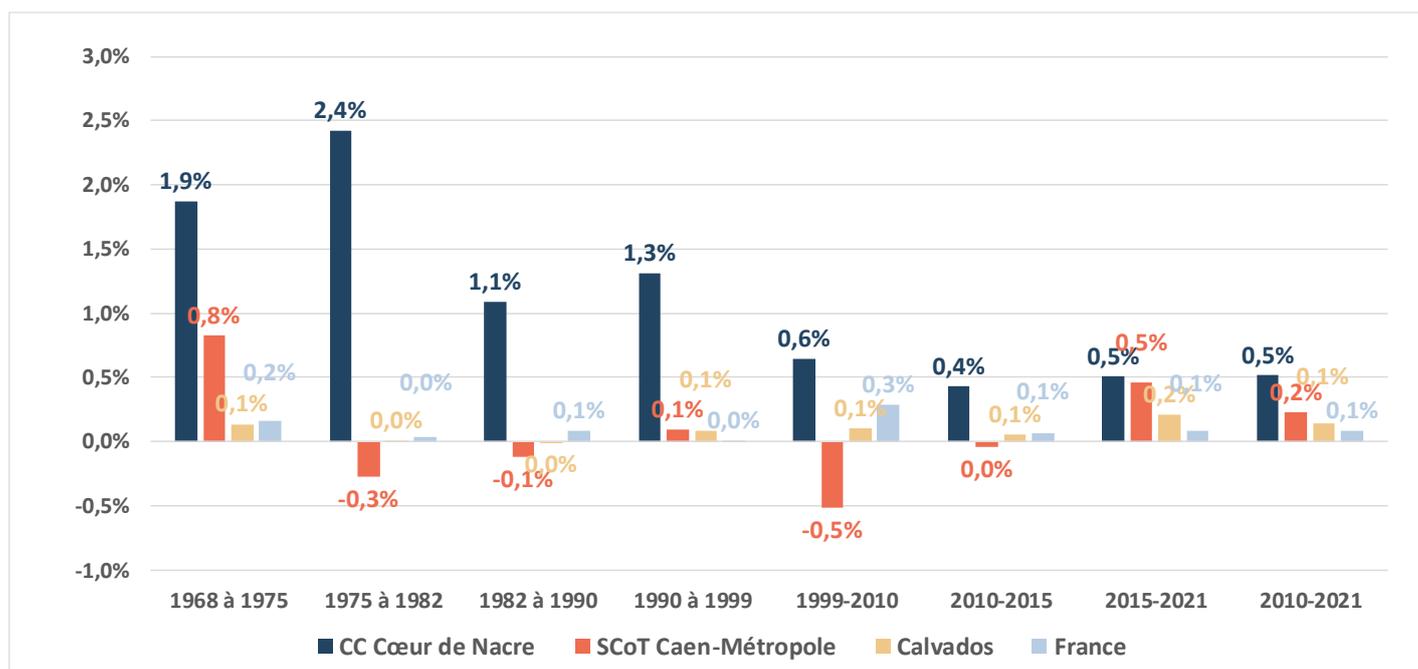
En parallèle, le solde migratoire connaît des fluctuations plus marquées depuis 1968. D'abord très fort entre 1968 et 1990 (davantage de départs que d'arrivées sur le territoire), ce solde s'est ensuite stabilisé entre 1999 et 2021. Cette évolution en deux temps est restée toujours positive. D'abord avec un solde supérieur à 1% jusqu'en 1999, ce qui explique l'accroissement démographique plus marqué de la population durant cette période, puis une oscillation entre 0,6% et 0,4% en moyenne après 1999.

De 1968 à 1999, soutenue par l'arrivée d'un nombre conséquent de nouveaux habitants, la CCCN a vu sa population fortement augmenter. Dans certaines communes, le nombre d'habitants a même doublé.

En comparant cette évolution avec celles des autres territoires, on s'aperçoit que la CC Cœur de Nacre a pendant longtemps (1968-1999) affiché un solde migratoire nettement supérieur. Durant 30 ans, la population intercommunale s'est largement étoffée du fait d'arrivées bien plus nombreuses que les départs, alors qu'en parallèle le bassin de vie caennais, comme le Calvados dans son ensemble, ont affiché des mouvements migratoires beaucoup plus équilibrés. Sur ces territoires, la croissance démographique s'est construite avant tout sur des naissances supérieures au décès, comme l'a démontré l'analyse précédente sur le solde naturel. La CCCN est la seule à avoir connu un pic de migration dépassant les 1% par an en moyenne durant plus de 30 ans, entre 1968 et 1999. Ce qui traduit la forte attractivité du territoire pendant cette période et qui s'est conjuguée avec des capacités d'accueil importantes pour faire croître fortement la population.

Depuis les années 2000, le solde migratoire a malgré tout connu un certain tassement, avec un niveau désormais inférieur au 1% en moyenne annuelle et suivant une tendance à la baisse. La CCCN affiche ainsi depuis quelques années un solde dont le niveau s'est nettement rapproché de ceux des territoires voisins. Au cours de la récente période 2015-2021, le solde migratoire du bassin de vie caennais était équivalent à celui de la CCCN (0,5%/moy/an).

Après 30 ans marqués par un solde migratoire très fort, l'installation de nouveaux habitants se fait désormais plus rare sur le territoire intercommunal qui affiche un solde migratoire équivalent au reste du bassin de vie caennais. Pour autant, l'attractivité du territoire ne se dément pas et demeure forte. C'est pourquoi il convient plutôt de lier cette évolution à la réduction importante des capacités d'accueil du territoire et à la hausse des prix du foncier qui limitent ainsi les possibilités d'installation de nouveaux ménages.



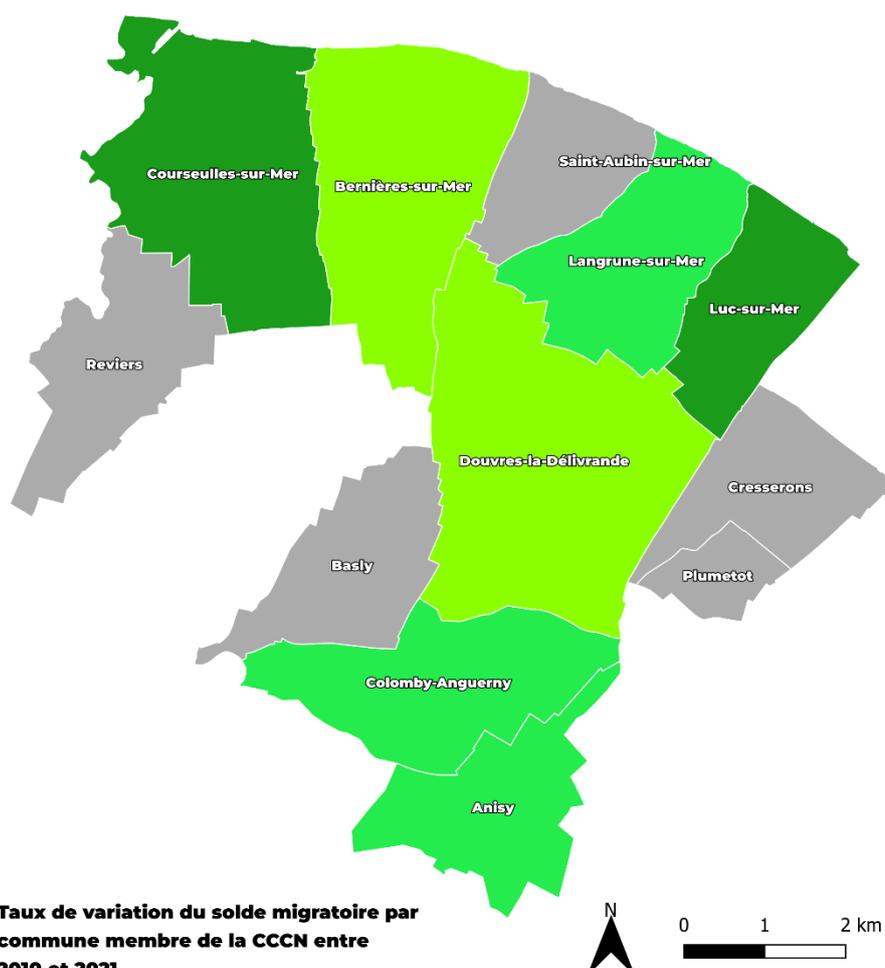
Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968 (source : Insee RP2021)

L'ensemble des communes qui composent la CCCN ont contribué à soutenir un solde migratoire fort durant plusieurs décennies. Ce phénomène a permis à des communes rurales tel qu'Anisy de voir leur population fortement augmenter (290 habitants en 1968 contre 633 en 1999 à Anisy, soit +118% en 30 ans). Ces arrivées de population ont permis une forme d'émergence du territoire avec une forte dynamique démographique mettant en lumière le caractère attractif et résidentiel de la CCCN.

La baisse du solde migratoire contrasté à l'échelle intercommunale depuis 2008 se mesure sur l'ensemble des communes. Certaines communes parviennent encore à attirer de nouveaux habitants mais dans des proportions plus faibles qu'entre 1968 et 1999. Tandis que d'autres, à contrario, ne captent plus ces flux migratoires et connaissent une certaine émigration de leur population. C'est le cas pour les communes de Bernières-sur-Mer, Revières, Cresserons, Plumetot ou encore Colomby-Anguerny (*cf. carte suivante*).

Cette analyse est à mettre en parallèle avec le diagnostic urbain qui va permettre d'identifier d'autres facteurs pouvant expliquer ces flux migratoires, qu'ils soient positifs comme négatifs, notamment par le biais de l'analyse des créations de nouveaux logements, mais aussi des caractéristiques (coûts, qualité, ancienneté, ...) du parc immobilier.

### Taux de variation du solde migratoire par commune membre de la CCCN entre 2010 et 2021



**Taux de variation du solde migratoire par commune membre de la CCCN entre 2010 et 2021**

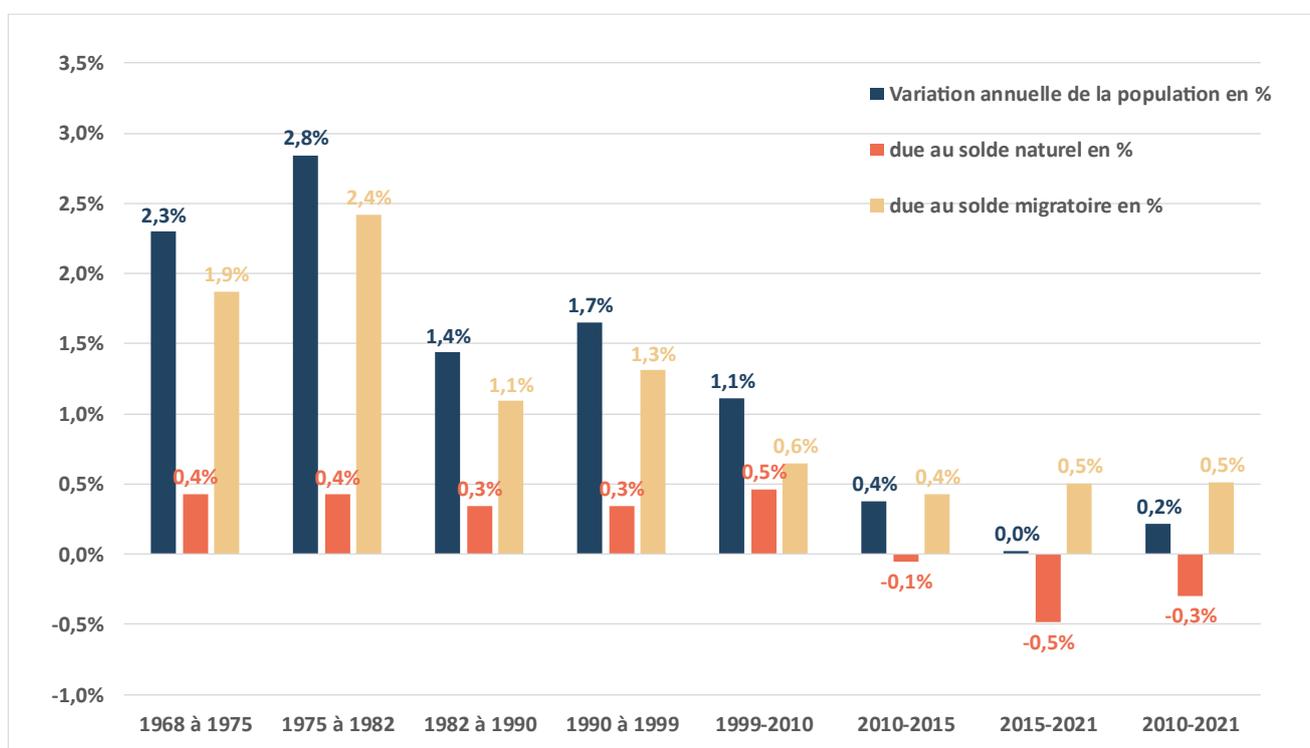
- Evolution négative (inférieure à 0%)
- Evolution comprise entre 0% et +0,50%
- Evolution comprise entre +0,5% et +1%
- Evolution supérieure à +1%

## **Effets du cumul des soldes naturel et migratoire**

Le cumul de ces deux soldes, naturel et migratoire, explique l'évolution globale de la population intercommunale. Sur la période 1968-2010, la croissance démographique moyenne annuelle est positive grâce aux deux soldes qui affichent des moyennes hautes. La population de la CCCN augmente fortement pendant près de 45 ans.

Au cours des années 2010, la situation change et l'évolution démographique tend à s'inverser quelque peu. Le solde naturel (-0,5%) fait défaut au territoire, tandis que le solde migratoire (0,5%) est trop faible pour permettre de compenser ce manque d'accroissement naturel. Ce qui explique pourquoi la population intercommunale a enregistré une stagnation entre 2015 et 2021.

Sur un temps d'analyse plus long, la décennie 2010-2021 marque ainsi un changement de dynamique par rapport aux décennies antérieures en affichant un solde naturel négatif (-0,2%).



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population intercommunale depuis 1968  
(source : Insee RP2021)

La carte suivante synthétise ce cumul entre les deux soldes mesurés au niveau communal. Là encore et sans surprise, ce sont les mêmes communes qui connaissent à la fois un solde migratoire négatif mais aussi un dynamisme moindre sur le plan démographique depuis 2010. Essentiellement en raison d'habitants plus nombreux à avoir quitté ces communes en comparaison avec ceux qui s'y sont installés. Cela concerne les communes de Basly, Cresserons, Plumetot et Saint-Aubin-sur-Mer, qui bien qu'elles affichent un solde naturel positif, sont confrontées à une perte d'habitants en raison de naissances trop peu nombreuses pour compenser l'émigration d'habitants vers d'autres territoires.

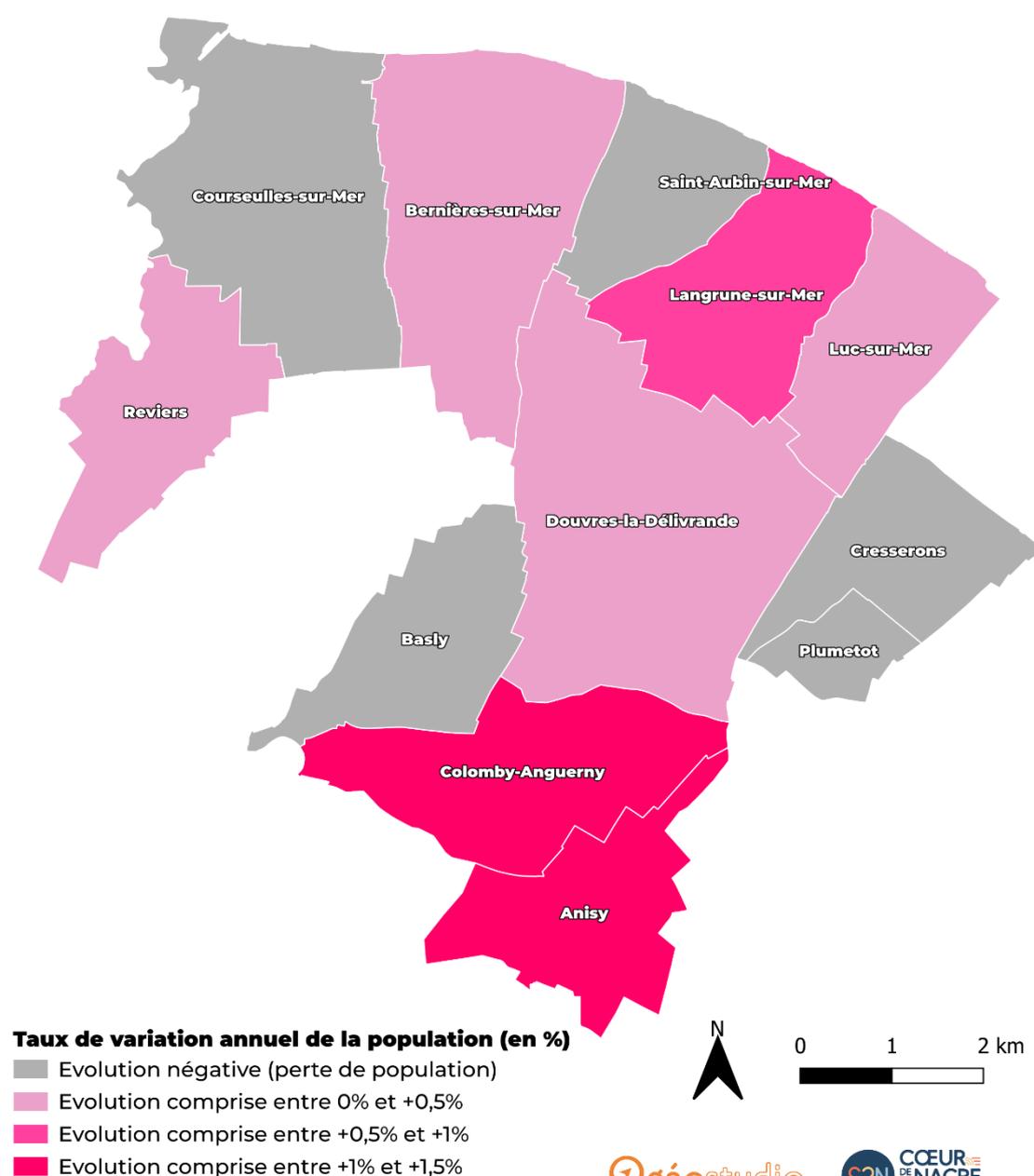
A contrario, les communes de Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer gagnant des habitants malgré un solde naturel négatif et des décès plus nombreux que les naissances. Ces communes littorales affichent en réalité un solde migratoire suffisant pour couvrir le manque de naissance sur leur territoire. La migration s'avère ainsi être plus marquée sur les

communes littorales à l'exception de Saint-Aubin-sur-Mer. Il est ainsi évident que le caractère balnéaire est un atout recherché par les nouveaux arrivants

Les autres communes qui affichent une augmentation de leur nombre d'habitants ont pu s'appuyer sur des soldes naturel et migratoire positifs, sans que ceux-ci soient forcément très marqués.

Les communes de Anisy et Colomby-Anguerny sont ainsi les communes les plus dynamiques du territoire sur le plan de la croissance démographique depuis 2010.

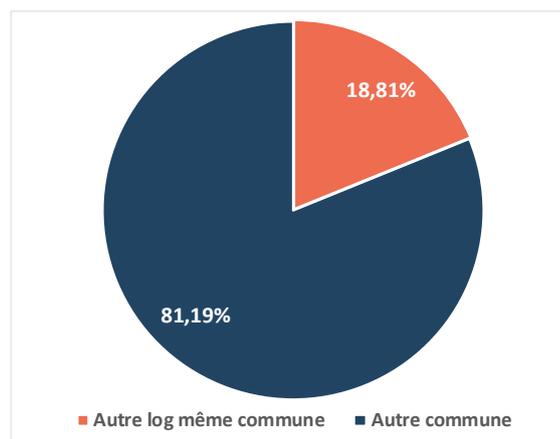
## Taux de variation annuel de la population par commune membre de la CCCN entre 2010 et 2021



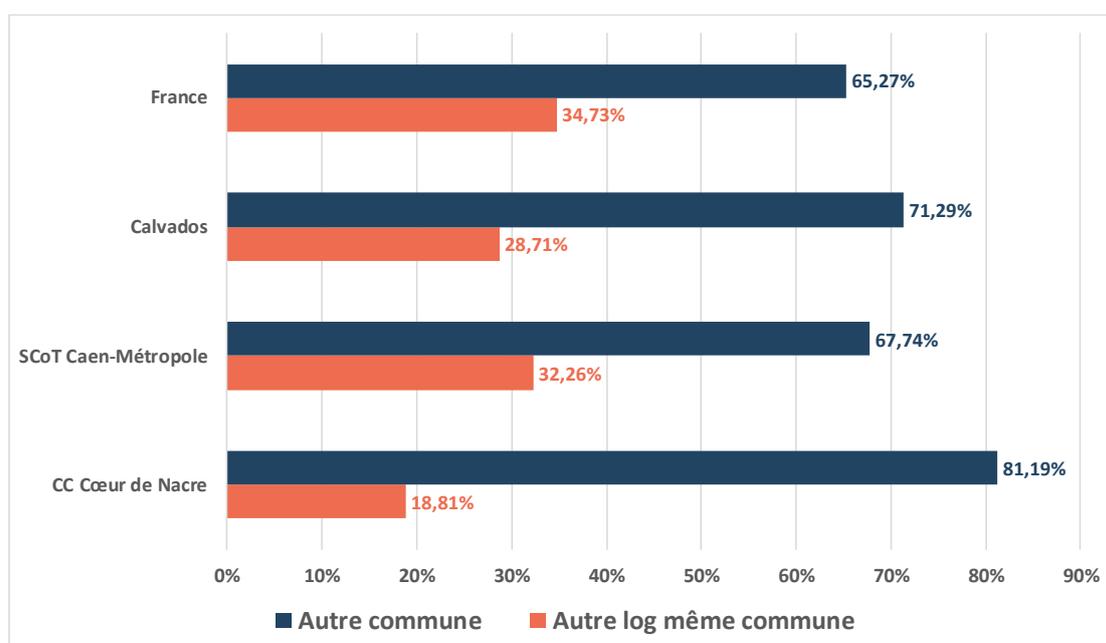
## 2.2. Le profil des habitants nouvellement installés

Comme l'a démontré l'analyse du solde migratoire, la CCCN, comme toute intercommunalité, connaît des migrations de personnes au cours d'une année, ces flux pouvant être internes comme externes à son territoire. Le solde migratoire de la CCCN étant de +0,5% en moyenne par an entre 2010 et 2021, ce qui démontre que l'intercommunalité parvient à attirer davantage de nouveaux habitants qu'elle n'en perd au profit d'autres territoires.

Parmi les habitants du territoire qui étaient installés depuis moins d'un an dans leur logement en 2021, une large majorité (81%) avaient alors changé de commune au moment de leur déménagement. Seuls 19% de ces habitants avaient effectué un déménagement entre deux logements d'une même commune au cours de l'année écoulée. Cette répartition diffère nettement de celle constatée dans les autres territoires de comparaison (*cf. graphique suivant*). Dans les intercommunalités du SCoT Caen-Métropole, les habitants ayant changé de logements depuis moins d'un an étaient plus nombreux à être restés dans la même commune (32%). Il en va de même pour le Département du Calvados (28%) et la France (34%). Ces chiffres illustrent les possibilités moins importantes sur la CCCN pour effectuer son « parcours résidentiel » sur une même commune. Le parcours résidentiel désigne les différentes migrations qu'une personne ou un ménage peut entreprendre au cours de sa vie en fonction des évolutions diverses (personnelles, professionnelles) qu'il rencontre. Pour qu'un parcours résidentiel puisse s'effectuer sur une même commune, il faut que celle-ci dispose des éléments indispensables aux besoins et attentes des habitants et des ménages (commerces, services à la population, équipements publics, entreprises, infrastructures de transports et de télécommunication, etc.).



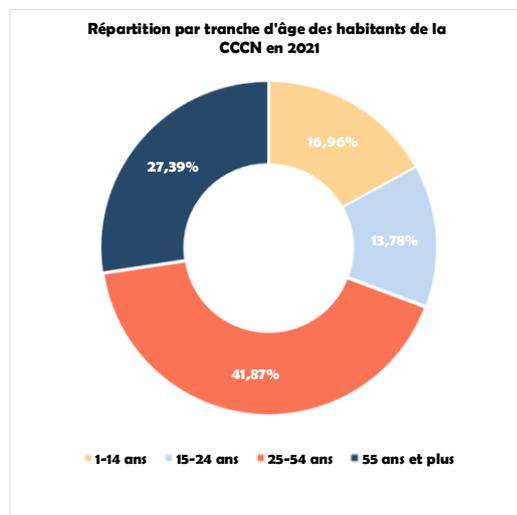
Répartition dans la CCCN en 2021 des habitants ayant changé de logement au cours de la dernière année écoulée (Source : Insee RP2021)



Répartition en 2018 des habitants ayant changé de logement au cours de la dernière année écoulée (source : Insee RP2021)

Nous pouvons donc en conclure que les communes de la CCCN sont moins à même de permettre un parcours résidentiel sur leur propre territoire. Un constat qui s'explique avant tout en raison du caractère à dominante rurale et balnéaire du territoire et qui a tendance à « verrouiller » davantage le marché immobilier.

En 2021, parmi les habitants de la CCCN et ayant changé de commune d'habitation depuis moins d'un an, il est intéressant de constater que les deux classes d'âge les plus concernées par cette migration sont celles des 55 et plus (27%) et des 25-54 ans (41%). A partir de là, il est possible de formuler une hypothèse selon laquelle des actifs ayant un emploi et vivant en ménage (les 25-54 ans) sont attirés par le cadre de vie proposé par les communes de la CCCN. En parallèle, les seniors, eux, envisagent cet espace pour s'installer pour leur retraite. On devine que le cadre de vie littoral est un atout qui justifie cette tendance.



Répartition par tranche d'âge en 2021 des habitants de la CCCN ayant changé de logement au cours de la dernière année écoulée  
(Source : Insee RP2021)

La catégorie des 15-24 ans ne représente que 14% des personnes ayant changé de commune d'habitation au cours de l'année écoulée, ce qui illustre assez bien le fait que la CCCN semble moins armée pour attirer les jeunes et les étudiants sur son territoire. Ce type de personne recherche généralement des logements plus petits et/ou moins chers, souvent en location, ce qui sous-entend un parc de logements doté d'un nombre d'appartements permettant de répondre à ce type de demande. Il s'agit de populations qui attendent également de pouvoir plus facilement (sans avoir nécessairement recours à l'usage d'un véhicule) accéder à un commerce ou à une activité culturelle et sociale. Ces attentes correspondent évidemment davantage aux villes. Ici en l'occurrence, les jeunes sont davantage captés par les communes de l'agglomération caennaise.

En ce qui concerne les personnes âgées entre 1 et 14 ans, celle-ci ne représentaient en 2018 que 17% des personnes nouvellement installées sur une commune du territoire depuis moins d'un an. Ce faible pourcentage peut à la fois s'expliquer en raison de la baisse des naissances comptabilisées sur le territoire, mais aussi être mis en face des difficultés d'installation pour les jeunes.

### 2.3. Evolution de la population : ce qu'il faut retenir

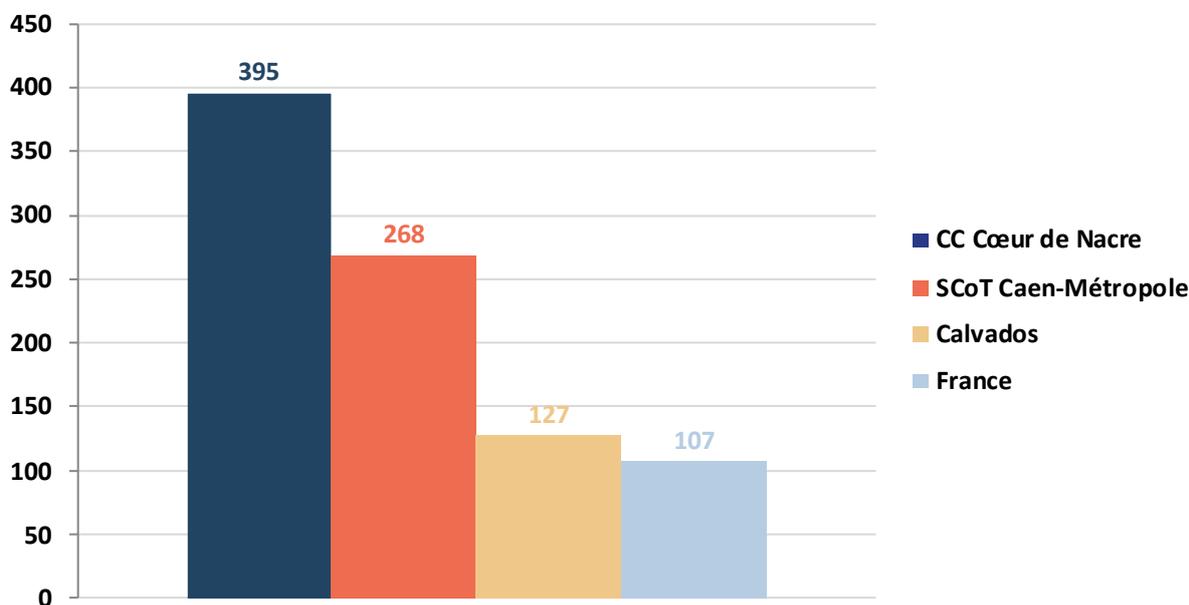
- Une forte augmentation du nombre d'habitants jusqu'à la fin des années 2000
- Un nombre d'habitants qui n'augmente plus depuis quelques années
- Sur 2010-2021, trois communes avec une forte croissance démographique (Anisy, Colomby-Anguerny, Langrune-sur-Mer) et quatre communes avec une perte de population (Basly, Cresserons, Plumetot)
- Un nombre de naissances en nette baisse et un solde naturel négatif depuis 2010

- **Un solde migratoire toujours positif mais nettement plus faible qu'autrefois, traduisant des installations de ménages à peine supérieures aux départs**
- **Un territoire attirant pour les actifs de plus de 25 ans et les retraités**
- **Des capacités de parcours résidentiel plus limitées qu'en règle générale sur le reste du bassin de vie caennais**
- **Un marché immobilier assez verrouillé pour les jeunes, ce qui ne facilite pas leur possibilité d'installation sur le territoire**

### III. Densité de population

#### 3.1. Analyse à l'échelle intercommunale

En 2018, la densité de population moyenne sur la CC Cœur de Nacre était de 395 habitants/km<sup>2</sup>. Ce chiffre se révèle très fort, nettement plus que celui des autres territoires de comparaison. Dans les intercommunalités du SCoT Caen-Métropole, la densité de population est en moyenne de 268 habitants/km<sup>2</sup>, soit une moyenne déjà nettement supérieure à la densité moyenne révélée à l'échelle nationale (107 habs/km<sup>2</sup>), ce qui illustre le caractère urbain et dense des territoires membres du SCoT Caen-Métropole. En parallèle, la densité de population est plus faible au niveau du Calvados (127 habs/km<sup>2</sup>), ce qui peut s'expliquer en grande partie en raison de l'absence de grand pôle urbain en dehors de Caen et du caractère rural et agricole du département.



Densité de population en 2018 (Source : Insee RP2018)

Pour la CCCN, cette comparaison de la densité de population avec les territoires voisins met en exergue le caractère urbain et dense du territoire, malgré un caractère rural évident. La population est plus concentrée, habitant souvent dans des centre-bourgs et villages denses ainsi que sur un front de mer où se concentre les logements et la population. Cette forte densité est aussi le résultat d'une forte croissance démographique et de nombreuses arrivées de nouveaux ménages au cours des dernières décennies sur un territoire de taille restreinte.

Avec une densité moyenne intercommunale de 395 hab/km<sup>2</sup>, la CCCN est un territoire très densément peuplé. A titre de comparaison, la CC Cœur de Nacre se révèle deux fois plus dense que le Calvados (127 hab/km<sup>2</sup>) et trois fois plus que la moyenne nationale (107 hab/km<sup>2</sup>) en 2021. Une telle densité sur un territoire de cette superficie, qui plus est littoral et donc contraint, interroge quant à la pression humaine exercée sur les milieux naturels et agricoles et la capacité du territoire à accueillir de nouvelles populations dans l'avenir.

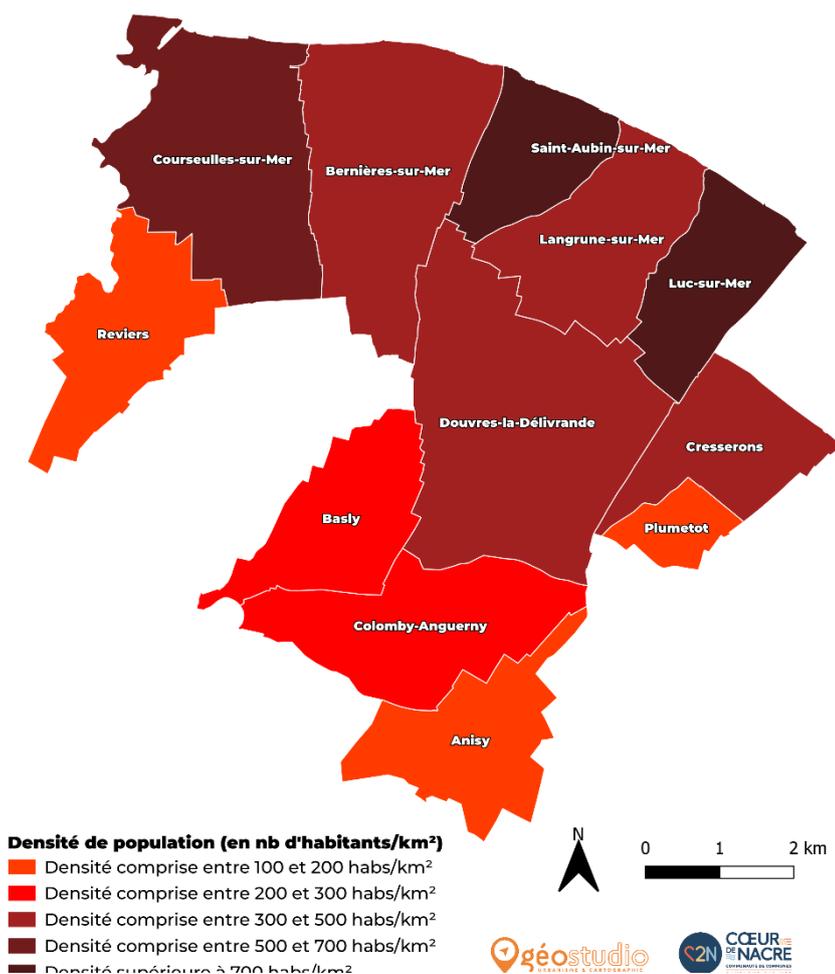
### 3.2. Analyse à l'échelle communale

Les communes les plus densément peuplées sont Saint-Aubin-sur-Mer (705 hab/km<sup>2</sup>), Luc-sur-Mer (897 hab/km<sup>2</sup>) et Courseulles-sur-Mer (522 hab/km<sup>2</sup>). Ces trois communes sont aussi des territoires littoraux. Le front de mer constitue une position géographique prisée qui entraîne une concentration de logements et d'habitants sur des espaces resserrés. Ce qui explique pourquoi la densité de population de ces communes est élevée et nettement plus importante que la moyenne intercommunale (395 hab/km<sup>2</sup>).

Les communes de Bernières-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-Mer qui forment les autres communes les plus peuplées du territoire affichent quant à elles des densités certes moins fortes, mais tout de même supérieures à 200 hab/km<sup>2</sup>. La commune de Bernières-sur-Mer approche même des 300 hab/km<sup>2</sup>, tandis que Douvres-la-Délivrande dépasse les 450 hab/km<sup>2</sup>.

D'autres communes rétro-littorales tel que Reviers, Plumetot, Colomby-Anguerny et Anisy affichent quant à elles des densités de population inférieures à la moyenne intercommunale. Il s'agit essentiellement de communes rurales et dont la topographie (plateaux agricoles largement exploités) limite les possibilités de bâtir. Malgré tout, les densités de ces communes sont tout de même supérieures à celle du Département du Calvados et ses 127 hab/km<sup>2</sup>.

**Desnité de population moyenne par commune en 2021**



### 3.3. Densité de population : ce qu'il faut retenir

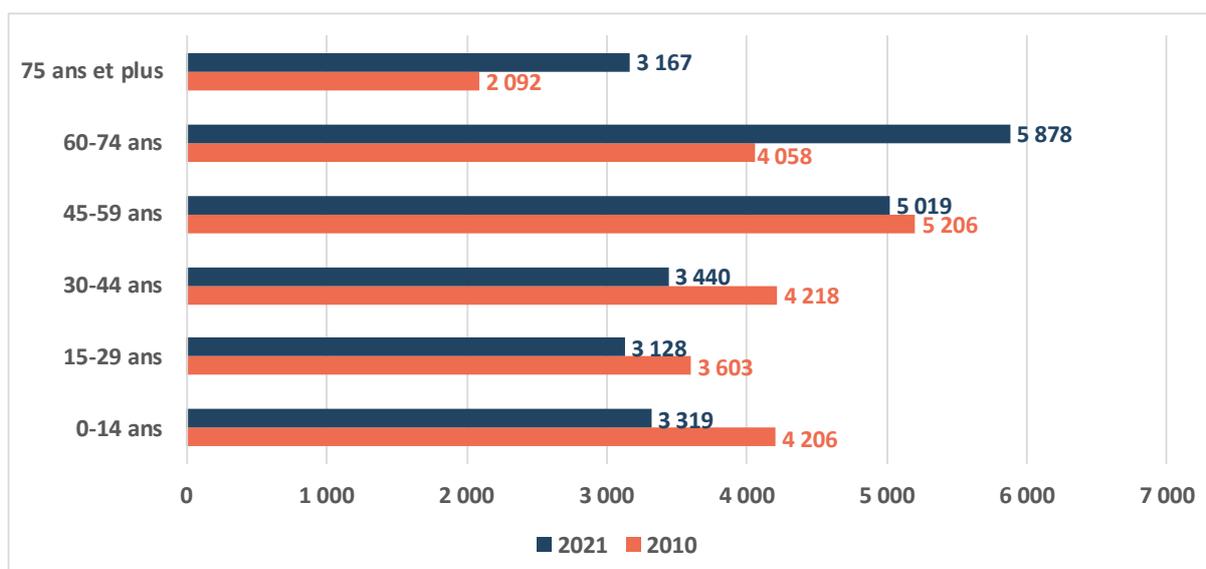
- Un territoire densément peuplé, avec une densité d'habitants presque quatre fois supérieure à la moyenne nationale, mais aussi supérieure à la moyenne du bassin de vie caennais ;
- Une densité de population très forte au niveau de la frange littorale, sur des communes où les espaces urbains occupent une grande proportion des territoires (Luc-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer) ;
- Une densité plus relative sur le rétro-littoral et des communes où les espaces agricoles restent prédominants, bien que la pression foncière y soit forte (Reviers, Colomby-Anguerny, Anisy, Plumetot).

## IV. Age de la population

### 4.1. Un vieillissement de la CCCN qui se vérifie par l'accroissement des tranches d'âges séniors

La stagnation du nombre d'habitant et la baisse du solde naturel entre 2010 et 2021 s'est matérialisée à travers une augmentation du nombre de personnes classées parmi les deux tranches d'âge suivantes : 60-74 ans et 75 ans et plus (cf. graphique suivant). A l'inverse, à la façon des vases communicants, les classes d'âges les plus jeunes (0-14 ans, 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans) ont toutes vu leurs effectifs diminuer et dans des proportions fortes pour les trois premières d'entre elles.

En conclusion, associées à une population qui n'a pas augmenté, ces deux évolutions nous donnent ainsi la confirmation que la population vieillit sur le territoire et qu'elle peine véritablement à être renouvelée. Le graphique et le tableau suivants illustrent très bien ces tendances.



Evolution de la population entre 2008 et 2018 par tranches d'âges sur la CCCN (Source : Insee RP2018)

Le tableau suivant permet de percevoir l'importance des variations enregistrées par classes d'âge.

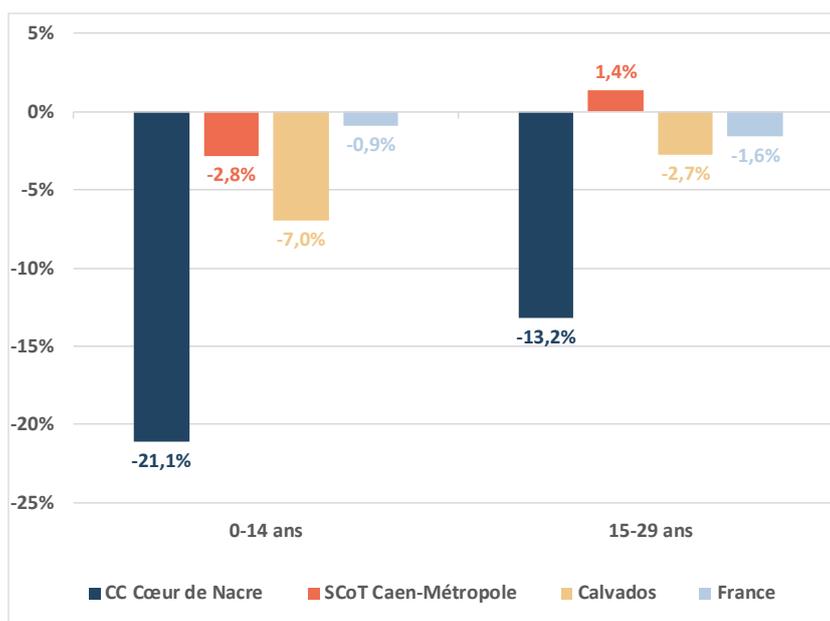
2008-2018	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
e	-887	▼ -21,1%	-475	▼ -13,2%	-778	▼ -18,4%	-186	▼ -3,6%	1 820	▲ 44,9%	1 074	▲ 51,3%
opole	-1 343	▼ -2,8%	946	▲ 1,4%	-465	▼ -0,9%	-2 818	▼ -5,0%	13 430	▲ 36,0%	4 901	▲ 20,8%
	-8 690	▼ -7,0%	-3 567	▼ -2,7%	-8 259	▼ -6,4%	-5 176	▼ -3,7%	34 502	▲ 35,7%	9 257	▲ 14,9%
	-110 696	▼ -0,9%	-187 658	▼ -1,6%	-463 706	▼ -3,6%	294 785	▲ 2,3%	2 493 848	▲ 27,7%	768 541	▲ 13,5%

Evolution des effectifs des tranches d'âge entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

#### 4.1.1. Un nombre de jeunes en baisse sur la CCCN

Entre 2008 et 2018, le nombre d'enfants âgés de 0 à 14 ans dans la CCCN a chuté de plus de 21%, ce qui constitue une nette différence avec à ce qui a été mesuré sur la même période au niveau national (-0,9%). En parallèle, le nombre de 0-14 ans a connu une baisse dans les intercommunalités composant le SCoT Caen-Métropole (-2,8%), ainsi que dans le Calvados (-7%). Deux territoires au sein desquels la CCCN contribue à ces baisses importantes.

Le nombre de jeunes (15-29 ans) a lui aussi connu une baisse significative au cours de cette décennie sur la CCCN (-13,2%). Ce recul est plus marqué que ceux des autres territoires, tous en baisse eux aussi. Au niveau du Calvados, comme de la France en général, le vieillissement de la population et l'amaigrissement du nombre jeunes se remarque de façon évidente. Pour sa part, la CCCN rencontre ce phénomène de façon plus profonde que les autres.



Comparaison de l'évolution des effectifs de moins de 30 ans entre 2008 et 2018 (Source : Insee RP2018)

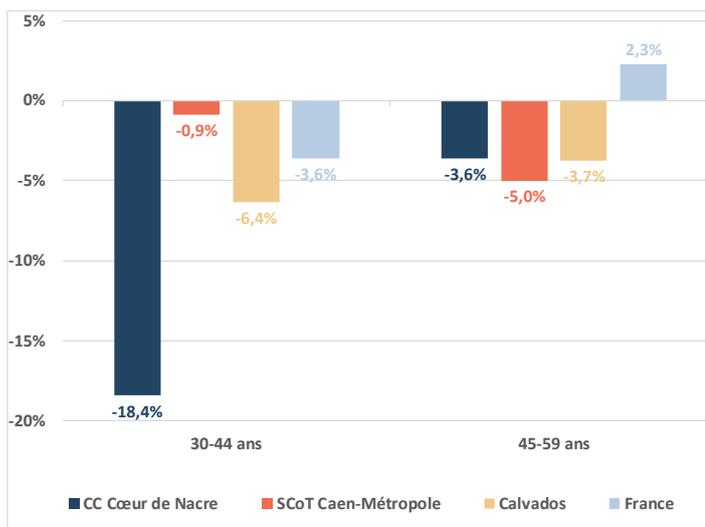
#### 4.1.2. Les personnes d'âge adulte et intermédiaire en forte diminution

Les personnes ayant entre 30 ans et 60 ans constituent traditionnellement le cœur de la population d'un territoire, celui qui comprend le plus de personnes actives et en capacité de faire vivre le territoire à tous les niveaux.

Alors que le nombre de personnes incluses dans la catégorie des 30-44 ans recule sur les quatre territoires de comparaison, il baisse nettement plus sur la CCCN avec -20,5% entre 2008 et 2018. La perte s'élève à une personne de 30-44 ans sur cinq qui a quitté le territoire au cours de cette décennie ou qui en vieillissant est désormais comptabilisée dans la catégorie supérieure. Ce qui montre la difficulté du territoire à renouveler sa population composée des personnes et des ménages situés dans la force de l'âge. Des personnes qui étaient jusqu'ici comptabilisées dans cette tranche d'âge vieillissent et sont désormais incluses dans la catégorie supérieure, alors que dans le même temps elles ne sont pas « remplacées » en proportions équivalentes par des personnes issues de catégories plus jeunes.

En comparaison, le Calvados a perdu près de 6,4% de ses 30-44 ans entre 2010 et 2021. Cela démontre le vieillissement accru de la population au niveau du Département qui peine la aussi à retenir ou à attirer sur son sol cette population active.

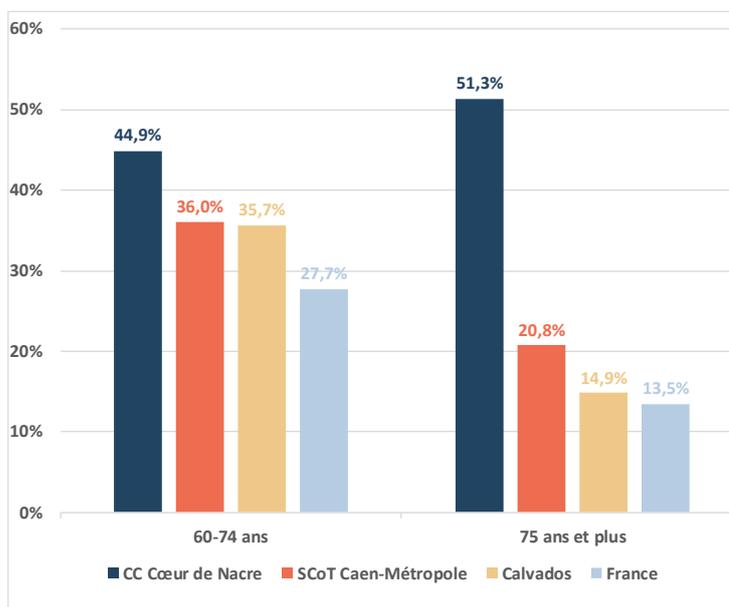
Dans le même temps, la part des 45-59 ans baisse elle aussi sur la CCCN mais de manière moins affirmée (-3,6%) que pour les autres catégories plus jeunes. Comparée aux SCoT Caen-métropole et au Département, la baisse est proportionnellement moins forte sur l'intercommunalité. Il est possible d'en conclure que la CCCN parvient à retenir sur son sol ces actifs et ces ménages installés depuis longtemps dans ses communes malgré une légère perte en dix ans. Cette évolution démontre également le vieillissement en cours de la population, en illustrant le glissement progressif de ces habitants vers des catégories de populations plus âgées.



Comparaison de l'évolution des effectifs de 30 ans et 60 ans entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

### 4.1.3. Une forte hausse des catégories les plus âgées

La hausse la plus importante constatée sur la CCCN a concerné la catégorie des 60-74 ans, avec une augmentation de 44,9% du nombre de personnes classées parmi cette tranche d'âge. Cette évolution n'est pas propre à la CCCN car on constate au niveau national une augmentation générale et forte du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus, conséquence de la forte natalité (ou « baby-boom ») enregistrée au sortir de la Seconde Guerre Mondiale et qui entraîne aujourd'hui une augmentation importante du nombre de personnes partant à la retraite. L'accroissement des effectifs de cette tranche d'âge est également très fort sur les autres territoires de comparaison : +36% pour les intercommunalités du SCoT Caen-métropole, +35,7% pour le Calvados et +27,7% à l'échelle nationale. La hausse s'avère néanmoins proportionnellement plus forte sur la CCCN qu'ailleurs.



Comparaison de l'évolution des effectifs de 60 ans et plus entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

Dans le même temps, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus a lui aussi augmenté dans des proportions très fortes sur la CCCN, de près de +51% de hausse en 10 ans. Là aussi, cette croissance est nettement plus importante que sur les territoires voisins, où elle est de 20,8% pour le SCoT Caen-métropole et +14,9% pour le Département. Le

nombre de personnes âgées augmente de façon globale, mais cela se fait de façon nettement plus marquée sur la CCCN avec une évolution trois fois plus élevée qu'à l'échelle de la France (13,5%)

#### **4.1.4. En conclusion : la CCCN, un territoire accueillant pour les séniors**

Alors que la part des populations jeunes et intermédiaires recule en moyenne sur les territoires de l'agglomération Caennaise et du Calvados, la CC Cœur de Nacre voit son nombre de jeunesse réduire encore plus clairement que sur ces autres territoires. Il en va de même pour ses catégories de populations actives, âgées de 30 à 60 ans.

Ce vieillissement de la population explique que le solde naturel soit désormais négatif entre 2010 et 2021. Le nombre de personnes âgées étant en forte augmentation, il contribue à un accroissement des décès recensés sur le territoire qui surpasse à présent un nombre de naissances qui est lui en baisse. Bien qu'étant encore positif, le solde migratoire en baisse illustre le fait que le territoire accueille moins de nouveaux ménages qu'autrefois, sans pour autant qu'il soit possible de conclure à un désintérêt des ménages actifs pour ce territoire qui réunit malgré, clairement les conditions d'un cadre de vie agréable.

La baisse du nombre d'installation de nouveaux ménages s'explique semble-t-il avant tout à cause de la nette augmentation des coûts du foncier et de l'acquisition des biens immobiliers en raison à la fois du caractère littoral du territoire, mais aussi de sa proximité avec le cœur de l'agglomération caennaise. Les ménages jeunes peinent à pouvoir s'installer sur la CCCN. Des ménages dont les enfants ne viennent alors pas grossir les rangs des catégories de population les plus jeunes, ce qui accentue là encore le poids représenté par les tranches d'âges plus âgées dans la population globale.

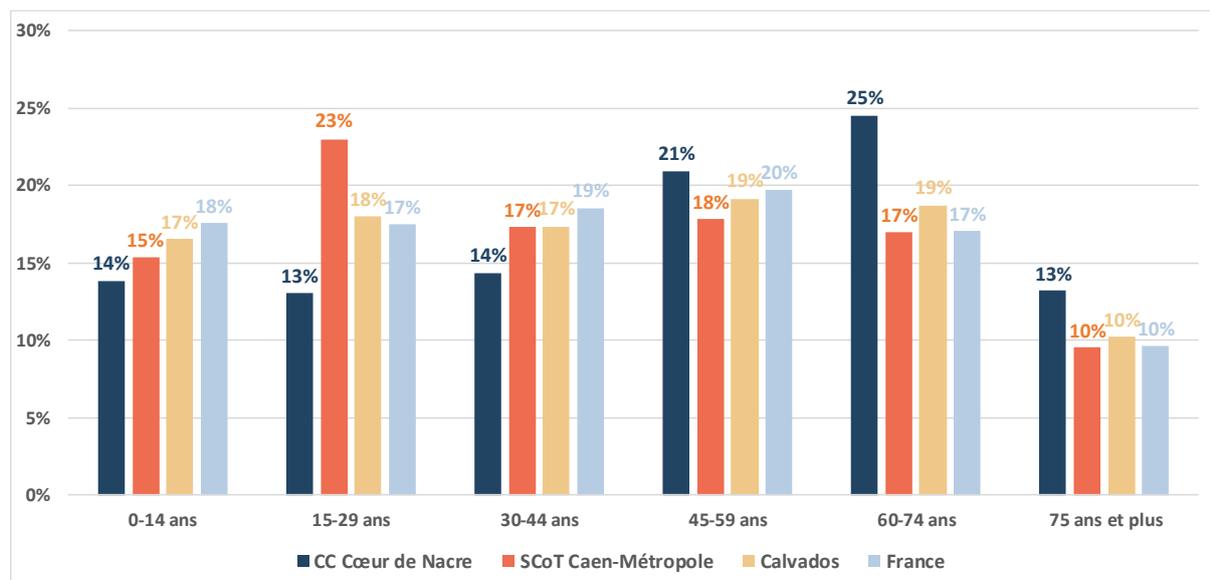
Le fait que les habitants âgés augmentent dans des proportions plus fortes qu'ailleurs en moyenne démontre que les communes du territoire parviennent à éviter un certain exode des populations âgées vers villes où l'offre en commerces, services et équipements est généralement supérieure. Les communes les plus urbaines du territoire (Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer, communes littorales) contribuent évidemment au maintien de cette population âgée sur le territoire.

## **4.2. La jeunesse moins représentée sur la CCCN**

L'analyse de la composition de la population intercommunale en fonction de ses tranches d'âge permet de constater qu'en 2021 la part représentée par les personnes âgées de 75 ans était certes la moins importante de l'ensemble des tranches d'âges sur la CCCN (13%), mais que cette tranche est plus importante dans le territoire que sur les trois autres de comparaison qui affichent environ 10% (cf. *graphique suivant*).

A contrario, la part des 0-14 ans est faible sur la CCCN (14%) comparé aux territoires voisins. Etant donné l'évolution observée sur les dernières années, il est clair que cet écart s'est récemment accru, notamment en raison d'un solde naturel légèrement négatif (-0,3%) sur la CCCN entre 2010 et 2021.

Le nombre de personnes compris dans les catégories des 15-29 ans et 30-44 ans représentent également une part moins importante sur le territoire intercommunal (respectivement 13% et 14%) que dans les intercommunalités du SCoT Caen-Métropole (23% et 17%), le Calvados (18% et 17%) ou même la France de métropole et d'Outre-mer (17% et 19%). Cela peut sous-entendre que l'intercommunalité dispose de moyens plus limités pour donner aux étudiants les moyens d'étudier sur son sol et aux jeunes actifs les moyens (entreprises, collectivités, associations, etc.) de débiter leur carrière professionnelle. Mais cela fait aussi et surtout écho aux difficultés pour les jeunes de s'installer ou de rester vivre sur le territoire en raison d'un marché immobilier trop cloisonné et d'un foncier trop cher ou trop rare.



Analyse comparée de la répartition de la population par tranches d'âge en 2021 (Source : Insee RP2021)

Le fait que les trois classes d'âge supérieures à celles des autres territoires soient celles des 45-59 ans, 60-74 ans et 75 ans et plus démontre que la CCCN est avant tout un territoire peuplé en grande partie (38%) par des actifs bientôt à la retraite et des retraités.

L'augmentation ces dernières années du nombre de personnes âgées de 45 ans ou plus demeure proportionnellement supérieure sur la CCCN (21% de 45-59 ans, 25% de 60-74 ans et 13% de 75 ans et plus) à ce qu'elle est sur les autres territoires de comparaison. Là encore, le caractère plus urbain de certaines communes répond davantage aux besoins de ces classes d'âge, dont les envies et capacités de déplacements sont moindres, ce qui induit de disposer de commerces, services et autres équipements publics beaucoup plus près de son domicile. Mais le cadre rural et littoral est aussi un atout pour avoir la possibilité de passer sa retraite dans un espace naturel et paysager de qualité.

La population intercommunale se révèle être en vieillissement plus prononcé que pour celles du bassin de vie caennais et du Calvados, avec un nombre de juniors et jeunes actifs dont le poids dans la population se révèle moins important qu'ailleurs en moyenne.

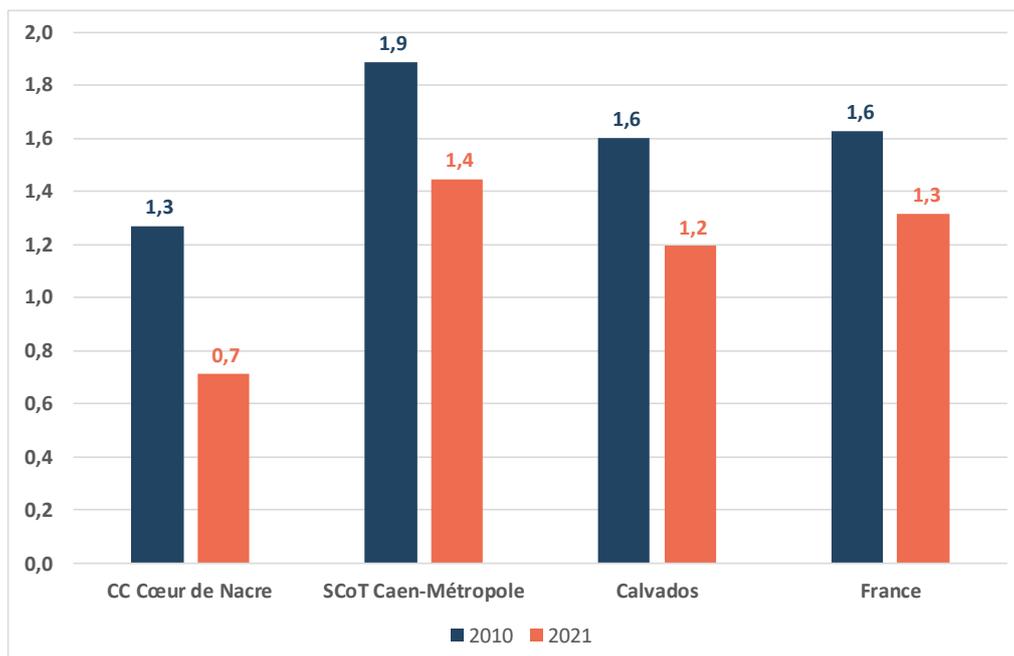
### 4.3. Un vieillissement de la population qui s'affirme

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes âgés de 0 à 29 ans, divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune car plus la proportion des 0-29 ans est importante comparée à celle des 60 ans et plus. Lorsqu'il est supérieur à 1, l'indice de jeunesse signifie la prédominance des personnes de moins de 30 ans sur celles des 60 ans et plus.

En 2021, l'indice de jeunesse de la CCCN est équivalent à 0,7, ce qui témoigne d'une population dont la base d'habitants jeunes (moins de 30 ans) est faible et moins importante que celle des plus de 60 ans. En comparaison, l'indice de jeunesse du territoire couvert par le SCoT Caen-Métropole est de 1,4. Ce chiffre sous-entend une population beaucoup plus jeune en moyenne au sein de l'agglomération caennaise.

Pour chaque territoire analysé, l'indice de jeunesse est en baisse entre 2010 et 2021, indiquant un vieillissement généralisé de la population, tant au niveau local que national. Pour autant, cette baisse se révèle plus forte sur la CCCN (de 1,3 en 2010 à 0,7 en 2021) et le SCoT Caen-Métropole (de 1,9 en 2010 à 1,4 en 2021) que sur le Calvados (de 1,6 à 1,2) ou encore

pour la France métropolitaine et d’Outre-mer (de 1,6 à 1,3). Cela démontre là encore que la population intercommunale et celle de l’agglomération caennaise ont tendance à vieillir de façon plus prononcée qu’à l’échelle départementale et nationale.



Comparaison de l'évolution de l'indice de jeunesse entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

#### 4.4. Analyse à l'échelle des communes de la CCCN : le littoral plus âgé que l'arrière-pays

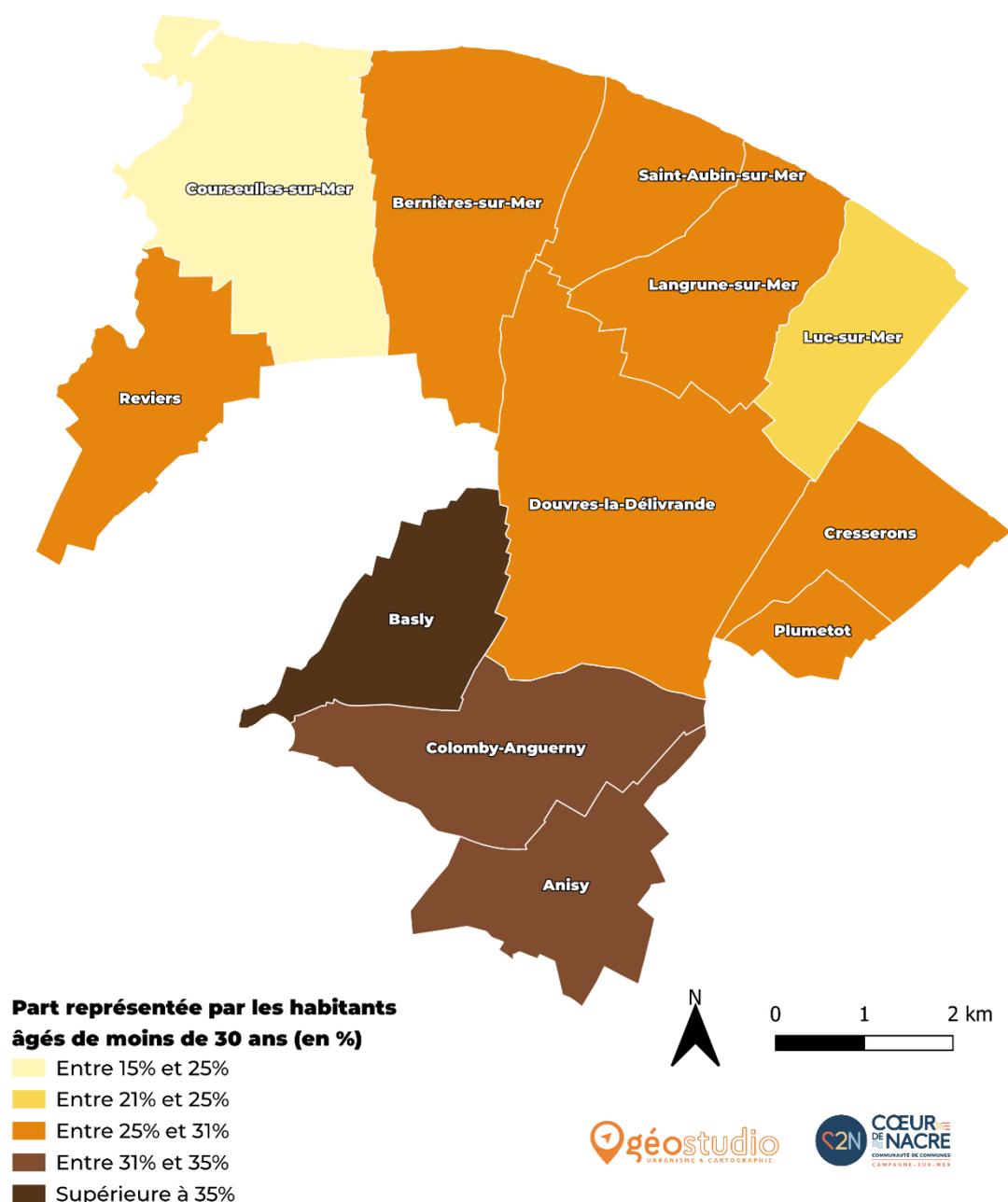
L'analyse de la répartition de la population par tranche d'âges révèle un certain déséquilibre entre les communes membres de la CCCN. Nous constatons que les communes dont la part d'habitants de moins de 30 ans est supérieure à la moyenne intercommunale (27%) se situent essentiellement dans la partie rétro-littorale. La commune de Basly est celle dont la proportion d'habitants de moins de 30 ans est la plus importante (37%). La commune de Douvres-la-Délivrande, l'une des plus urbaines et peuplée du territoire affiche en 2021 une proportion de 30% d'habitants de moins de 30 ans, ce qui fait d'elle la ville la plus « jeune » de la CCCN. A l'inverse, la ville de Courseulles-sur-Mer affiche une part d'habitants âgés de moins de 30 ans plus faible que la moyenne intercommunale (18,8%).

Pour les habitants âgés de 30 à 60 ans, la part représentée à l'échelle intercommunale est de 35% en 2021. La majorité des communes dispose d'une proportion supérieure à celle-ci. Seules Courseulles-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Luc-sur-Mer affichent une proportion inférieure à la moyenne intercommunale. On constate alors que les habitants de 30 à 60 ans sont moins présents près du littoral.

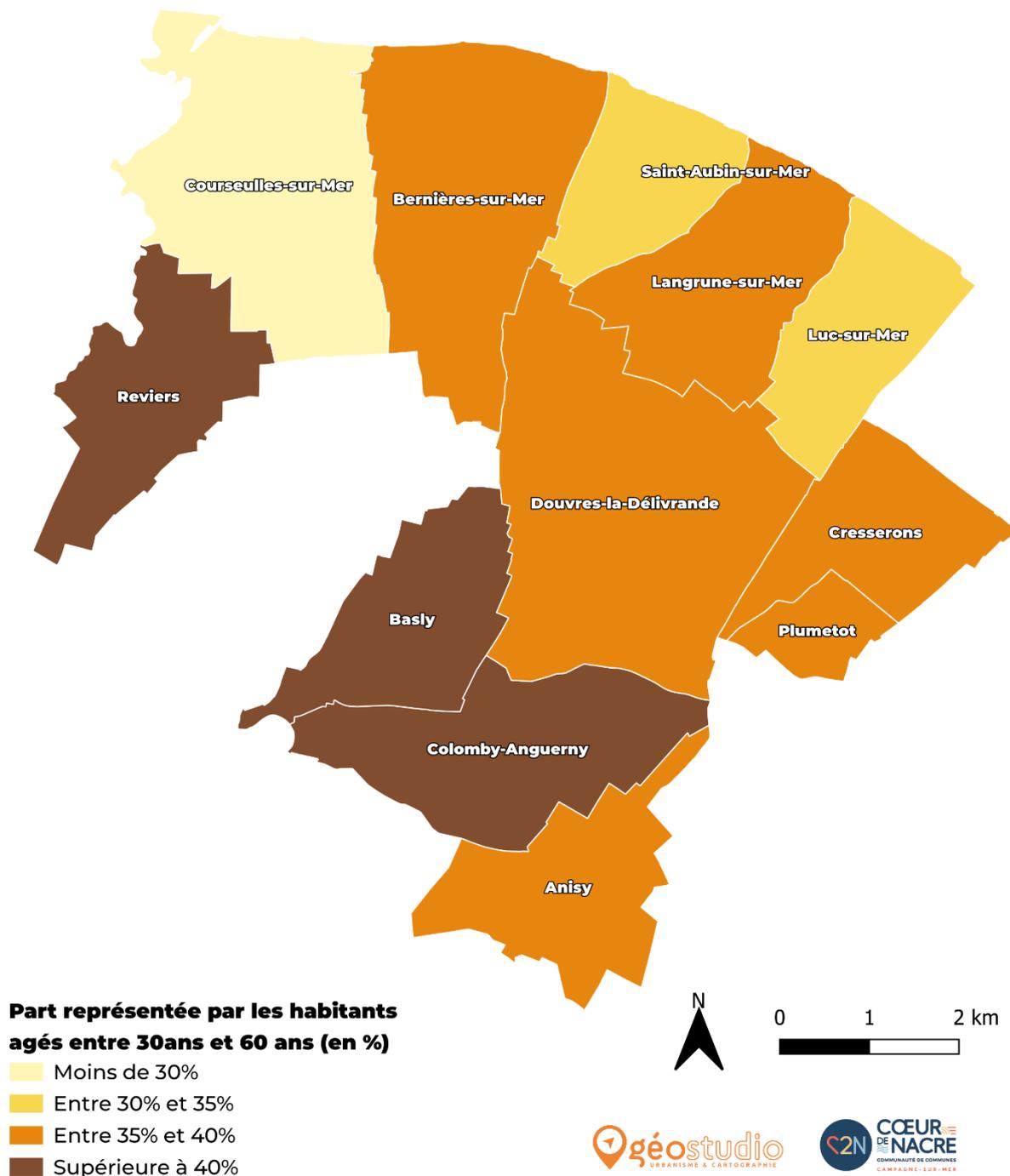
Parmi cette classe d'âge se trouvent des habitants souvent installés depuis un certain nombre d'années dans leur logement. Les communes affichant de larges proportions de cette classe d'âge (36% et plus) peuvent donc être considérées comme celles parvenant le mieux à maintenir leurs habitants sur leur sol. Sans surprise, les communes les plus proches géographiquement de la Métropole caennaise (Revières, Basly et Colomby-Anguery) affichent toutes une part de personnes âgées de 30 à 60 ans supérieure à 40%. Les actifs qui composent cette catégorie travaillent majoritairement dans le Pôle Métropolitain. Ils préfèrent ainsi se loger dans les communes rétro-littorales qui sont à la fois proches du pôle attractif caennais et des espaces côtiers, mais aussi souvent plus accessibles financièrement que les territoires balnéaires.

Concernant les habitants âgés de 60 ans ou plus, sans surprise car en cohérence avec l'analyse précédente, la quasi-totalité des communes affichent une proportion située au-dessus de la moyenne nationale (27%), à l'exception de Basly (20,48%) et Colomby-Anguerny (25,77%). Les communes côtières, entre Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer, elles, affichent des proportions de séniors qui sont plus élevées que le reste du territoire. Le constat est surtout marquant à Courseulles-sur-Mer où les habitants de plus de 60 ans représentent la moitié de la population communale.

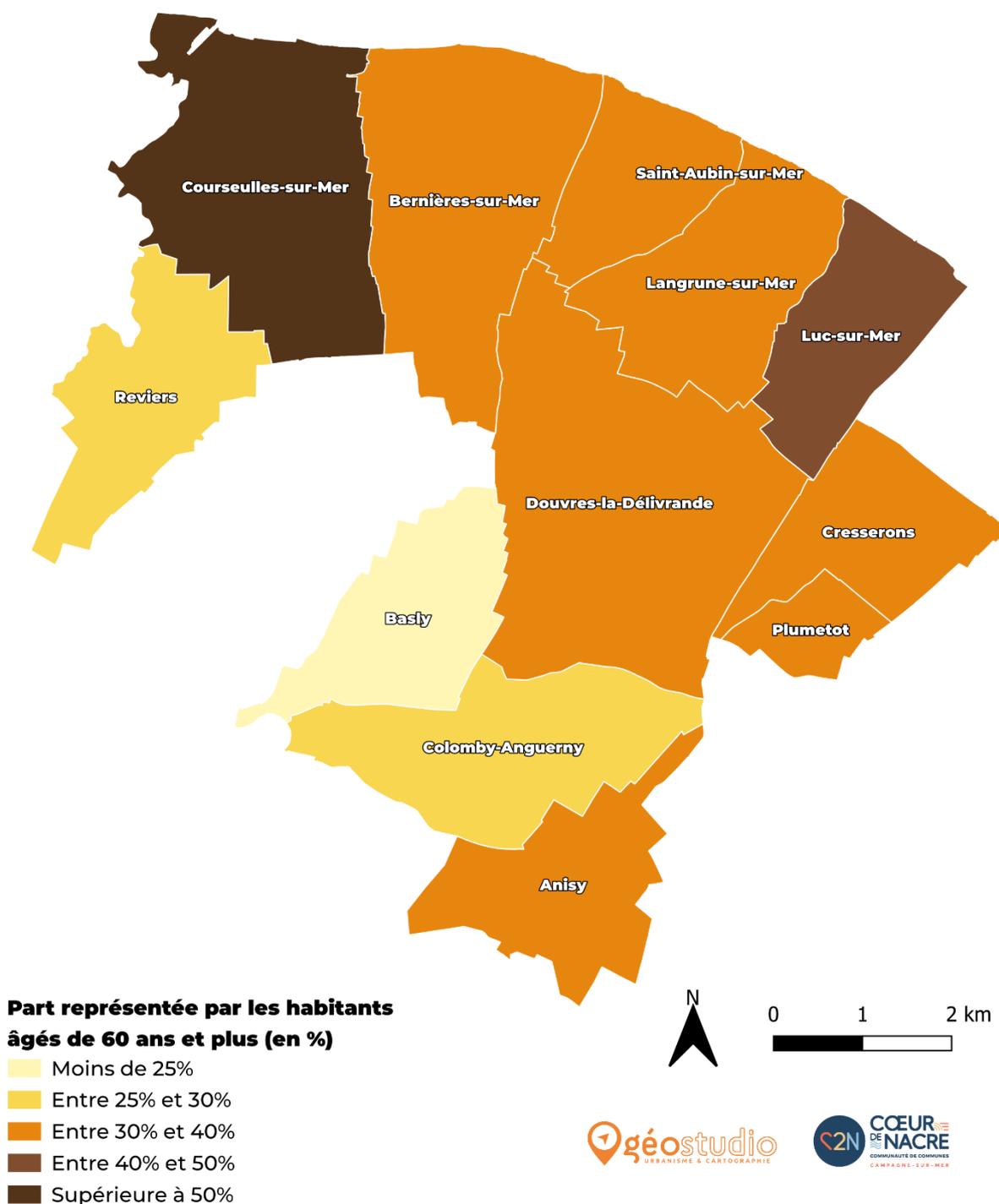
## Parts de population âgée de moins de 30 ans par commune en 2021



## Parts de population âgée entre 30 ans et 60 ans par commune en 2021



## Parts de population âgée de 60 ans et plus par commune en 2021



## 4.5. Age de la population : ce qu'il faut retenir

- **Un vieillissement de la population qui s'affirme et un indice de jeunesse désormais inférieur à 1 (davantage de plus de 60 ans que de moins de 30 ans) ;**
- **Un nombre de retraités en forte hausse, tandis que les moins de 45 ans pèsent de moins en moins dans la population globale ;**
- **Des jeunes nettement moins représentés sur Cœur de Nacre qu'ailleurs en moyenne, pour un constat inverse concernant les catégories d'habitants les plus âgés ;**
- **Un littoral bien plus âgé en moyenne qu'au niveau des communes littorales**
- **Des proportions de personnes âgées de 60 ans et plus très fortes à Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer (plus de 50% à Courseulles).**

## V. Etude des ménages

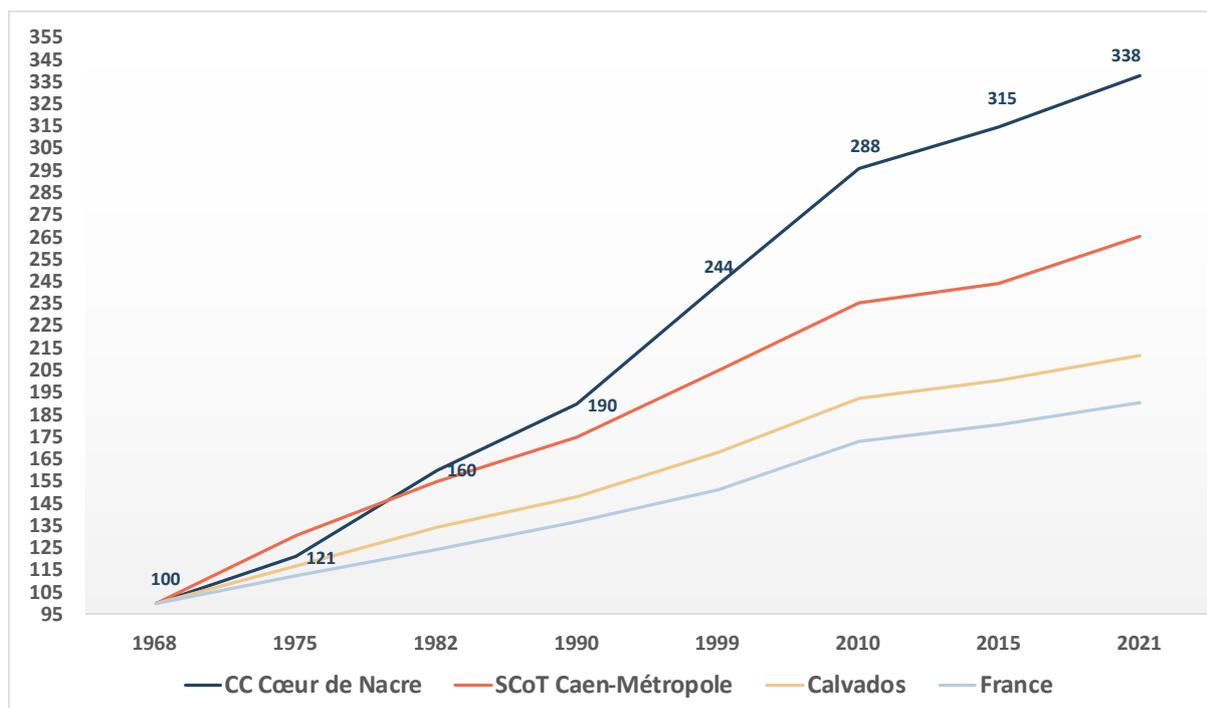
### 5.1. Un nombre de ménages en augmentation

Le nombre de ménages présents sur la CCCN est en augmentation constante depuis 50 ans. Au total, ce nombre a plus que doublé depuis la fin des années 1960. En 1968, on comptait près de 3370 ménages sur les 12 communes du territoire, contre un peu plus de 11 300 ménages en 2021, ce qui représente une hausse de près de 237%.

Au cours de la seule décennie 2010-2021, le nombre de ménages sur le territoire intercommunal a connu une croissance d'environ 14%.

La comparaison de la CCCN avec le territoire du SCoT Caen-Métropole, le Calvados et la France (métropole et Outre-mer), en retenant pour chaque territoire une même base de départ (base 100), permet de constater que c'est le territoire intercommunal qui a enregistré l'augmentation la plus forte du nombre de ménages sur la période 1968-2021 (*cf. graphique suivant*). Alors que le nombre de ménages sur la CCCN augmentait au départ dans les mêmes proportions qu'à l'échelle nationale, nous constatons qu'à partir de la fin des années 1970, l'accroissement du nombre de ménages est nettement plus fort en proportions sur Cœur de Nacre que sur les autres territoires de comparaison. Depuis cette période et jusqu'à ces dernières années, la croissance du nombre de ménages sur le territoire intercommunal ne s'est jamais démentie et là encore, dans des proportions nettement supérieures à l'évolution constatée sur les autres territoires présentés.

Mise en parallèle de l'évolution du solde migratoire analysée précédemment, cette augmentation sans interruption du nombre de ménages illustre sans doute une évolution dans la forme et la composition des ménages. Car avec un solde migratoire en nette baisse ces dernières années, signifiant que le nombre d'arrivées est de moins en moins supérieur au nombre de départs du territoire, l'accroissement du nombre de ménages signifie que c'est parce que les ménages évoluent dans leur composition que l'on observe ces deux tendances contraires.



Evolution comparée du nombre de ménage sur une base 100 depuis 1968 (Source : Insee RP2021)

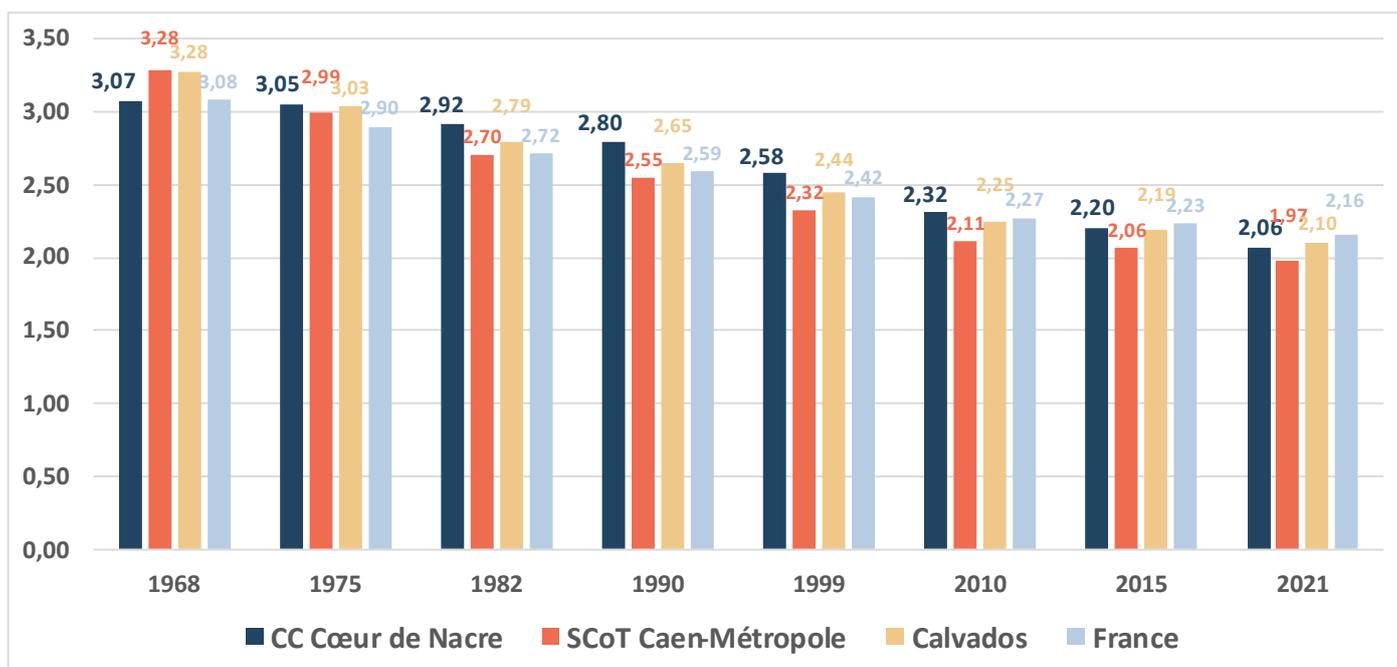
Les courbes de la CCCN et du territoire du SCoT Caen-métropole affichent des dynamiques similaires depuis une quarantaine d'années, ce qui témoigne à la fois du caractère attractif de ces deux territoires imbriqués, mais aussi d'une évolution comparable de la composition des ménages qui s'y trouvent.

## 5.2. Des ménages toujours moins grands

### 5.2.1. Evolution de la taille des ménages

Depuis l'après-guerre, il s'observe une tendance nationale de diminution ininterrompue de la taille moyenne des ménages, ou en d'autres termes, du nombre moyen de personnes par foyer. La notion de « desserrement des ménages » est utilisée pour nommer ce phénomène qui illustre à la fois la baisse progressive du nombre d'enfants par couple, mais aussi en parallèle l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

La CCCN n'échappe pas à cette tendance, comme le montre le graphique suivant. Alors qu'un ménage regroupait en moyenne 3,07 personnes en 1968, on comptait en moyenne une personne de moins par foyer 50 ans plus tard, avec 2,06 personnes par ménage en 2021. Cette évolution équivaut à une baisse de 33% de la taille moyenne des ménages sur le territoire intercommunal en 50 ans, soit une variation légèrement plus marquée que celle relevée pour la France de métropole et d'Outre-mer (-30%). La baisse de la taille des ménages au niveau du SCoT Caen-Métropole et du Calvados se révèle en revanche légèrement plus importante sur la même période avec -40% pour l'agglomération caennaise et -36% pour le Département.



Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (Source : Insee RP2021)

Nous remarquons toutefois que la taille moyenne des ménages des intercommunalités du SCoT Caen-Métropole est inférieure depuis près de quarante ans à celles des deux autres territoires, ce qui signifie en résumé qu'un logement dans le bassin de vie caennais héberge en moyenne moins de personnes qu'ailleurs. Cela peut résulter à la fois d'un nombre de familles (parents + enfants) moins important qu'ailleurs, mais aussi d'un nombre d'enfants par couple moins élevé, ou encore d'un nombre de familles monoparentales et de personnes célibataires plus fort.

En ce qui concerne la CC Cœur de Nacre, avec une taille moyenne des ménages équivalente à 2,06 personnes par foyer, le territoire affiche un niveau inférieur à la moyenne nationale en 2021 (2,16 pers/ménage). Au-delà de l'évolution des modèles familiaux et des cas de figure précédemment cités au niveau du bassin de vie caennais, cette différence s'explique elle aussi par le vieillissement important de la population intercommunale. Les personnes âgées vivent seules ou à deux, sans enfants, ce qui contribue à faire baisser la densité moyenne des ménages. D'autant que l'espérance de vie de ces personnes s'est accrue au fil des ans, ce qui accentue ce phénomène.

### 5.3. Une taille des ménages différencié entre le littoral et l'arrière-pays de la CCCN

La carte suivante brosse le portrait de la taille moyenne des ménages mesurée en 2021 à l'échelle de chaque commune membre de la CCCN. Il apparaît que les communes du territoire sont divisées, encore une fois, entre les communes littorales et rétro-littorales, avec une amplitude assez forte entre les extrémités de chaque groupe. Celle-ci varie en effet de 1,66pers/ménage pour Courseulles-sur-Mer à plus de 2,7 pers/ménage pour Basly.

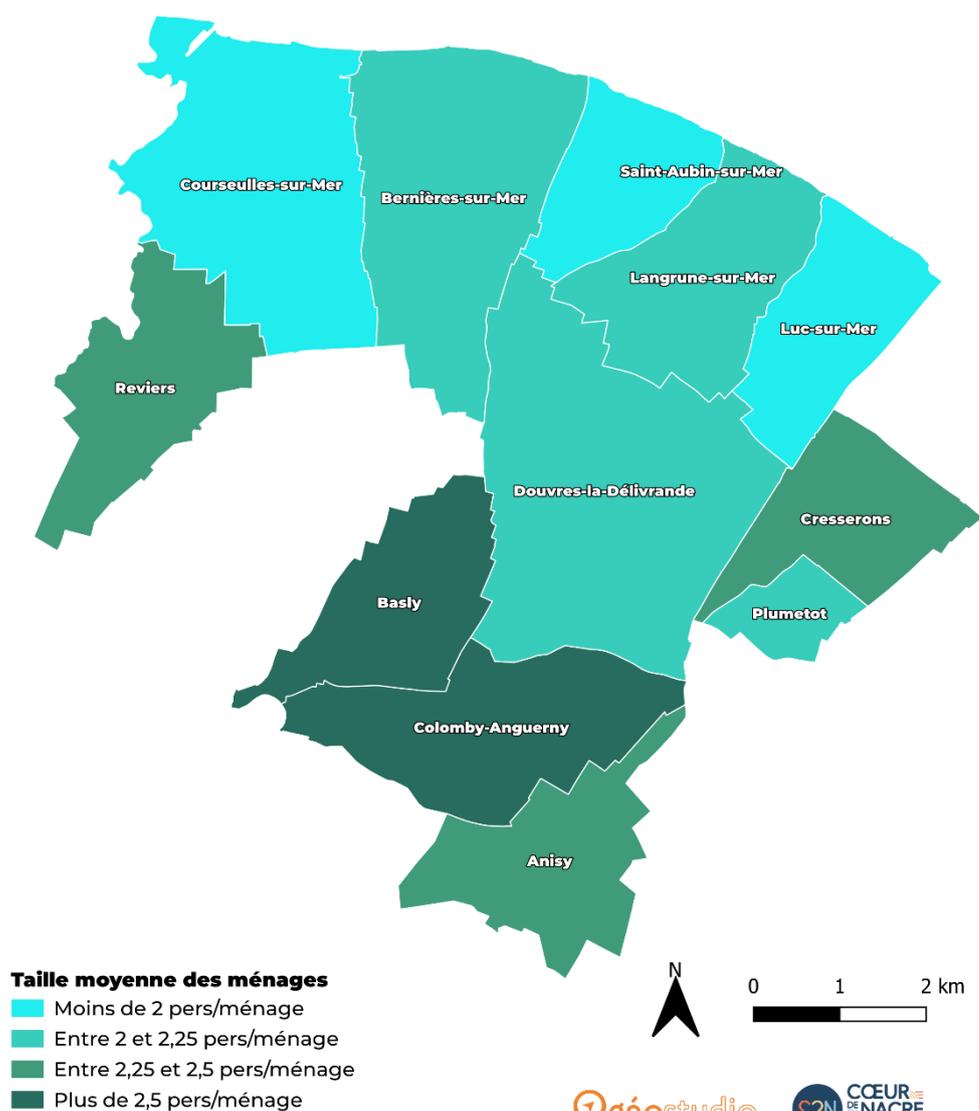
On dénombre cinq communes sur le territoire (Courseulles-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Bernières-sur-Mer) dont la taille des ménages est inférieure à la moyenne nationale (2,16 pers/ménage). Ces communes ont toutes un caractère et une activité balnéaires et sont parmi les plus densément peuplées du territoire. Il semble logique d'y retrouver un nombre de personnes par foyer plutôt faible, en rapport avec un parc de logements plus diversifié (davantage de petits logements de type

appartements, de logements locatifs et de résidences secondaires) et une population plus âgée (et donc très souvent sans enfants) que la moyenne intercommunale.

Pour les autres communes, davantage sous l'influence de l'agglomération caennaise, la taille des ménages est avant tout le reflet d'une population plus jeune et active. Les sept communes rétro-littorales affichent ainsi une taille des ménages supérieure à la moyenne intercommunale de 2,16 pers/ménage. Les communes situées au sud d'une ligne allant de Reviers à Cresserons affichent une densité moyenne par ménage supérieure à la moitié nord du territoire.

Ce constat, mis en parallèle avec la répartition de chaque catégorie d'âge sur chaque commune du territoire, démontre les effets du cadre balnéaire sur la composition des ménages des communes côtières, concernées par une majorité de retraités vivant seuls ou à deux et des habitants saisonniers (résidences secondaires). Tandis que les communes de l'arrière-pays connaissent un phénomène de rétroaction positive de l'attractivité économique caennaise qui permet à des jeunes actifs et familles de vivre dans ces espaces péri-urbains davantage connectés au pôle métropolitain.

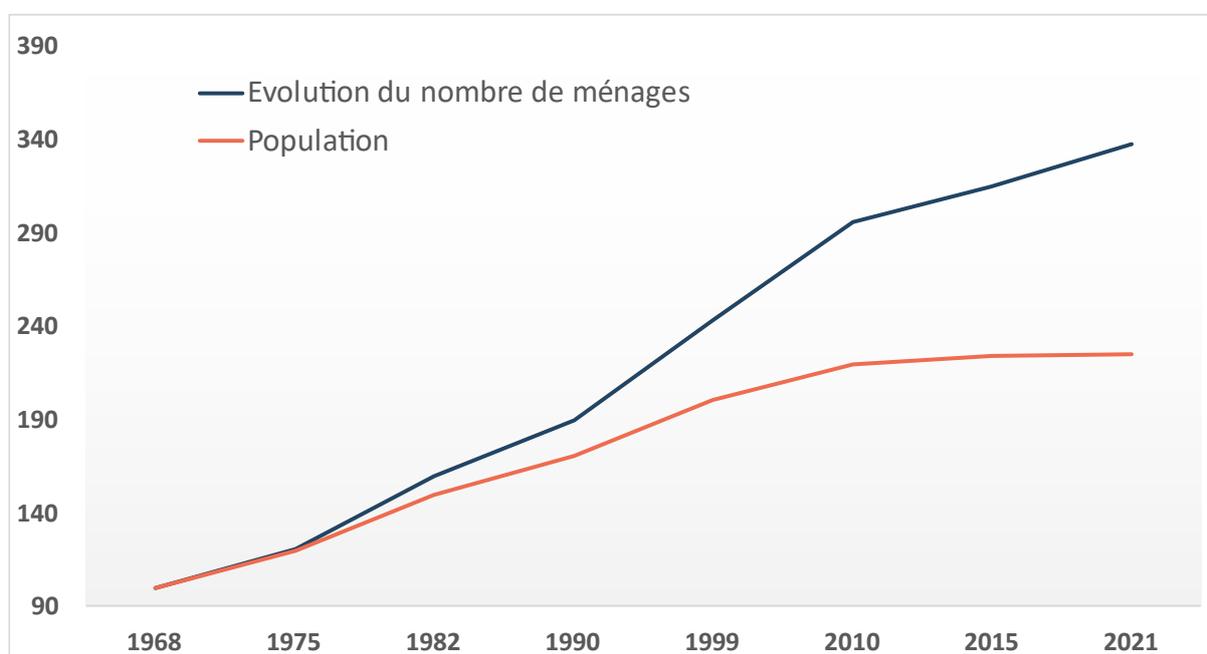
### Taille moyenne des ménages par commune en 2021



## 5.4. Evolution du nombre de ménages par rapport au nombre d'habitants

La comparaison entre l'évolution du nombre de ménages et celle de la population en générale permet de comprendre pourquoi dans le même intervalle de temps la taille moyenne des ménages diminue.

Pour la CC Cœur de Nacre, le graphique suivant se révèle très parlant. Le nombre d'habitants a augmenté de façon forte et sans interruption depuis 1975 jusqu'à 2010, il connaît depuis un net ralentissement et une stagnation ces dernières années. Il s'avère qu'en parallèle la croissance du nombre de ménages a été beaucoup plus importante et sans interruption, ce qui est source d'un écart toujours plus grand entre les deux courbes. En résumé, la lecture de ces deux évolutions conduit à un constat simple et mathématique : bien que la population n'augmente plus sur le territoire depuis quelques années, il est nécessaire de poursuivre la production de logements pour héberger un nombre de ménages en augmentation constante.



Comparaison de l'évolution de la population et des ménages sur la CC Cœur de Nacre depuis 1968 sur une base 100 en 1968 (Source : Insee RP2021)

## 5.5. Composition des familles

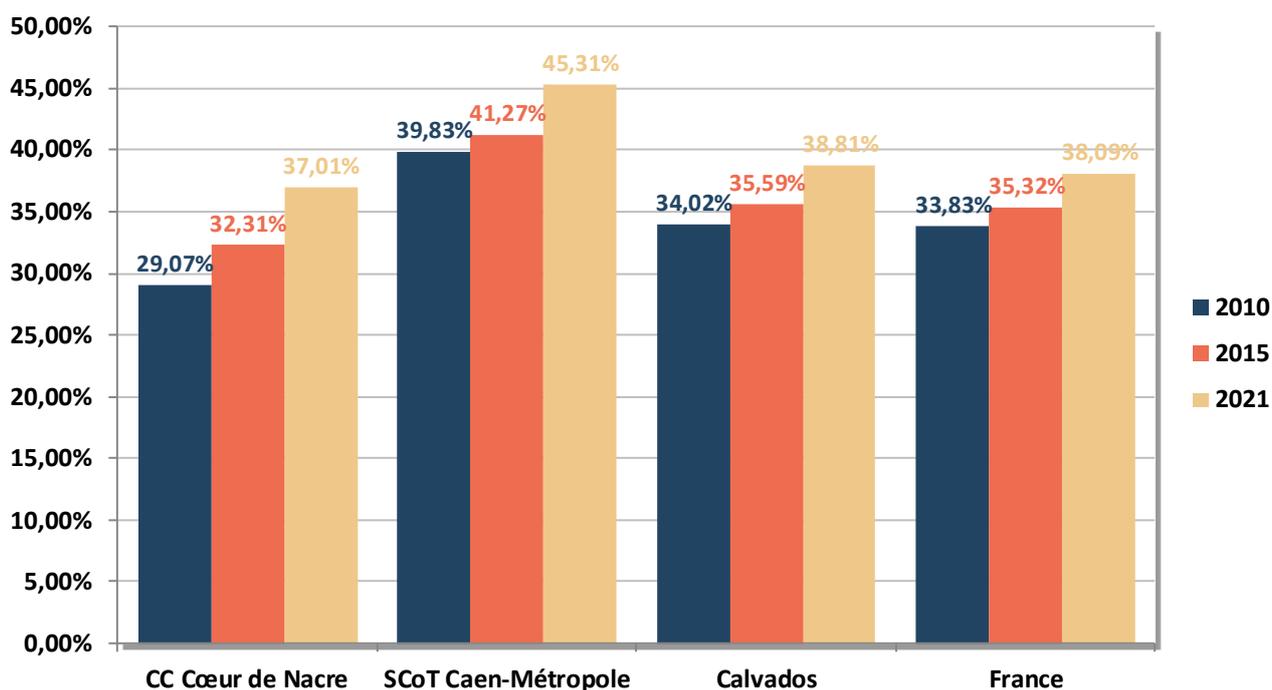
### 5.5.1. Les ménages d'une personne en forte augmentation

#### Analyse à l'échelle intercommunale

Il est l'un des principaux facteurs expliquant la diminution de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages composés d'une seule personne par foyer d'habitation est en hausse de façon générale en France. Cela peut s'expliquer par l'augmentation des divorces sur les dernières décennies, faisant que les personnes autrefois en couple sont désormais davantage à vivre seules, mais aussi en raison du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie qui font que les personnes âgées vivent plus longtemps seules, après avoir perdu leur conjoint.

Le graphique suivant illustre cette tendance à l'augmentation du nombre de personne seule par ménage. En 2021, cela concernait tout de même presque 37% des ménages français.

A l'échelle de la CC Cœur de Nacre, cette proportion est équivalente à la moyenne nationale, avec 37% de ménages composés d'une seule personne en 2021, contre 29% dix ans auparavant, en 2010. Nous constatons une même augmentation de cette catégorie de ménages dans l'intercommunalité, avec un rythme plus soutenu (+45%) que dans le SCoT Caen-Métropole (28%) et le Calvados (25%) sur la même période. Pour autant, le bassin de vie caennais, comme le Département, affichent tous les deux une part de ménages composés d'une seule personne plus élevée qu'à l'échelle de l'intercommunalité. Dans tous les cas, la forte croissance de la part des ménages composés d'une personne sur la CCCN reflète là encore la difficulté du territoire intercommunal à compenser le vieillissement de sa population par l'installation de couples et familles avec enfants.



Comparaison de l'évolution de la part représentée par les ménages d'une personne dans le nombre de ménages total depuis 2010 (Source : Insee RP2021)

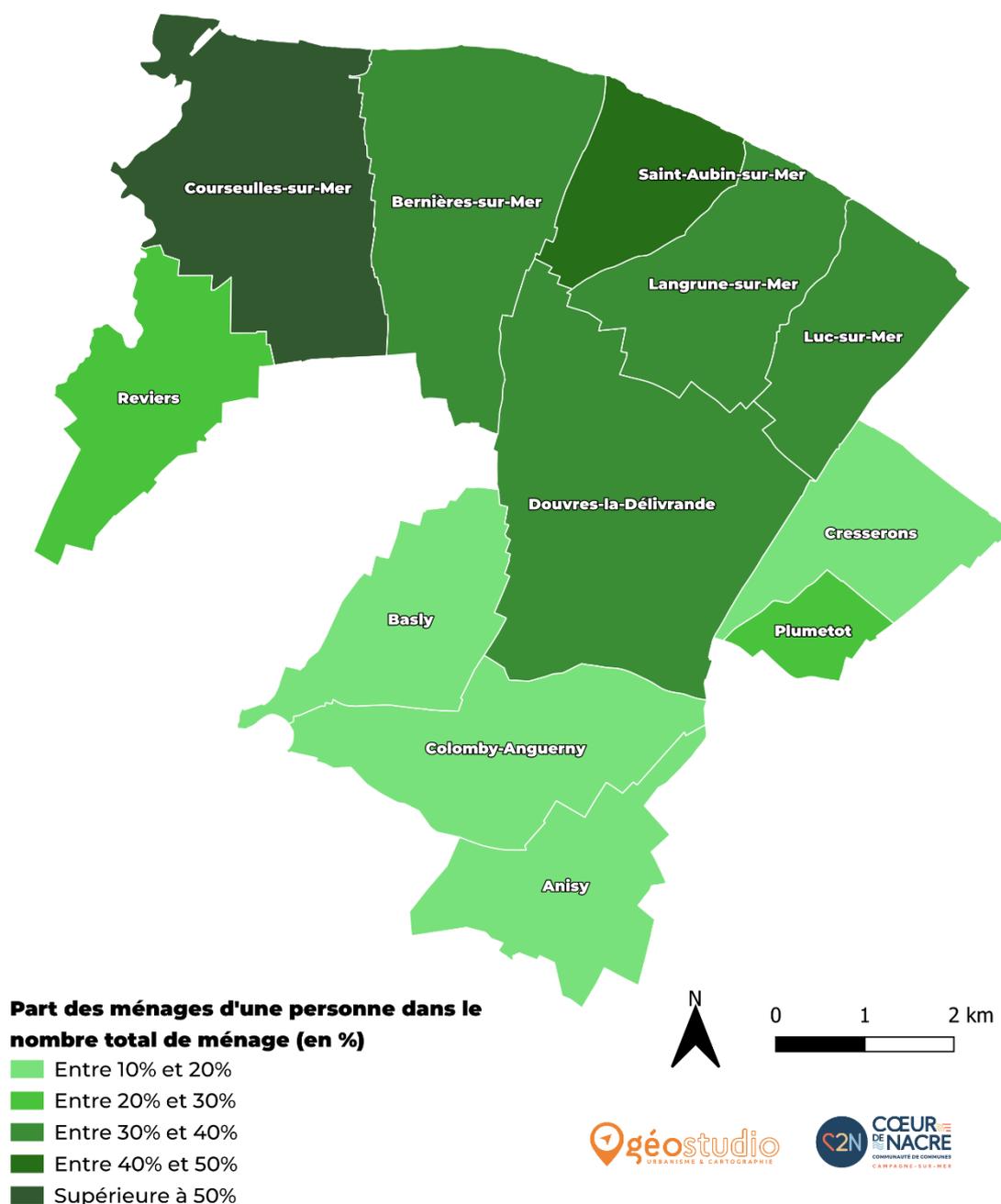
### **Analyse à l'échelle communale**

En lien avec la taille des ménages abordée précédemment, sans surprise, ce sont les communes littorales allant de Courseulles-sur-Mer à Luc-sur-Mer qui affichent les parts des ménages d'une seule personne les plus fortes. Courseulles-sur-Mer affiche même la plus haute proportion avec 51% de ménages d'une seule personne, soit plus de la moitié des ménages qui sont recensés sur son territoire. Grâce à leur activité touristique et la forte affluence sur certaines périodes de l'année, les bourgs littoraux sont mieux dotés en commerces, services et équipements, répondant davantage aux attentes des personnes vivant seules car souvent plus âgées et désireuses de pouvoir accéder facilement aux biens de première nécessité à proximité de chez elles.

Les communes rétro-littorales et rurales du territoire (Cresserons, Plumetot, Basly, Colomby-Anguery et Anisy) sont quant à elles et sans surprise celles qui affichent les plus bas pourcentages de ménages d'une personne. L'offre de logement, davantage tournée vers l'accession à la propriété et les familles avec enfants, ainsi qu'un tissu de commerces et de services moins étoffé que sur le littoral, expliquent cette différence.

La carte suivante est comparable dans son organisation à la carte précédente traitant de la taille moyenne des ménages. On voit que la moitié nord du territoire comporte davantage de communes dont la proportion de ménages d'une personne est supérieure à la moyenne intercommunale (37%). Les communes proches du littoral (Reviers, Douvres-la-Délivrande) affichent une proportion de ménages d'une personne relativement élevée.

## Part des ménages d'une personne dans le nombre total de ménages par commune en 2021



## 5.6. La CC Cœur de nacre : un territoire partagé entre les familles avec et sans enfant

### 5.6.1. Des familles partagées entre des couples avec et sans enfant

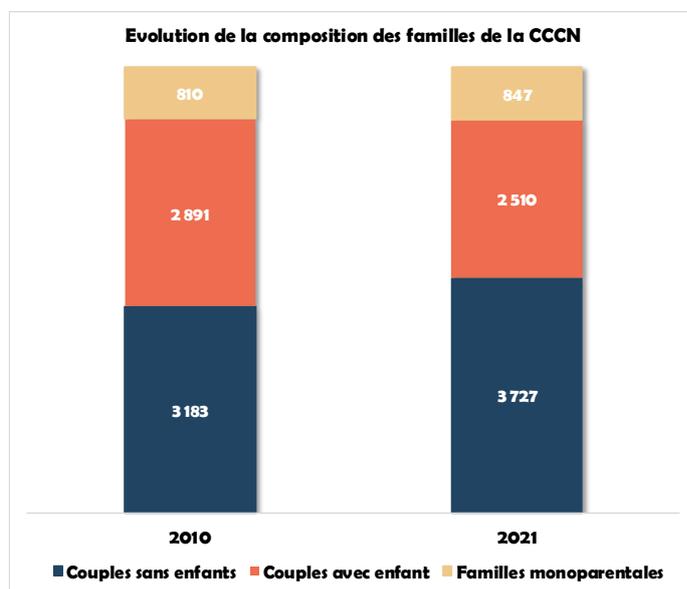
Alors qu'en 2010 les familles de la CCCN se composaient à 42% de couples avec enfants, cette proportion a reculé de 7pts en dix ans, pour atteindre 35% en 2021. Cette catégorie de famille en recul, est dorénavant en seconde position dans la composition des familles sur le territoire intercommunal. Ce recul s'est fait à la fois au bénéfice des familles monoparentales et des couples sans enfants. En effet, cette dernière catégorie est passée de 46% en 2010 à 53% en 2021. Les couples sans enfants sont désormais les plus représentés au sein des ménages familiaux habitant la CCCN.

L'augmentation du nombre de familles monoparentales est un phénomène national qui traduit l'augmentation des cas de divorces ou de séparation des couples avec enfants.

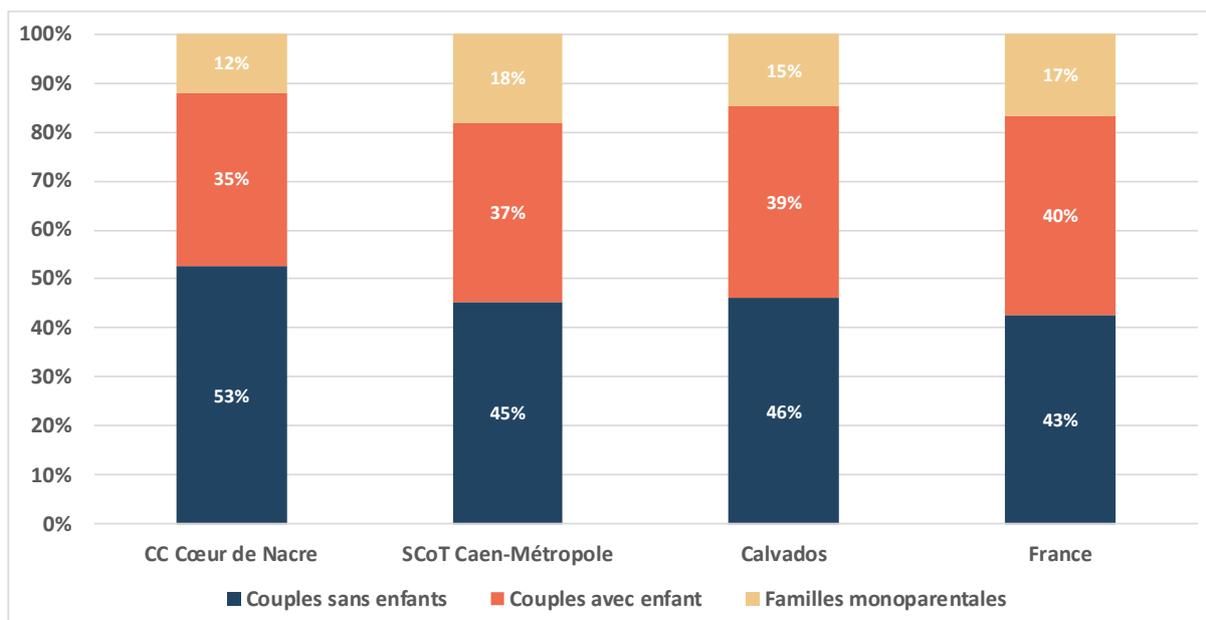
Quant aux couples sans enfant, leur augmentation peut s'expliquer à la fois par une baisse de la natalité, là encore constatée à l'échelle nationale, mais aussi par un recul de l'âge moyen du couple à la naissance du premier enfant, ce qui augmente forcément le temps passé dans cette catégorie de famille au sens de l'Insee. Cela sous-entend toutefois que les couples sans enfant pourront par la suite intégrer pour une large partie d'entre eux la catégorie des couples avec enfants.

La hausse du nombre de couples sans enfants est enfin le reflet du départ d'une partie des jeunes vers d'autres territoires pour des raisons scolaires (études supérieures) ou professionnelles et qui font que les parents vivent ensuite à deux sous le même toit, alors que leurs enfants ont quitté le domicile.

Le graphique suivant illustre une composition de familles sans enfant plus marquée sur la CCCN par rapport aux autres territoires de comparaison. Le nombre de couples sans enfant (53%) y occupe en effet une plus grande place qu'au niveau des intercommunalités du SCoT Caen-Métropole (45%), du Calvados (46%) et de la France (43%).



Evolution de la composition des familles sur la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

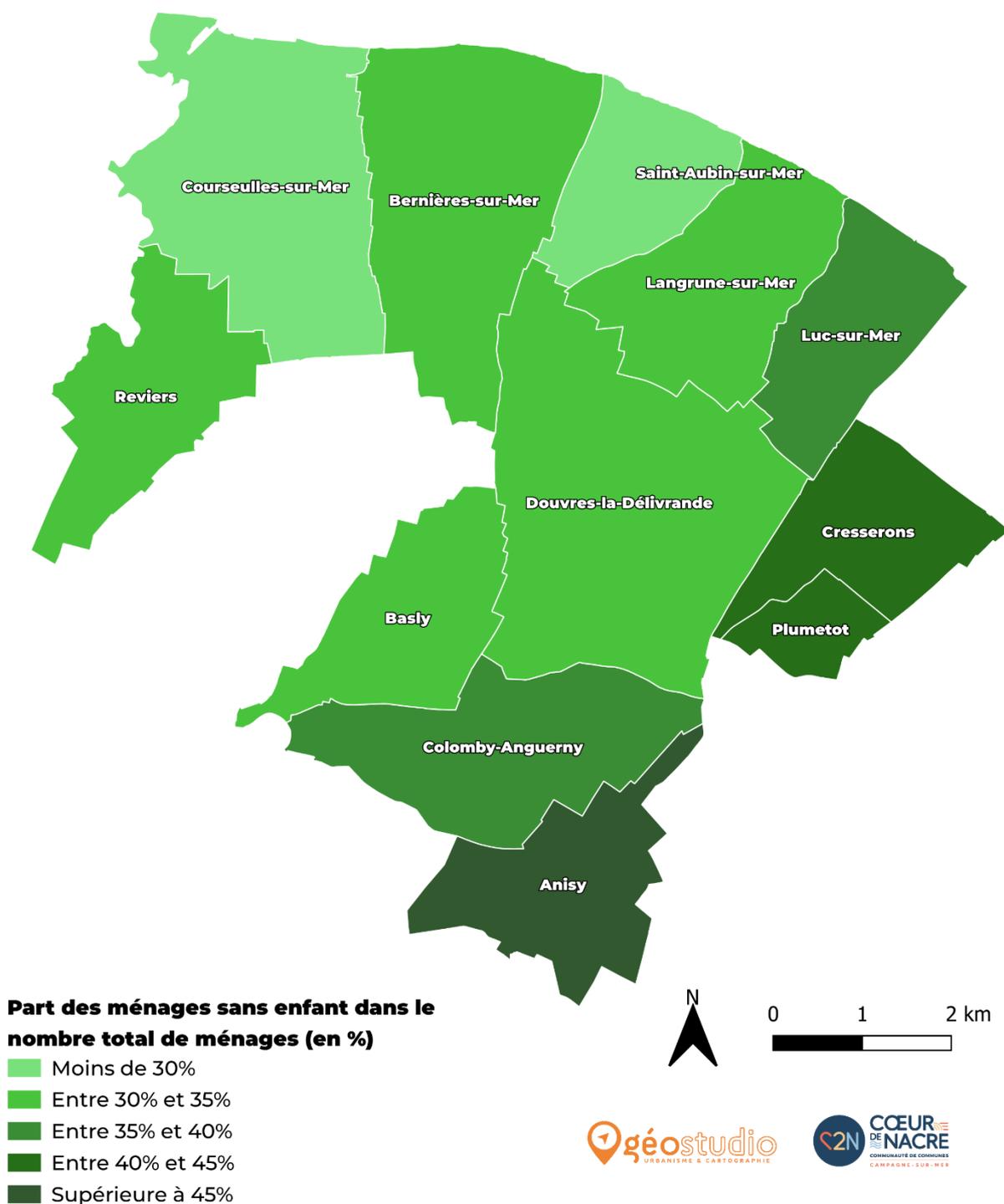


Comparaison par territoire de la composition des familles en 2021 (Source : Insee RP2021)

Les proportions de couples avec enfants et des familles monoparentales de la CCCN représentent donc logiquement des parts inférieures à celles des trois autres territoires comparés. Les couples avec enfants ne représentent plus « que » 35% des ménages familiaux en 2021 sur Cœur de Nacre, là où la proportion est de 39% en moyenne dans le bassin de vie caennais et le Calvados, et même de 40% à l'échelle nationale. La part représentée par les familles monoparentales est elle aussi inférieure (12%) à celles des autres territoires de comparaison qui oscillent entre 15% et 18%. Cela peut traduire notamment la composition du marché immobilier sur le territoire, à savoir que les logements proposés sur la CCCN sont davantage tournés vers les ménages familiaux qu'ailleurs en moyenne ou dans les territoires plus urbains comme c'est le cas à l'échelle du territoire du SCoT. Les couples qui divorcent ou se séparent sur Cœur de Nacre ont pour une partie d'entre eux tendance à se rapprocher des cœurs urbains pour occuper un logement plus petit.

L'intégralité des communes de la CCCN abritent une part de couples sans enfant supérieure à la moyenne nationale (43%). Ce type de ménages affiche des proportions légèrement plus élevées dans le sud du territoire avec notamment Plumetot (41%) et Anisy (46%). Ces pourcentages font écho au solde naturel négatif (-0,3%) relevé sur l'intercommunalité ces dernières années. Les seniors, majoritairement représentés sur le nord du territoire, vivent dorénavant sans enfant. Tandis qu'un phénomène sociétal s'observe au niveau des jeunes couples vivant plutôt dans le centre et le sud de la CC Cœur de Nacre. Pour ces ménages, les projets de parentalité interviennent plus tard dans la vie des actifs que par le passé, ce qui est dû notamment à une entrée plus tardive qu'auparavant sur le marché de l'emploi. Ainsi, les jeunes couples de la CCCN tardent plus que leurs aînés à devenir parents.

## Part des ménages sans enfant dans le nombre total de ménages par commune en 2021

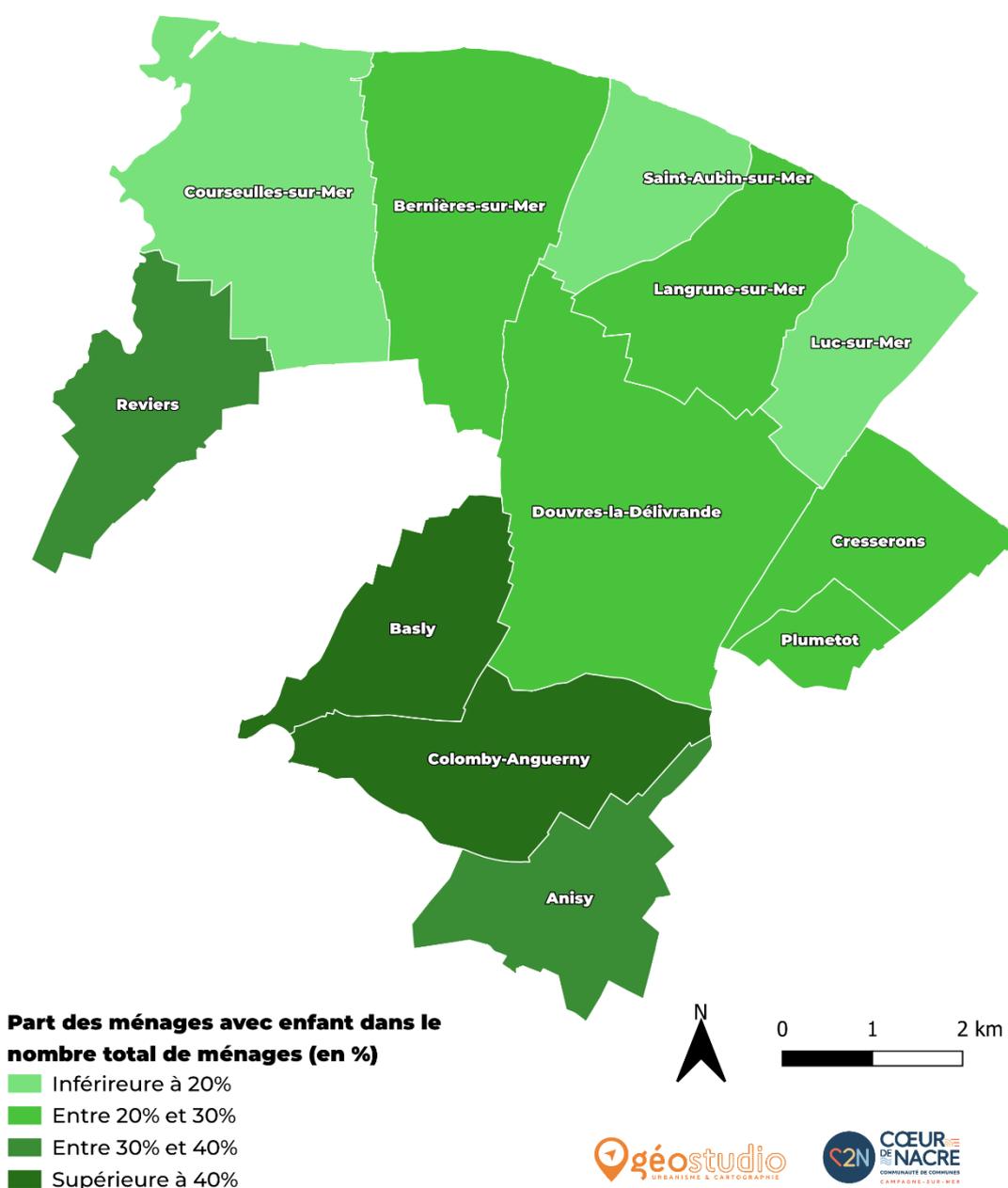


En 2021, les communes littorales affichent toutes une part de couples avec enfants qui est inférieure à la moyenne intercommunale (35%).

Les cinq communes disposant de plus de 35% de couples avec enfants sont situées dans la partie rétro-littorale. Parmi elles, la commune de Basly affiche la part la plus haute avec 48% de ses ménages familiaux composés de couples avec enfants.

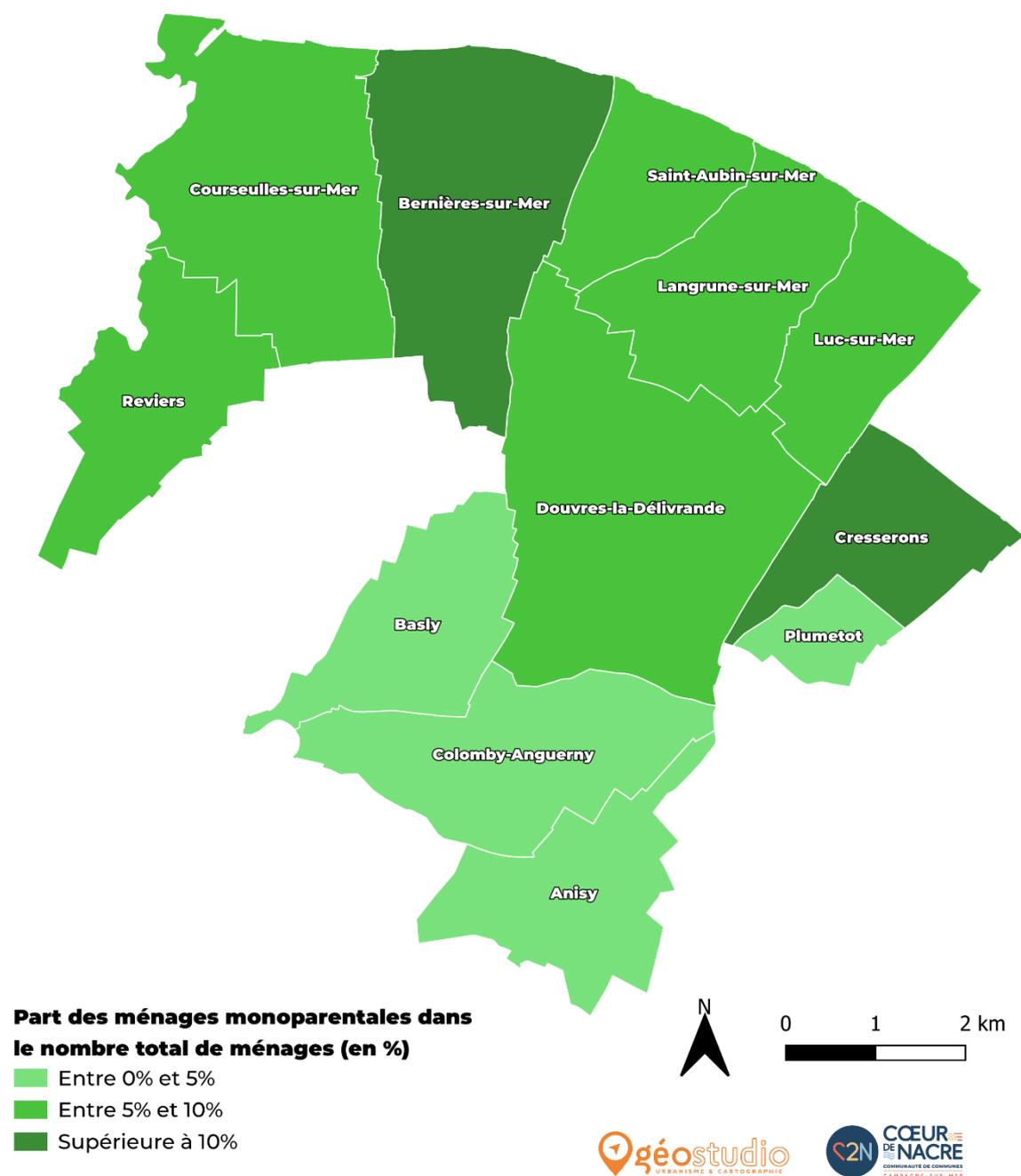
On constate donc que cette catégorie de ménage est majoritairement installée dans des espaces ruraux et péri-urbains (tournés vers l'agglomération caennaise). A contrario, elle est beaucoup moins représentée dans les deux pôles urbains de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, ainsi qu'au niveau des espaces côtiers.

## Part des ménages avec enfant dans le nombre total de ménages par commune en 2021



Les communes rurales et péri-urbaines d'Anisy, Basly, Plumetot et Colomby-Anguerny affichent toutes une proportion de familles monoparentales inférieure à la moyenne intercommunale (12%). A l'inverse, en dehors de cette zone géographique du sud du territoire, les communes comptant le plus de familles monoparentales se répartissent de manière assez homogène. Mais une proportion plus haute se concentre sur les communes de Bernières-sur-Mer et de Cresserons (plus de 10%).

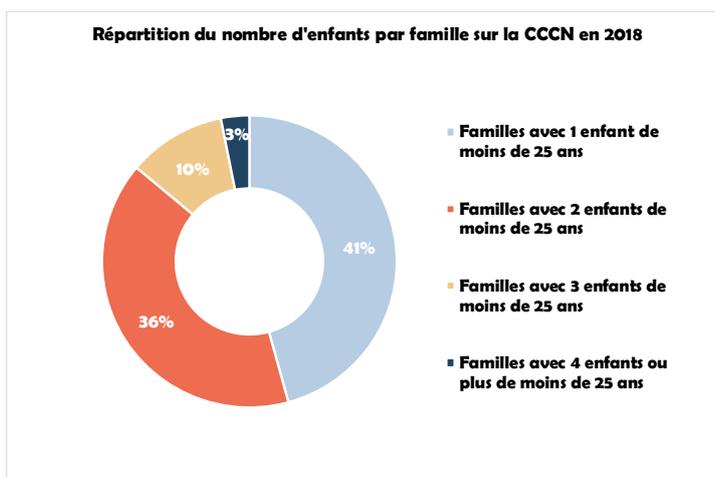
## Part des ménages monoparentales dans le nombre total de ménages par commune en 2021



### 5.6.2. Des familles souvent plus grandes que la moyenne

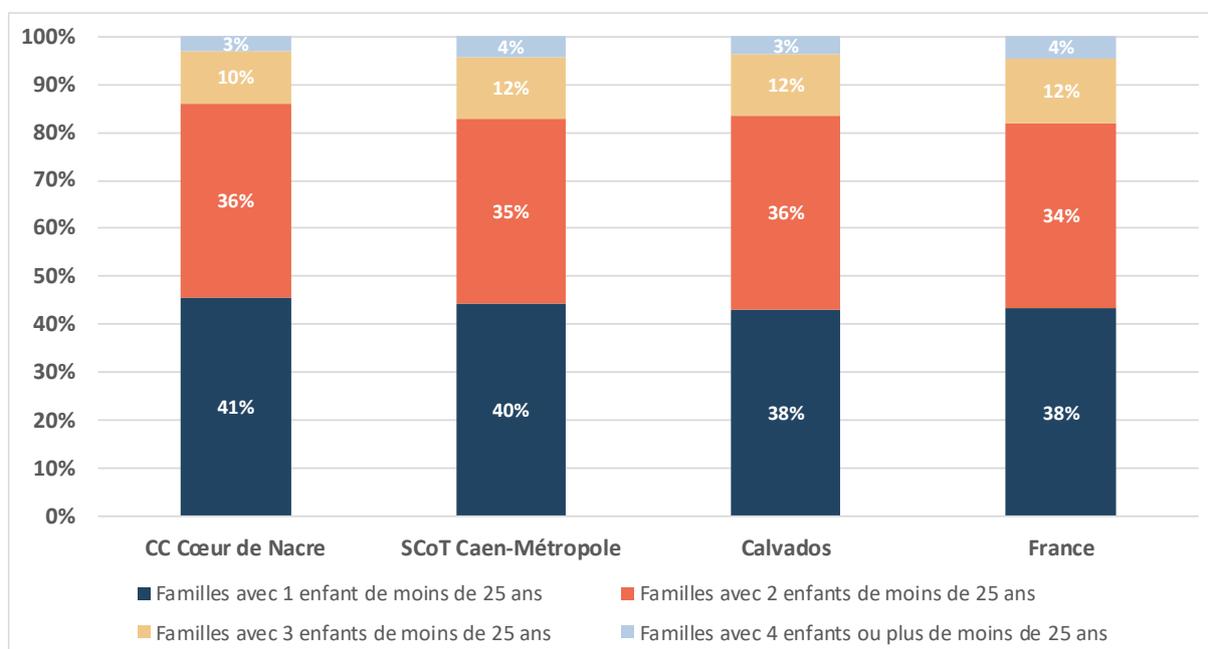
Parmi les familles avec enfant (couples et familles monoparentales) habitant la CCCN en 2021, deux modèles dominant, celui de la famille avec deux enfants et celui avec un enfant. Ces derniers ayant, au sens de l'Insee, moins de 25 ans.

Les familles avec deux enfant représentaient 36% chacune du nombre total de familles avec enfants en 2021, soit un pourcentage en léger recul par rapport à 2010 (39% pour les familles avec deux enfants). Le nombre de familles avec trois enfants a connu lui aussi une légère décroissance sur les dix dernières années et représentait 10% des familles avec enfant en 2021 (contre 13% en 2010, -3pt). En parallèle, le nombre de familles avec quatre enfants représentait une part de 3%, un chiffre qui a augmenté de 1pts par rapport à 2010 (2%). Malgré la légère augmentation, la proportion de familles avec quatre enfants ou plus demeure très minoritaire sur la CCCN.



Répartition du nombre d'enfants par famille sur la CCCN en 2021 (Source : Insee RP2021)

En comparaison, les familles avec enfants du territoire sont globalement semblables à celles des territoires du SCoT Caen-Métropole, du Calvados et même de France (métropole & Outre-mer). Les nombre de familles avec un enfant ou deux représentent deux fortes parts équivalentes sur ces territoires, aux alentours de 35% (cf. graphique suivant). A l'inverse, les parts respectives des familles composées de trois enfants au plus sont plus faibles sur ces territoires comme pour la CCCN.



Comparaison par territoire de la répartition du nombre d'enfants par famille en 2021 (Source : Insee RP2021)

La CC Cœur de Nacre est un territoire accueillant pour les familles, mais comptabilise une forte part de familles avec enfant unique ou seul (après le départ d'un autre enfant vers un autre territoire). Leur part a augmenté au détriment des autres formes de famille au cours de la décennie 2010-2021. L'intercommunalité pourrait connaître une décroissance du

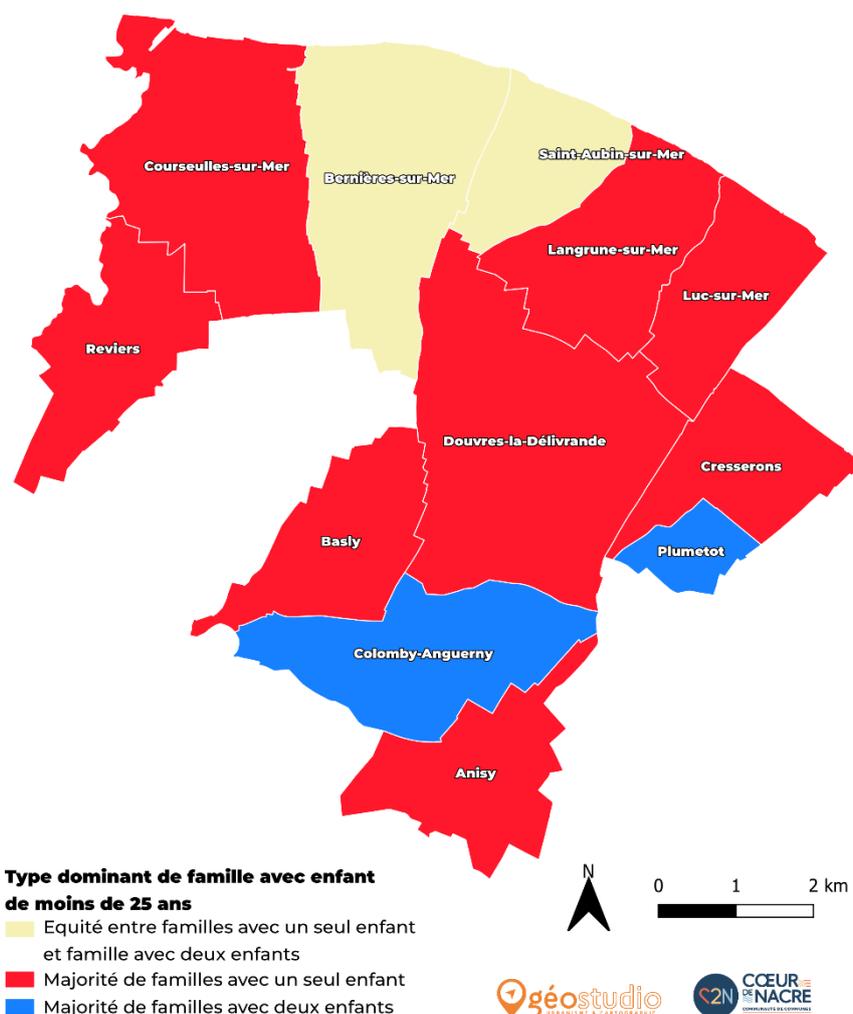
nombre d'enfant par famille dans les années à venir, en lien avec les récentes évolutions du solde naturel qui indiquent une baisse significative du nombre de naissances sur le territoire. A moins que les communes de la CCCN parviennent à installer davantage de nouveaux ménages et de familles avec enfants qu'au cours des dernières années.

Au sein du territoire intercommunal nous comptons davantage de communes (8) pour lesquelles les familles avec enfants se composent majoritairement d'un seul enfant de moins de 25 ans. Les communes concernées sont réparties dans toutes les zones géographiques du territoire.

La prédominance du modèle familial avec deux enfants se retrouve dans seulement deux communes du territoire.

En ajoutant à ces deux groupes les communes au sein desquelles les effectifs de familles avec un enfant et de familles avec deux enfants sont en nombre équivalent, nous comptons donc au total dix communes dans lesquelles le nombre de familles avec un enfant occupe une part importante, voire très importante, parmi les ménages familiaux et quatre communes davantage concernées par le modèle de familles avec deux enfants.

### Type dominant de famille avec enfant par commune en 2021



## 5.7. Etude des ménages : ce qu'il faut retenir

- Un nombre de ménages en augmentation forte et continue depuis 50 ans ;
- Un écart qui se creuse entre le nombre de ménages et le nombre d'habitants, preuve de l'évolution des modèles familiaux et du vieillissement de la population ;
- Un desserrement des ménages important, avec à peine plus de deux personnes en moyenne par foyer sur le territoire ;
- Taille des ménages : des différences notables entre des communes rétro-littorales qui abritent des ménages plutôt denses et des communes littorales avec un nombre moyen de personnes par foyer à peine supérieur à deux unités, voire inférieur à cette valeur (Courseulles-sur-Mer) ;
- Des ménages d'une personne en forte augmentation (37% de la population intercommunale) et surtout présents au niveau des communes littorales ;
- Les ménages familiaux : les couples sans enfant désormais majoritaires (53%) ;
- Des familles avec enfants davantage présentes dans les communes rétro-littorales.

## VI. Niveau de vie et taux de pauvreté

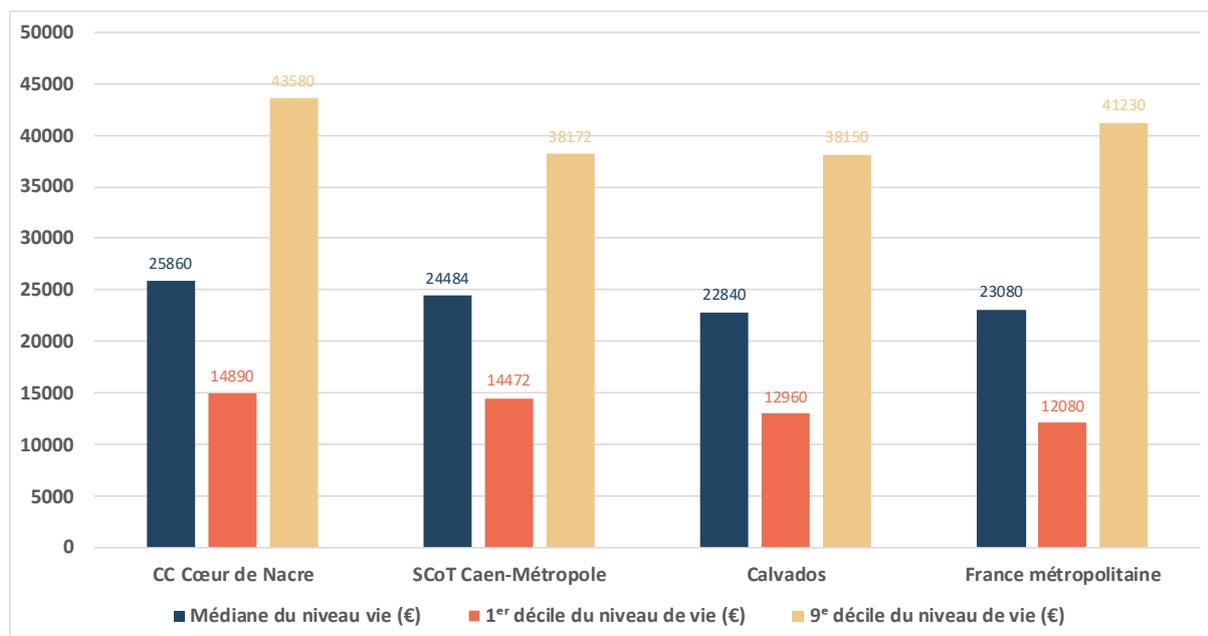
### 6.1. Niveau de vie

#### 6.1.1. Un revenu par habitant supérieur à la moyenne nationale

En 2021, le revenu annuel médian par unité de consommation (le ménage) était de 25 860€ sur la CCCN (*cf. graphique suivant*). Ce chiffre était alors supérieur à celui relevé au niveau du SCoT Caen-Métropole (24 484€), à celui du Département du Calvados (22840€) mais aussi à celui de la France (23 080). Le niveau de vie moyen des habitants de la CC Cœur de Nacre est donc supérieur au niveau de vie moyen des Français, mais aussi des habitants du bassin de vie caennais.

Le 1<sup>er</sup> décile du niveau de vie correspond à la moyenne des 10% des revenus annuels les plus faibles, tandis que le 9<sup>ème</sup> décile est équivalent à la moyenne des 10% des revenus annuels les plus élevés.

Nous constatons que le 1<sup>er</sup> décile du niveau de vie est plus élevé sur la CCCN (14 890€) que dans les autres territoires de comparaison. Cela signifie que les revenus annuels les plus faibles demeurent toutefois plus élevés sur la CCCN qu'ailleurs en moyenne et que les ménages les plus pauvres y sont globalement moins en difficulté financière.



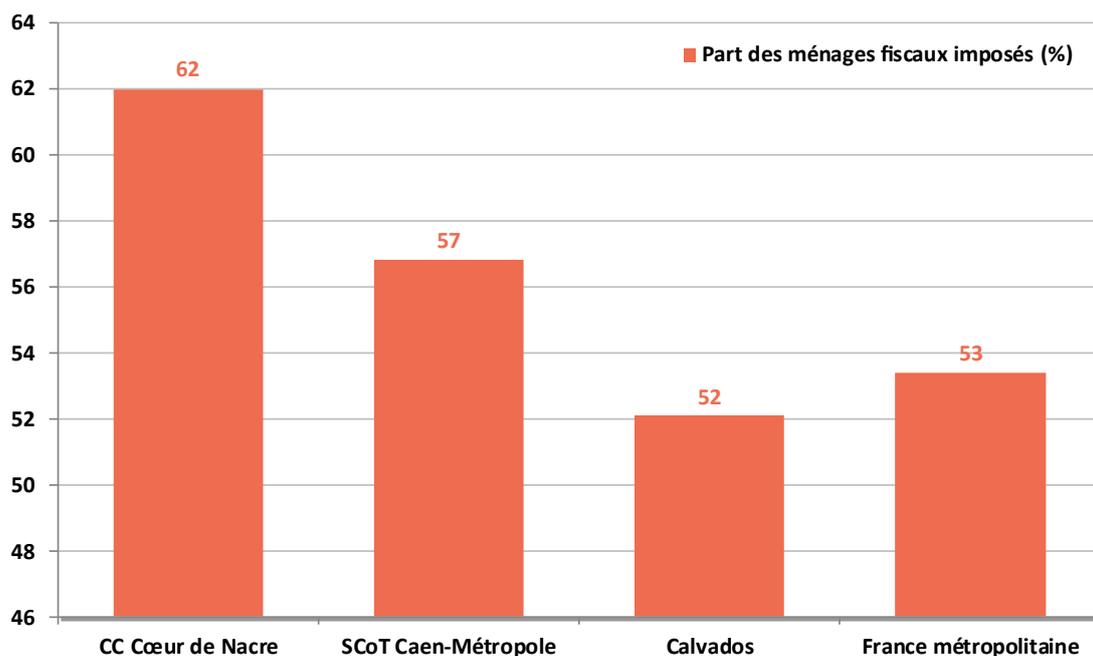
Comparaison par territoire du revenu annuel 2021 (Source : Insee RP2021)

Dans l'autre sens, il s'avère que le 9<sup>ème</sup> décile du niveau de vie est lui aussi plus élevé sur la CC Cœur de Nacre en comparaison du Calvados et de la France. Les ménages les plus aisés du territoire intercommunal engrangent donc en moyenne un revenu annuel plus important que les ménages aisés habitant sur ces territoires. L'écart avec le 9<sup>ème</sup> décile mesuré en France métropolitaine est d'ailleurs assez important (plus de 2 000€) et encore plus avec le 9<sup>ème</sup> décile relevé dans le Calvados (plus de 5 000€ d'écart). Cela peut s'expliquer par le fait que les catégories de population les mieux représentées sur la CC Cœur de Nacre sont celles de plus de 45 ans. Ces catégories réunissent des actifs qui gagnent des salaires élevés grâce à leurs longues expériences professionnelles, mais aussi la qualité de leur emploi. Les retraités présents en nombre sur le territoire disposent pour la plupart d'entre eux d'un certain capital financier.

## 6.2. Plus de ménages fiscaux imposés sur la CCCN

En 2021, plus de la moitié des ménages fiscaux résidant sur la CCCN étaient imposés (62%). Ce taux est nettement plus élevé que celui des intercommunalités composant le territoire du SCoT Caen-Métropole (57%), du Calvados (52%) et de France métropolitaine (53%).

Ce constat signifie que la part représentée par les ménages à bas revenus et non imposables est plus faible sur le territoire intercommunal qu'en moyenne à l'échelle du bassin de vie caennais, mais aussi du département et de l'échelon nationale. Mis en parallèle de l'analyse précédente concernant le niveau de vie médian, nous pouvons en conclure que, là aussi, les ménages bénéficiant de revenus annuels plus élevés représentent une part plus importante sur la CC Cœur de Nacre que sur les autres territoires de comparaison, ce qui permet d'expliquer pourquoi le revenu annuel médian demeure supérieur de celui relevé sur les autres territoires.



Comparaison de la part des ménages fiscaux imposés en 2021 (Source : Insee RP2021)

### 6.3. Taux de pauvreté

#### 6.3.1. Une pauvreté moins présente à l'intérieur de la CCCN

En 2021, l'Insee évaluait le seuil de pauvreté monétaire à 60% du niveau de vie médian de la population, soit l'équivalent de 1102€ de revenu par mois pour une personne vivant seule.

Selon l'Insee, 8% des habitants de la CCCN vivaient en-dessous du seuil de pauvreté en 2021. Comme le montre le tableau ci-contre, ce taux est inférieur à ceux des autres territoires de comparaison. En écho à l'analyse précédente concernant la proportion de ménages fiscaux imposés, nous pouvons en conclure que la CCCN abrite davantage de ménages dont les revenus sont confortables, voire élevés.

Territoires	Taux de pauvreté global (%)
CC Cœur de Nacre	8
SCoT Caen-Métropole	9
Calvados	13
France métropolitaine	15

Taux de pauvreté globale par territoire en 2021 (Source : Insee RP2021)

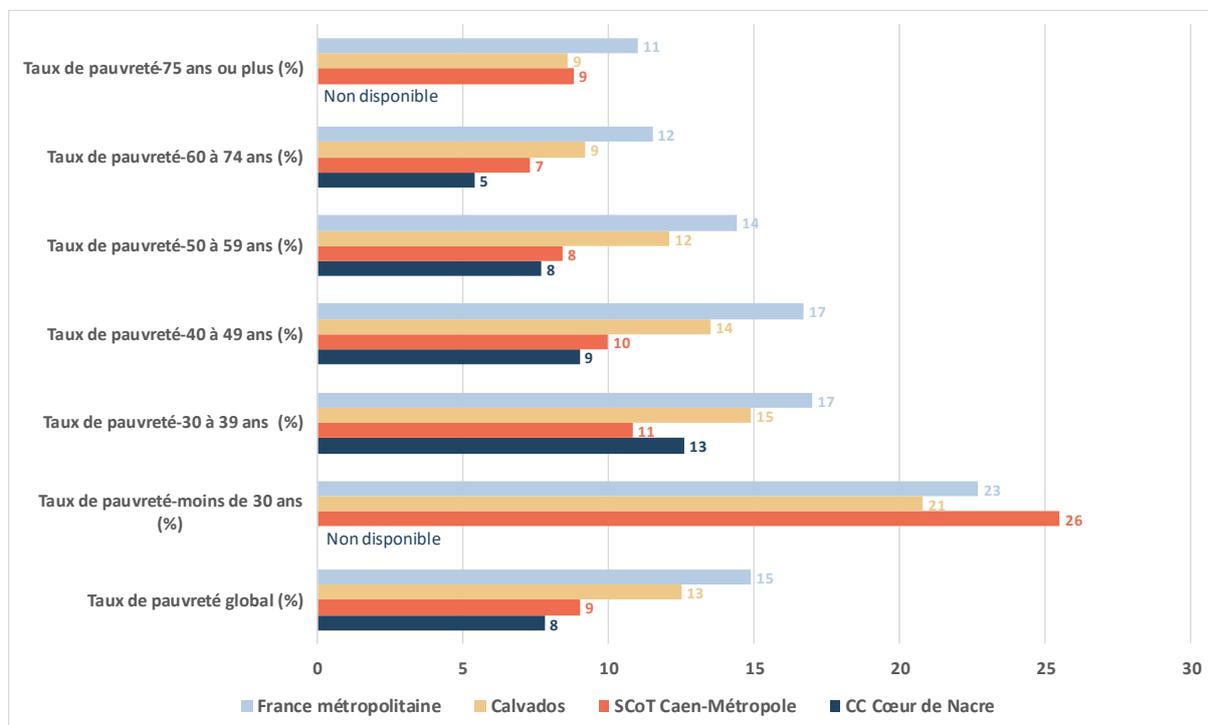
#### 6.3.2. Une pauvreté moins importante pour la totalité des classes d'âge de la CCCN

Comme le montre le graphique suivant, presque toutes les classes d'âge composant la population intercommunale affichent un taux de pauvreté inférieur à celui des autres territoires.

Pour la CCCN, le taux de pauvreté des habitants les plus jeunes (moins de 30 ans et 30-39 ans) est beaucoup moins élevé que celui des autres territoires de comparaison. Après 60 ans, le taux de pauvreté est même deux fois moins élevé que pour le département du Calvados et que la France.

Il faut en conclure que, malgré la catégorie d'âge des habitants sur le territoire intercommunal, la plupart bénéficie d'un niveau de vie correct, voire aisé pour certains. Un niveau de vie supérieur à une majorité de français selon les catégories d'âges.

En ce qui concerne particulièrement les personnes âgées vivant sur la CCCN, elles ont en moyenne un niveau de retraite plus fort que les personnes âgées vivant en ville comme à Caen par exemple. En dépit des dépenses qui augmentent pour la santé et autres services nécessaires, les séniors de la CC Cœur de Nacre sont globalement plus aisés.



Comparaison par territoire du taux de pauvreté par tranche d'âge en 2021 (Source : Insee RP2021)

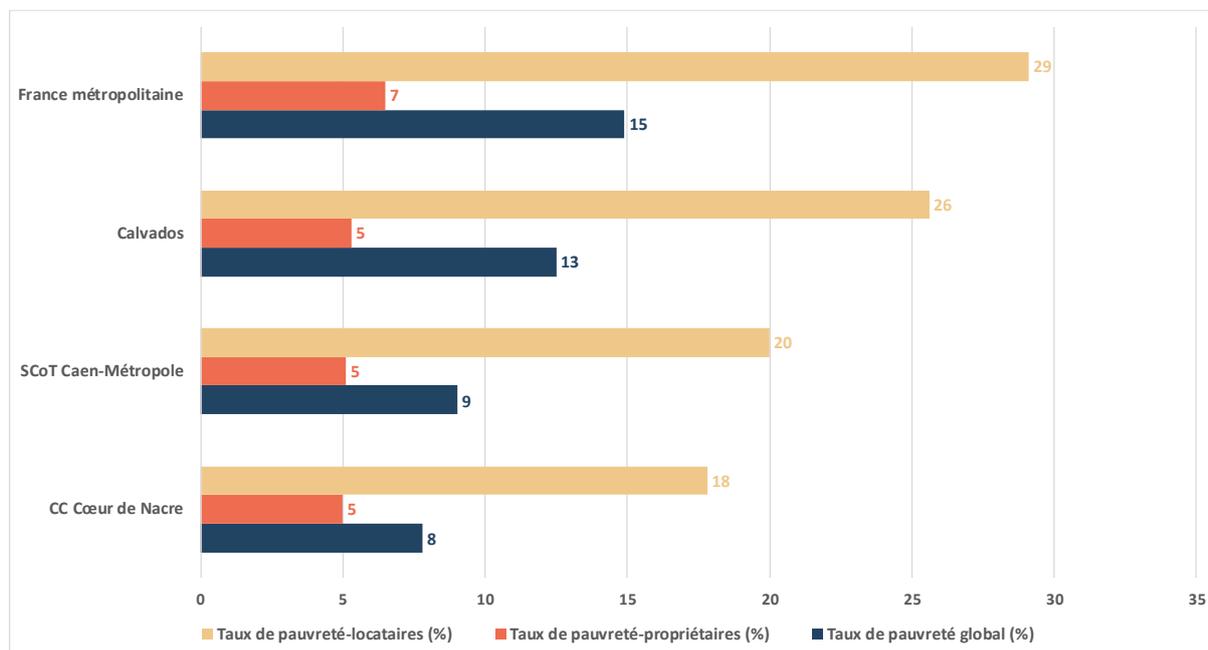
### 6.3.3. Une pauvreté qui touche davantage les locataires de logements

L'analyse du niveau de pauvreté en fonction du statut d'occupation de logements est intéressante car elle permet à la fois de jauger la capacité d'une population à se loger, mais aussi des marges de manœuvre pour l'entretien d'un logement dans le temps. En théorie, plus le taux de pauvreté est élevé, moins les personnes auront la possibilité d'intervenir sur l'entretien et le rafraîchissement de leur logement, d'autant plus s'ils en sont propriétaires.

Sur la CCCN, le taux de pauvreté des personnes propriétaire de logement était de 5% en 2019. Ce chiffre est équivalent à celui du Calvados et SCoT Caen-métropole d'une part et légèrement plus faible qu'en France métropolitaine (7%) d'autre part. Pour la CC Cœur de Nacre, les personnes propriétaires de leur logement sont généralement des habitants dont le revenu est supérieur à la moyenne relevée ailleurs sur les territoires voisins. Ce sont donc des propriétaires qui bénéficient de davantage de moyens pour entretenir leur logement et vivre dans de bonnes conditions.

Le taux de pauvreté des locataires de logements, évalué à 18% sur la CCCN par l'Insee en 2021, est quant à lui assez nettement inférieur aux taux relevés sur les autres territoires de comparaison. Ces derniers, étant donné qu'ils comprennent des zones urbaines plus denses, regroupent également davantage de personnes locataires d'une part, mais aussi d'étudiants et de personnes aux revenus faibles et pour certaines dépendantes de minimas sociaux d'autre part. Parmi ces personnes se trouvent souvent des locataires de logements, ce qui peut expliquer en partie cette différence de taux de pauvreté avec la CCCN dont les locataires sont a priori davantage composés d'actifs et de peu d'étudiants, avec un niveau de revenu en moyenne plus élevé.

La population intercommunale semble donc disposer d'une plus grande capacité pour se loger, essentiellement due à ses habitants locataires bénéficiant d'un plus haut niveau de revenu que la moyenne des locataires des territoires voisins.



Comparaison par territoire du taux de pauvreté par statut d'occupation des logements en 2021 (Source : Insee RP2021)

#### 6.4. Niveau de vie et taux de pauvreté : ce qu'il faut retenir

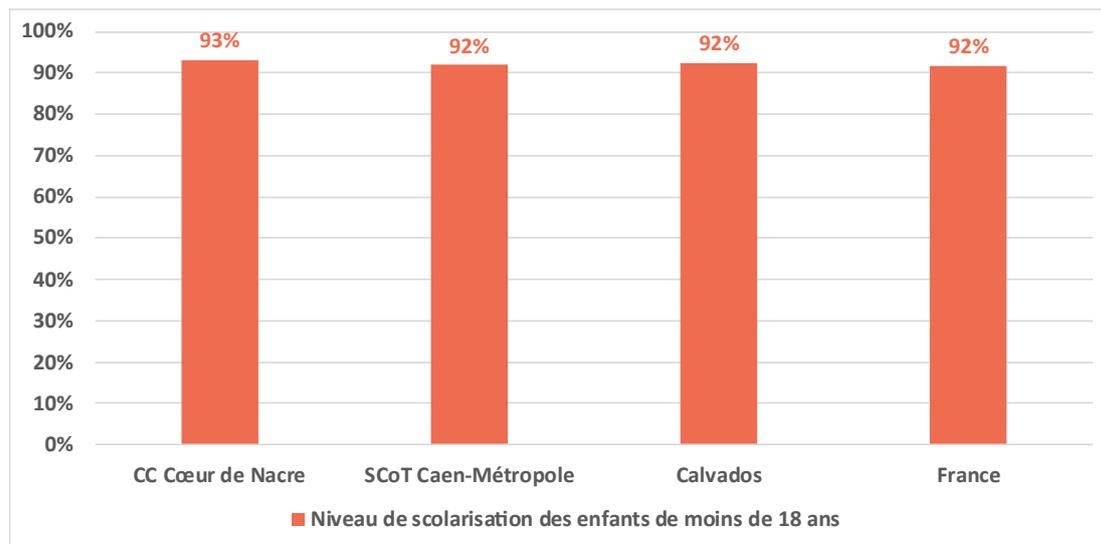
- Un niveau de revenu moyen par habitant qui est relativement élevé et nettement supérieur à la moyenne nationale ;
- Un taux de pauvreté moyen moins présent et des catégories populaires qui gagnent malgré tout un peu mieux leur vie qu'au niveau des territoires voisins ;
- Des catégories aisées avec des niveaux de revenus supérieurs aux moyennes départementale et nationale ;
- Un nombre de ménages fiscaux imposés plus important (62%) qu'en général sur les territoires voisins ;
- Une pauvreté qui touche davantage les locataires de logements, bien que cela reste à un niveau inférieur de la moyenne du bassin de vie caennais, du département ou de la France ;
- Des propriétaires de logements plutôt à l'aise financièrement.

## VII. Niveau de formation de la population

### 7.1. Niveau de scolarisation des jeunes de 2 à 17 ans

#### 7.1.1. Un bon niveau de scolarisation global

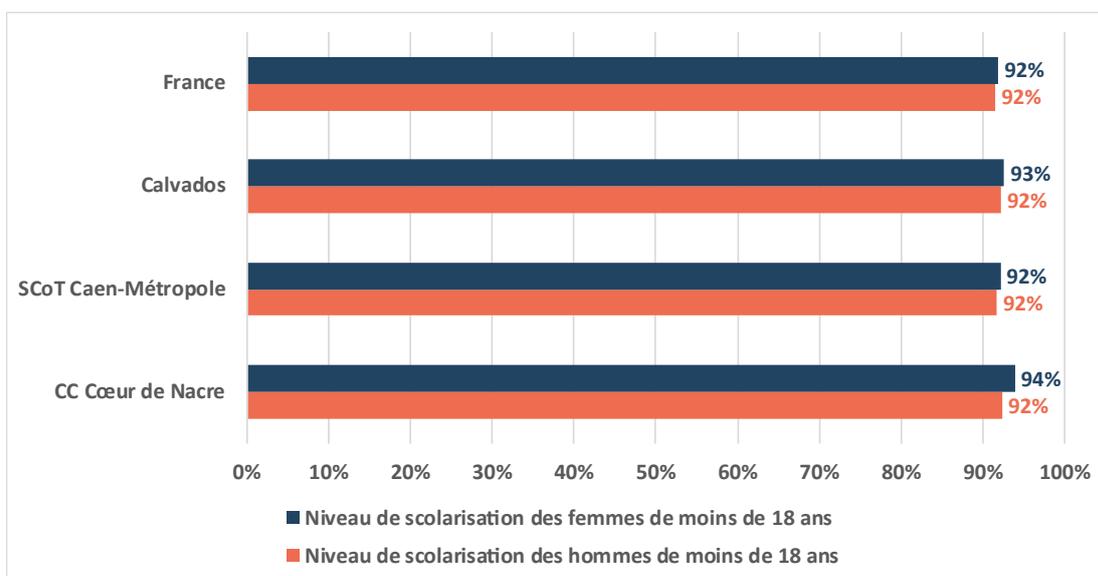
En 2021, 93% des enfants âgés de 2 à 17 ans étaient scolarisés sur la CC Cœur de Nacre. Il s'agit d'un niveau de scolarisation qui est stable depuis plusieurs années (94% de scolarisation en 2010) et qui est légèrement supérieur à celui des autres territoires de comparaison qui affichent tous un taux de scolarisation de 92% en 2021 (cf. graphique suivant).



Comparaison du niveau de scolarisation des enfants de moins de 18 ans en 2021 (Source : Insee RP2021)

#### 7.1.2. Quasiment autant d'hommes que de femmes scolarisées

Sur la CCCN, 94% des femmes âgées de 2 à 17 ans étaient scolarisées en 2021, contre 92% des hommes du même âge. Ces deux taux sont certes très proches, mais avec un léger avantage pour la scolarisation des femmes, un point qu'il est important de signaler.



Comparaison du niveau de scolarisation des hommes et des femmes de moins de 18 ans en 2021 (Source : Insee RP2021)

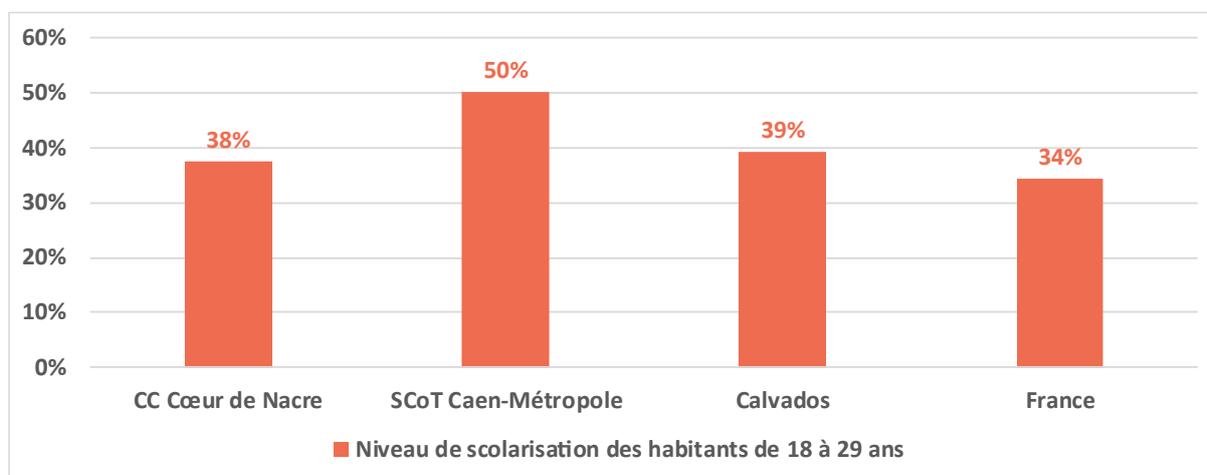
## 7.2. Niveau de scolarisation des 18-29 ans

### 7.2.1. Un taux de scolarisation sur la CCCN équivalent à celui du Département

Malgré une progression de quatre points entre 2010 et 2021, la proportion d'habitants âgés de 18 à 29 ans et scolarisés se révèle plus faible sur la CC Cœur de Nacre (38%) en comparaison avec la moyenne du SCoT Caen-Métropole (50%). Cela peut s'expliquer par les multiples formations et équipements d'études supérieures qui existent sur l'agglomération caennaise.

A contrario, la CCCN a un niveau équivalent du taux de scolarisation des 18-29 ans à celui du Département du Calvados (39%) et supérieur à la France (34%). Pour celles et ceux qui choisissent un parcours en études supérieures, il est courant d'emménager dans un logement à proximité de son lieu d'études et qui peut donc se trouver en dehors de l'intercommunalité d'origine. En ce qui concerne Cœur de Nacre, la proximité du territoire avec l'agglomération caennaise et ses structures d'enseignement facilite grandement le fait qu'un certain nombre d'étudiants habitant à l'origine sur la CCCN choisissent d'y rester domiciliés le temps de leurs études à Caen, pour des raisons qui sont bien évidemment financières. C'est pourquoi, bien que n'ayant aucun établissement d'enseignement supérieur sur son sol, la CCCN affiche malgré tout un niveau de scolarisation de ses habitants âgés de 18 à 29 ans qui est équivalent à celui du Département qui lui dispose de structures d'enseignement supérieur sur son territoire.

La géographie du bassin de vie caennais et la relative accessibilité au cœur de l'agglomération favorisent une certaine proximité entre les lieux d'étude et le domicile. Les jeunes de la CCCN peuvent alors envisager de mener leurs études tout en restant domiciliés dans leur commune d'origine.

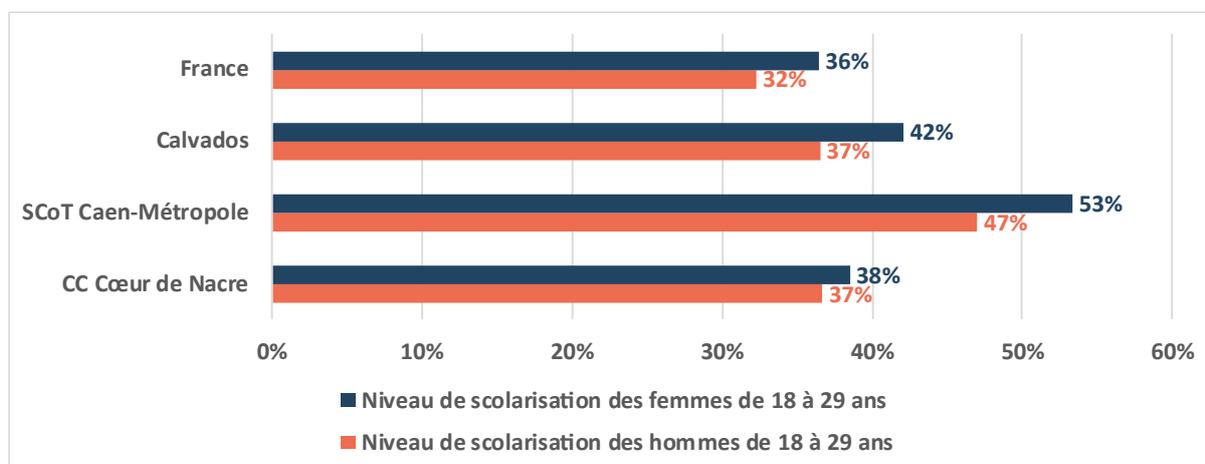


Comparaison du niveau de scolarisation des habitants âgés de 18 à 29 ans en 2021 (Source : Insee RP2021)

### 7.2.2. Une proportion de femmes scolarisées plus importante que celle des hommes

Quel que soit le territoire, il y a davantage de femmes scolarisées que d'hommes parmi la population âgée de 18 à 29 ans (36% de femmes contre 32% d'hommes à l'échelle nationale). Ce constat s'observe donc également pour la CC Cœur de Nacre, avec 38% de femmes scolarisées, contre 37% d'hommes (cf. graphique suivant). Les femmes permettent donc de rehausser quelque peu la moyenne, tandis que les hommes âgés de 18 à 29 ans sont davantage déjà entrés dans la vie active, après avoir suivi des filières plus courtes et professionnalisantes. Cette tendance reflète assez bien le schéma généralement observé en milieu rural et péri-urbain, où les hommes commencent pour beaucoup à travailler

jeunes, voire très jeunes, en se tournant vers des métiers plus manuels et l'apprentissage qui est en forte hausse sur les dernières années. C'est pourquoi l'écart de scolarisation entre hommes et femmes après 18 ans est marqué sur la CCCN, territoire rural et péri-urbain.



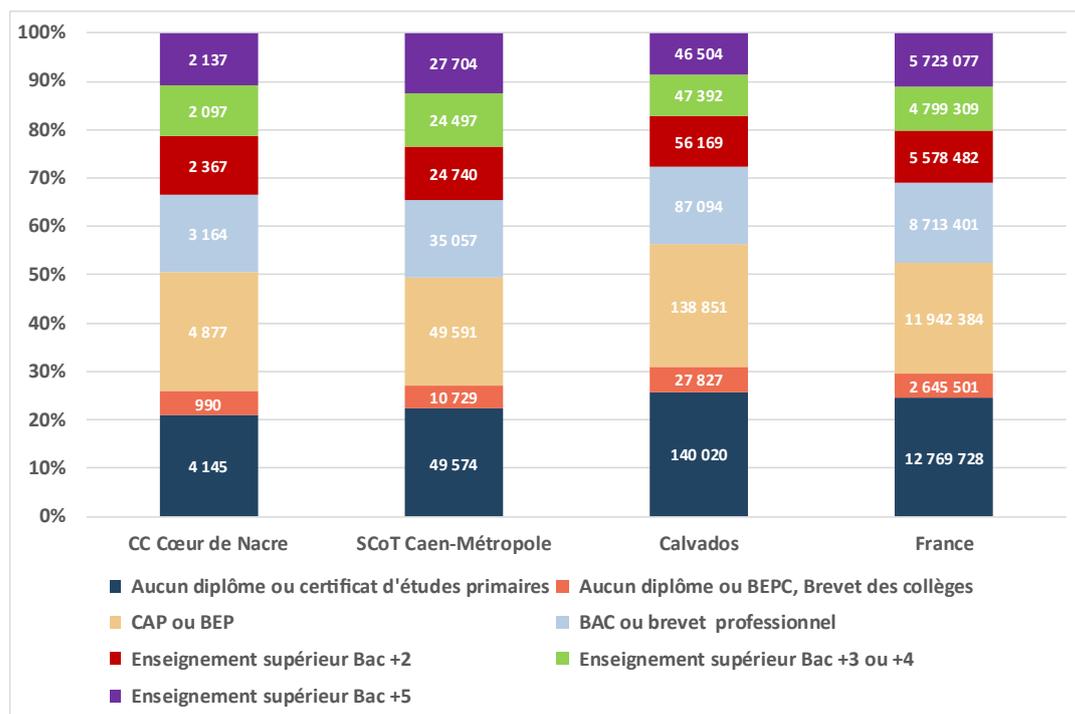
Comparaison du niveau de scolarisation des hommes et des femmes âgés de 18 à 29 ans en 2021 (Source : Insee RP2021)

### 7.3. Niveau de qualifications de la population

#### 7.3.1. Davantage de non diplômés et de formations courtes que d'étudiants en enseignement supérieur sur la CCCN

Parmi la population de 15 ans ou plus et qui n'est plus inscrite dans un cycle scolaire, la part de personnes non diplômée ou disposant uniquement d'un certificat d'études primaires (BEPC ou Brevet des collèges) reste mesurée au sein de la CC Cœur de Nacre. En 2021, cette catégorie concernait plus de 4000 habitants âgés de 15 ans ou plus, soit une part de 21%. Ce taux est bien inférieur à ceux relevés au niveau départemental (26%) et national (24%), tout en étant équivalent à celui relevé à l'échelle du bassin de vie caennais. Pour ce dernier, les titulaires d'un diplôme sont logiquement assez nombreux car issus pour une bonne partie des écoles présentes sur l'agglomération.

Un nombre important de personnes non diplômées peut être problématique pour un territoire étant donné qu'il est prouvé que ces personnes sans diplômes demeurent plus vulnérables que les personnes diplômées devant le chômage et la précarité de l'emploi. La CCCN semble mieux armée que ses territoires voisins sur ce plan.



Comparaison des qualifications de la population non scolarisée de 15 ans et plus en 2021 (Source : Insee RP2021)

La CCCN et les intercommunalités du SCoT Caen-Métropole affichent des proportions similaires en matière de niveau de qualifications de leur population.

Les parts des 15 ans et plus disposant d'un diplôme égal ou supérieur au CAP ou BEP sont équivalentes sur les quatre échelles de territoire.

Cette répartition des personnes diplômées fait elle aussi écho au caractère de ces différents territoires. La CCCN, qui se trouve près des structures scolaires et d'études supérieures caennaises, donne la possibilité aux jeunes de poursuivre des études tout en restant habiter sur le territoire et éviter ainsi de payer un logement. Contrairement au Calvados qui est composé en grande partie d'espaces ruraux dépourvus de structure d'enseignement supérieur et plus ou moins éloignés des principaux pôles urbains. A l'inverse, le Département abrite des jeunes qui ont tendance à arrêter l'école plus tôt, même sans diplôme, ou à se tourner vers des formations rapides et plus professionnalisantes dont l'apprentissage en entreprise est très représentatif puisqu'il est devenu un parcours très emprunté et fortement encouragé ces dernières années.

### **7.3.2. Mais une tendance au rééquilibrage du niveau de qualifications**

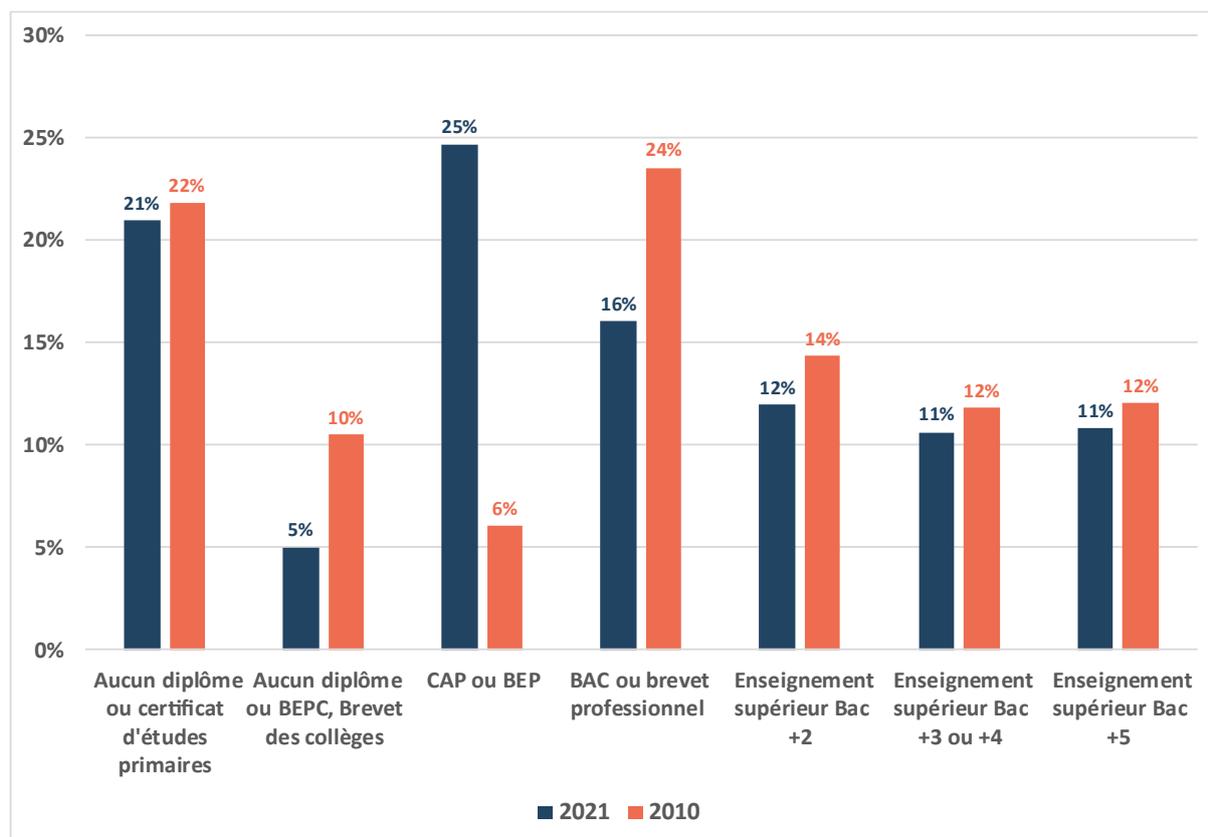
Sur les dernières années, il s'avère tout de même que le nombre de personnes non diplômées parmi les 15 ans et plus est en recul, tant au niveau local que national. En France (métropole et Outre-mer), la part de non diplômés a diminué de 2pts entre 2010 et 2021, passant de 26% des 15 ans et plus à 24%. Sur la CCCN, le recul est lui de 1 pt sur la même période, en passant de 22% à 21%. Cette évolution n'est pas neutre et traduit une volonté de pousser les élèves scolarisés à obtenir un diplôme qui semble porter des résultats.

A l'échelle de l'intercommunalité, les élèves qui quittaient l'école sans diplôme sont désormais plus nombreux à obtenir au moins un diplôme professionnel de type CAP ou BEP, ce qui fait écho là encore à un effet du développement de l'apprentissage en entreprise. Ce type de diplôme a bondi dans la CCCN passant de 6% à 25% d'actifs possédant un CAP ou BEP. Cela peut aussi s'expliquer par l'activité balnéaire sur la côte littorale qui

nécessite du personnel qualifié par exemple d'un CAP ou BEP dans l'hôtellerie ou la restauration.

A contrario, les plus de 15 ans sont moins nombreux à être détenteur du baccalauréat ou d'un brevet professionnel (16% en 2021, contre 24% en 2010), ce qui entraîne par ailleurs de fait une baisse du nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur. Le nombre de personnes à décrocher un diplôme de l'enseignement supérieur est ainsi lui aussi en chute (34% en 2021, contre 38% en 2010). Là encore, ces mêmes tendances se vérifient au niveau des trois autres territoires de comparaison.

La CCCN qui comptait, en 2010, la majorité des 15 ans et plus dans l'enseignement supérieur ou détenteur du bac au brevet professionnel, voit aujourd'hui l'ensemble de cette population davantage répartie entre les diplômés d'un CAP ou BEP, du bac et des diplômes délivrés par l'enseignement supérieur.



Evolution des qualifications de la population active entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

## 7.4. Niveau de formation : ce qu'il faut retenir

- **Un bon taux de scolarisation des moins de 18 ans (93%), supérieur à la moyenne nationale ;**
- **Une équivalence entre scolarisation des garçons et des filles de moins de 18 ans ;**
- **40% des 18-29 ans scolarisés, soit un taux de bon niveau, supérieur à la moyenne nationale ;**
- **Moins de non diplômés qu'il y a dix ans ;**
- **Des filières courtes et professionnalisantes (CAP, BEP, formations en alternance) qui engrangent et attirent beaucoup plus de jeunes que par le passé ;**
- **A l'inverse, des actifs titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur moins nombreux parmi la population active qu'auparavant.**

# VIII. Synthèse – enjeux du diagnostic socio-démographique

## 8.1 Synthèse

- **Un territoire très attractif...** : durant plus de quarante ans, la population du territoire n'a cessé de croître, dans des proportions bien supérieures à ce que l'on relève au niveau du bassin de vie caennais, du Calvados et même de la France. Le nombre de personnes habitant sur le territoire a ainsi plus que doublé entre 1968 et 2015 (+125%), du fait de nombreuses installations des familles avec enfants entre les années 1970 et 2000 ;
- **... ce qui explique la forte densité de population** : l'installation continue de cette nouvelle population a eu pour conséquence d'étendre progressivement le périmètre des espaces urbanisés durant plusieurs décennies. Il en ressort aujourd'hui une forte densité de population (quatre fois plus dense que l'échelle nationale) sur ce territoire de petite superficie (60km<sup>2</sup>) ;
- **Mais un territoire qui peine à conserver de réelles capacités d'accueil...** : la forte croissance démographique des décennies passées a laissé la place ces dernières années à une stagnation, voire un léger recul du nombre d'habitants sur le territoire intercommunal. Bien que la qualité de son cadre de vie reste évidente et toujours source d'attractivité pour les habitants extérieurs, la CCCN peine désormais véritablement à accueillir de nouveaux habitants. La faute à un marché immobilier qui se cloisonne et qui est de moins en moins accessible pour les personnes dont le niveau de revenu est en-dessous d'un certain seuil. Les prix de l'immobilier augmentent sans arrêt, tandis que les offres locatives sont trop peu nombreuses pour répondre aux demandes, notamment celles des jeunes ménages ;
- **... et qui voit sa population vieillir fortement** : le poids des jeunes dans la population intercommunale s'amenuise à mesure que celui des catégories plus âgées augmente fortement. Avec davantage de plus de 60 ans que de moins de 30 ans sur le territoire, la population affiche désormais un âge moyen relativement avancé. Les jeunes ménages installés durant les décennies précédentes ont vu leurs enfants quitter le territoire pour la plupart d'entre eux, sans pour autant que le parc immobilier offre les possibilités de remplacer cette population par d'autres jeunes ménages. Le caractère balnéaire et la qualité de vie sur la côte de Nacre sont par ailleurs très attractifs pour les populations plus âgées et dont le patrimoine leur permet de pouvoir envisager une installation sur le territoire, y compris dans des logements chers. Alors que les communes du rétro-

littoral parviennent encore à accueillir des jeunes ménages, la frange littorale du territoire vieillit fortement, avec une évolution particulièrement marquée à Courseulles-sur-Mer ;

- **D’importants besoins en logements nouveaux pour répondre au desserrement des ménages...** : bien que le nombre d’habitants n’augmente plus depuis quelques années, la baisse constante du nombre moyen de personnes par foyer d’habitation oblige à produire des nouveaux logements ne serait-ce que pour éviter une baisse démographique et répondre aux attentes de la population d’aujourd’hui ;
- **... et à l’évolution des modèles familiaux** : le nombre moyen d’enfants par famille est en baisse ces dernières années, phénomène auquel il faut aussi ajouter la hausse du nombre de divorces et de séparations et donc de familles monoparentales, mais aussi la prise en compte du fait que de nos jours les parents vivent plus longtemps qu’autrefois seuls ou à deux. Les schémas familiaux traditionnels sont clairement remis en cause, ce qui amène mathématiquement à devoir disposer de plus de logements pour abriter un nombre de ménages qui poursuit ainsi son augmentation ;
- **Une population plutôt aisée** : les niveaux de revenus moyens relevés sur le territoire sont globalement supérieurs à ce que l’on mesure sur d’autres territoires voisins, ainsi qu’à l’échelle nationale. En caricaturant quelque peu, les catégories populaires sont globalement moins pauvres et les catégories aisées sont globalement plus riches que la moyenne française ;
- **Un taux de scolarisation élevé...** : la grande majorité des habitants de Cœur de Nacre scolarise ses enfants, comme le montre des effectifs d’élèves dans des proportions élevées. Le taux d’étudiants parmi les 18-29 ans habitant sur le territoire dépasse quant à lui la moyenne nationale, bien que la CCCN ne dispose que de peu de structures à même d’assurer cet enseignement après 18 ans ;
- **... et une tendance au rééquilibrage des formations, avec un intérêt de plus en plus marqué pour les filières courtes, au détriment des études supérieures longues** : alors que les études supérieures post-baccalauréat étaient majoritairement suivies à la fin des années 2010, les filières courtes (des non diplômés jusqu’aux CAP ou BEP) représentent désormais 51% du niveau de qualification des actifs âgés entre 18 et 29 ans et habitant sur la CCCN. Une évolution sans doute soutenue par la mise en avant des formations en apprentissage et en alternance entre école et entreprise.

## 8.2. Constats et enjeux issus du diagnostic socio-démographique

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un territoire attractif, caractérisé par une qualité de vie reconnue</li> <li>○ Une population au niveau de vie relativement aisé, ce qui permet à la plupart des habitants d'avoir la capacité d'entretenir leur logement et de vivre dans de bonnes conditions sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une qualité de vie et une attractivité qui ont pour effet négatif de soutenir une augmentation régulière des prix de l'immobilier et du foncier, pour verrouiller progressivement l'accès au territoire pour les jeunes ménages dont les revenus sont souvent moins élevés que les catégories plus âgées ayant accumulé un certain patrimoine</li> <li>○ Une population en perte de dynamisme et en net vieillissement. Un phénomène qui peut notamment être synonyme d'isolement pour une partie des personnes concernées (nette augmentation du nombre de personnes vivant seules au cours des dernières années) et qui appelle à la fois à mettre en place des outils de solidarité (aides à domicile), mais aussi à répondre aux besoins de ces personnes en matière d'habitat et d'hébergement pour rester sur le territoire</li> <li>○ Une mutation en cours dans les modèles familiaux, avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales et la diminution du nombre moyen d'enfants par famille</li> <li>○ Un desserrement des ménages qui induit des besoins en logements toujours plus importants à niveau de population égal</li> <li>○ Même en baisse, une proportion de non diplômés qui demeure relativement importante (23% des 18-29 ans) et plus à même d'être confrontée à des difficultés sur le marché de l'emploi (chômage)</li> <li>○ Des disparités assez nettes entre littoral et rétro-littoral (littoral : population plus âgée, desserrement des ménages plus marqué, plus de personnes seules dans leur logement, niveau de revenus plus élevé, ...)</li> </ul>

### Enjeux

- **Permettre à de nouvelles familles et jeunes ménages de s'installer sur le territoire, pour soutenir les naissances et le rajeunissement des générations**
- **Favoriser un renouvellement des secteurs déjà urbanisés de façon à éviter l'isolement des personnes âgées seules, en augmentation sur le territoire**
- **Faire que le parc immobilier soit mieux adapté aux évolutions des formes de ménages et des modèles familiaux en termes de taille et de prix**
- **Développer l'emploi sur le territoire pour réduire les besoins en déplacements quotidiens de la population**
- **Mener une politique en matière d'habitat qui tient compte des niveaux de revenus plus limités pour les jeunes ménages et qui limite les besoins en déplacements dans un contexte d'accroissement du budget dédié aux mobilités**
- **Mettre en place une politique du logement qui améliore les possibilités de parcours résidentiel à l'échelle intercommunale et qui restaure sur la partie littorale du territoire des capacités pour accueillir durablement une population diversifiée (jeunes, familles avec enfants)**





PARTIE D.

DIAGNOSTIC  
HABITAT

---



### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT CAEN-METROPOLE POUR L'HABITAT :

→ Construire 52 000 logements d'ici 2040 sur le territoire métropolitain

Répartition par EPCI de la production des nouveaux logements telle que définie dans le tableau suivant :

EPCI	Logements à construire en 20 ans	Rythme annuel moyen sur 20 ans
CU Caen la mer	40 000	2 000
CdC Cingal Suisse-Normande	3 025	151
CdC Cœur de Nacre	3 571	179
CdC Val ès dunes	2 807	140
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon	2 597	130
<b>Total</b>	<b>52 000</b>	<b>2 600</b>

- Assurer une offre diversifiée de logements neufs pour produire des espaces socialement et fonctionnellement mixtes
- Engager dans la durée une politique volontariste de réhabilitation et de rénovation, notamment thermique, du parc ancien
- Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers sensibles
- Un équilibre social de l'habitat et construction de logements sociaux  
Dans cette optique, à horizon 2040, le SCoT prévoit que :
  - La part d logement locatif social à l'échelle de Caen-Métropole, ne sont pas inférieure à 20%
  - Pour la communauté d'agglomération de Caen La Mer, cette part ne soit pas inférieure à 25%
  - Pour les communautés de communes ou secteurs, cette part ne soit pas inférieure à celle observée au premier janvier de l'année d'approbation du SCoT

LES OUTILS ORT MOBILISABLES POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS A L'ECHELLE DE LA CC CŒUR DE NACRE :

- L'ORT pouvant valoir OPAH ou OPAH-RU
- Le dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien »
- La vente d'immeuble à rénover (VIR)
- Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)
- L'encadrement des baux commerciaux
- L'interdiction ciblée de travaux

## I. Evolution et composition du parc de logements

### 1.1. Evolutions récentes du nombre de logements

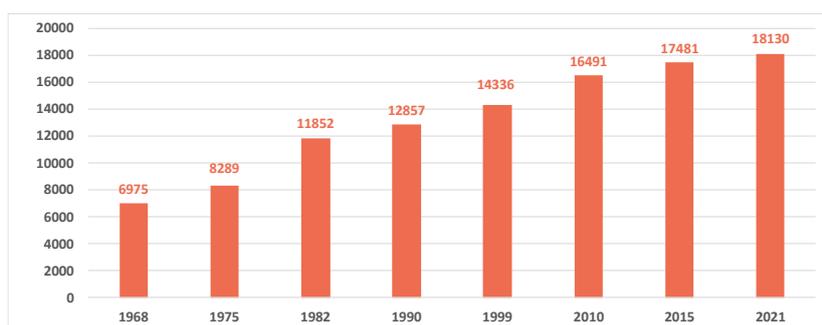
Le parc immobilier de Cœur de Nacre s'est fortement étoffé ces dernières décennies, sans surprise au regard de l'évolution démographique constatée précédemment. Entre 2010 et 2021, on recense ainsi un total de 1639 nouveaux logements sur le territoire.

C'est plus particulièrement entre 1999 et 2010 que le nombre de logements a connu sa plus forte croissance, avec +2155 logements en l'espace de seulement 10 années (215 log/moy/an). Pour comparaison, les 18 années précédentes (1982-1999) n'avaient enregistré au total qu'une augmentation de 1005 logements, avec donc un rythme moins soutenu dans la production d'habitats nouveaux sur le territoire. Comme le montre le graphique suivant, le rythme de production de logements est assez fluctuant sur la CCCN depuis 50

ans, bien qu'en croissance permanente. Globalement, les périodes de forte hausse du nombre de logements (1975-1982 et 1999-2010) sont suivies de périodes relativement plus calmes. La dernière décennie (2010-2021) se caractérise ainsi par un rythme de production sensiblement moins marqué que durant les années 2000, avec +1639 logements, soit l'équivalent de 163 logements en moyenne par an.

Au global, entre 1968 et 2021, le nombre de logements à Cœur de Nacre a plus que doublé en augmentant de 159% (+11 155 unités).

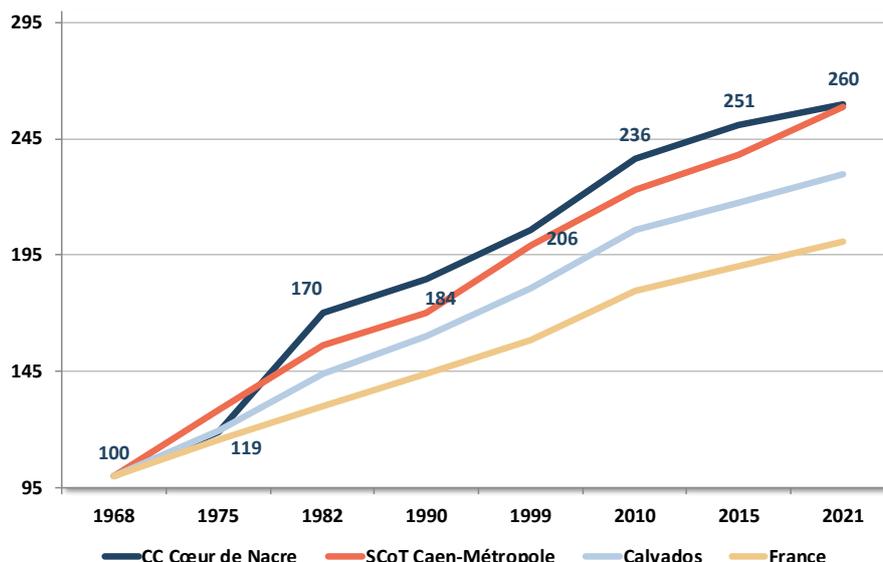
Il convient de préciser qu'un logement nouveau ne signifie pas forcément construction nouvelle. Le parc immobilier peut en effet s'étoffer à travers des opérations de réhabilitations et divisions de bâtiments déjà existants, sans pour autant que cela ne passe par la construction de logements neufs.



Evolution du nombre de logements dans la CCCN entre 1968 et 2021 (source : Insee RP2021)

La forte croissance du nombre de logements depuis 50 ans n'est pas propre à l'intercommunalité de la CCCN mais concerne au global l'ensemble du territoire du SCoT Caen-Métropole. Comme le montre le graphique suivant, la courbe orange illustre l'évolution du nombre de logements sur le territoire du SCoT. Celle-ci a augmenté dans des proportions et une dynamique quasi équivalente à celle observée sur la CCCN. Les deux territoires ont ainsi vu leur parc immobilier grossir dans des proportions plus fortes que celles relevées au niveau du département du Calvados, alors que celui-ci affiche déjà une croissance nettement supérieure à la moyenne française.

Nous remarquons que la forte augmentation du nombre d'habitats relevée sur Cœur de Nacre durant les années 2000 a permis à la courbe de l'intercommunalité d'afficher un rythme plus soutenu que celle représentant le bassin de vie caennais (SCoT). Ainsi, la CCCN s'affiche clairement comme l'une des intercommunalités les plus dynamiques du département en termes de production de logements ces dernières années.



Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2021 (base 100) (source : Insee RP2021)

Bien que le parc immobilier se soit fortement étoffé à l'échelle de la CC Cœur de Nacre, toutes les communes du territoire n'ont pas connu la même dynamique de construction de logement sur la période 2010 – 2021.

Le parc immobilier de Courseulles-sur-Mer est ainsi celui qui s'est le plus développé, avec un total de 520 nouveaux logements entre 2010 et 2021, suivi par celui de Douvres-la-Délivrande avec 357 nouveaux logements.

Les trois communes littorales de Bernières-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Langrune-sur-Mer ont, elles aussi, connu un fort développement de leur parc immobilier avec respectivement 154, 165 et 201 nouveaux logements sur leur sol respectif.

A contrario, Plumetot, Saint-Aubin-sur-Mer et Cresserons ont seulement construit respectivement 6, 14 et 3 logements en l'espace de dix ans.

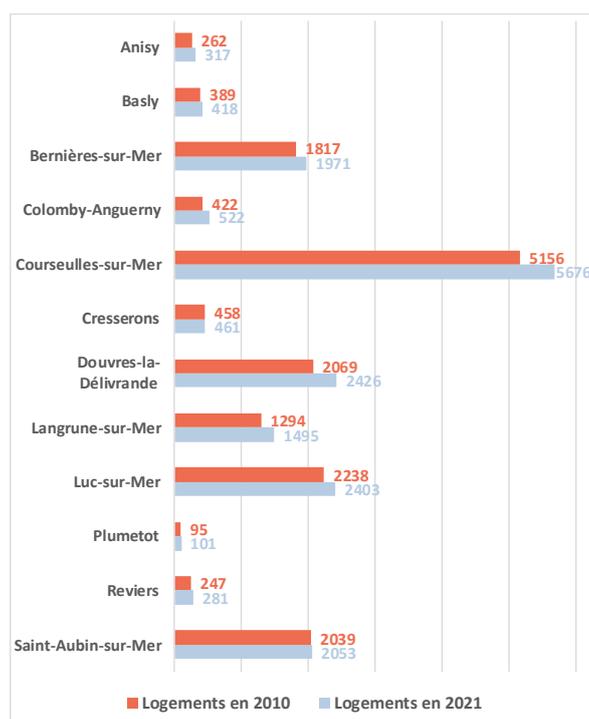
Pour ce qui est des communes d'Anisy, Basly, Revières et Colomby-Anguery, elles affichent un développement de leur parc immobilier assez soutenu. A savoir que chaque année composant la période 2010 – 2021 ne se valaient pas. Pour l'exemple de Basly, 5 à 6 logements ont été commencés en 2010 et 2011 tandis que durant les années suivantes, 2012, 2013 ou 2014, aucune construction de logements n'a été entamée.

Ainsi, la dynamique de production de logements se révèle forte sur le littoral et au niveau des deux pôles démographiques du territoire que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, tandis que les communes situées au niveau de la partie rétro-littorale connaissent pour certaines un développement soutenu mais qui demeure moins marqué que sur le littoral. Pour d'autres (Plumetot, Cresserons, Basly), le parc immobilier reste en revanche quasi inchangé depuis dix ans.

Le graphique suivant illustre par commune la différence du nombre de logements entre 2010 et 2021. Les chiffres présentés sont ceux issus des bases de données Insee. Dans certains cas, le résultat mérite d’être relativisé, voire complété en raison des opérations plus récentes (après 2021) qui ont pu être menées sur certaines communes. C’est le cas notamment sur les communes d’Anisy et de Reviens qui ont vu plusieurs opérations d’habitat (lotissements) se développer ces dernières années, faisant que le nombre de logements est aujourd’hui clairement plus important qu’en 2010 sur ces communes.

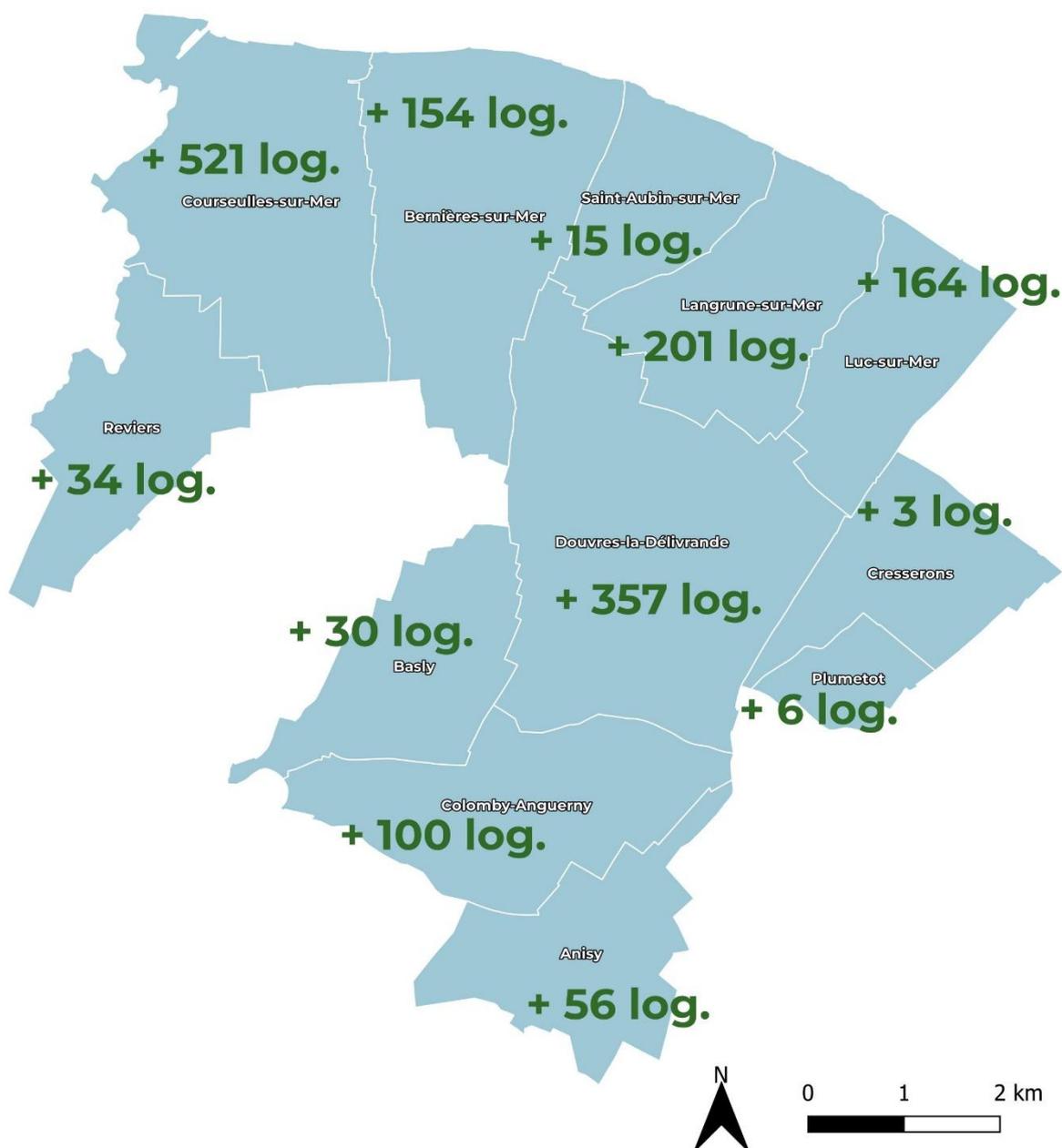


Des opérations récentes de construction d’habitat sur les communes de Reviens (à g.) et Anisy (à d.)  
(Source : Géostudio)



Evolution du nombre de logements par commune de la CCCN entre 2010 et 2021 (source : Insee RP2021)

## Evolution du nombre de logements par commune entre 2010 et 2021

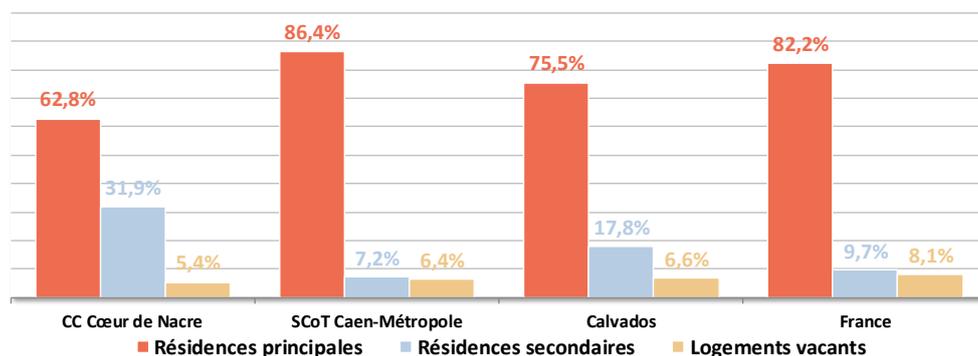


## 1.2. Un territoire résidentiel

### 1.2.1. Des résidences principales majoritaires

Les nouveaux logements qui émergent sur la CCCN sont destinés pour la plupart à une population qui vient habiter sur la commune et qui renforce ainsi son caractère résidentiel. En effet, parmi les 1639 nouveaux logements recensés entre 2010 et 2021, la majorité sont des résidences principales, autrement dit des logements occupés en permanence toute l'année.

La résidence principale est sans surprise le type logement qui est le plus présent à Cœur de Nacre, avec une représentation de plus de 62,8 % du parc immobilier. Pour autant, ce chiffre se révèle finalement assez faible au regard de ce qui peut être observé ailleurs, sur les autres territoires de comparaison, comme l'illustre le graphique suivant.



Type de logement comparé en 2021 (source : Insee RP2021)

Les résidences secondaires représentent ainsi une part non négligeable des logements présents sur l'intercommunalité, avec un total équivalent à un tiers (31,9%) du parc immobilier de la CCCN. Un logement sur trois présents sur le territoire était donc une résidence secondaire en 2021 selon l'Insee.

A titre de comparaison, le territoire du SCoT Caen-Métropole n'abrite que 7,2% de résidences secondaires, soit près de cinq fois moins que sur la CCCN. Une comparaison qui confirme que les communes du territoire attirent davantage de touristes et de résidents saisonniers qu'en moyenne au niveau des autres communes du bassin de vie caennais. Cette affirmation se confirme si l'on compare les chiffres de la CCCN avec le Calvados et la France en général. Même si l'on relève davantage de résidences secondaires à ces deux échelles de territoire qu'au niveau du bassin de vie caennais, les proportions affichées restent bien en-deçà des chiffres rapportés au niveau de la CCCN.

Cette répartition se révèle finalement logique au regard de la position géographique de Cœur de Nacre. L'activité balnéaire en fait un lieu de vie attractif et où il fait bon vivre, en particulier durant la saison estivale. Ainsi, comme cela a pu être évoqué précédemment à travers les diagnostics socio-démographique et socio-économique, le territoire est attirant pour les personnes désireuses de s'extirper de la pression métropolitaine et de bénéficier d'un lieu de vie plus calme, plus naturel, plus rural, avec vue et accès sur la mer. Ceci soit durant une partie de l'année, soit pour un temps indéfini comme ce peut être le cas par exemple pour les actifs travaillant en Île-de-France et qui optent pour un éloignement géographique, même ponctuel, vis-à-vis des pressions multiples caractéristiques de la région parisienne. Cette attractivité se manifeste alors par l'achat de logements désignés

par leurs propriétaires comme étant une résidence secondaire, où l'on vient de temps à autres.

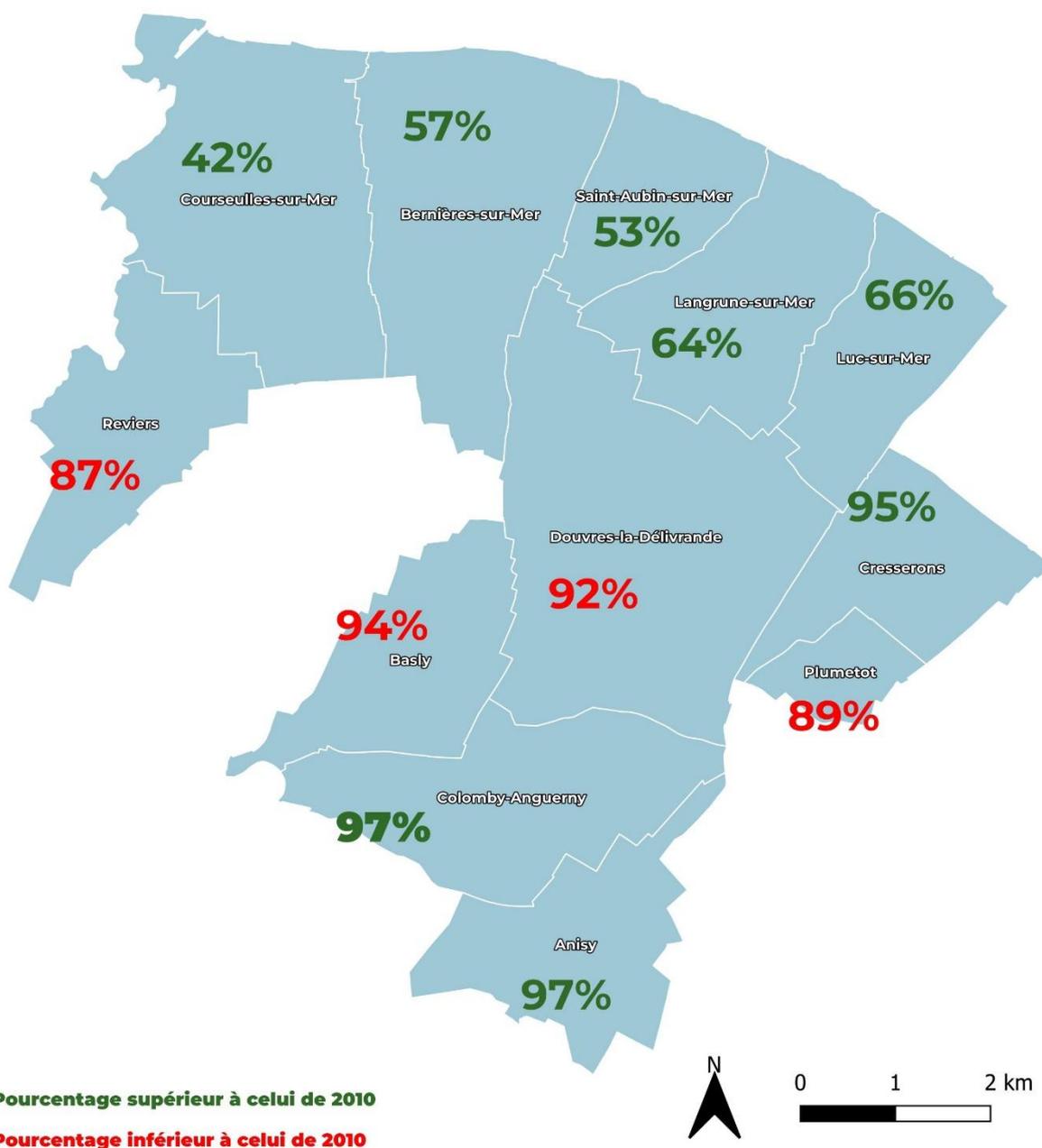
Malgré une forte proportion de résidences secondaires sur la CCCN, les communes n'affichent pas les mêmes proportions en fonction de leur position géographique dans l'intercommunalité. Sans surprise, ce sont les communes littorales qui concentrent le plus de résidences secondaires. Notamment Courseulles-sur-Mer qui est composée à 52% de résidences secondaires en 2021, là où Anisy ne compte aucun logement de ce type sur son territoire.

A contrario, ce sont les communes rétro-littorales qui comportent le plus de résidences principales, avec par exemple 97% de ce type de logement pour la commune de Colomby-Anguerny. Cette répartition des résidences secondaires sur le littoral et des résidences principales plus proche de l'aire urbaine de Caen contraste avec la situation globale de la CCCN.

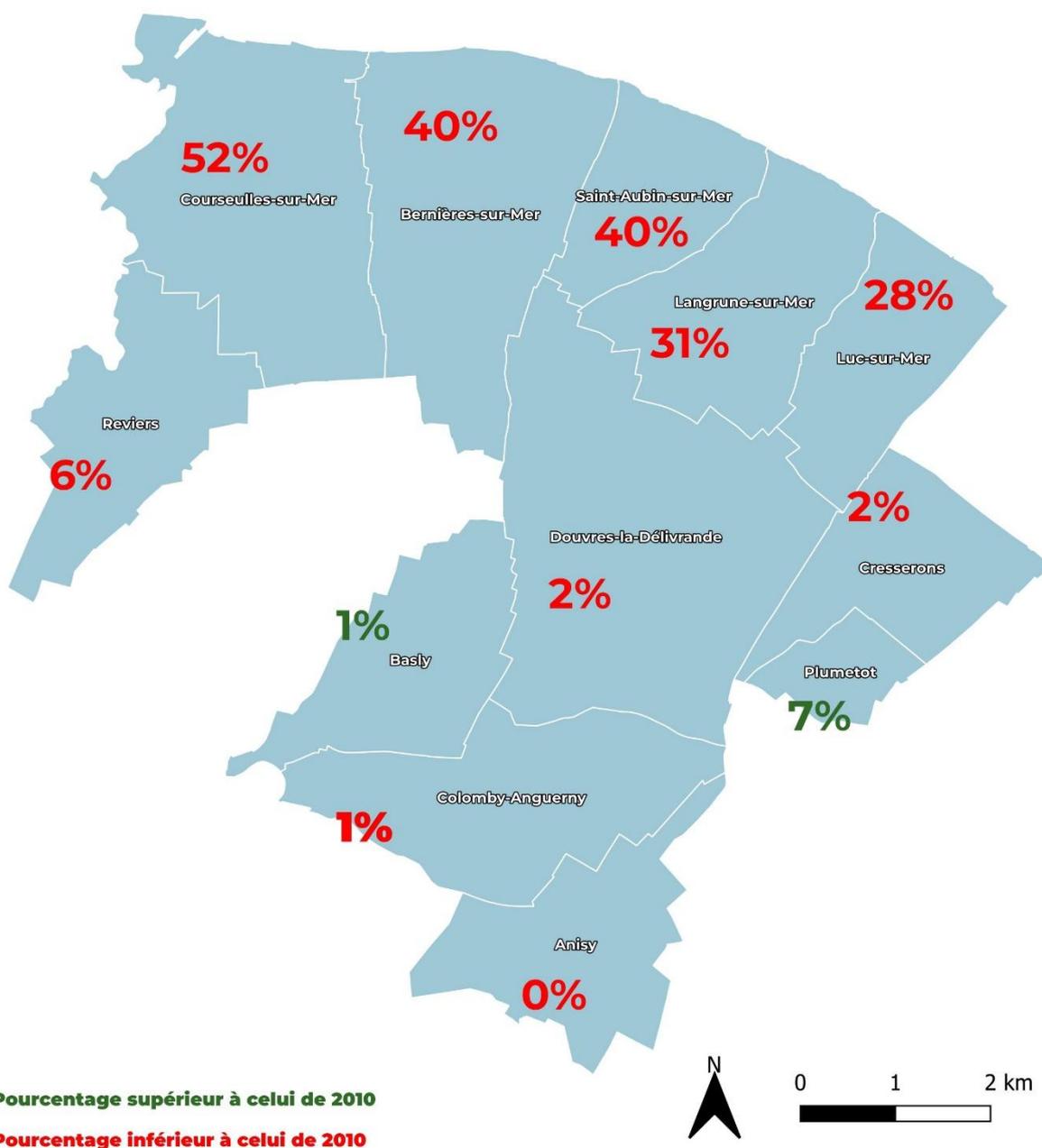
A noter qu'il faut tout de même remarquer que, malgré une prédominance des résidences principales et secondaires, les logements vacants sont en hausse sur l'ensemble de l'intercommunalité depuis 2010, tandis que les résidences secondaires sont globalement en baisse sur tout le territoire.

Comme pour l'évolution globale du nombre de logements présentée précédemment, les chiffres et cartes suivantes représentent l'évolution constatée sur une période bien précise (2010-2021) et sont donc à relativiser dans certains cas puisqu'ils ne tiennent donc pas compte des évolutions plus récentes, celles constatées depuis 2021. Certaines communes, comme Bernières-sur-Mer par exemple, observent depuis quelques temps une baisse du nombre de leurs résidences secondaires au profit des résidences principales, ce qui peut contredire les évolutions présentées ci-après.

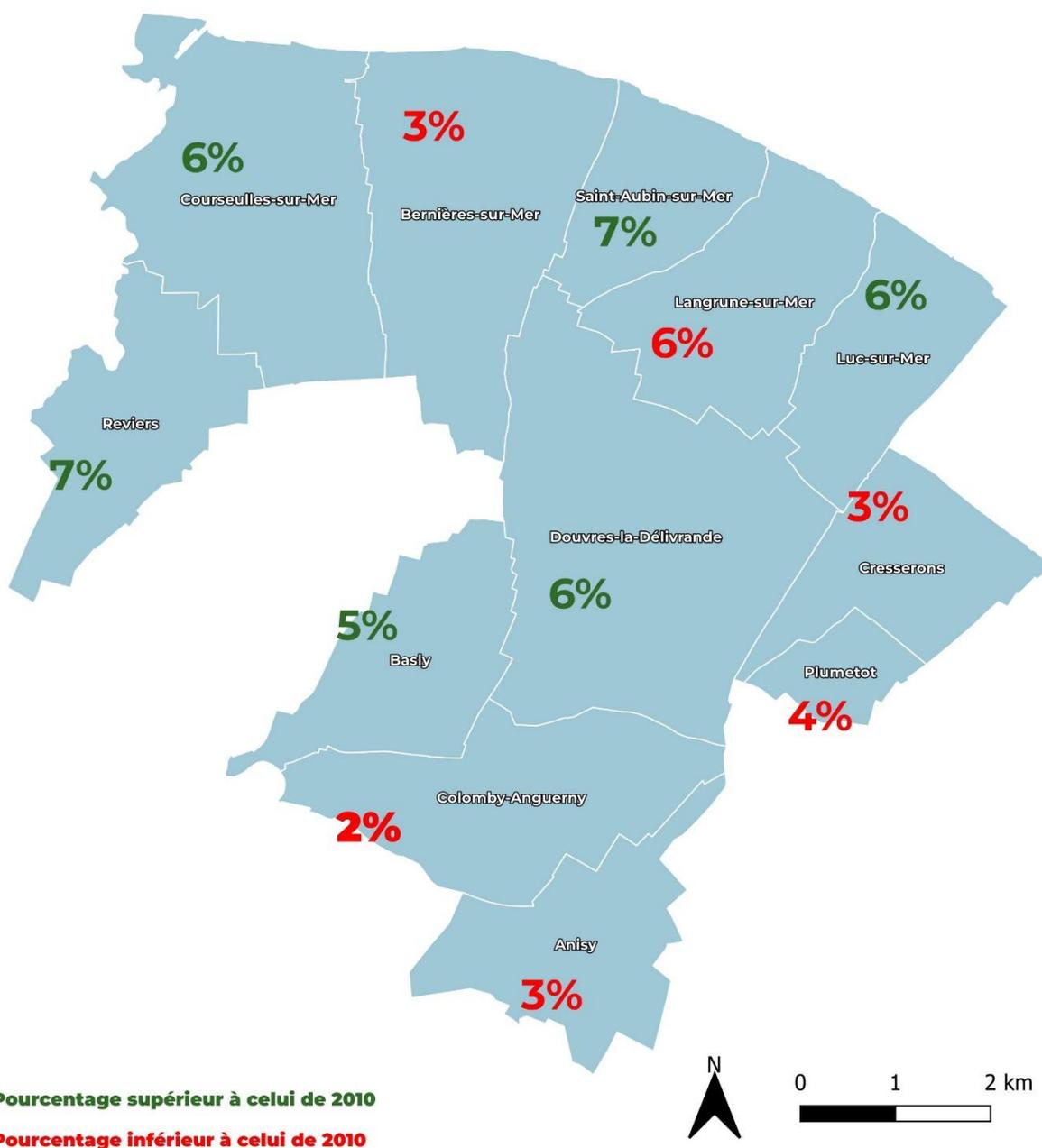
## Résidences principales par commune en 2021



## Résidences secondaires par commune en 2021



## Logements vacants par commune en 2021



## 1.2.2. Un accroissement du caractère résidentiel du territoire

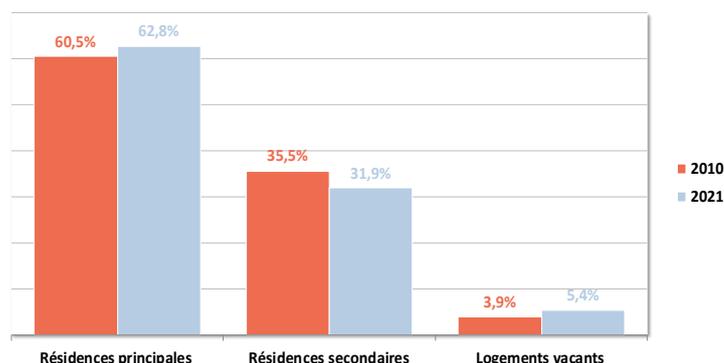
Les résidences principales sont en augmentation sur le territoire intercommunal depuis 10 ans. Là où celles-ci représentaient à peine 60% du parc immobilier en 2010, elles pèsent désormais près de 63% dans l'offre de logements sur la CCCN.

En parallèle, la représentativité des résidences secondaires a reculé entre 2010 et 2021 (-3,6pts), traduisant un phénomène progressif de transformation d'une partie des résidences secondaires en résidences principales, soit à la suite de rachat, soit par l'installation définitive sur le territoire des propriétaires de ces résidences.

A côté de cela, le nombre de logements vacants a lui aussi augmenté de façon significative (+2,5pts). Cette augmentation est même, en proportions, plus forte que celle enregistrée pour les résidences principales sur la même période (+2,3pts). Les logements vacants représentent désormais un peu plus de 5% du parc immobilier. Attention toutefois à ne pas surévaluer l'importance de ce chiffre. En effet, la vacance de logements sur un territoire est considérée comme « normale » dès lors qu'elle se situe à un niveau compris entre 4% et 6% environ. Des logements dits « vacants » ne signifient pas forcément « ruines » ou « délaissement ». Des logements en cours de vente et non habités, comme des biens immobiliers en cours de succession et vides sont considérés comme des logements vacants. La rotation des ménages sur un territoire contribue ainsi à une certaine vacance d'une partie du parc immobilier et démontre au contraire que celui-ci est en bonne santé, en tout cas jusqu'à un certain pourcentage de logements vacants.

La hausse du nombre de logements vacants peut ainsi être analysée comme étant la preuve d'un certain nombre de mises en vente de biens immobiliers, en l'occurrence des résidences secondaires, au profit de personnes désireuses de s'installer durablement sur le territoire en faisant de ces biens leur résidence principale.

Dans certains cas, l'augmentation du nombre de logements vacants peut traduire une dégradation de la qualité de l'habitat sur un territoire, avec la présence de logements insalubres ou en ruines et donc inhabités. En ce qui concerne la CC Cœur de Nacre, les élus ont indiqué n'avoir que très peu de logements insalubres ou à l'état de ruines sur leur commune respective. Cela confirme donc plutôt que la hausse de la part de logements vacants traduit une augmentation des transactions immobilières, avec des ventes de biens qui entraînent un délaissement temporaire des logements vendus ou cédés et qui sont alors comptabilisés comme vacants par l'Insee. Cette évolution se veut ainsi l'expression là encore de l'attractivité du territoire et de la bonne santé du parc immobilier dans le sens où des échanges de biens sont menés.



Evolution du type de logement dans la CCCN entre 2010 et 2021 (source : Insee RP2018)



Un immeuble abritant des résidences secondaires à Bernières-sur-Mer (Source : Géostudio)

### 1.3. Un parc immobilier composé principalement de maisons et de logements de grande taille

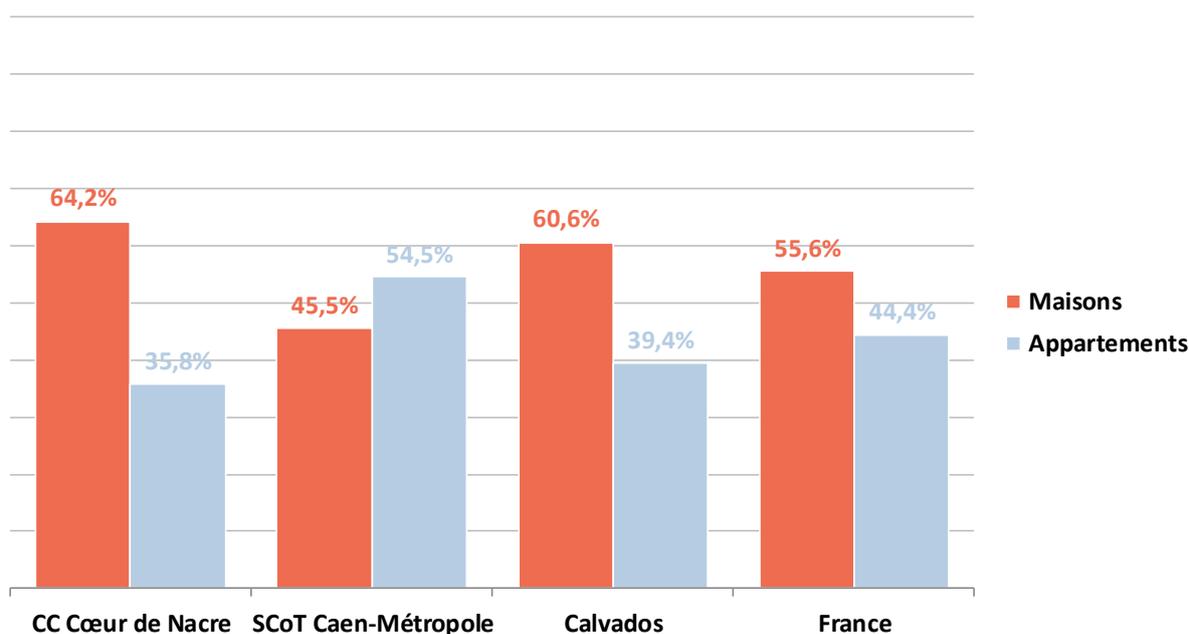
#### 1.3.1. Une nette prédominance de l’habitat individuel...

A Cœur de Nacre, environ 64% des logements sont des maisons, caractéristiques d’un territoire rural et périurbain, avec un habitat attirant pour les familles et les ménages désireux de disposer d’un lieu de vie agréable et d’un espace extérieur. L’intercommunalité affiche des proportions plus élevées de maisons que les trois autres territoires de comparaison que sont le SCoT Caen-Métropole (45,5,3%), le département (60,6%) et la France (55,6%).



Habitat individuel implanté en milieu de parcelle à Anisy (Source : Géostudio)

Ainsi, la CCCN s’affirme là encore comme étant un territoire résidentiel à destination des ménages qui veulent accéder à la propriété d’une résidence individuelle avec un terrain extérieur, dans un cadre rural ou littoral.



Type de logement comparé en 2021 (source : Insee RP2021)

A contrario, l’offre en logement collectif (35,8%) sur la CCCN se révèle nettement inférieure à celle des logements individuels (64,2%). Par conséquent, la proportion des logements collectifs est inférieure à celles présentes dans les trois autres territoires du SCoT (54,5%), du Calvados (39,4%) et de la France (44,4%).

Bien que les maisons soit la forme de logement la plus majoritaire sur la CCCN, toutes les communes n’affichent pas les mêmes répartitions en typologie de logements sur leur sol.

Comme on peut voir sur le graphique ci-dessous, les maisons sont en proportions plus représentées que les appartements sur l'ensemble des communes du territoire, à l'exception de Courseulles-sur-Mer où la proportion d'appartements dépasse les 55%. Un cas isolé qui s'explique, comme il en a été question à travers l'étude socio-démographique, par la forte représentation des personnes âgées sur cette commune. Attirés par le cadre de vie et la proximité avec le littoral, plus de 50% de la population de Courseulles-sur-Mer sont des personnes âgées de plus de 60 ans. Une population qui est désireuse d'habiter à proximité des commerces et services du centre-bourg, mais aussi d'occuper un logement de plus petite taille car nécessitant moins d'entretien. Des attentes qui orientent logiquement ces catégories plus âgées vers les appartements et l'habitat collectif qui peut aussi offrir l'avantage de disposer d'un ascenseur, atout important pour les personnes vieillissantes.



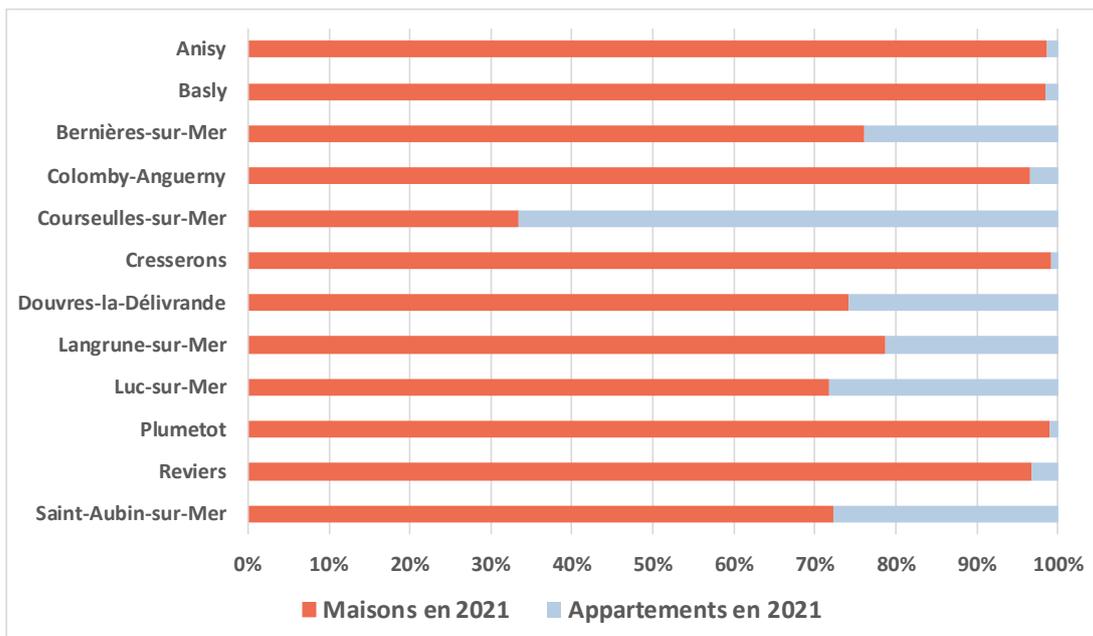
*Logement collectif au bord de l'estuaire de la Seulles, à Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)*

Les autres communes littorales que sont Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, de même que Douvres-la-Délivrande, affichent de fortes proportions de logement collectif (entre 20% et 30%). Ces proportions soutenues s'expliquent par le caractère plus urbain et donc plus dense de ces communes. Au niveau du littoral, la présence d'appartements se justifie pour des raisons identiques à celles évoquées précédemment pour Courseulles-sur-Mer. D'autre part, les logements de type appartements correspondent aussi à ce que peuvent rechercher une large partie des touristes et travailleurs saisonniers sur la partie littorale.



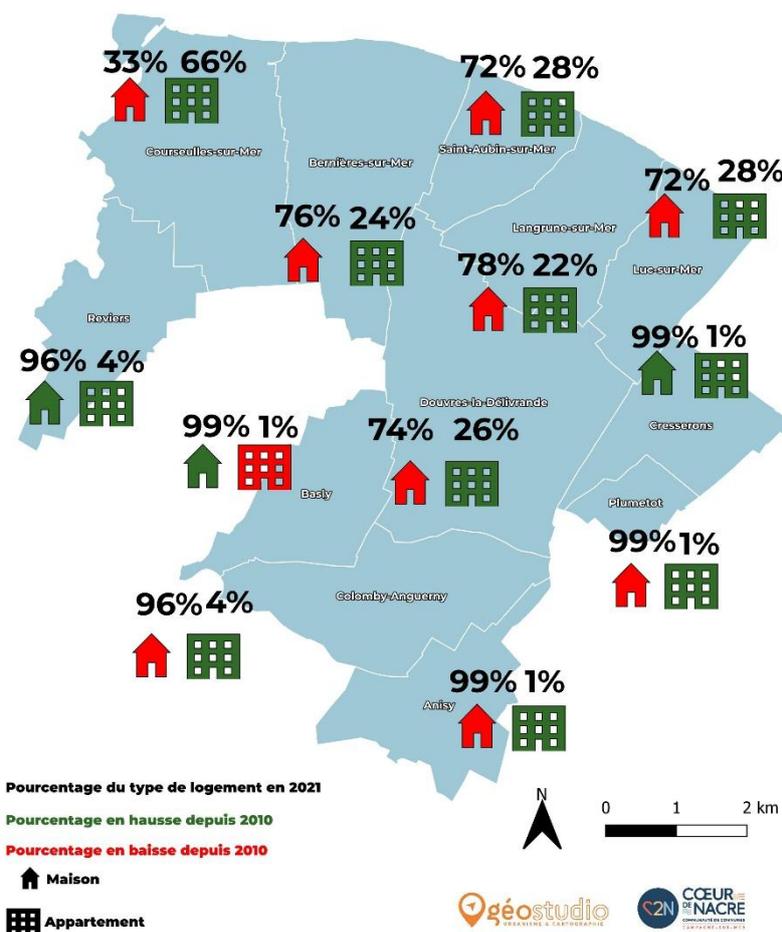
*Des appartements en petit collectif en construction à Langrune-sur-Mer en 2022 (Source : Géostudio)*

Les personnes qui résident dans un logement collectif apprécient la proximité avec le centre-bourg, notamment les personnes non véhiculées ou âgées. Cela leur permet d'accéder assez facilement à la plupart services de première nécessité, comme les commerces alimentaires ou la médecine généraliste, tout en profitant d'un accès facilité à la mer.



Type de logement en proportion par commune de la CCCN en 2021 (source : Insee RP2021)

### Type de logement en proportion par commune en 2021



A l'inverse, l'ensemble des communes littorales affichent des proportions de logements collectifs très faible, inférieur à 10%. La part représentée par les logements collectifs est même de seulement 1 à 2% sur les communes d'Anisy, Basly, Colomby-Anguery, Cresserons et Plumetot. Autrement dit au niveau des communes les plus rurales du territoire qui affichent un caractère résidentiel fort, avec peu voire pas de commerce ni de service de proximité. Cette situation ne se prête donc pas à l'implantation de logements collectifs qui sont notamment à destination de jeunes et de personnes âgées (pour une partie d'entre elles non-véhiculées) qui ont besoin de disposer d'un maximum de services à proximité de chez eux.

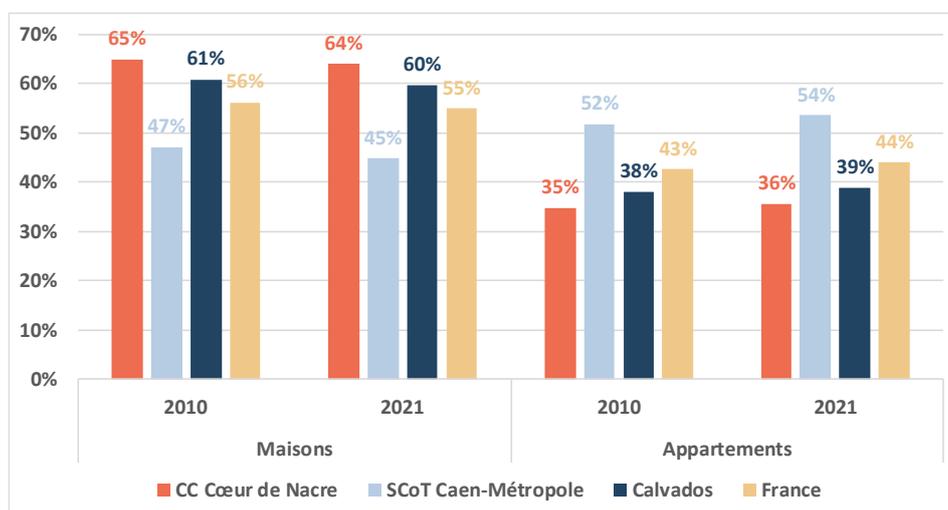


Un quartier de maisons individuelles à Cresserons  
(Source : Géostudio)

### 1.3.2. ... qui évolue dans des proportions équivalentes au sein du parc immobilier

Le poids représenté par les logements individuels de type maisons dans le parc immobilier de Cœur de Nacre reste équivalent entre 2010 et 2021. En effet, 10 ans auparavant, les maisons représentaient 65% de l'offre en habitat sur le territoire, tout comme en 2021. Ainsi, et en toute logique, les logements collectifs de type appartements représentent 35% de l'offre en logements sur le territoire, des proportions restées identiques entre 2010 et 2021.

Le graphique suivant montre que dans tous les cas, la stabilité de la répartition entre maisons et appartements s'observe à l'échelle de tous les territoires.



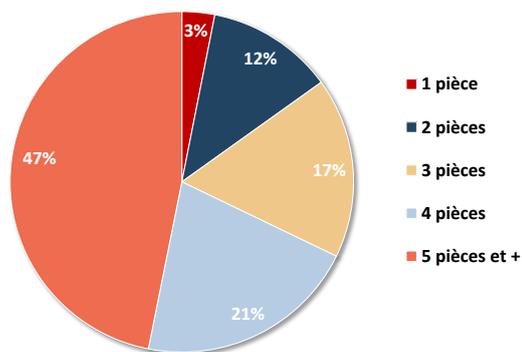
Evolution du type de logement en proportion comparé (source : Insee RP2021)

### 1.3.3. Des logements de grandes tailles

Dans l'intercommunalité de Cœur de Nacre, 68% des logements étaient composés de 4 pièces ou plus en 2021, soit plus de deux logements sur trois. A contrario, seulement 15% des habitations présentes sur le territoire étaient des petits logements comprenant 1 à 2 pièces.



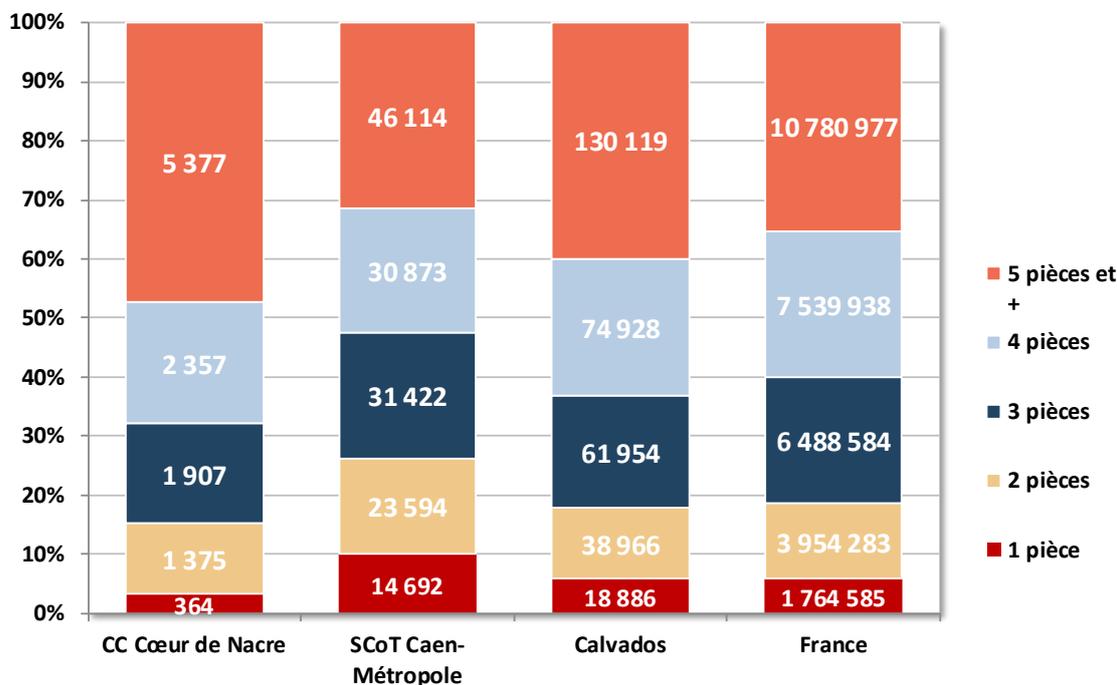
Maison haute sur la commune de Saint-Aubin-sur-Mer (Source : Géostudio)



Nombre de pièces des logements de la CCCN en 2021

En comparaison du territoire du SCoT Caen-Métropole, du Calvados et de la France, Cœur de Nacre abrite un parc immobilier clairement moins diversifié, avec cette nette prédominance des grands logements (au moins quatre pièces – T4, T5

et plus), comme le montre le graphique suivant. Alors que la base composée de petits logements (1 à 2 pièces) atteint quasiment les 30% sur le territoire du SCoT, celle-ci ne dépasse pas les 20% sur la CCCN.

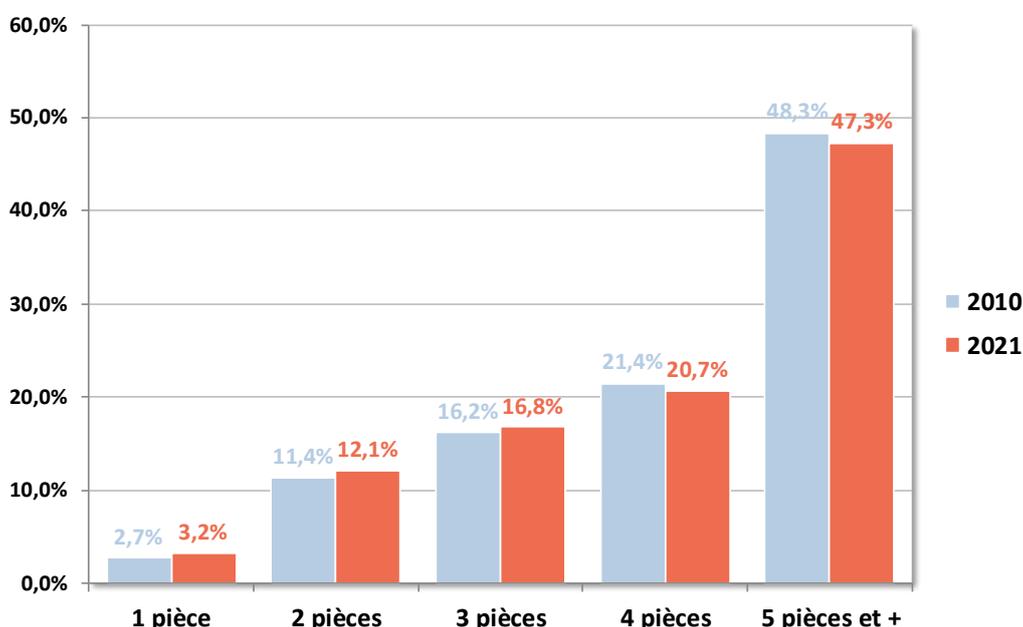


Taille des résidences principales comparée en 2021 (Source : Insee 2021)

La part des résidences principales de grande taille s’est maintenue entre 2010 et 2021 sur la CCCN. Les logements comprenant entre 2 et 3 pièces ont ainsi vu leur représentativité légèrement augmenter au sein du parc immobilier sur l’intercommunalité, démontrant la construction d’un certain nombre de petits logements sur le territoire au cours des dernières années.



Des petits logements en construction à l’entrée de Courseulles-sur-Mer en 2022 (Source : Géostudio)



Evolution de la taille des résidences principales entre 2010 et 2021 sur la CCCN (Source : Insee 2021)

L’ensemble des évolutions des dernières années n’empêche pas le fait que l’habitat proposé sur Cœur de Nacre demeure largement dominé par les logements de grande taille, ce qui va de pair avec l’analyse précédente sur les types de logements et la forte représentation des maisons individuelles. Ces logements favorisent clairement les familles avec enfants du fait de leur nombre de pièces disponibles, du moins dans un premier temps. Car après quelques années, le départ des enfants vers d’autres territoires pour des raisons scolaires ou professionnelles fait que ces grands logements se vident d’une partie de leurs occupants, sans pour autant qu’un réel renouvellement de la population se manifeste puisque les parents restent vivre dans ces maisons puisqu’ils s’y sentent généralement à leur aise. Ce phénomène participe alors clairement au desserrement des ménages et au vieillissement de la population, abordés précédemment à travers le diagnostic socio-démographique.

Au-delà des aspects théoriquement positifs de ces grands logements au moment de leur construction ou de leur revente, notamment en termes d’accueil d’enfants sur le territoire et de contribution à un renouvellement des générations, la forte domination de

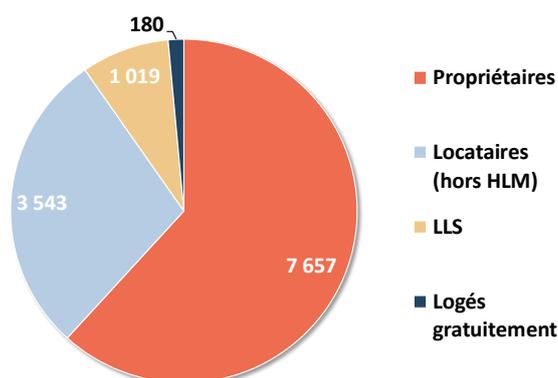
ces formes d’habitat a aussi pour effet négatif de cloisonner l’accès au territoire et de compliquer les possibilités d’accueil de catégories de population qui ne recherchent pas forcément de grands logements, car sans enfants ou d’un certain âge par exemple. Or, sur un territoire où la pression foncière et les demandes d’accès au logement sont très fortes, un marché immobilier clairement dominé par les logements individuels de grande taille ne favorise pas le renouvellement des ménages et risque à terme d’accentuer le vieillissement de la population et la perte de dynamisme que cela peut signifier.

## 1.4. Le statut d’occupation des résidences principales

### 1.4.1. Des logements avant tout occupés par leurs propriétaires...

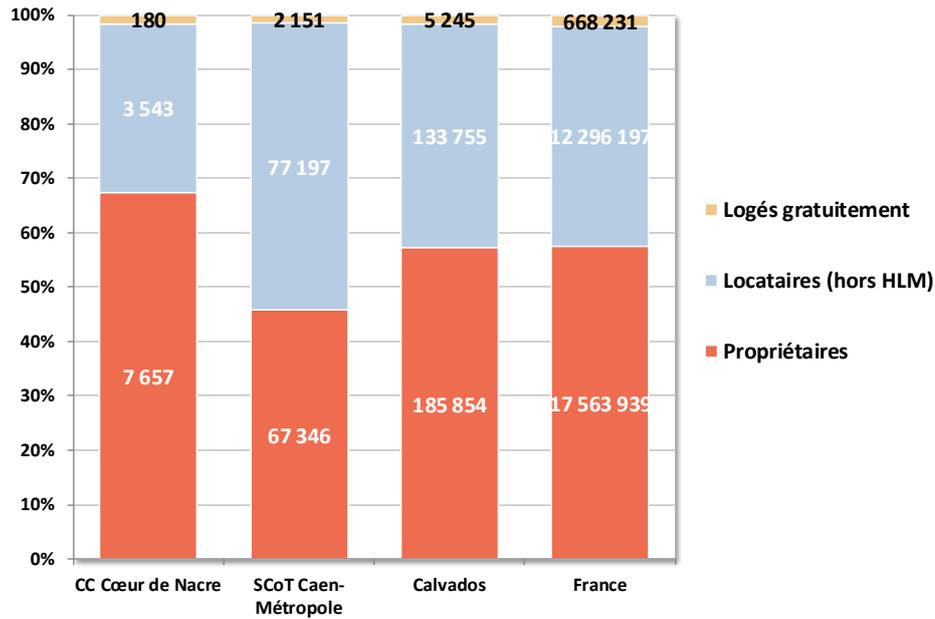
Sur la CCCN en 2018, 7657 résidences principales (62%) étaient occupées par un ménage propriétaire de leur logement. L’occupation des résidences principales par des personnes locataires (incluant les logements locatifs sociaux) concernait quant à elle 3543 logements, soit 29% de l’offre globale en matière d’habitat.

A titre de comparaison, l’intercommunalité affiche une répartition de l’occupation des résidences principales différentes à celle des trois territoires de comparaison. On retrouve une part de propriétaires occupants beaucoup plus importante à Cœur de Nacre qu’en moyenne au niveau du territoire du SCoT Caen-Métropole, mais aussi du Calvados et de la France en règle générale.



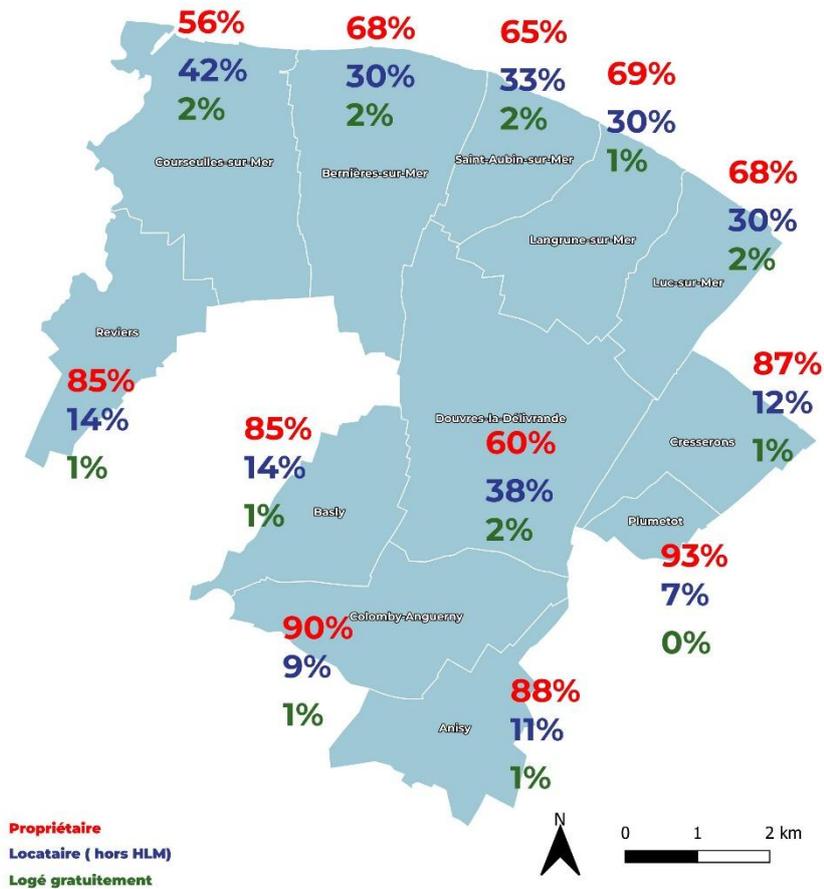
Statut d’occupation des résidences principales sur la CCCN en 2018

Plusieurs causes expliquent ces proportions. A commencer par les situations socio-économiques des habitants du territoire intercommunal. Comme cela a pu être révélé dans l’analyse socio-démographique et socio-économique, une grande part des habitants ont des revenus plutôt élevés, ce qui permet en toute logique à la majorité des habitants d’accéder à la propriété plus aisément que dans les trois autres territoires. Une autre explication est celle que la CCCN est un territoire beaucoup plus résidentiel en règle générale que le bassin de vie caennais qui, du fait en particulier de la présence de la ville de Caen et de son agglomération, abrite une population plus mixte en termes de revenus et d’âge et donc qui occupe davantage de logements locatifs, pour des raisons de mobilité résidentielle bien plus présente. Les habitants de Cœur de Nacre sont avant tout des personnes ancrées sur le territoire et donc occupent pour la plupart un habitat dont elles sont propriétaires.



Statut d'occupation des résidences principales en 2021 (Source : Insee 2021)

### Statut d'occupation des résidences principales par commune en 2021



### 1.4.2. ... mais une hausse de l'occupation des résidences principales par les locataires

L'occupation des résidences principales par leurs propriétaires se révèle toutefois moins marquée qu'en 2010 où elle concernait 64% des résidences principales (contre 62% en 2021). A l'inverse, la représentation des locataires est en hausse sur le territoire ces dernières années, dans des proportions inversées (+4pts, 34% en 2010 contre 38% en 2021).



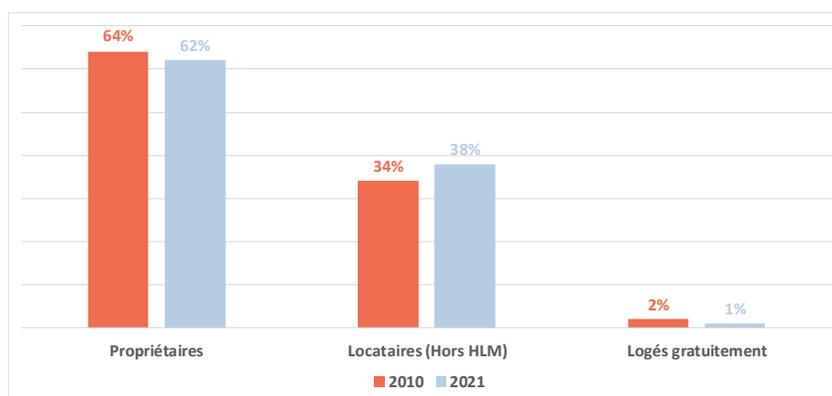
Des logements locatifs récents à Anisy (Source : Géostudio)

Cette évolution peut en partie s'expliquer en raison des opérations de construction de nouveaux logements qui ont concerné les communes littorales et Douvres-la-Délivrande durant la dernière décennie et qui ont notamment porté sur la production de logements mis en location par leurs propriétaires.



Des logements pavillonnaires à Colomby-Anguery – type d'habitat essentiellement occupé par ses propriétaires (Source : Géostudio)

A mesure que la population de Cœur de Nacre vieillit et que le parc immobilier s'agrandit, la présence de locataires semble se renforcer sur le territoire, bien que cela soit dans des proportions très relatives, le poids des propriétaires dans l'occupation des logements demeurant très fort et encore nettement majoritaire. L'offre en logements reste ainsi très orientée vers l'accession à la propriété et encore assez peu diversifiée.



Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2010 et 2021 (Source : Insee 2021)

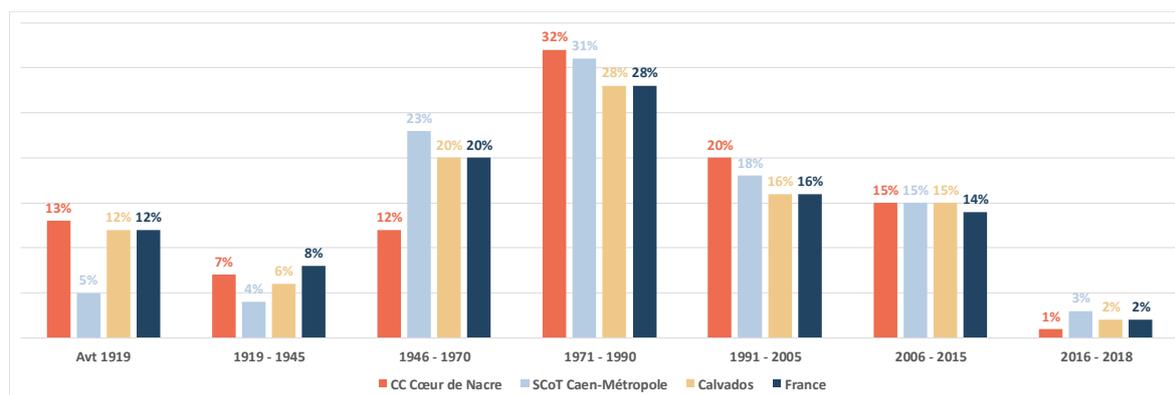
## 1.5 Période de construction des résidences principales sur l'intercommunalité

### 1.5.1. Les années 1970 et 1990 : période généralisée de forte construction de logements

Parmi les résidences principales présentes sur l'intercommunalité en 2021, environ un tiers (32%) ont été construites entre 1971 et 1990. Au regard de l'évolution démographique constatée sur la commune, cette forte constructibilité apparaît logique tant les années 1970 ont été marquées par une croissance démographique très importante (+ 3208 habitants supplémentaires sur la CCCN entre 1975 et 1982).

Les années 1970 et 1980 constituent une période de construction de logements très forte et généralisée. Que ce soit pour Cœur de Nacre, comme pour le SCoT Caen-Métropole, le Calvados et la France en règle générale, la construction d'habitat a été particulièrement marquée durant cette période caractérisée notamment par les grands ensembles et les logements collectifs d'une part, mais aussi par l'essor de la maison individuelle.

Le graphique suivant montre bien que le rythme de construction de résidences principales a eu tendance à diminuer au fil des années sur tous les territoires. Une analyse qu'il convient toutefois de relativiser étant donné que les périodes affichées ne comptent pas le même nombre d'années.

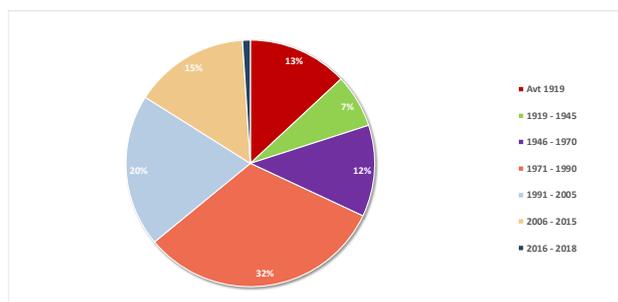


Comparaison par territoire des périodes de construction des résidences principales en 2018  
(Source : Insee RP2021)

### 1.5.2. Un parc immobilier qui se renouvelle en partie

En 2018, 85% des logements de la CCCN dataient d'avant 2006. Ainsi, moins d'un quart des logements de l'intercommunalité se sont construits après 2006. En comparaison, le SCoT Caen-Métropole affiche la même dynamique pour le parc de logements de son territoire, tandis qu'à l'échelle départementale et nationale, la production de logement après 2006 se révèle plus faible.

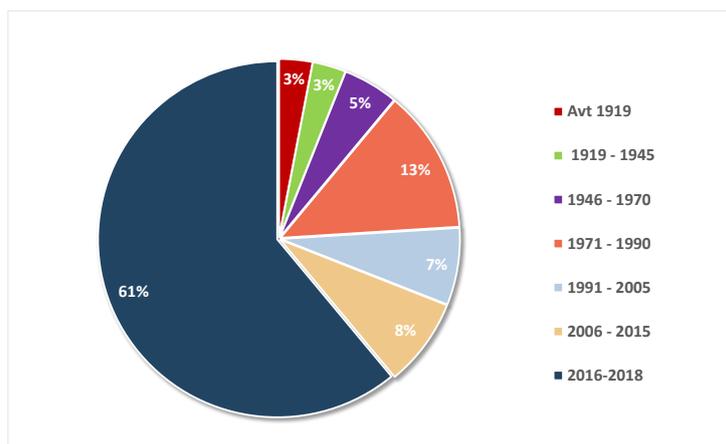
Les logements récents représentent ainsi une part importante dans l'immobilier, ce qui illustre les efforts entrepris ces dernières années par les communes de la CCCN et plus généralement par celles couvertes par le SCoT pour produire des logements neufs.



Période de construction des résidences principales dans la CCCN en 2018 (Source : Insee RP2021)

### 1.5.3. Un rajeunissement du parc immobilier qui s'explique avant tout à travers la construction d'appartements

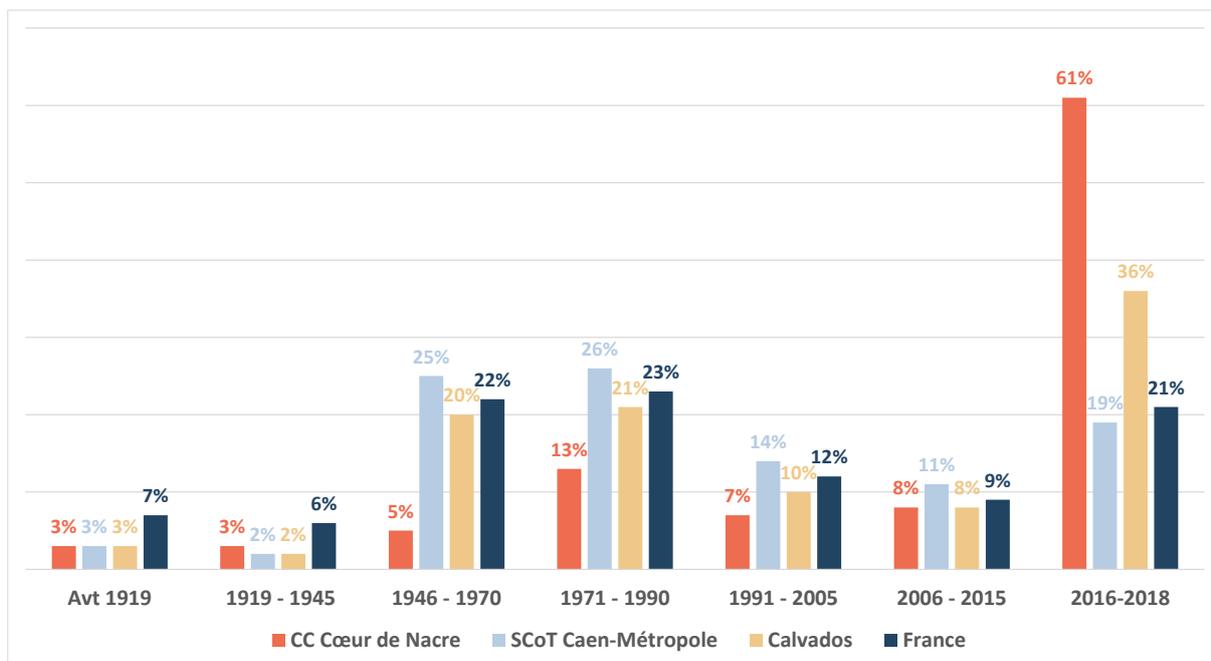
En 2018, parmi les 15% de résidences principales construites sur la CCCN après 2006, la majeure partie (61%) représentait des logements de type appartement (locatifs). Ainsi, ce ne sont donc pas les logements de type maisons qui ont le plus contribué au rajeunissement du parc immobilier durant les dernières années, mais plutôt les logements collectifs (appartements). C'est ce que confirme le graphique ci-contre, qui montre que la majorité des logements de type appartements recensés sur l'intercommunalité ont été construits après 2006. Une proportion qui au passage se révèle bien supérieure à celle des autres territoires de comparaison et illustre la dynamique de la CCCN pour ce type de constructions durant ces dernières années (cf. graphique ci-dessous).



Période de construction des résidences principales de type appartement dans la CCCN en 2018 (Source : Insee RP2021)



Logements collectifs en construction à Courseulles-sur-Mer en 2022  
(Source : Géostudio)



Comparaison par territoire des périodes de construction des résidences principales de type appartement en 2018 (Source : Insee RP2021)

### 1.5.4. Un rythme de construction soutenu à maintenir

#### L'année 2019 : symbole d'une nette augmentation de la production de logements collectifs et groupés

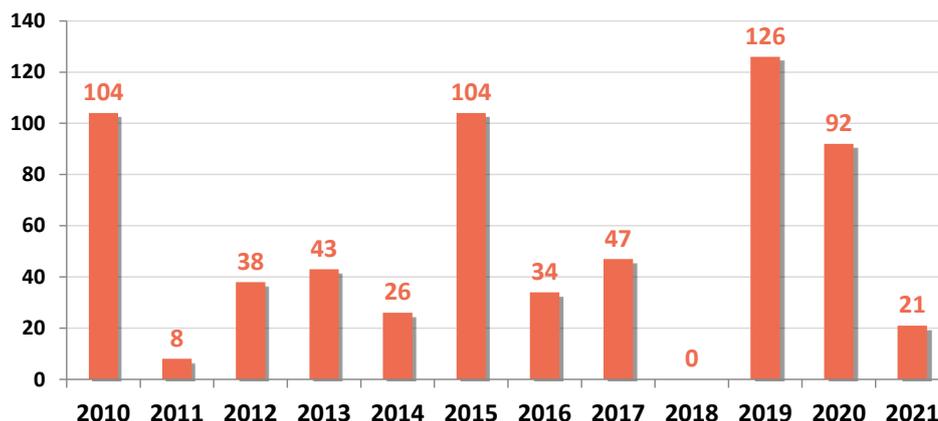
Le graphique suivant rapporte le nombre de logements collectifs dont les travaux de constructions ont été entamés sur l'intercommunalité entre 2010 et 2021. Comparé aux chiffres présentés par le graphique précédent sur le nombre total de logements commencés depuis 2010, on remarque que les années 2010, 2015 et 2019 ont été marquées par de fortes proportions de construction de logements collectifs.



Des logements collectifs à Luc-sur-Mer (Source : Géostudio)

Les périodes qui se situent entre ces trois années fortes en constructions collectives se résument à une production beaucoup plus restreinte en logements neufs, voire nulle pour l'année 2018. Des périodes (2011-2014, 2016-2018, 2021) durant lesquelles finalement peu de projets de nouveaux logements collectifs ont été lancés sur le territoire.

L'année 2019 marque la dernière année de forte production de logements collectifs avec un total de 126 logements commencé sur cette même année.



Evolution du nombre de logements collectifs commencés sur la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : données SITADEL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>Anisy</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Basly</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bernières-sur-Mer</b>	-	-	-	<b>13</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>13</b>
<b>Colomby-Anguerny</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>13</b>	-	-	<b>13</b>
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	<b>104</b>	<b>8</b>	-	-	<b>26</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	-	-	<b>72</b>	<b>70</b>	<b>2</b>	<b>334</b>
<b>Cresserons</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Douvres-la-Délivrande</b>	-	-	<b>38</b>	<b>12</b>	-	-	-	<b>20</b>	-	<b>12</b>	-	-	<b>82</b>
<b>Langrune-sur-Mer</b>	-	-	-	-	-	-	<b>32</b>	<b>27</b>	-	<b>29</b>	-	<b>19</b>	<b>107</b>
<b>Luc-sur-Mer</b>	-	-	-	-	-	<b>54</b>	-	-	-	-	<b>22</b>	-	<b>76</b>
<b>Plumetot</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Reviers</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saint-Aubin-sur-Mer</b>	-	-	-	<b>18</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>18</b>

Nombre de logements collectifs commencés par commune sur la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : données SITADEL)

### **Des constructions individuelles toujours aussi demandées sur la CCCN**

Malgré une production marquée de logements collectifs sur Cœur de Nacre, le graphique suivant démontre aussi que les constructions de maisons individuelles sont toujours fortement engagées sur le territoire, avec un rythme plus stable que celui des

logements collectifs car finalement moins dépendant des opérations d'aménagement plus complexes à mener et dont sont issus les logements collectifs.

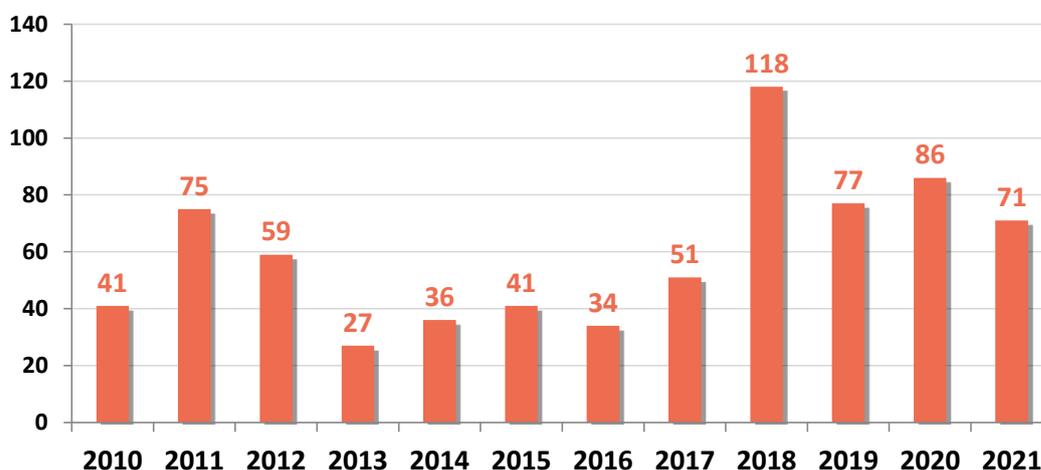
Durant la période allant de 2010 à 2017, la construction de logement individuels oscille entre 25 et 75 logements à l'année sur le territoire.

L'année 2018 marque un pic de construction avec un total de 118 maisons individuelles commencées lors de cette année. Ainsi, l'ensemble des constructions entamées en 2018 étaient des logements individuels puisqu'aucun chantier d'habitat collectif n'a été initié cette année-là.



Des maisons individuelles récentes à Langrune-sur-Mer  
(Source : Géostudio)

Depuis 2018, le rythme de construction de logements individuels est plus soutenu que sur la période précédente (2010-2017), avec en moyenne 78 nouvelles constructions par an entre 2019 et 2021 inclus.



Evolution du nombre de logements individuels purs commencés sur la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : données SITADEL)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>Anisy</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>42</b>
<b>Basly</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>5</b>	<b>17</b>
<b>Bernières-sur-Mer</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	-	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>55</b>
<b>Colomby-Anguery</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>80</b>
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>43</b>

<b>Cresserons</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>Douvres-la-Délivrande</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>10</b>	<b>180</b>
<b>Langrune-sur-Mer</b>		<b>13</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>125</b>
<b>Luc-sur-Mer</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>86</b>
<b>Plumetot</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reviars</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>43</b>
<b>Saint-Aubin-sur-Mer</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>40</b>

Evolution du nombre de logements individuels purs commencées par commune sur la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : données CITADEL)

La maison individuelle avec jardin continue donc d'être la forme de logement la plus prisée par les nouveaux arrivants dans des logements neufs sur la CCCN. Ce type de logement, qui constitue une référence pour un premier accès à la propriété pour les jeunes ménages, reste incontestablement le logement qui est le plus désiré par les populations qui décident de s'installer durablement sur l'intercommunalité.



Ensembles de maisons individuelles avec jardin à Colomby-Anguery (Source : Géoportail)

## **Les constructions de logements commencées depuis 2010**

A l'échelle de l'intercommunalité, la construction de 156 logements a été en moyenne entamée chaque année entre 2010 et 2021.

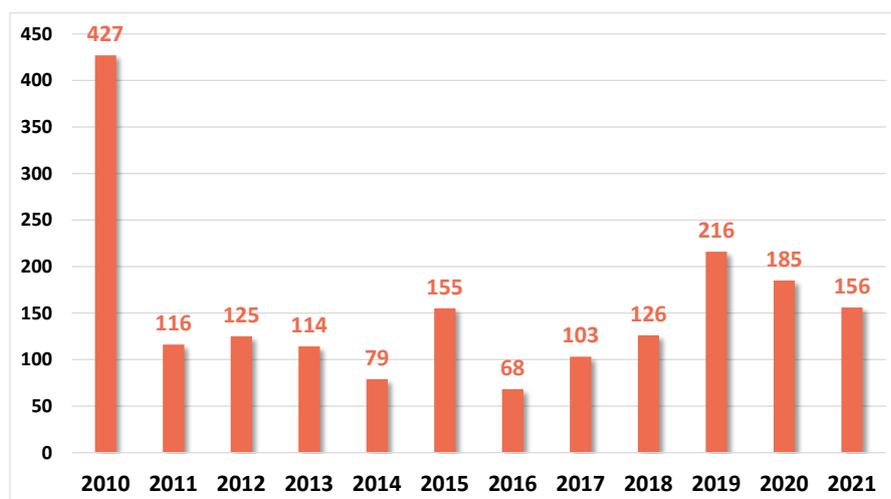
L'année 2010 a clairement été la plus dynamique des onze dernières années en construction de nouveaux logements dans la CCCN, avec 427 logements neufs dont les travaux ont commencé durant cette seule année.

Ensuite, la période 2011 et 2018 a affiché un rythme de construction plus faible, oscillant entre 100 et 150 nouvelles constructions par an avec deux années (2014 et 2016) où la construction de logements tombe en dessous des 100 constructions commencées chaque année.

Plus récemment, l'année 2019 a marqué la reprise d'un rythme de construction de nouveaux logements beaucoup plus fort que la période précédente, avec 216 nouveaux logements commencés durant cette année. Un chiffre supérieur aux 126 logements de l'année 2018.



*Maison en construction sur la commune Langrune-sur-Mer en 2022 (Source : Géostudio)*



*Evolution du nombre total de logements commencés dans la CCCN entre 2010 et 2020 (Source : données SITADEL)*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>Anisy</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>56</b>
<b>Basly</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>5</b>	<b>16</b>
<b>Bernières-sur-Mer</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>49</b>	<b>3</b>	-	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>110</b>
<b>Colomby-Anguery</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>11</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>111</b>
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	<b>390</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	-	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>59</b>	<b>696</b>
<b>Cresserons</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-	<b>5</b>
<b>Douvres-la-Délivrande</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>47</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>50</b>	<b>62</b>	<b>39</b>	<b>10</b>	<b>303</b>
<b>Langrune-sur-Mer</b>	-	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>247</b>
<b>Luc-sur-Mer</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>178</b>
<b>Plumetot</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Reviers</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>65</b>
<b>Saint-Aubin-sur-Mer</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>92</b>

Nombre de logements commencés par commune sur la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : données SITADEL)

Au total, entre 2010 et 2021, le territoire de Cœur de Nacre affiche en moyenne un rythme de construction de logements neufs très fort. Ce qui souligne là encore l'attractivité et la dynamique de l'intercommunalité.

### **Rappel de ce que dit le SCoT Caen-Métropole :**

Cette forte dynamique de construction de logements s'explique notamment par le fait que la CC Cœur de Nacre est couverte par le SCoT Caen-Métropole qui détermine des objectifs de production de logements depuis son approbation en décembre 2011. Depuis sa révision en 2019, l'objectif dicté par le SCoT pour le territoire de la Cœur de Nacre est de construire 3 571 logements sur 20 ans, soit en moyenne 178 logements par an. Ainsi, si l'on observe l'évolution récente du nombre total de logements commencés sur l'intercommunalité, nous constatons que le rythme affiché est légèrement supérieur aux objectifs du SCoT, avec en moyenne annuelle 185 logements commencés entre 2019 et 2021 sur la CC Cœur de Nacre. L'enjeu est donc de parvenir à maintenir ce rythme dans les années à venir.

Cependant, les objectifs ne sont pas les mêmes pour chaque commune du territoire. Le SCoT détermine plusieurs catégories de commune, dont les rôles et objectifs pour le territoire métropolitain diffèrent. Pour la CCCN, les pôles principaux que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer doivent construire au total 2 249 logements à horizon 20 ans, soit en moyenne 112 logements par an. En parallèle, les communes côtières et rurales doivent en construire 1 322, soit 66 par an.

Les deux pôles ont entamé la construction de 105 logements en moyenne par an entre 2019 et 2021 et sont donc légèrement en-dessous des objectifs du SCoT. Les communes côtières et rurales affichent quant à elles 80 logements commencés en moyenne chaque année entre 2019 et 2021, soit un rythme supérieur aux objectifs du SCoT. Bien que ces communes remplissent collectivement leur objectif, le SCoT réaffirme également à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) le principe de « polarisation » qu'il convient de poursuivre. Il revient donc aux pôles principaux de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer d'accentuer leur rythme de construction dans les années à venir.

L'enjeu est désormais de soutenir la poursuite des constructions de logements neufs sur le territoire afin de répondre à la forte pression qui s'exerce autour de l'agglomération caennaise, en visant les objectifs du SCoT Caen-Métropole révisé en 2019.

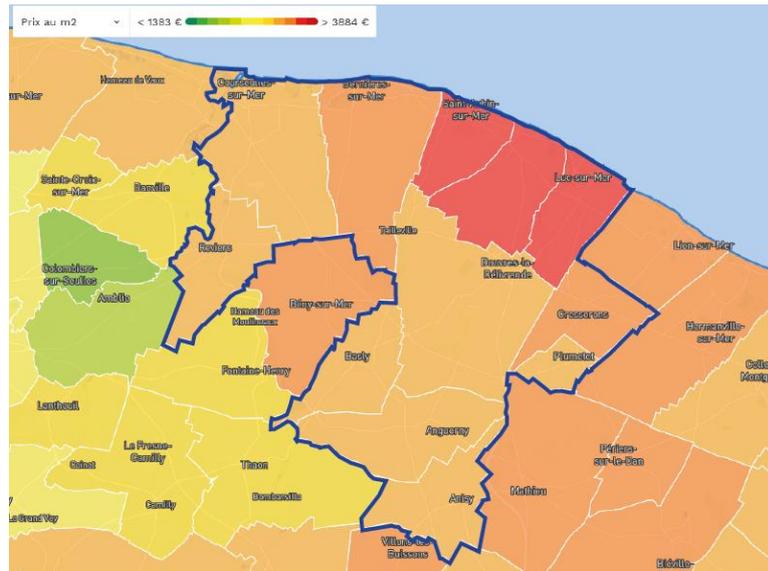
## **II. Tendances du marché immobilier local**

### **2.1. La CCCN : une intercommunalité qui affiche des prix immobiliers soutenus et en hausse**

Comme le montre l'extrait de carte ci-contre, la CCCN (limite intercommunale en bleu) affiche en moyenne des prix immobiliers qui se situent dans la continuité des communes formant la pointe nord de la CU de Caen la mer (Lion-sur-Mer, Hermanville-sur-Mer, ...). Les prix pratiqués sur Cœur de Nacre semblent en revanche plus élevés qu'au niveau des communes situées plus à l'ouest, sur la CC Seulles Terre et Mer. Les prix affichés pour Revières et Basly semblent par exemple plus élevés que pour les communes voisines de Colombiers-sur-Seulles ou Amblie.

Ce haut niveau des prix de l'immobilier se retrouve au niveau départemental. Dans le Calvados, le prix de l'immobilier, tous types de biens confondus, s'affiche aux alentours de 2714€/m<sup>2</sup> et est en hausse constante depuis 2015, avec une forte augmentation ces cinq dernières années (+32,1%).

*Il convient de préciser qu'il est ici uniquement question des prix des biens immobiliers et non des prix du foncier (terrain).*



Estimation du prix du m<sup>2</sup> par commune dans la CCCN  
(Source : Meilleuragent.com)

## Prix immobilier dans le Calvados (14)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2022. [Comprendre nos prix](#)



### Évolution du prix de l'immobilier dans le Calvados



Bien que l'intercommunalité ait globalement une forte attractivité immobilière, celle-ci n'est pas équivalente pour chaque commune du territoire.

Les trois communes littorales de Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer sont clairement celles qui affichent les prix les plus élevés sur l'intercommunalité avec en moyenne un prix s'élevant à 3222€/m<sup>2</sup> tout type de bien confondu. Le caractère littoral, le

niveau d'équipements, la facilité d'accès à Caen, mais aussi la présence d'un Casino à Saint-Aubin-sur-Mer et à Luc-sur-Mer sont des facteurs contribuant à des niveaux de prix élevés.



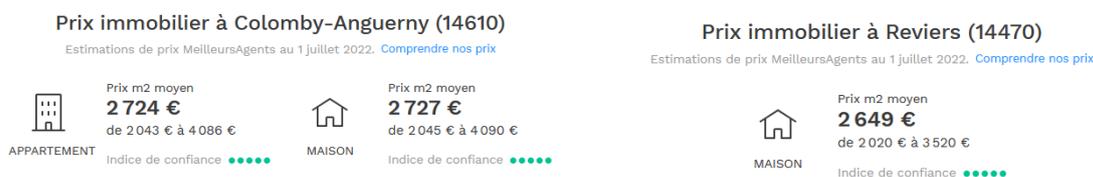
*Prix immobilier de trois communes littorales de la CCCN (Source : Meilleureagent.com)*

Bernières-sur-Mer et Cresserons sont des communes qui se distinguent elles aussi avec des prix immobiliers plus élevés que la moyenne départementale (2714€/m<sup>2</sup>). C'est notamment le cas pour Bernières dont la surface des maisons individuelles valent en moyenne 3086€ par m<sup>2</sup>.



*Prix immobilier de deux communes de la CCCN (Source : Meilleureagent.com)*

Les autres communes de la CCCN qui se trouvent pour la majorité d'entre elles dans la partie rétro-littorale du territoire, à l'exception de Courseulles-sur-Mer, affichent des prix proches de la moyenne du Calvados. L'absence d'accès direct à la mer explique en grande partie ces prix moins élevés que sur le littoral, comme la présence nettement moins importante de commerces et services de proximité qui rend l'utilisation de la voiture indispensable.



<b>Département</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> pour une maison</b>
Calvados	2 949€	2 522€
<b>Commune</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> pour une maison</b>
Anisy	-	2 901€
Basly	2 725€	2 609€
Bernières-sur-Mer	<b>3 116€</b>	<b>3 147€</b>
Colomby-Anguerny	2 740€	2 755€
Courseulles-sur-Mer	2 853€	3 133€
Cresserons	2 902€	2 980€
Douvres-la-Délivrande	2 718€	2 975€
Langrune-sur-Mer	<b>3 318€</b>	<b>3 361€</b>
Luc-sur-Mer	2 985€	<b>3 330€</b>
Plumetot	-	2 655€
Reviers	-	2 664€
Saint-Aubin-sur-Mer	<b>3 069€</b>	<b>3 426€</b>

*Prix immobilier pour les communes de la CCCN (Source : Meilleureagent.com)*

## 2.2. Des niveaux de prix sélectifs

### 2.2.1. Foncier et maisons neuves : des prix qui limitent les capacités d'achat et d'installation pour les classes moyennes et populations aux revenus modestes

Selon le site *meilleuragents.com*, il est estimé qu'en moyenne sur le Calvados, le m<sup>2</sup> habitable s'affiche à 2714 euros pour l'achat d'une maison, qu'elle soit neuve ou non. Comme nous l'avons vu précédemment, le prix au m<sup>2</sup> peut très vite monter au-delà de 3000 euros pour les communes littorales de la CCCN, comme il peut demeurer équivalent à la moyenne départementale pour les communes rétro-littorales.

Dans tous les cas, les prix immobiliers pratiqués sur l'ensemble du territoire de Cœur de Nacre se situe dans la fourchette haute du Calvados.

Ces niveaux de prix s'avèrent être de plus en plus hors d'atteinte pour les populations à revenus modestes, dans une conjoncture économique où l'augmentation du coût de la vie

et des moyens de déplacements est significative. Dans le contexte géographique de Cœur de Nacre, territoire où la voiture individuelle reste de loin le mode de transport le plus utilisé pour aller travailler, la capacité d'installation sur la commune est ainsi de plus en plus réservée à des catégories de population et d'actifs aux revenus aisés.

### **2.2.2. Des niveaux de prix qui demeurent attractifs pour les personnes en provenance des métropoles**

Malgré des prix immobiliers en nette hausse ces dernières années, la CCCN reste un territoire bien moins cher que les communes de l'ouest parisien, de la capitale elle-même et des autres métropoles « proches » comme Rennes ou Rouen par exemple.

La situation géographique de Cœur de Nacre justifie cette hausse des prix de l'immobilier, entre grande proximité avec l'agglomération caennaise qui concentre un haut niveau d'emplois et de services et présence de la mer. Ainsi, les habitants peuvent profiter d'un cadre de vie rural de qualité tout en disposant des avantages de l'espace urbain à moins de 15min en voiture.

De plus, l'attrait pour les espaces ruraux et naturels pousse les urbains à s'installer dans des endroits qui proposent un cadre de vie moins urbanisé et plus verdoyant. C'est d'ailleurs en raison de cet « exode vers le rural » que les prix des territoires comme la CCCN augmentent fortement et sans discontinuer depuis plus de 5 ans.



*Des terrains à bâtir pour des futurs logements à Anisy*

## **III. Le parc social**

### **3.1. Cœur de Nacre : un territoire non soumis à l'application de la loi SRU**

Comme le prévoit l'article 55 de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, seules communes de la CC Cœur de Nacre à comptabiliser plus de 3500 habitants, ne sont donc pas soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation de compter au moins 25% de logements sociaux au sein de leur parc immobilier. Pour autant, le parc social peut constituer une réponse au besoin en logements d'une large partie de la population et apporter des solutions concrètes aux difficultés rencontrées sur le territoire en matière d'accès au logement, dans un contexte de hausse forte et permanente des prix de l'immobilier et du foncier.

### 3.2. Etat des lieux de l'offre en logements sociaux dans la CCCN

D'après les données fournies en 2021 par le Ministère de la Transition Ecologique, le parc immobilier de la CCCN comprend 1 101 logements sociaux, soit 6,15% du parc immobilier intercommunal. Il s'agit d'un taux inférieur au taux légal de 25% qui est attribué aux communes de l'EPCI.

Communes	Logements sociaux		Type de logement
	Nombre	% du parc	
Anisy	0	0%	-
Basly	16	3,8%	-
Bernières-sur-Mer	121	5,9%	T1 : 3 T2 : 17 T3 : 41 T4 : 49 T5 : 11
Colomby-Anguery	18	3,8%	-
Courseulles-sur-Mer	188	3,3%	T1 : 2 T2 : 27 T3 : 91 T4 : 56 T5 : 11 T6 : 1
Cresserons	33	7,1%	-
Douvres-la-Déivrande	<b>350</b>	<b>15,1%</b>	<b>T1 : 1</b> <b>T2 : 46</b> <b>T3 : 111</b> <b>T4 : 144</b> <b>T5 : 43</b> <b>T6 : 5</b>
Langrune-sur-Mer	71	4,9%	-
Luc-sur-Mer	144	6%	T1 : 3 T2 : 11 T3 : 41 T4 : 63 T5 : 19

			T6 : 7
Plumetot	0	0%	-
Reviers	17	6,4%	-
Saint-Aubin-sur-Mer	143	6,9%	-

*Nombre et type de logements sociaux sur la totalité des communes de la CCCN (Source : demande-logement-socio.gouv.fr)*

Les logements sociaux de la CCCN se concentrent majoritairement au niveau des communes les plus peuplées. Rapportée à la totalité du parc immobilier par commune, c'est Douvres-la-Délicrande qui concentre, et de loin, le plus de logements locatifs sociaux sur son sol, avec un peu plus de 15%. L'autre pôle du territoire, Courseulles-sur-Mer, n'abrite quant à lui qu'à peine plus de 3% de LLS au sein de son parc immobilier.

A contrario, les communes rétro-littorales, qui sont aussi les moins peuplées, ne comportent que peu voire pas de logements locatifs sociaux. Plumetot et Anisy sont des communes qui ne disposent d'aucun logement social sur leur sol.

### 3.3. Les projets à venir pour le parc social

En 2022, plusieurs projets sont en cours de réalisation, ou programmés, sur le territoire de la CCCN, aussi bien en termes de construction que de réhabilitation de logements sociaux existants.

Le bailleur social *Inolya* prévoit à la fois des constructions neuves et de la réhabilitation de logements existants. La construction de nouveaux logements sociaux sur trois communes :

- A Luc-sur-Mer, 13 logements sont en construction rue Lemarchand.
- A Langrune-sur-Mer, un chantier débute au clos des Sages pour la construction de 10 logements.
- A Saint-Aubin-sur-Mer, *Inolya* envisage également la construction de 21 logements sociaux supplémentaires (trois individuels et 13 intermédiaires).

Concernant la réhabilitation, *Inolya* prévoit la rénovation énergétique de 54 logements (huit opérations au total), répartis comme suit :

<b>Communes</b>	<b>Nombre de résidences</b>	<b>Nombre de logements</b>
<b>Bernières-sur-Mer</b>	1	5
<b>Cresserons</b>	1	2
<b>Douvres-la-Délicrande</b>	3	10
<b>Luc-sur-Mer</b>	3	37
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>54</b>

*Projet de réhabilitation de logements sociaux par Inolya en 2022 (Source : Inolya)*

Le bailleur social *3F Normandie* porte quant à lui deux projets de constructions de nouveaux logements sociaux sur le territoire. Deux projets situés sur la commune de Douvres-la-Délivrande :

- Un premier projet comprenant 38 logements locatifs sociaux ;
- Un second projet de 11 logements en prêt social location-accession (PSLA).

*3F Normandie* ne prévoit aucune réhabilitation de logements existants dans les années à venir étant donné que le parc immobilier géré par le bailleur social est plutôt récent.

### **3.4. Logement social : des pistes à explorer**

Comme vu précédemment, la CC Cœur de Nacre est confrontée à une forte hausse des prix immobiliers et fonciers sur son territoire. Cette tendance complique de plus en plus les possibilités d'installation sur le territoire pour un certain nombre de ménages, en particulier les jeunes qui peinent véritablement à trouver des logements, aussi bien en termes de location que d'acquisition.

Dans ce contexte, un développement de l'offre en logements PSLA (Prêt Social Location-Accession) apparaît comme une piste à envisager pour le territoire de Cœur de Nacre. Ce type de bien pourrait permettre de répondre à des demandes en logements chez des catégories de ménages dont le niveau de revenu se révèle aujourd'hui trop faible pour pouvoir prétendre à un achat immobilier sur l'intercommunalité. Le mécanisme proposé par le PSLA, avec une location suivie d'une possible accession, permet à des ménages de devenir propriétaires d'un bien immobilier après en avoir été locataires pendant au moins 6 mois, le tout, sans obligation d'apport personnel comme ce serait le cas pour un achat de bien privé. Les ménages concernés sont en plus de cela accompagnés par le bailleur social dans leur démarche.

L'intérêt du PSLA est par ailleurs qu'il n'est pas soumis à l'application d'un critère de taille de ménage minimum. Ainsi, un jeune couple sans enfant peut envisager d'entrer en location dans un PSLA, puis d'en devenir propriétaire.

Ce type de logement mérite d'être davantage développé sur le territoire de Cœur de Nacre.

## **IV. Analyse rétrospective : les besoins expliquant les évolutions passées du parc de logements**

### **4.1. Le bilan des récentes évolutions démographiques**

Avant d'établir des pistes de développement démographique pour les années à venir et qui viendront nourrir la réflexion pour les objectifs à inscrire à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la présente étude s'attache à faire le bilan des facteurs d'évolution du nombre de logements pour l'intercommunalité Cœur de Nacre durant la période récente pour laquelle nous disposons de données démographiques complètes, à savoir 2008-2018. En effet, au moment de la confection de ce diagnostic, les chiffres les plus récents mis à disposition de l'intercommunalité sont ceux du recensement Insee de 2018 (Insee RP2018).

#### 4.1.1. **Rappel des principales évolutions constatées pour la démographie et l'habitat à Cœur de Nacre entre 2010 et 2021**

Pour rappel, ces évolutions sont les suivantes :

- Evolution démographique : +568 habitants
- Taille moyenne des ménages : passage de 2,32 à 2,06pers/ménage
- Evolution du nombre de logements : +1639 logements
- Augmentation du nombre de résidences principales : +1398 log.
- Diminution du nombre de résidences secondaires : -82 log.
- Augmentation du nombre de logements vacants : +324 log.

#### 4.1.2. **Le calcul du « point d'équilibre »**

Le « point d'équilibre » (ou « point mort ») correspond à l'estimation du nombre de logements nécessaires pour permettre un maintien du nombre d'habitants sur un territoire donné. Ce calcul se base sur les facteurs suivants :

- Le renouvellement du parc de logements existants ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation des résidences principales, secondaires et des logements vacants.

Il s'agit donc d'estimer le nombre de logements équivalents à ces facteurs et à leur évolution passée. Dans le cas de la CCCN, l'objectif est de déterminer quel a été le « point d'équilibre » et son équivalent en logements pour la période allant de 2010 à 2021. Comprendre l'évolution passée permettra d'établir les bases pour le projet (démographie/habitat) à retenir à travers le PADD.

#### **Le « point d'équilibre » relevé entre 2010 et 2021**

Le calcul du point d'équilibre 2010-2021 est expliqué à travers les tableaux suivants :

1 - Le renouvellement du parc de logements existants dans la CCCN entre 2008 et 2018					
Données	Source	2008	2018	Evol 2008-2018	
<b>Nombre total de logements</b>	INSEE	16285	17893	<b>1608</b>	P
<b>Constructions neuves</b>	SITADEL et relevés ADS	-	-	<b>1492</b>	N
<b>Renouvellement (évolution 2008-2018 : N - P)</b>				<b>-116</b>	R

2 - Le desserrement des ménages dans la CCCN entre 2008 et 2018					
Données	Source	2008	2018	Evol 2008-2018	
Taille moyenne des ménages (C/B)	INSEE	2,35	2,12	<b>-0,24</b>	A
Nombre de ménages	INSEE	9709	11000	<b>1291</b>	B
Population des résidences principales	INSEE	22848	23293	<b>445</b>	C
<b>Desserrement (C 2008 / A 2018) - (C 2008 / A 2008)</b>				<b>1081</b>	D

3 - La variation des typologies de résidences et de la vacance de logements pour la CCCN entre 2008 et 2018					
Données	Source	2008	2018	Evol 2008-2018	
Nombre total de logements	INSEE	16285	17893	<b>1608</b>	P
Nombre de résidences principales	INSEE	9715	10994	<b>1279</b>	RP
Taux de résidences principales	INSEE	59,7%	61,4%	-	TRP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	6011	5922	<b>-89</b>	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	36,9%	33,1%	-	TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	558	977	<b>419</b>	LV
Taux de logements vacants	INSEE	3,4%	5,5%	-	TLV
<b>Variation (RS + LV)</b>				<b>330</b>	V

Bilan du point d'équilibre et de l'effet démographique relevé sur la variation du nombre de logements pour la CCCN entre 2008 et 2018				
Données	Source	2008-2018	Par an	
Point d'Equilibre (R+D+V)	Géostudio	<b>1295</b>	118	PE
Effet démographique (P-PE)	Géostudio	<b>313</b>	28	ED

**En conclusion** : entre 2008 et 2018, la production de près de 1 300 logements a été nécessaire pour maintenir la population à un niveau équivalent en répondant à la fois au renouvellement du parc immobilier, au (fort) desserrement des ménages et à la variation du nombre de résidences principales, secondaires et des logements vacants : c'est le « point d'équilibre ».

En parallèle, les 313 autres logements produits ont permis de soutenir l'augmentation démographique enregistrée entre 2008 et 2018 sur la CCCN (+653 habitants). En sachant que cette croissance démographique s'est manifestée uniquement entre 2008 et 2013, il faut donc en conclure que les logements produits sur le territoire depuis 2013 ont seulement servi à répondre aux besoins du point d'équilibre, caractérisé avant tout par un desserrement des ménages relativement prononcé.

## V. Synthèse – enjeux du diagnostic habitat

### 5.1. Synthèse

- **Un parc immobilier qui continue de s'agrandir bien que le nombre d'habitants n'augmente plus :** la CC Cœur de Nacre a vu se produire plus de 1600 logements nouveaux entre 2010 et 2021. Pour rappel (*cf. diagnostic socio-démographique*), sur la même période, le nombre d'habitants n'a augmenté que de 568 unités, avec une croissance qui s'est manifestée uniquement entre 2010 et 2015. Ces dernières années, la population intercommunale n'augmente plus ou très peu entre 2015 et 2021. Pourtant, de nouveaux logements ont été produits au cours de cette période sur le territoire. Des logements qui répondent ainsi avant tout aux besoins en habitat liés au phénomène de « desserrement des ménages », à savoir le fait que le nombre moyen de personnes par foyer diminue et ce, de façon assez importante en ce qui concerne la CCCN ces dernières années.
- **Un caractère résidentiel qui s'affirme progressivement :** les résidences principales sont clairement majoritaires sur le territoire intercommunal (62,8%), bien que les résidences secondaires représentent tout de même un tiers du parc immobilier (31,9%), ce qui en fait, et de loin, un taux bien plus fort que la moyenne départementale (18%). Pour autant, l'évolution constatée ces dernières est celle d'une transformation progressive des résidences secondaires en résidences principales, ce qui accroît peu à peu le caractère résidentiel du territoire. Le phénomène s'est renforcé ces deux dernières années à la suite de la crise sanitaire et l'envie de certains urbains propriétaires d'une résidence secondaire sur la côte de Nacre de venir s'y installer durablement.
- **Les grands logements individuels nettement prédominants :** les maisons individuelles sont les plus représentées au sein du parc immobilier de l'intercommunalité. Avec près de 64,2% de maisons en 2021, la CC Cœur de Nacre affiche un taux supérieur à la moyenne départementale (60,6%). A cela s'ajoute le fait que la majeure partie des logements présents sur le territoire sont de grande taille : 68% des logements existants en 2021 comprenaient au moins quatre pièces (T4 et plus). On retrouve ici le résultat de la production en grandes proportions de maisons individuelles (pavillons) qui ont garni les lotissements réalisés durant plusieurs décennies constitutives, à tour de rôle sur les différentes communes du territoire. Un modèle d'habitat qui se destine avant tout aux ménages familiaux avec enfants mais qui soutient aussi à moyen/long terme un vieillissement de la population, comme cela est constaté sur la CCCN (*cf. diagnostic socio-démographique*).
- **Une majeure partie de propriétaires occupants :** les aspects rural et résidentiel de la CC Cœur de Nacre s'observent aussi à travers l'analyse des statuts d'occupation des logements. Avec 62% des logements occupés par leurs propriétaires (plus que la moyenne départementale à 57%), le parc immobilier se caractérise par une occupation longue de l'habitat, ce qui ne facilite pas le parcours résidentiel et la rotation des ménages sur le territoire. Bien que la part de locataires a tendance à augmenter depuis

quelques années. En résumé, on achète un logement sur Cœur de Nacre avant tout pour y habiter et pour y rester longtemps, ce qui contribue là encore à terme au vieillissement de la population. L'occupation par les propriétaires se matérialise avant tout au niveau de la partie rétro-littorale du territoire, plus rurale et au caractère résidentiel encore plus marqué que la moyenne. Sur la frange littorale, la part de logements occupés par des locataires se fait plus forte et s'explique avant tout par le côté balnéaire qui renforce l'intérêt de proposer des logements en location.

- **Un rythme de construction soutenu ces dernières années :** avec un peu plus de 160 logements dont la construction a démarré chaque année depuis 2010, la CCCN affiche un rythme de production en logements relativement soutenu. Une moyenne qui cache en réalité un rythme assez décousu selon les périodes, avec des années 2010 et 2019 marquées par la construction de nombreux logements et d'autres nettement moins prolifiques (2014, 2016). Chose somme toute assez logique sur un territoire qui reste à dominante rurale et qui ne produit donc pas des logements en grande quantité de façon régulière comme peut le faire l'agglomération caennaise. Même si les logements collectifs contribuent fortement à la construction de nouvelles habitations sur le territoire, les logements individuels « purs » (maison) restent très prisés par les constructeurs les propriétaires. Les années plus récentes (2019 à 2021) affichent un rythme de construction plus soutenus, avec en moyenne annuelle 185 logements entamés sur le territoire. Ce rythme est supérieur à l'objectif fixé par le SCoT révisé en 2019 (178 log./an durant 20 ans sur la CCCN), mais s'explique avant tout par le cumul de la production réalisé au niveau des communes littorales et rurales. Avec un SCoT qui affirme ses objectifs de polarisation sur le territoire métropolitain, l'enjeu des années à venir est à la fois de maintenir un rythme de construction soutenu pour l'habitat sur la CCCN, tout en orientant plus intensément ce développement au niveau des pôles principaux que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer.
- **Des niveaux de prix croissants et sélectifs :** les prix pratiqués dans l'immobilier sur la CCCN se révèlent relativement élevés et surtout en croissance forte et constante depuis plus de dix ans. Les prix rapportés au m<sup>2</sup> habitable sont ainsi plus élevés que la moyenne départementale pour la plupart des communes du territoire, quel que soit le type de bien proposé (appartement, maison). Ce contexte de prix élevés et à la hausse limite de plus en plus la capacité des classes moyennes et populaires à s'installer sur le territoire et contribue lui aussi à renforcer le manque de renouvellement et le vieillissement général de la population. Avec ces niveaux de prix, seuls les actifs avec un certain niveau de revenus et les personnes âgées disposant d'une certaine réserve d'argent peuvent en effet prétendre à l'achat d'un bien immobilier sur la CC Cœur de Nacre.
- **L'offre sociale : pas d'obligations légales mais des pistes à explorer pour lutter contre le vieillissement de la population et la hausse des prix immobiliers :** les pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer ne sont pas soumis à l'obligation loi SRU de 25% de logements sociaux au sein de leur parc immobilier. Le parc social existant sur le territoire se localise avant tout au niveau des communes littorales et à Douvres avec ses 350 logements sociaux en 2022. L'offre en logements sociaux pourrait constituer une réponse intéressante aux besoins de ménages de plus en plus nombreux à ne pas disposer des revenus suffisants pour vivre sur la CC Cœur de Nacre. Le PSLA représente une piste à explorer car à même d'offrir la possibilité à un large panel de ménage d'accéder à la propriété d'un bien immobilier.

## 5.2. Constats et enjeux issus du diagnostic habitat

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des résidences secondaires qui deviennent résidences principales, contribuant à soutenir la vie locale même en période « creuse »</li> <li>○ Un parc immobilier qui se renouvèle en partie et se diversifie (création de logements groupés, collectifs)</li> <li>○ Une production de logements locatifs en hausse, avec une part de locataires qui augmente dans l'occupation des résidences principales et qui contribue à faciliter le parcours résidentiel sur le territoire</li> <li>○ Un rythme de construction soutenu et en hausse ces dernières années, supérieur aux objectifs du SCoT révisé en 2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des logements neufs qui servent essentiellement à répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et qui ne contribuent donc pas, ou très peu, à renouveler la population</li> <li>○ Un parc immobilier avant tout composé de grands logements individuels (lié à un développement pavillonnaire très important depuis plusieurs décennies) et qui ne correspondent pas aux besoins d'une population diversifiée en dehors du modèle familial avec enfants (jeunes, personnes âgées)</li> <li>○ Des constructions neuves encore très soutenues par la production de logements individuels de type pavillons</li> <li>○ Des prix élevés et en hausse constante, soutenus par un contexte d'attractivité croissante pour les territoires littoraux et qui « confisquent » de plus en plus la CCCN pour les catégories aux revenus modestes</li> <li>○ Un rythme de construction soutenu en grande partie par les communes littorales et rurales ces dernières années, en légère contradiction avec la recherche de polarisation voulue par le SCoT Caen Métropole</li> </ul>

### ENJEUX

- Accentuer la diversification du parc immobilier pour l'adapter à l'évolution d'une population appelée à poursuivre son vieillissement dans les années à venir, favoriser ainsi parcours résidentiel et la remise sur le marché de logements existants
- Faciliter l'accès au logement pour les catégories aux revenus modestes
- Maintenir un rythme soutenu pour la production de logements neufs afin d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT
- Orienter la majeure partie de la production de logements au niveau des pôles principaux de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer pour répondre aux objectifs de polarisation affichés par le SCoT
- Veiller à ce que la production d'habitat sur les communes littorales et rurales respecte le cadre de vie existant et limite fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Explorer les possibilités offertes par certaines gammes de logements sociaux pour contrer le vieillissement de la population et faciliter l'accès au logement pour des ménages confrontés à une hausse généralisée des prix





PARTIE E.

DIAGNOSTIC  
SOCIO-  
ÉCONOMIQUE

---



### **RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT CAEN-METROPOLE POUR L'ECONOMIE :**

- Favoriser l'innovation
- Offrir aux entreprises l'espace adapté au développement de leurs activités dans les ZAE, ZA et ZI
- Accroître le rôle économique du port de Caen-Ouistreham
- Redynamiser économiquement les espaces urbains centraux
- Etablir un juste équilibre entre commerce de centralité et commerce périphérique
- Développer l'économie sociale et solidaire
- Accompagner l'évolution de l'agriculture avec le renforcement de l'émergence des productions et des circuits de consommation locaux

### **LES OUTILS ORT MOBILISABLES POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS A L'ECHELLE DE LA CC CŒUR DE NACRE :**

- Exonération de taxes pour les PME
- Le renforcement du droit de préemption urbain
- La suspension de demain d'AEC en périphérie des périmètres ORT
- L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville

## **I. Caractéristiques et évolutions de l'emploi**

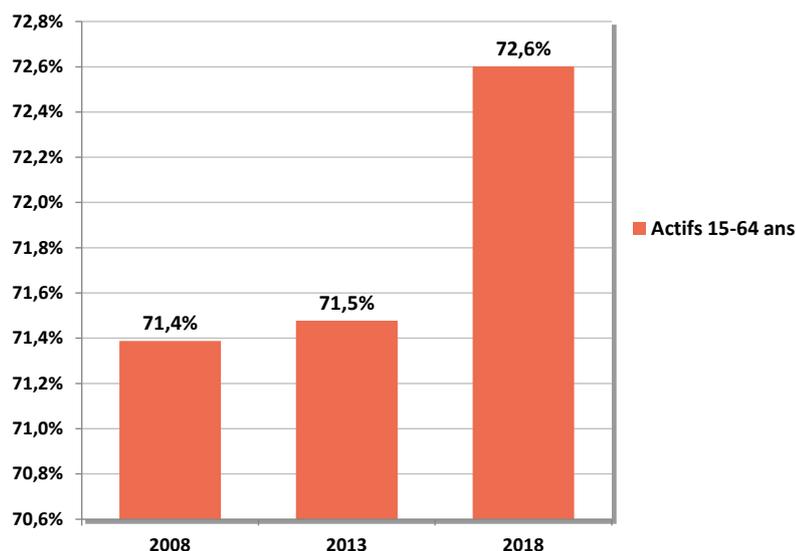
### **1.1. Les caractéristiques de l'activité parmi la population du territoire en âge de travailler**

#### **1.1.1. Composition et évolutions récentes de la population active**

##### **Une proportion d'actifs en augmentation**

L'Insee considère que la population en âge de travailler est comprise entre 15 et 64 ans, ce qui représentait 13 774 personnes en 2018 sur la Communauté de Communes Cœur de Nacre. La part représentée par les actifs au sein de cette population âgée de 15 à 64 ans est en hausse d'un peu plus d'un point sur la CCCN au cours de la période allant de 2008 à 2018 (de 71,4% à 72,6%).

Pour autant, l'accroissement de la part d'actifs dans la population ne signifie pas forcément qu'il y a davantage de personnes qui travaillent, étant donné que cette catégorie des actifs regroupe à la fois les actifs ayant un emploi, mais aussi les actifs sans emploi et donc au chômage.

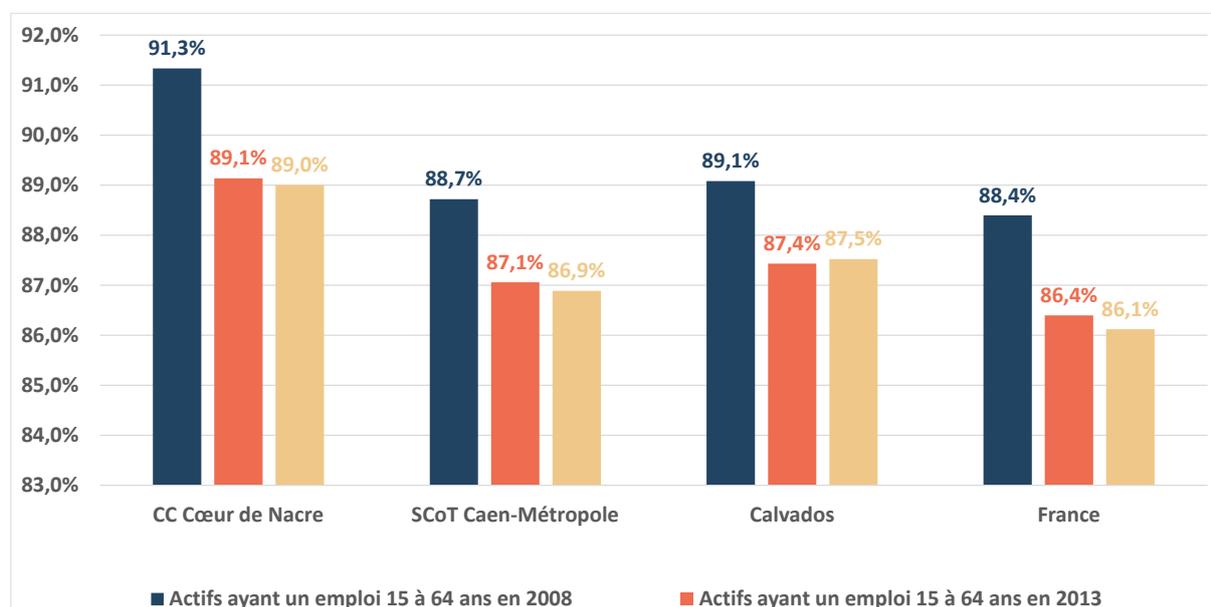


Evolution sur la CCCN de la part représentée par les actifs dans la Population de 15 à 64 ans entre 2008 et 2018 (en %)  
(Source : Insee RP2018)

### Un taux d'actifs avec emploi en recul...

Alors que les actifs ayant un emploi représentaient en 2008 près de 91,3% du nombre total de personnes actives entre 15 et 64 ans, ce taux était retombé à 89% en 2018. Une baisse certes relative (-2pt), mais qui illustre tout de même un niveau d'activité en baisse sur ces dix années. Une évolution qui est principalement due à la crise financière de 2008 qui s'est ensuite propagée à l'économie réelle, avec un impact fort sur l'emploi en France. Le recul de l'activité ne se mesure donc pas qu'au niveau de la CCCN, mais bien plus globalement à l'échelle nationale qui connaît une baisse du nombre d'actifs avec emploi équivalente (-2,3pts).

Malgré une part des actifs avec emploi plus élevée en 2018 sur la CCCN que dans les territoires de comparaison (*cf. graphique suivant*) : 86,9% des actifs de 15 à 64 ans pour le SCoT Caen-Métropole et 87,5% pour le Département, la CCCN a connu une hausse du chômage plus forte sur son territoire. Ce phénomène peut s'expliquer notamment par le ralentissement de l'activité balnéaire de la côte littorale impactée par la crise financière de 2008.

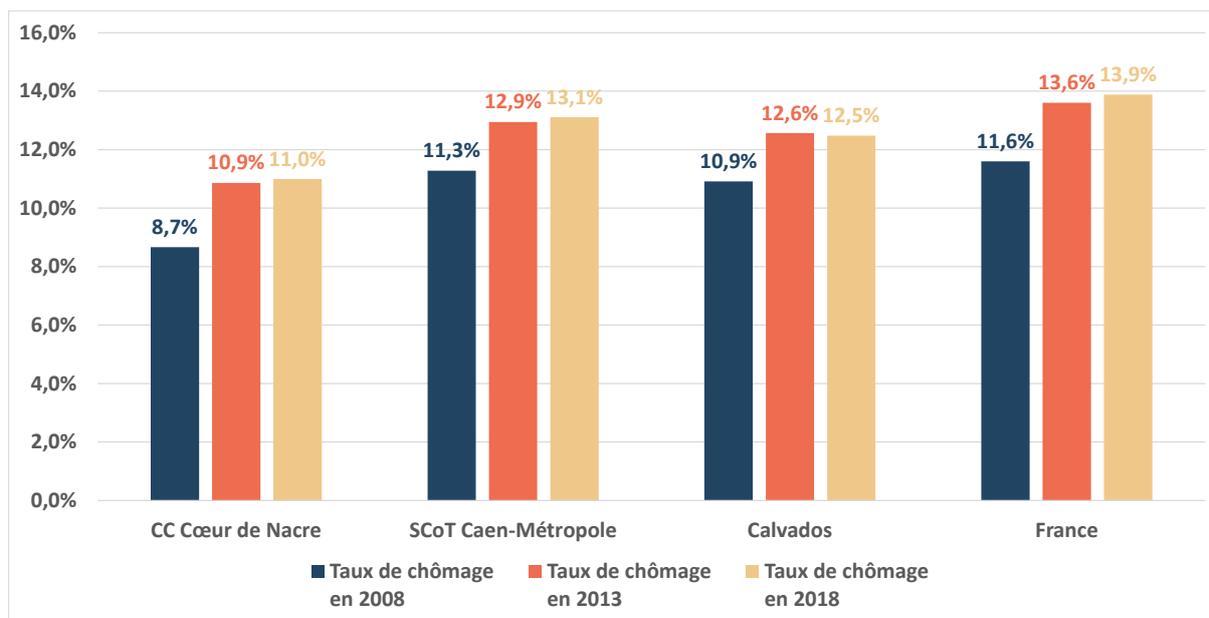


Comparaison par territoire de l'évolution du taux d'actifs ayant un emploi parmi la population active entre 2008 et 2018 (en %) (Source : Insee RP2018)

### ... et un taux de chômage en hausse

Tel un effet miroir dans la composition de la population active, là où le nombre d'actifs ayant un emploi diminue, le taux de chômage (actifs sans emploi) lui augmente en « récupérant » les actifs ayant perdu leur emploi.

Sans surprise, il s'observe donc une hausse du taux de chômage sur la CCCN (+2,3pt) comme sur les autres territoires de comparaison dans des proportions inverses à l'évolution de la part d'actifs avec emploi. Le taux de chômage sur l'intercommunalité demeure toutefois proportionnellement inférieur à celui du SCoT Caen-Métropole (13,1%), du Département (12,5%) et de la France (13,9%).



Comparaison par territoire de l'évolution du taux de chômage dans la population active entre 2008 et 2018 (en %) (Source : Insee RP2018)

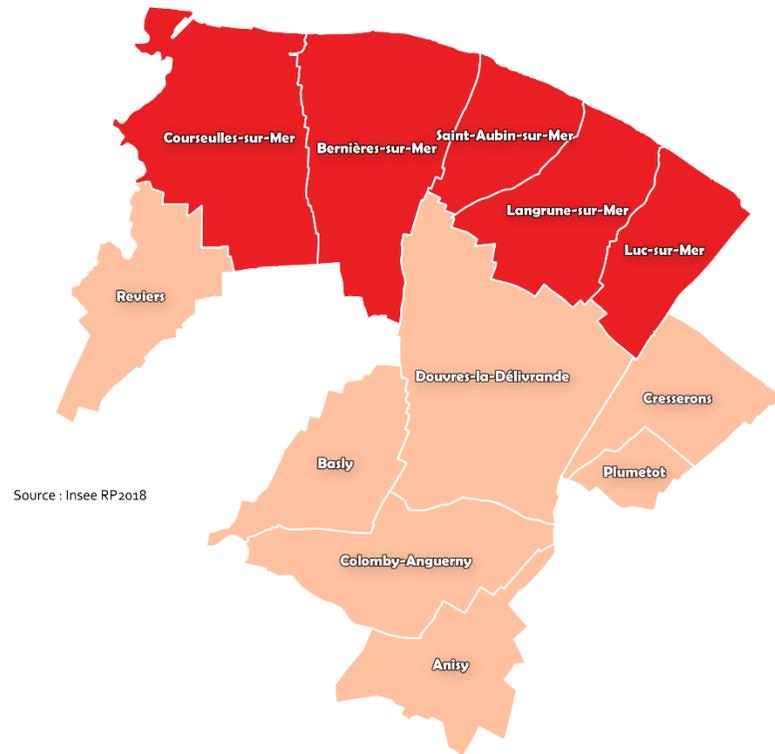
Parmi les 12 communes du territoire, une majorité (7 communes) affichent un taux de chômage inférieur à la moyenne intercommunale qui était de 11% en 2018. L'ensemble de ces communes sont réparties sur la partie rétro-littorale du territoire. Les sept communes dont le taux de chômage est inférieur à la moyenne sont avant tout des communes rurales excepté Douvres-La Délivrance qui constitue le principal pôle urbain du territoire.

Les communes affichant un taux de chômage supérieur à la moyenne intercommunale sont toutes situées sur la partie littorale du territoire. Ces communes regroupent une population active moins diversifiée, avec une surreprésentation des catégories seniors.

On remarque que plus la commune est proche de la métropole caennaise, plus le taux de chômage est bas. Ce qui confirme le rôle de locomotive économique et sociale de la métropole pour le département du Calvados et les EPCI voisins. Les emplois se concentrent en grande partie dans cette zone urbaine ce qui implique une périurbanisation des communes aux alentours pour loger les actifs. C'est exactement ce cas de figure qui se présente pour les communes rétro-littorales de la CCCN telles qu'Anisy ou Colomby-Angueryn par exemple.

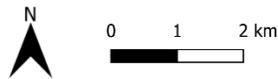
A contrario, les communes les plus éloignées du cœur métropolitain profitent moins des opportunités professionnelles qu'offre l'agglomération caennaise. C'est ce qui peut expliquer en partie un taux de chômage sensiblement plus élevé sur ces communes.

### Comparaison du taux de chômage par commune avec la moyenne intercommunale en 2018

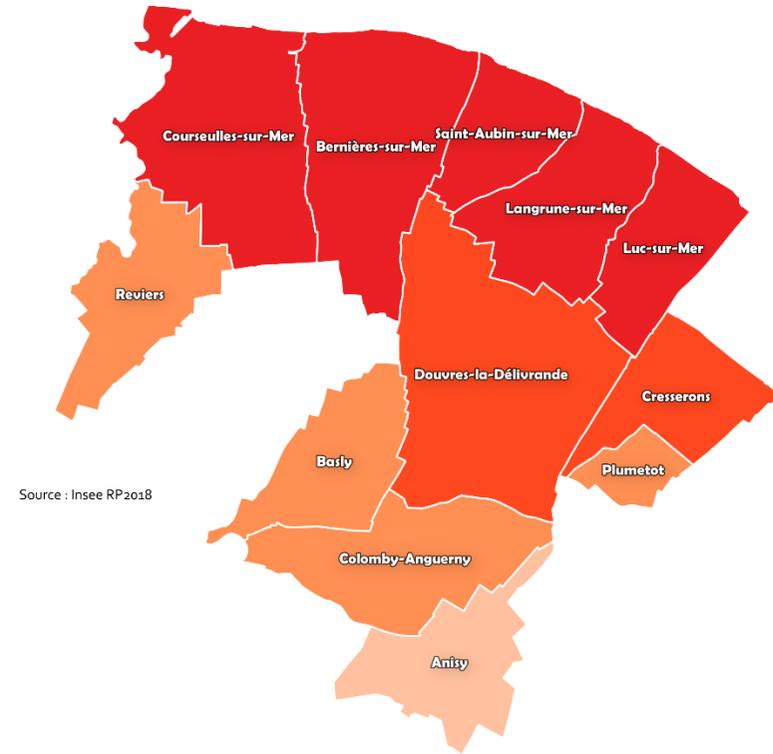


#### Taux de chômage en 2018 (en %)

- Taux de chômage inférieur à la moyenne intercommunale (moins de 11%)
- Taux de chômage supérieur à la moyenne intercommunale (plus de 11%)



### Taux de chômage par commune en 2018



#### Taux de chômage en 2018 (en %)

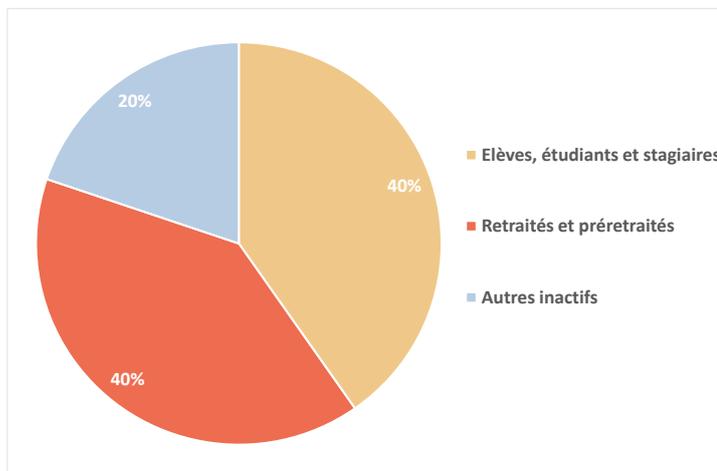
- Entre 5% et 7%
- Entre 7% et 9%
- Entre 9% et 12%
- Entre 12% et 15%



## 1.2.2. Composition et évolutions récentes de la population active

### Les composants de la population inactive

La population dite « inactive » regroupe les personnes en âge de travailler (15 à 64 ans) mais dont le statut ou les capacités ne leur permettent pas d'avoir un emploi. Cela concerne la population scolarisée, étudiante ou stagiaire, mais aussi les retraités ou personnes en pré-retraite. Une troisième catégorie d'inactifs regroupe notamment les personnes handicapées ou en invalidité.

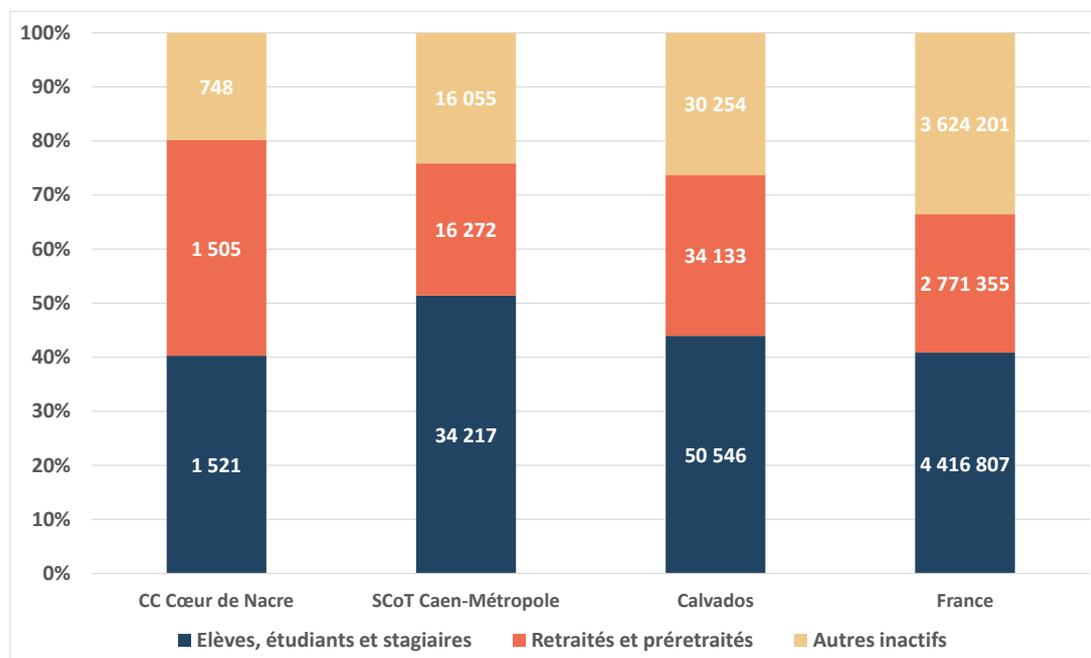


Composition des inactifs de la CCCN en 2018 (en %)  
(Source : Insee RP2018)

En 2018, la composition de la population inactive est divisée entre deux catégories également réparties (cf. graphique ci-contre) : 40% d'élèves, étudiants ou stagiaires et 40% de retraités et pré-retraités. Le reste qui forme un cinquième de cette population est composé par les autres inactifs.

Alors que dans les autres territoires de comparaison la population inactive est avant tout composée d'élèves, étudiants ou stagiaires, notamment sur le territoire du SCoT Caen-Métropole où cette catégorie représente plus de la moitié de la population inactive (51%). Ce qui s'explique par la présence d'une offre variée de formation dans l'enseignement supérieur. Ce n'est pas le cas pour la CCCN dont la population inactive est largement représentée par une forte proportion de retraités et pré-retraités. Celle-ci se révèle d'ailleurs plus importante dans l'intercommunalité que sur les autres territoires de comparaison (cf. graphique suivant). Davantage de retraités ou de pré-retraités dans la population de 15 à 64 ans peut refléter un territoire dont les actifs ont pu commencer à travailler plus jeunes et dans des filières professionnelles avec davantage de pénibilité. Ceci fait écho à l'analyse du niveau de scolarisation et de qualifications sur la CCCN et aux conclusions qui en ont découlé, avec une population en moyenne moins diplômée, commençant à travailler plus jeune et dans des filières plus manuelles. Pour autant, la composition de la population inactive sur la CCCN découle aussi et surtout du caractère attractif du territoire pour les populations retraitées et disposant des moyens suffisants pour disposer d'un bien immobilier sur le territoire.

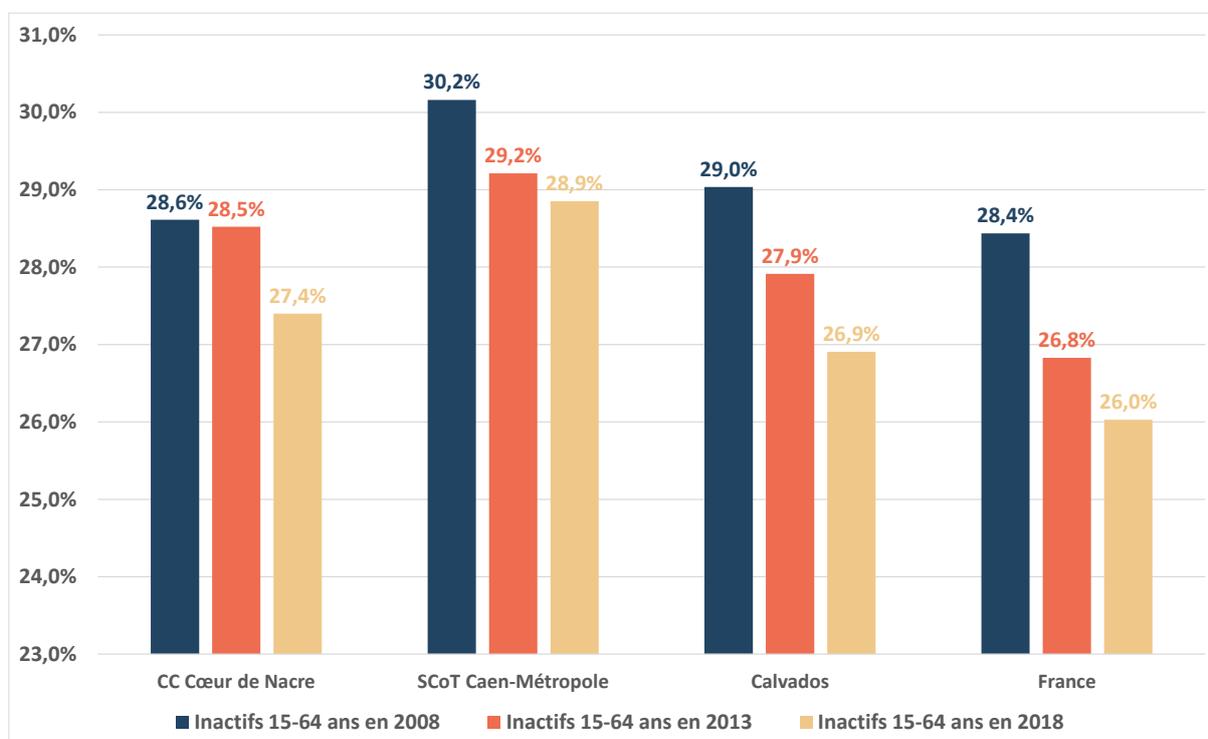
Notons également que, entre 2008 et 2018, la part occupée par les élèves, étudiants ou stagiaires a tendance à augmenter, en passant de 36% à 40% des inactifs du territoire. Ce qui provoque mécaniquement la baisse de la proportion de retraités et de pré-retraités qui passe, elle, de 43% en 2008 à 40% en 2018. Ceci démontre que, face à l'augmentation des coûts de l'immobilier et des loyers, un certain nombre d'étudiants font le choix de rester habiter chez leurs parents pour s'éviter des dépenses non négligeables et que la proximité géographique avec l'offre de formation des campus caennais permet aux jeunes de Cœur de Nacre d'envisager ce mode d'organisation.



Comparaison par territoire de la composition de la population inactive en 2018 (en %) (Source : Insee RP2018)

### **Un nombre d'inactifs en baisse**

Sur tous les territoires observés, le nombre de personnes composant la population inactive est en baisse depuis 2008. Alors que la CC Cœur de Nacre comptait 28,6% d'inactifs parmi les 15-64 ans en 2008, ce taux était de 27,4% (-1,2pts) en 2018. La diminution est toutefois plus forte sur les autres territoires de comparaison : -1,3pts pour le SCoT Caen-Métropole, -2,1pts pour le Calvados et -2,4pts pour la France de métropole et d'Outre-mer.



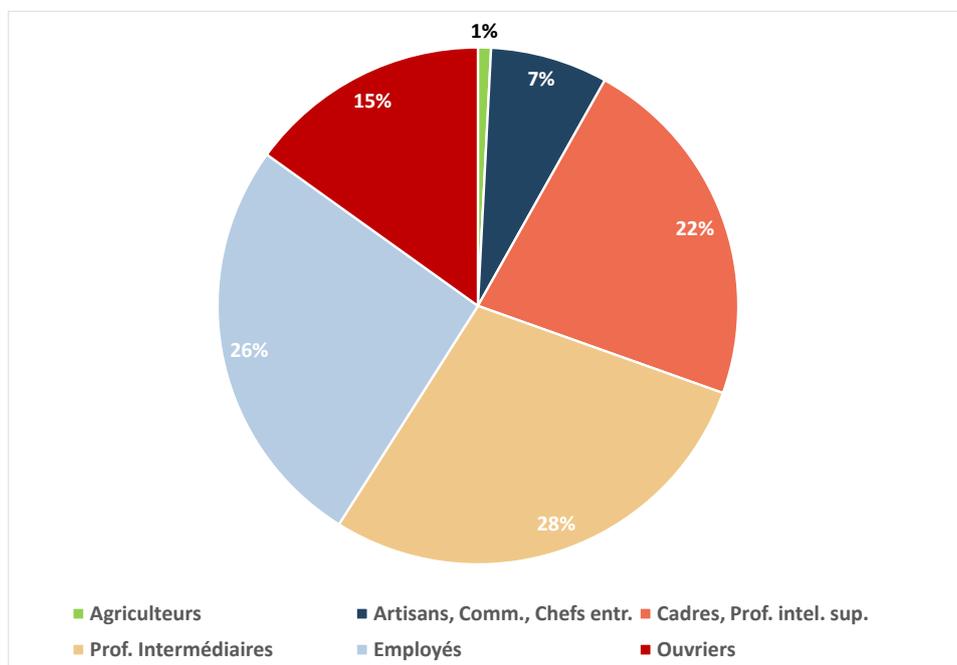
Comparaison par territoire de l'évolution de la part d'inactifs entre 2008 et 2018 (en %) (Source : Insee RP2018)

La population intercommunale de 15 à 64 ans comprend donc en proportions plus d'inactifs que sur les autres territoires de comparaison, à l'exception du SCoT Caen-Métropole. Ce qui illustre le fait que la CCCN abrite plutôt une population moins diversifiée, avec notamment moins de personnes scolarisées ou étudiantes, et dont les inactifs sont généralement le reflet d'une multitude de profils qui justifient une inactivité (après une période d'activité ou non), mais aussi un vieillissement de la population avec une part importante de retraités.

### **1.2.3. Les catégories socio-professionnelles composant la population active**

#### **Une population active dominée par des CSP intermédiaires**

Les actifs de 15 à 64 ans habitant la CCCN en 2018 sont en majeure partie des professions intermédiaires (28%), suivis par les employés (26%), les cadres (22%), les ouvriers (15%), les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (7%), puis les agriculteurs (1%).

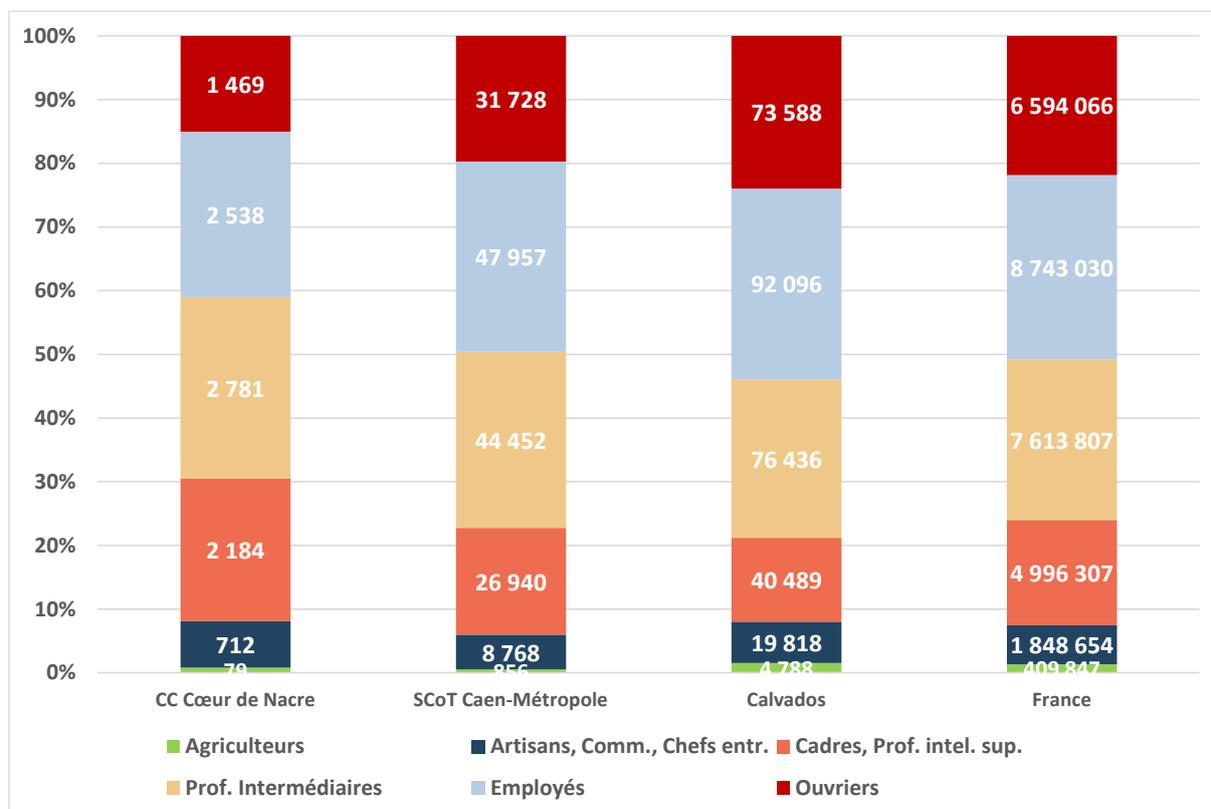


Répartition des catégories socioprofessionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans habitant sur la CCCN en 2018  
(Source : Insee RP2018)

Cette répartition des catégories socio-professionnelles dans la population active fait écho de prime abord à l'analyse du niveau de qualifications de la population intercommunale. Comme cela a été vu précédemment, la population âgée de 15 ans et plus sur la CCCN se compose d'une part importante de personnes diplômées d'un CAP ou BEP (27%) et d'un BAC ou brevet professionnel (17%). Un niveau de qualifications qui se révèle équivalent pour les habitants de la CCCN et sur le territoire de SCoT Caen-Métropole. Il est donc logique de retrouver une prédominance des professions intermédiaires et des employés dans la population active de l'intercommunalité (54% de la population active en cumul de ces deux CSP).

Celle-ci abrite un nombre d'ouvriers (15%) proportionnellement plus faible qu'en moyenne au niveau du SCoT Caen-Métropole (20%), le Département (24%) et en France (22%).

La part d'employés est elle aussi inférieure à celle des autres territoires de comparaison, tandis que celle des cadres et professions intellectuelles supérieures représente en revanche davantage de personnes au sein de la population active de Cœur de Nacre (22%) comparé aux territoires voisins (17% à l'échelle du bassin de vie caennais, 13% dans le Calvados et 17% en France).



Comparaison des catégories socioprofessionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans en 2018 (Source : Insee RP2018)

En termes d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprise, la part se révèle légèrement plus forte sur la CCCN qu'ailleurs. Un constat qui peut faire écho là encore au niveau de qualifications et aux parcours scolaires d'une population assez orientée vers les filières professionnalisantes (CAP, BEP, Bacs professionnels) et qui débouchent pour la plupart sur des métiers de l'artisanat et de commerçants. Des métiers qui vont de pair avec la création et la gestion d'une entreprise.

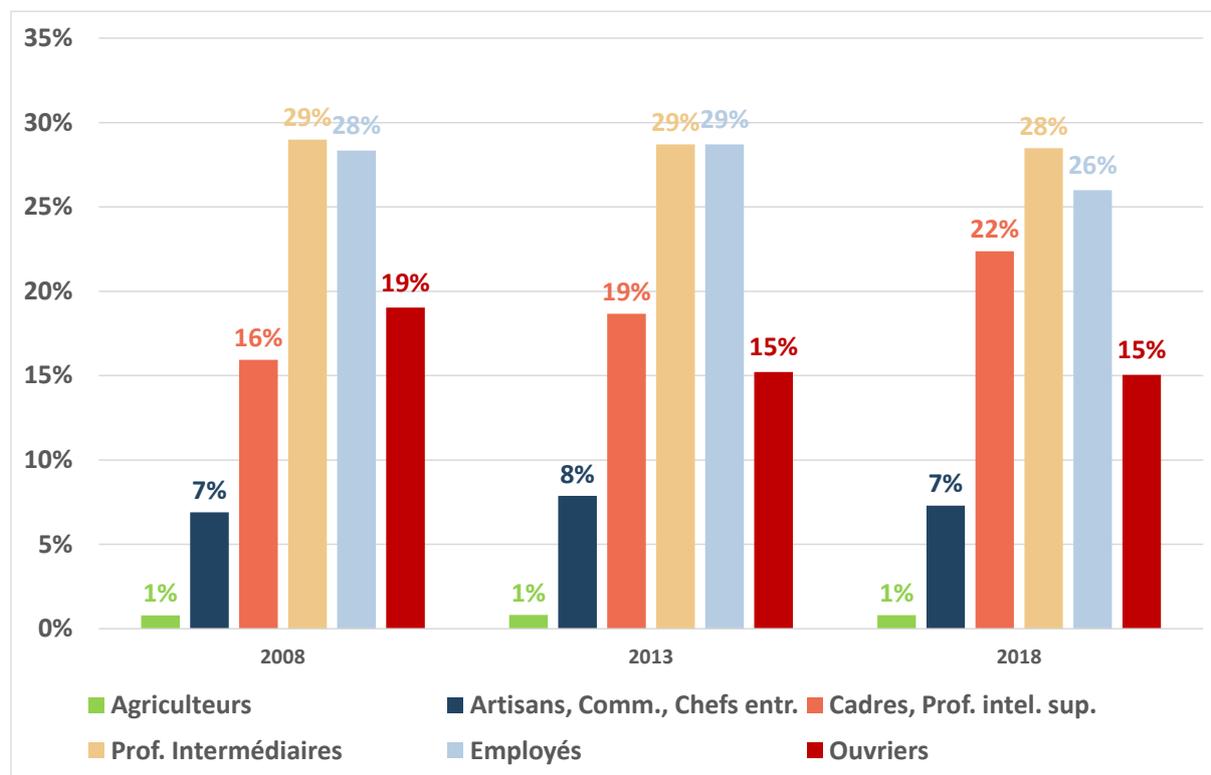
Une proportion d'agriculteurs certes très faible (1%), mais équivalente à celle du SCoT Caen-Métropole et de la France ce qui ne remet donc pas en cause le caractère rural de l'arrière-pays de Cœur de Nacre et du potentiel agronomique d'un territoire composé de vastes plaines cultivées.

### **Une représentation croissante des cadres et professions intellectuelles supérieures au détriment des employés et des ouvriers**

Entre 2008 et 2018, la population active de la CCCN a connu les évolutions suivantes :

- Les parts d'ouvriers et d'employés ont reculé : les ouvriers représentaient 19% des actifs en 2008, contre 15% en 2018, tandis que les employés représentaient 28% des actifs en 2008, contre 26% en 2018 ;
- Les parts des agriculteurs (1%), professions intermédiaires (28%) et artisans, commerçants et chefs d'entreprises (7%) sont restées à des niveaux plus ou moins équivalents durant la décennie 2008-2018 ;

- La catégorie des cadres a connu une hausse significative, en passant de 16% des actifs en 2008 à 22% en 2018. Plus d'un actif sur cinq habitant la CCCN occupe désormais un poste de cadre ou de profession intellectuelle supérieure.



Evolution de la répartition des catégories socio-Professionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans de la CCCN entre 2008 et 2018 (Source : Insee RP2016)

Ces tendances ne sont pas des cas isolés à l'échelle de la CCCN. Elles se vérifient également sur les autres territoires de comparaison et dans des ordres de grandeurs assez similaires. La part de cadres et de professions intellectuelles supérieures semble toutefois croître plus rapidement à l'échelle de la CC Cœur de Nacre, tandis que la part d'ouvriers diminue dans les mêmes proportions pour les quatre échelles de territoire.

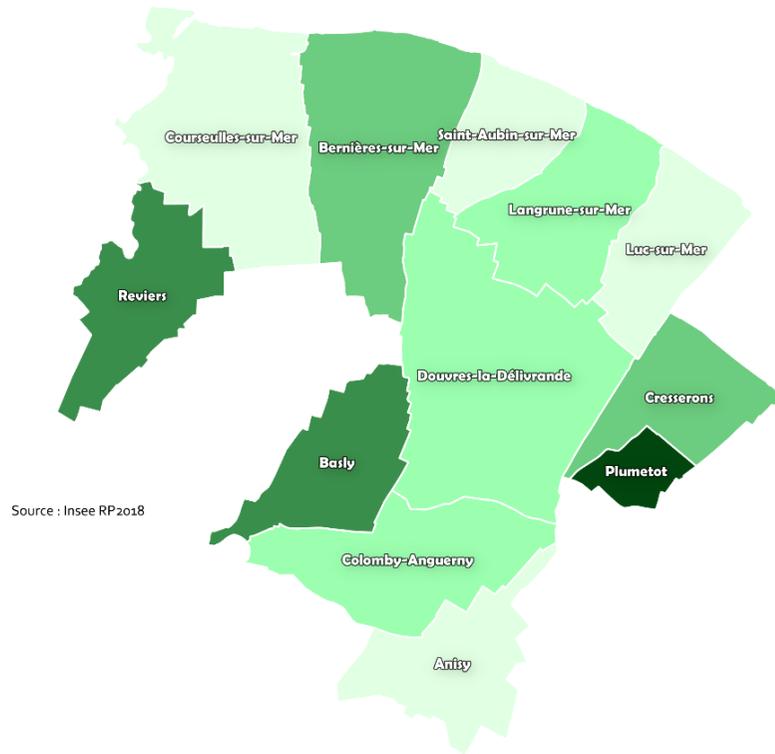
En lien avec l'analyse du solde migratoire (cf. C. Diagnostic socio-démographique), il s'avère donc que les habitants nouvellement installés sur le territoire ces dernières années sont, pour une bonne partie d'entre eux, des actifs appartenant à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures. Ces actifs jouissent d'un niveau de revenus confortable, voire élevé, ce qui leur donne les moyens de s'installer sur un territoire où les coûts du foncier et de l'immobilier sont en hausse constante depuis un certain temps. A l'inverse, les CSP aux revenus plus modestes (employés, ouvriers) n'ont plus les moyens de s'installer sur Cœur de Nacre. Les parts qui représentent ces CSP parmi la population active se composent donc des ouvriers et des employés déjà installés sur le territoire depuis longtemps, ce qui laisse penser que cette partie des actifs est vieillissante et va être amené à peser encore moins dans la population active globale durant les prochaines années. Nous pouvons ainsi parler de mouvance importante au sein de la population active du territoire intercommunal, avec un remplacement progressif des CSP moins qualifiées et aux revenus plus modestes par des actifs plus aisés. Un phénomène qui répond à l'évolution des prix (foncier, immobilier) sur le territoire, mais qui de fait y contribue également à travers des populations installées désireuses de maintenir des niveaux de prix élevés pour leurs biens en vue de potentielles reventes dans le futur.

Cette analyse va dans le sens de celle faite précédemment quant au niveau de vie des habitants de la CCCN, globalement plus élevé qu'au niveau des trois autres échelles de territoire.

### **Zoom à l'échelle communale**

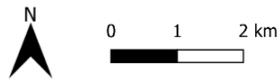
- **CSP « Agriculteurs »**: la répartition des agriculteurs dans la population active du territoire se révèle très hétérogène. Sept des communes du territoire affichent un taux d'agriculteurs parmi les actifs de 15 à 64 ans inférieur à la moyenne intercommunale (1%). Parmi elles, trois communes n'abritent aucun agriculteur au sein de leur population (Anisy, Luc-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer). A l'inverse, cinq communes affichent une moyenne d'agriculteurs supérieure à 1% (Basly, Bernières-sur-Mer, Reviere, Cresserons et Plumetot). La commune de Plumetot est la commune qui compte le plus d'agriculteurs (3% de sa population active). Cela peut s'expliquer par le caractère très rural de la commune et sa place au sein d'une zone géographique très tournée vers les grandes cultures agricoles. Pour autant, ces taux sont à relativiser car ils sont relevés sur des communes très peu peuplées, voire avec un nombre d'habitants en baisse et comprennent des exploitations agricoles très ancrées dans le territoire. Dans ce contexte, la part d'agriculteurs dans la population active s'avère logiquement plus élevée qu'en moyenne sur le territoire global.
- **CSP « Artisans, commerçants et chefs d'entreprises »**: la répartition des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (ACCE) s'avère plus homogène sur le territoire intercommunal. On compte seulement cinq communes avec moins de 7% de ACCE dans leur population active (Basly, Bernières-sur-Mer, Plumetot, Reviere et Saint-Aubin-sur-Mer). En parallèle, sept communes affichent plus de 7% de ACCE (Anisy, Courseulles-sur-Mer, Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer), dont Colomby-Anguerny avec un taux supérieur à 10%.
- **CSP « Cadres et professions intellectuelles supérieures »**: on trouve huit communes avec un taux inférieur à la moyenne intercommunale qui est de 22% (Basly, Bernières-sur-Mer, Courseulles-sur-Mer, Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer et Plumetot). L'amplitude qui mesure la différence entre les communes avec le moins de cadres de celles qui en abritent le plus est forte. De petites communes très peu peuplées peuvent abriter des forts taux de cadres parmi leur population tel qu'Anisy avec 41% de cadres parmi sa population active, tandis que Courseulles-sur-Mer, qui est la deuxième commune la plus peuplée, n'abritent que 10% de cadres parmi sa population. Ce qui s'explique aussi sans doute par le fait que la population de la commune est aussi composée de nombreux inactifs (retraités). La répartition des cadres entre les communes du territoire paraît ainsi très hétérogène.
- **CSP « Professions intermédiaires »**: cette catégorie d'actifs est répartie de façon très homogène sur le territoire intercommunal, avec une concentration légèrement plus forte dans la commune de Basly qui compte plus de 35% de professions intermédiaires parmi sa population active. Cette homogénéité peut s'expliquer par le fait que cette CSP est aussi la plus représentée au sein de la population active de l'intercommunalité.
- **CSP « Employés »**: cette CSP est assez bien représentée dans la population active du territoire et cela se vérifie à l'échelle des communes membres de la CCCN. Seule Anisy compte moins de 15% d'employés parmi ses actifs. La partie littorale du territoire, ainsi que les deux pôles urbains que sont Courseulles-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande semblent davantage dotés en employés que la moyenne. Il est probable que l'activité balnéaire explique la présence de nombreux employés formés notamment au métier de l'hôtellerie et de la restauration sur ces communes.
- **CSP « Ouvriers »**: la moitié ouest de la CCCN s'avère être davantage peuplée en ouvriers que le reste du territoire, sur une frange qui mêle à la fois communes littorales et rétro-littorales. En revanche, Saint-Aubin-sur-Mer, Colomby-Anguerny et Anisy affichent moins de 10% d'ouvriers parmi leur population active.

**Part des agriculteurs parmi les actifs de chaque commune en 2018**

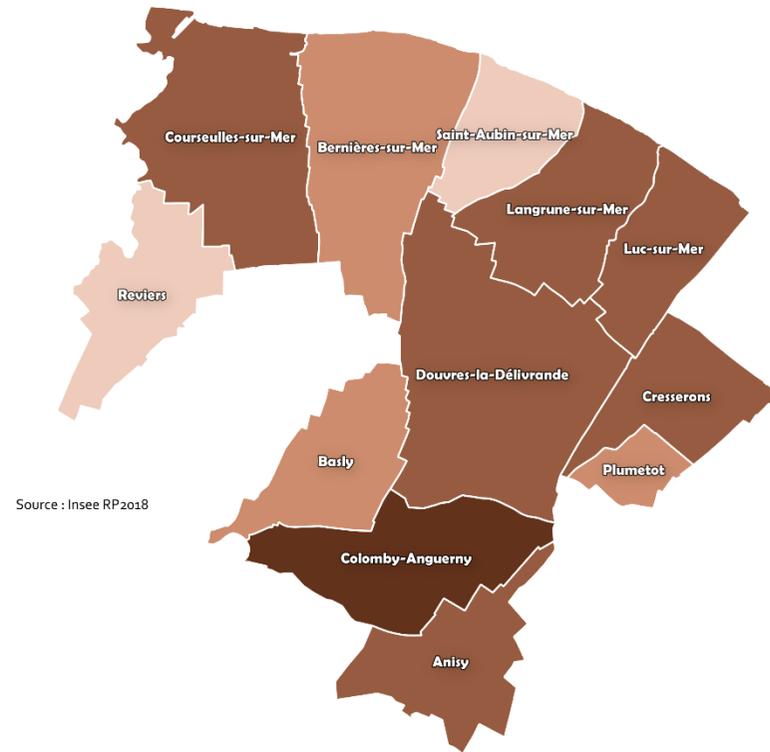


**Part des agriculteurs parmi les actifs de 15 à 64 ans de chaque commune (en %)**

- Moins de 0,5%
- Entre 0,5% et 1%
- Entre 1% et 2%
- Entre 2% et 3%
- Plus de 3%

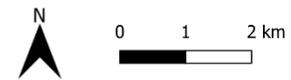


**Part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise parmi les actifs de chaque commune en 2018**

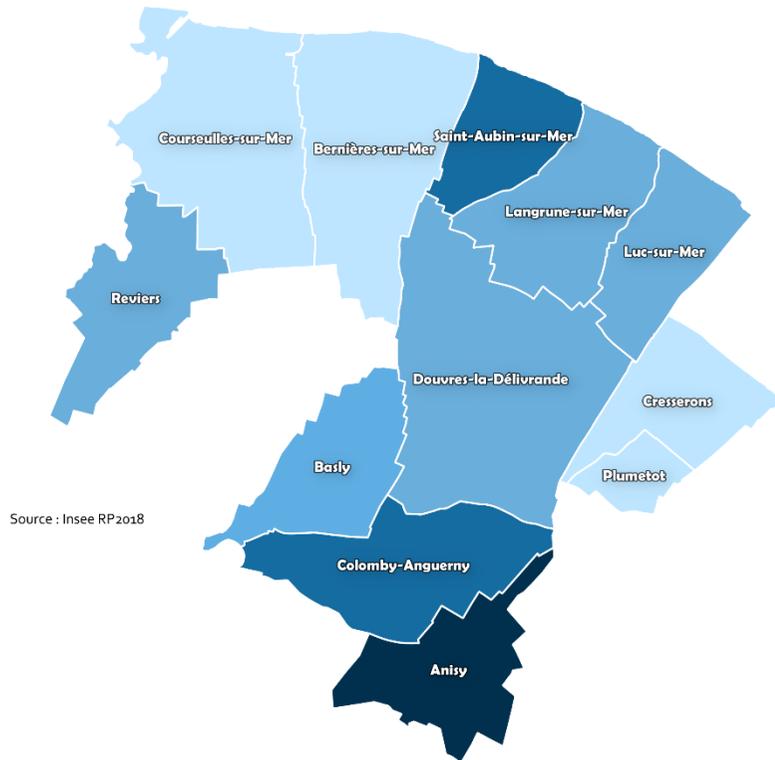


**Part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise parmi les actifs de 15 à 64 ans de chaque commune (en %)**

- Moins de 5%
- Entre 5% et 7%
- Entre 7% et 10%
- Plus de 10%

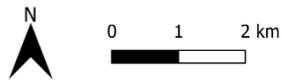


**Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs de chaque commune en 2018**

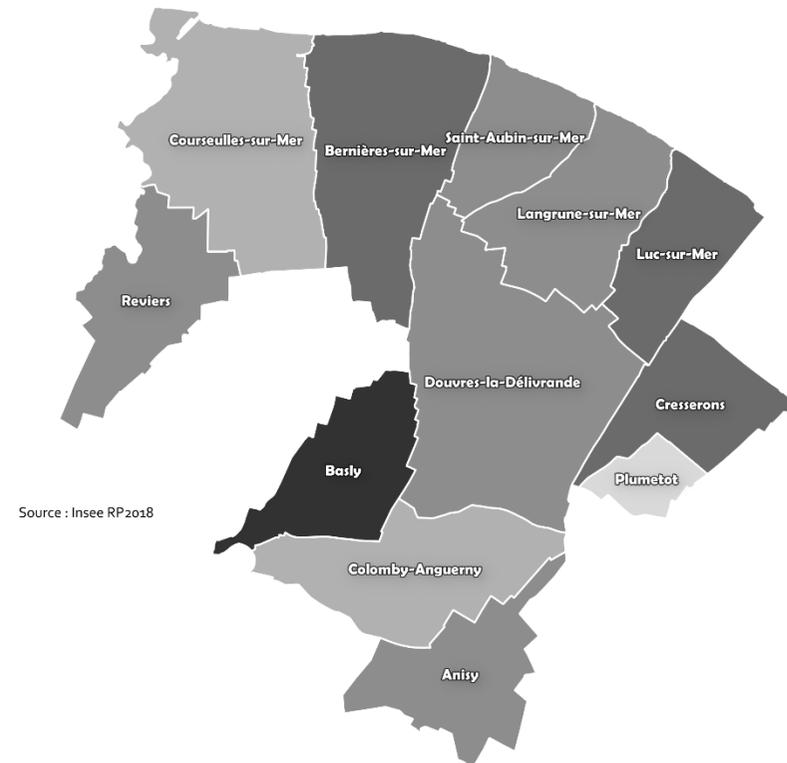


**Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs de 15 à 64 ans de chaque commune (en %)**

- Entre 10% et 20%
- Entre 20% et 30%
- Entre 30% et 40%
- Plus de 40%



**Part des professions intermédiaires parmi les actifs de chaque commune en 2018**

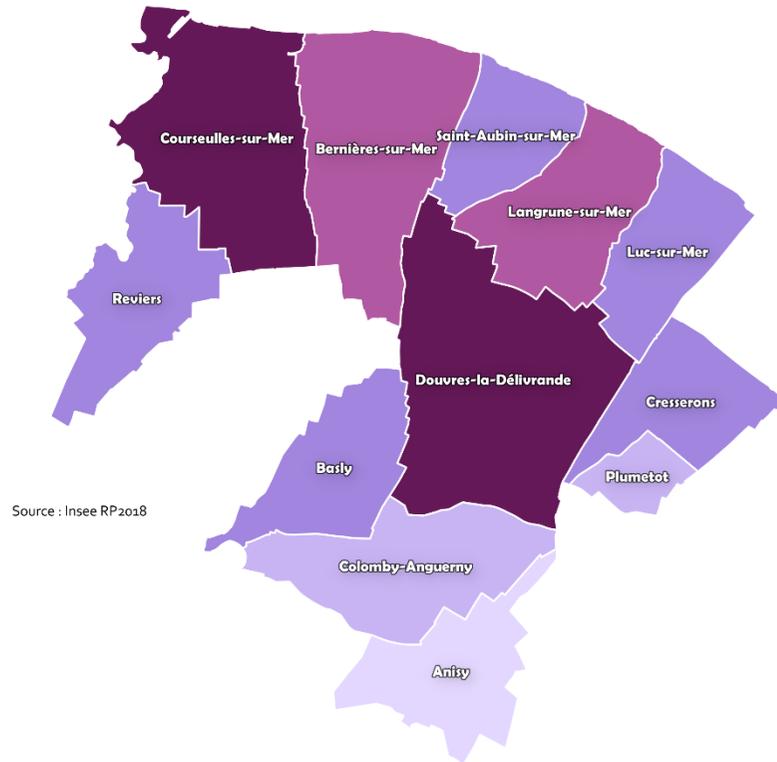


**Part des professions intermédiaires parmi les actifs de 15 à 64 ans de chaque commune (en %)**

- Moins de 20%
- Entre 20% et 25%
- Entre 25% et 30%
- Entre 30% et 35%
- Plus de 35%



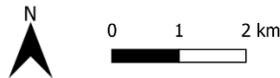
**Part des employés parmi les actifs de chaque commune en 2018**



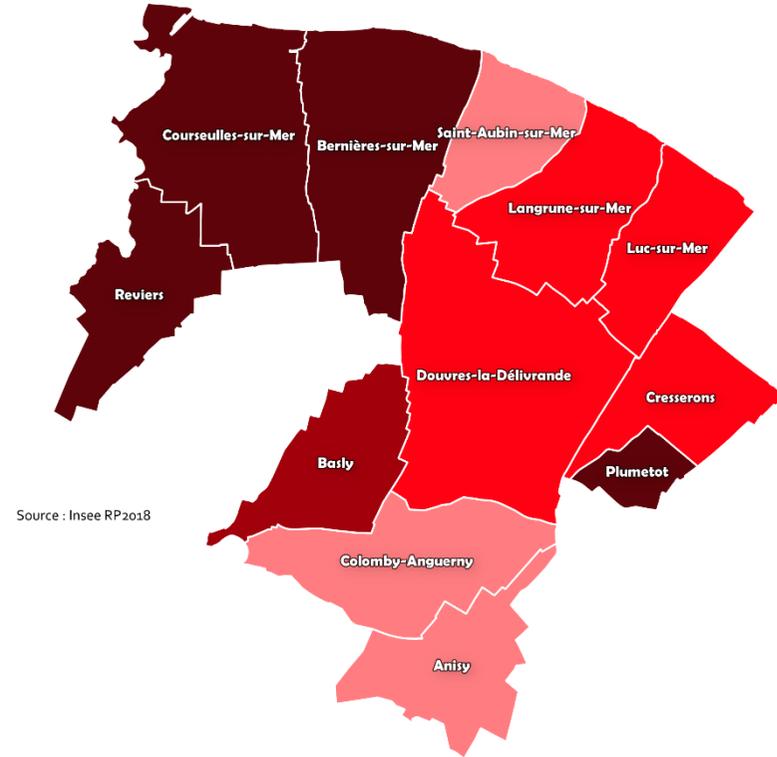
Source : Insee RP2018

**Part des employés parmi les actifs de 15 et 64 ans de chaque commune (en %)**

- Moins de 15%
- Entre 15% et 20%
- Entre 20% et 25%
- Entre 25% et 30%
- Plus de 30%



**Part des ouvriers parmi les actifs de chaque commune en 2018**



Source : Insee RP2018

**Part des ouvriers parmi les actifs de 15 à 64 ans de chaque commune (en %)**

- Moins de 10%
- Entre 10% et 15%
- Entre 15% et 20%
- Plus de 20%



## 1.2 L'emploi sur la CCCN

### 1.2.1. Un nombre d'emplois qui augmente moins vite que le nombre d'habitants

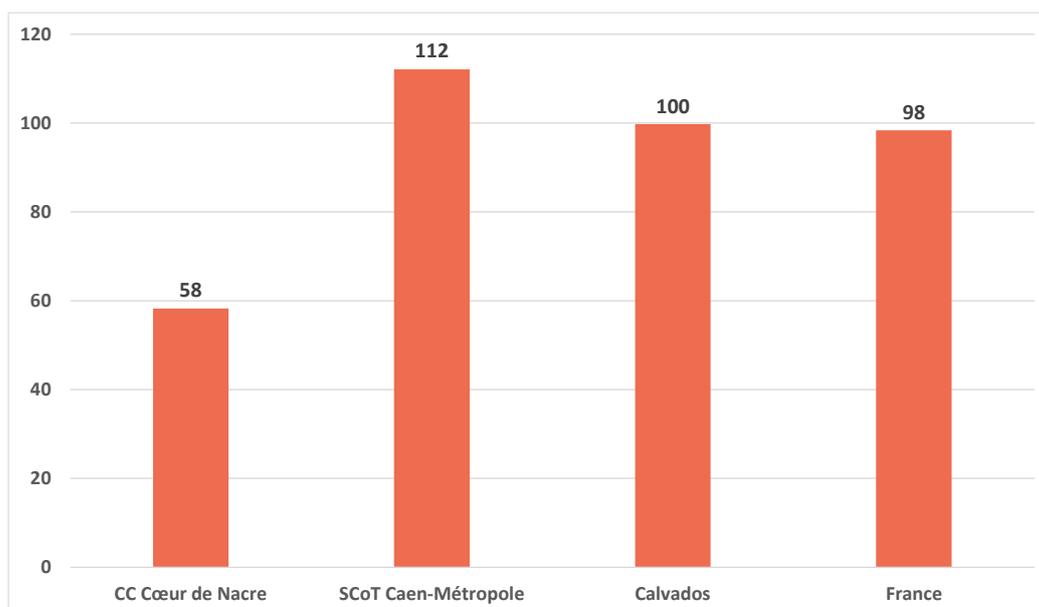
#### Indice de concentration d'emploi : définition

L'indice de concentration d'emploi mesure le nombre d'emploi proposé sur un territoire par rapport au nombre d'actifs résidants sur ce même territoire. Il sert ainsi à déterminer si un territoire est excédentaire ou déficitaire en termes d'emplois existant sur son sol comparé à la population active qu'il abrite. L'indice de concentration d'emploi se mesure pour 100 actifs résidants. Ce qui signifie qu'en cas de résultat inférieur à 100, le territoire ne dispose pas de suffisamment d'emplois sur son sol pour employer l'ensemble de ses actifs résidants. A l'inverse, un indice supérieur à 100 démontre que le territoire dispose de plus d'emplois que d'actifs et donc qu'il « aspire » des actifs habitant sur d'autres territoires. Ce schéma relève bien évidemment d'une théorie purement mathématique, car même en cas d'indice de concentration d'emploi supérieur à 100, la réalité démontre qu'un territoire n'emploi jamais (sauf cas exceptionnels) 100% de ses actifs résidants. Des migrations s'effectuent quotidiennement pour bon nombre d'actifs entre le territoire d'habitation (une commune, un département, une région, etc.) et celui où se trouve le lieu de travail. C'est pourquoi cette analyse doit être croisée avec celle portant sur les déplacements entre le domicile et le lieu de travail afin d'être plus complète.

Cet indice de concentration d'emploi doit ainsi permettre de dire si, sur le papier, un territoire voit naturellement des actifs venir d'autres territoires pour travailler du fait d'un nombre d'emploi excédentaire, ou dans le cas inverse si une partie des actifs du territoire se voit dans l'obligation d'aller travailler ailleurs en raison d'un nombre d'emploi déficitaire par rapport à la population active.

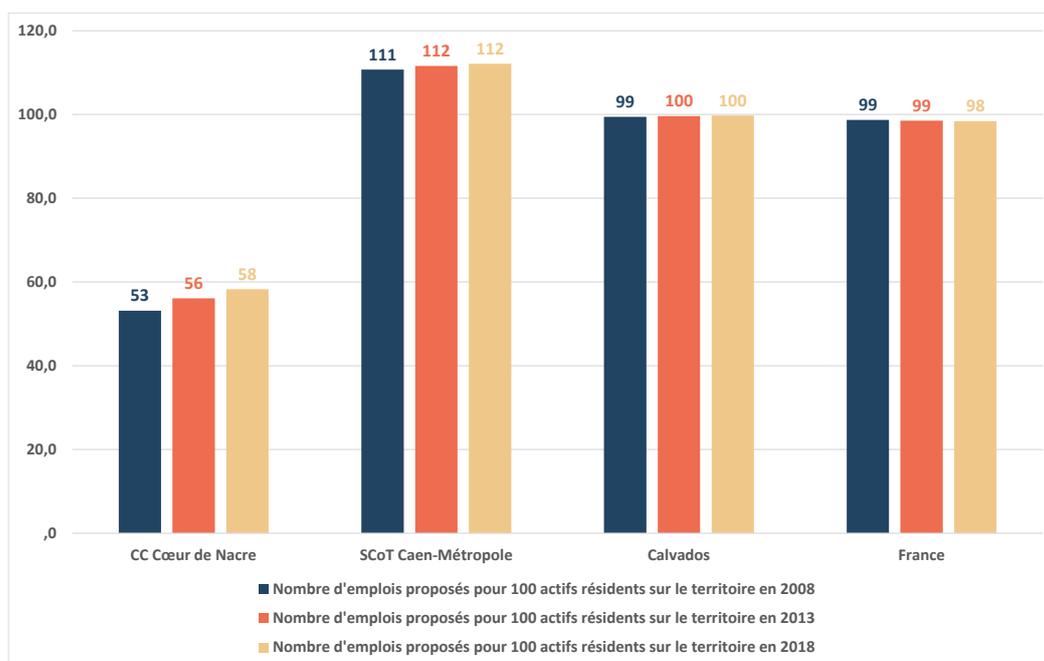
#### La CCCN : un territoire qui emploie moins d'actifs qu'il n'en compte parmi ses habitants

En 2018, la CC Cœur de Nacre affiche un indice de 58 emplois pour 100 actifs résidents. Ce qui signifie que le territoire abrite moins d'emplois qu'il ne compte d'actifs dans sa population et ce qui rend logiquement plus forte la probabilité que les actifs de la CCCN se déplacent quotidiennement sur un autre territoire pour aller travailler.



Comparaison de l'indice de la concentration d'emploi en 2018 (en nombre d'emploi par actifs résidants) (Source : Insee RP2018)

L'indice de concentration d'emploi se révèle nettement plus faible pour la CCCN lorsqu'on le compare aux trois autres échelles de territoire (cf. *graphique suivant*). Le bassin de vie caennais affiche un indice excédentaire (112 emplois pour 100 actifs résidant) ce qui traduit la forte capacité d'attraction d'une population active en provenance d'autres territoires. L'agglomération caennaise draine en effet un nombre d'emplois très important et qui concerne des actifs en provenance de nombreux territoires voisins ou normands. Le Calvados propose quant à lui autant d'emplois qu'il ne compte d'actifs (100 emplois pour 100 actifs résidant), ce qui illustre la bonne santé du département en termes d'emplois. Enfin, au niveau national, le rapport entre nombre d'emplois et nombre d'actifs résidant est quasiment à l'équilibre malgré un léger déficit (98 emplois pour 100 actifs résidant).



Comparaison de l'évolution de l'indice de la concentration d'emploi entre 2008 et 2018 (en nombre d'emploi par actifs résidents) (Source : Insee RP2018)

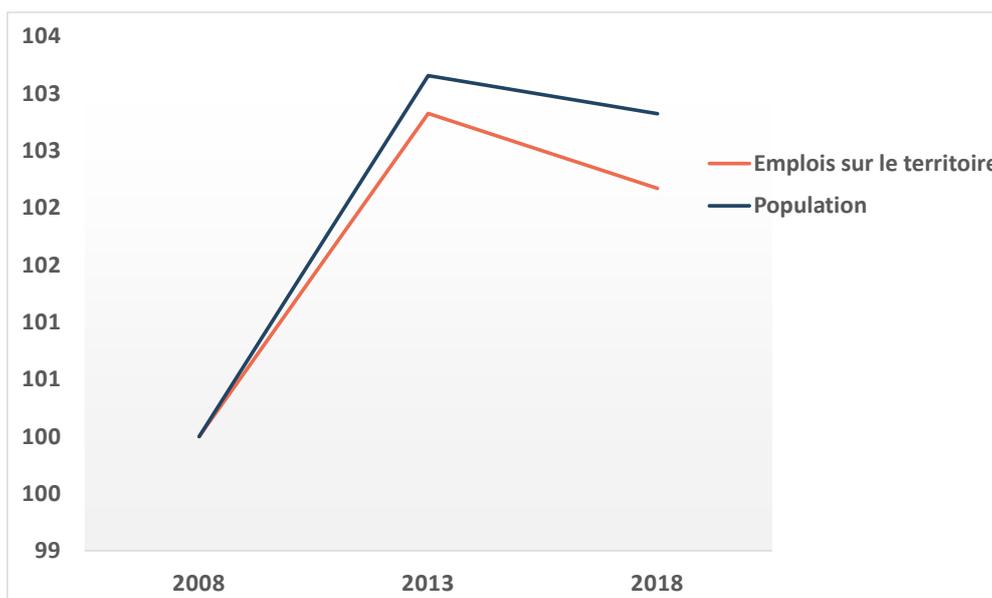
Cet écart avec les autres échelles de territoire reflète à la fois un caractère rural affirmé pour la CCCN, mais aussi un statut pouvant être qualifié, au moins dans certains secteurs géographiques, de « territoire dortoir », avec de nombreuses personnes qui y habitent sans pour autant y travailler.

La proximité avec l'agglomération de Caen accentue ce caractère « dortoir » de la CCCN avec la périurbanisation de ses communes rétro-littorales. En effet, les opportunités d'emplois, nombreuses de la zone urbaine caennaise, permettent aux habitants de l'intercommunalité de loger dans des communes périurbaines tel qu'Anisy ou Colomby-Anguerny tout en exerçant un emploi dans le cœur de l'agglomération. Ainsi, la CC Cœur de Nacre offre la possibilité à ses actifs de vivre dans des communes rurales tout en disposant d'un emploi proche géographiquement grâce à la dynamique économique de Caen.

Le graphique suivant démontre certes que le nombre d'emplois proposé sur la CCCN est supérieur en 2018 à ce qu'il était en 2008. Il en va de même pour le nombre d'habitants.

Pour autant, les deux courbes sont en légère baisse depuis 2013, avec une tendance baissière plus marquée pour le nombre d'emplois. Cette évolution intervient après que la hausse du nombre d'habitants avait déjà été supérieure à celle du nombre d'emplois entre 2008 et 2013. Le cumul de ces deux tendances fait ainsi que l'écart se creuse entre les deux courbes, au bénéfice du nombre d'habitants. Ce phénomène illustre le fait que le caractère dortoir et péri-urbain du territoire s'est plutôt accentué depuis 10 ans, avec des habitants

nouvellement installés pour des raisons de qualité de vie et d'accès à la propriété individuelle plutôt que pour vivre sur le même territoire que son lieu de travail.

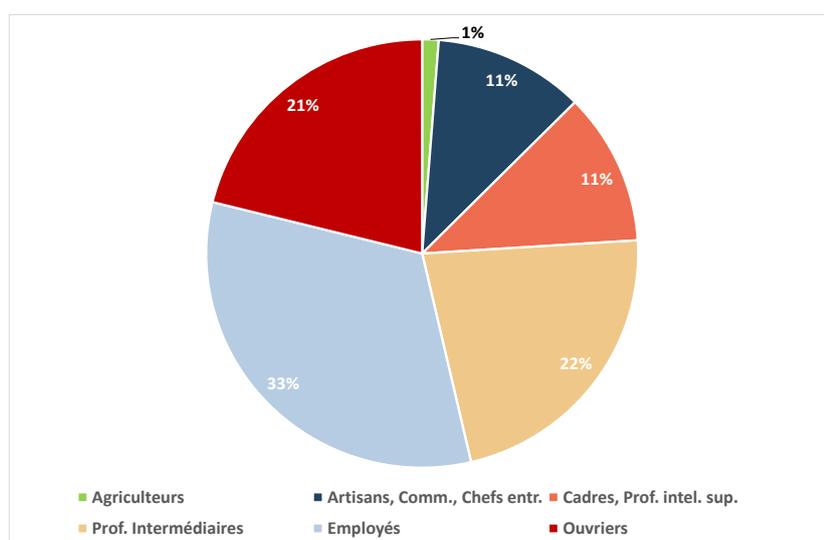


Comparaison de l'évolution de la population et des emplois sur la CCCN entre 2008 et 2018 (sur une base 100 en 2008) (Source : Insee RP2018 et RP 2008)

## 1.2.2. Les emplois proposés sur le territoire

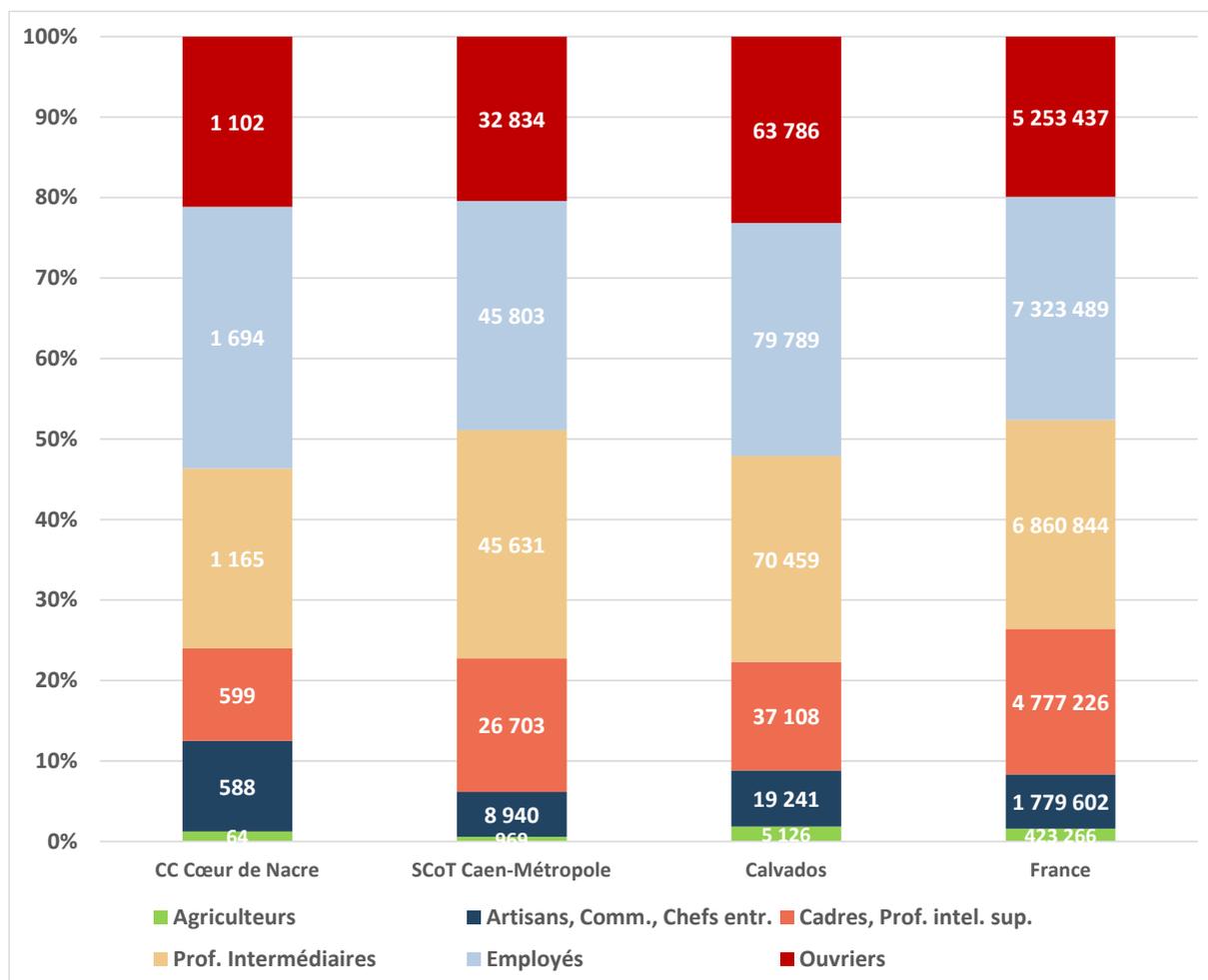
### Les personnes travaillant sur la CCCN : répartition par catégories socio-professionnelles

Parmi les actifs dont l'emploi se situe sur le territoire intercommunal, une large partie sont des employés (33%). La proportion d'actifs employés travaillant sur la CCCN (1 actif sur trois) est ainsi plus forte qu'ailleurs en moyenne : 28% sur le territoire du SCoT Caen-Métropole, 29% dans le Calvados et 28% en France (métropole et Outre-mer). De nombreux emplois proposés sur le territoire sont donc ainsi des emplois liés à l'activité saisonnière et touristique sur le littoral, mais aussi à l'activité mémorielle qui caractérise le territoire.



Répartition des types de catégories socioprofessionnelles travaillant sur le territoire de la CCCN en 2018 (Source : Insee RP2018)

Les métiers artisanaux, les commerçants et les chefs d'entreprises représentent eux aussi une part plus importante sur la CCCN que sur les autres territoires de comparaison. Ces actifs sont en proportion presque deux fois plus nombreux sur le territoire intercommunal (11%) que dans le SCoT Caen-Métropole (6%). Il est souvent question de très petites entreprises (TPE, moins de 10 salariés) ou de petites et moyennes entreprises (PME), spécialisées dans des domaines tels que la plomberie, l'installation de systèmes de chauffage, l'électricité, la menuiserie, etc.



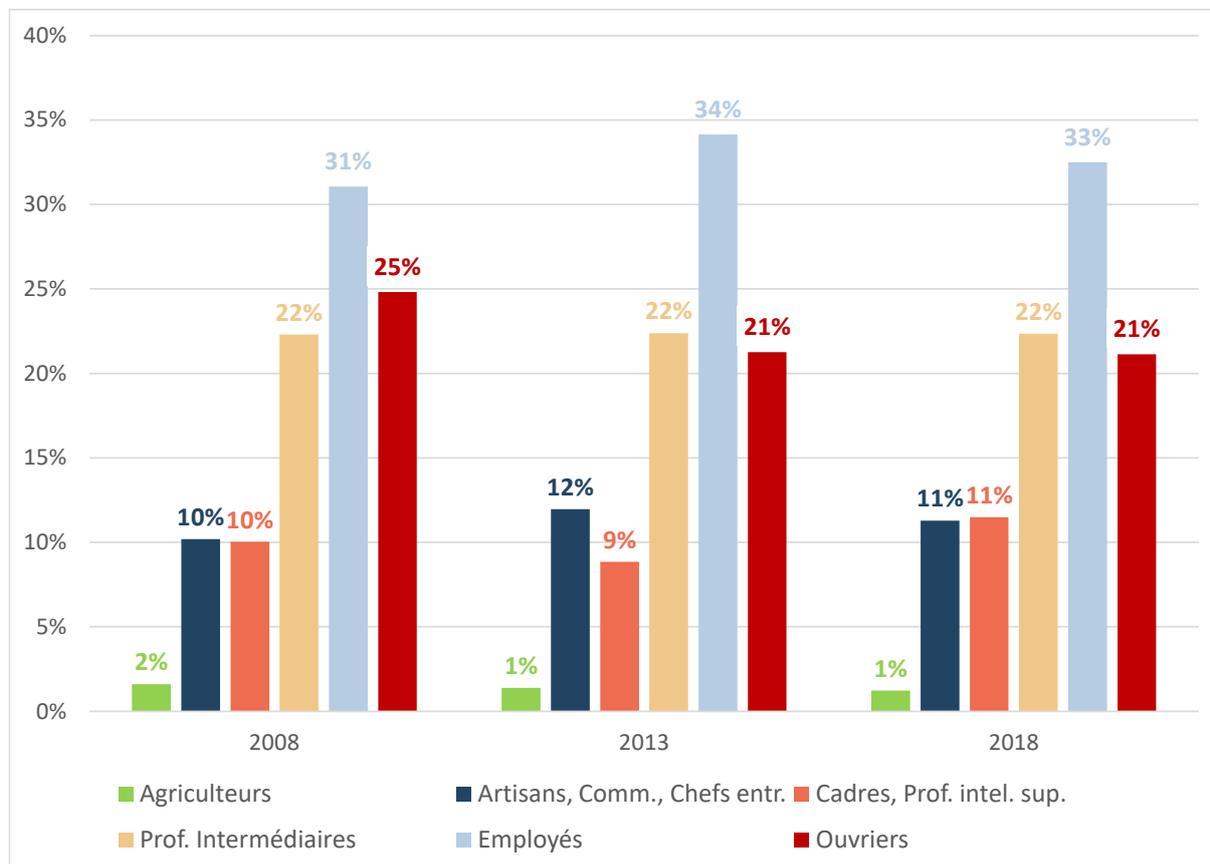
Types de catégories socio-professionnelles travaillant sur chaque territoire de comparaison en 2018  
(Source : Insee RP2018)

Les professions intermédiaires, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en revanche moins nombreux à travailler sur le territoire intercommunal, illustrant un besoin d'emplois moins qualifiés sur la CCCN, mais aussi possiblement un nombre d'emplois moins important dans de nombreux types de structures, publiques comme privés et nécessitant plutôt un recours à des employés pour fonctionner.

Le graphique précédent montre bien que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures employés à l'échelle de la CCCN est moins importante qu'au niveau du bassin de vie caennais en général. Comparé au graphique précédent sur la composition de la population active habitant sur chaque territoire (cf. 1.1. Les caractéristiques de l'activité parmi la population du territoire en âge de travailler / c) Les catégories socio-professionnelles composant la population active), il s'avère donc que les cadres sont plus nombreux à habiter sur la CC Cœur de Nacre qu'en moyenne sur le reste du bassin de vie caennais, mais qu'ils sont en revanche plus nombreux à travailler en dehors

de la CCCN. Il y a donc là un effet « d'aspiration » quotidienne du cœur de l'agglomération caennaise pour les cadres et professions intellectuelles supérieures qui habitent sur Cœur de Nacre pour sa qualité de vie.

Comme le montre le graphique suivant, la part représentée par les employés parmi la population active travaillant sur la CCCN est en hausse par rapport à 2008 (+2pts), là où les autres CSP sont plutôt stables, bien que quelques légères hausses ou baisses se constatent également pour certaines d'entre elles.



Evolution des types de catégories socio-professionnelles travaillant sur la CCCN entre 2008 et 2018  
(Source : Insee RP2018)

## **Les emplois proposés sur la CCCN : répartition par secteurs d'activités**

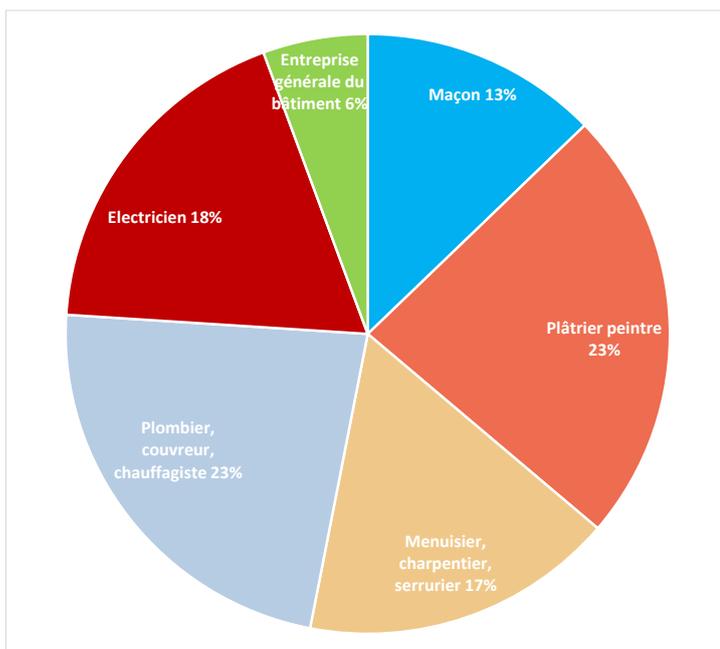
### *Etat des lieux en 2018*

Les emplois proposés dans l'agriculture, l'industrie et les métiers de la construction s'avèrent en proportions nettement moins nombreux sur la CC Cœur de Nacre, comme le démontre le graphique suivant. En 2018, pour un nombre d'actifs équivalent, les emplois agricoles sur le territoire (2%) sont deux fois plus nombreux que dans l'ensemble du SCoT Caen-Métropole (1%).

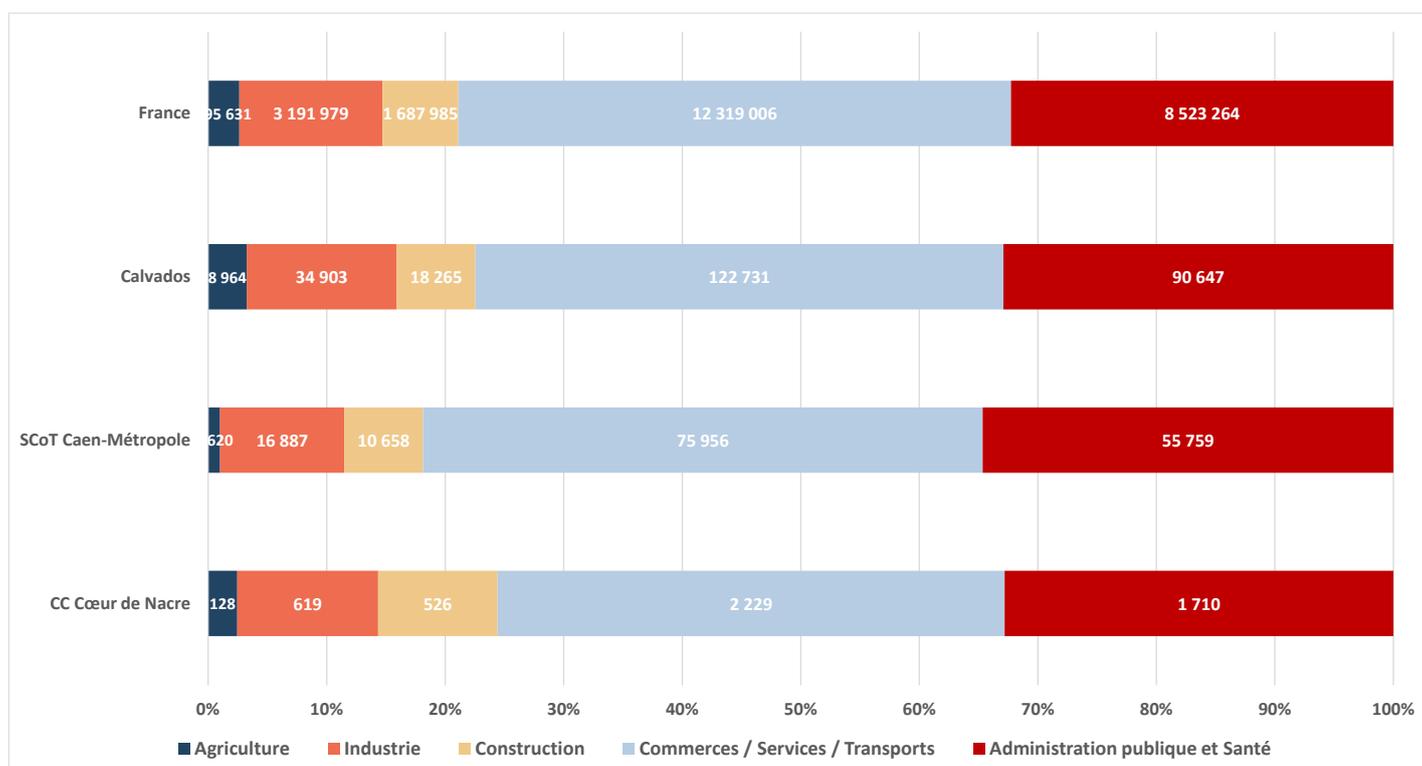
La part des emplois industriels est à 12% sur la CCCN, soit un niveau équivalent à celui relevé à l'échelle nationale (12%). Cela témoigne d'un caractère industriel plus marqué localement que dans la zone du SCoT Caen-métropole (10%), ce qui explique pourquoi la CSP des ouvriers est bien représentée parmi les actifs travaillant sur le territoire intercommunal (21%). Au total, la CCCN abritait en 2018 un peu plus de 600 emplois dans le secteur industriel (plus de 16 000 emplois dans le SCoT Caen-Métropole).

Les emplois proposés dans les métiers de la construction étaient de 526 unités en 2018 sur la CCCN, soit environ 10% des emplois occupés sur le territoire. Il s'agit là d'une proportion

supérieure à celle des autres territoires de comparaison (7% pour le SCoT Caen-Métropole et le Calvados, 6% en France). Cela confirme les analyses précédentes portant sur les caractéristiques et le niveau de formations des actifs sur le territoire intercommunal, très tournés vers les filières courtes et professionnalisantes et qui se traduisent souvent par un apprentissage en entreprise. Il est généralement question de petites et moyennes entreprises (PME), voire de très petites entreprises (TPE) comptant quelques salariés, voire une seule personne à son compte, comme le montre la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentant 10% des actifs travaillant sur le territoire en 2018, soit une proportion plus forte qu'ailleurs. Ces entreprises sont alors spécialisées dans les métiers se rapportant à la construction et au domaine du bâtiment et des travaux publics (BTP), tels que la maçonnerie, les métiers du bois (menuiseries, charpenteries), la plomberie, l'électricité, etc. Des entreprises qui sont amenées à travailler en dehors du territoire intercommunal mais dont beaucoup ont donc leur siège social implanté sur une commune de la CCCN. Le graphique ci-contre illustre à ce sujet une répartition très équilibrée des métiers artisanaux sur le territoire en 2020, ce qui confirme cette présence ancrée de tous les métiers en lien avec le bâtiment et la construction.



Répartition des métiers artisanaux sur la CCCN en 2020 (Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)



Type d'emplois occupés par les actifs sur chaque territoire de comparaison (lieux de travail) en 2018 (Source : Insee RP2018)

En écho au poids des CSP des cadres, professions intermédiaires et employés qui s'avèrent plus représentées sur la CCCN que sur les autres territoires de comparaison, les emplois proposés dans les domaines du commerce, services, transports, et de l'administration publique et santé sont les plus nombreux. Cependant, ces catégories d'emplois sont plus importantes au niveau des autres territoires de comparaison. Le domaine des commerces, services et transports, qui emploient généralement des cadres, des employés, voire également des actifs relevant de professions intermédiaires, représentent 43% des emplois proposés sur la CCCN (45% dans le Calvados et 47% en France). Ce type d'emploi se voit la plupart du temps proposé dans les milieux plus urbains car ils relèvent d'une certaine densité de population à l'échelle d'un bassin de vie. Plus une population compte d'habitants sur une superficie réduite, plus les commerces et services seront nombreux, en parallèle d'une offre en matière de transports plus étoffée. Dans le cas de la CC Cœur de Nacre, la présence sur le territoire des deux pôles urbains que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, ainsi que l'activité balnéaire et touristique du littoral expliquent la quantité d'emplois proposés dans les secteurs du commerce, des services et, dans une moindre mesure, des transports.

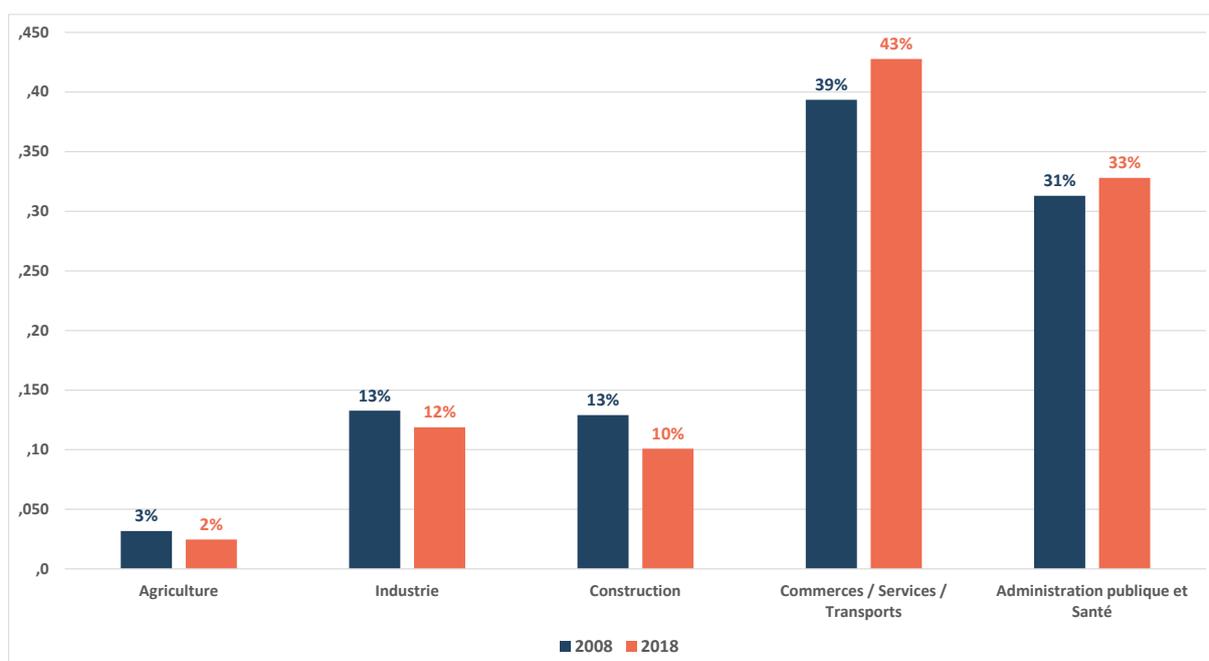
Il en va de même pour les métiers de l'administration publique et de la santé, représentant 33% des emplois proposés sur la CCCN (33% pour le Calvados et 32% en France). Ces métiers se retrouvent notamment dans les structures d'enseignement (écoles, collèges, lycées, universités), administratives (collectivités territoriales, impôts, sécurité sociale, etc.) et de santé (hôpitaux, cliniques, centres de rééducation, ...).

### Evolutions depuis 2008

Sur la CC Cœur de Nacre, les emplois de l'agriculture ont légèrement reculé entre 2008 et 2018, passant de 3% à 2%. Une évolution qui n'est pas isolée puisque les emplois agricoles sont globalement en diminution partout et dans des proportions équivalentes.

Les emplois proposés dans l'industrie et la construction ont eux aussi baissé, d'un point pour l'industrie et de trois points pour la construction durant cette période.

Les emplois relevant du commerce, des services et des transports (+4 pts) ainsi que de l'administration publique et de la santé (+2pts) ont quant à eux légèrement progressé.



*Evolution des types d'emplois occupés par les actifs sur la CCCN (lieux de travail) entre 2008 et 2018  
(Source : Insee RP2018)*

## 1.3 Migrations domicile-travail

### 1.3.1. La CCCN : un territoire où une majeure partie d'habitants travaille ailleurs

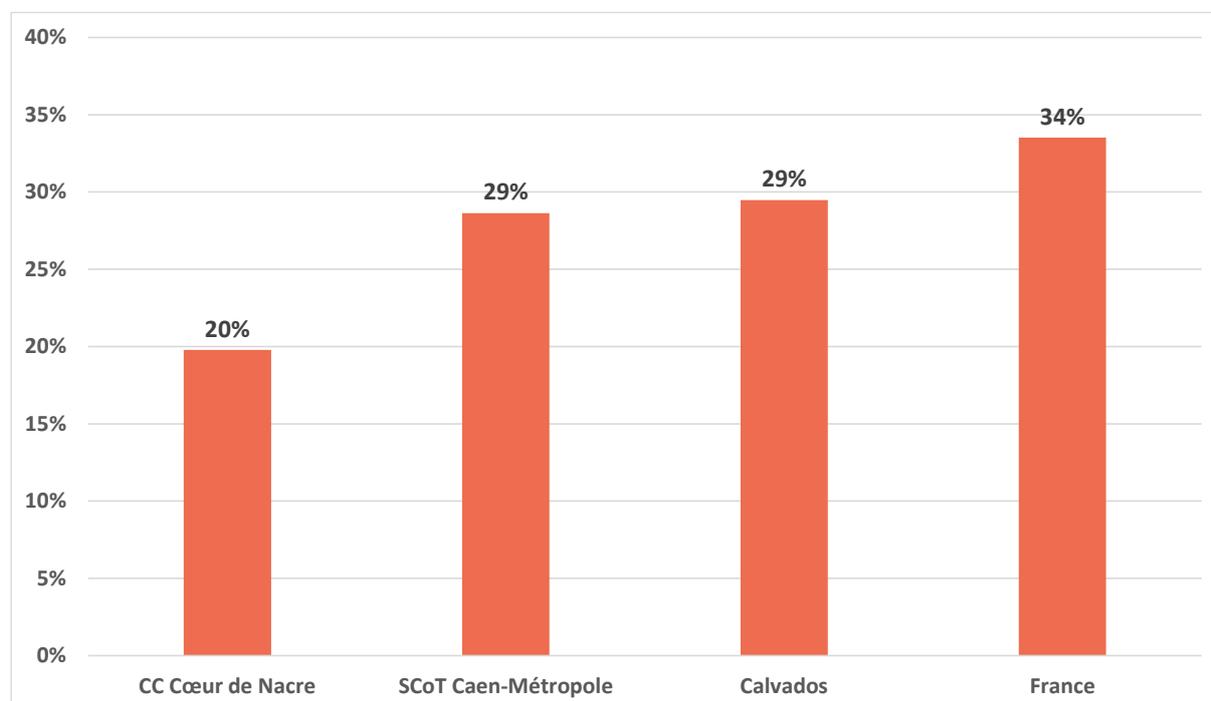
#### Une minorité d'actifs travaille dans la commune sur laquelle ils habitent

En 2018, seulement 20% des actifs de la CCCN travaillaient sur leur commune d'habitation. Il s'agit d'un pourcentage très faible, nettement inférieur à celui des autres territoires de comparaison : 29% pour le SCoT Caen-Métropole et pour le Calvados, 34% en France (métropole et Outre-mer).

Bien que ce taux inclus également les actifs habitant et travaillant sur la CCCN puisque les échanges quotidiens entre lieu de travail et lieu d'habitation peuvent se faire entre deux communes de l'EPCI, il illustre malgré tout le caractère « dortoir » du territoire.

Le diagnostic socio-démographique a précédemment démontré une stagnation du nombre d'habitants sur les dernières années. Les habitants de l'intercommunalité vieillissent et la population n'est pas renouvelée. Notamment car le prix de foncier est trop élevé pour les jeunes ménages voulant s'installer ou désireux de faire leur première acquisition immobilière. Puisque la population reste relativement inchangée, de nouvelles dynamiques entrepreneuriales et économiques peuvent difficilement voir le jour. Ce qui explique un nombre d'emploi proposé sur le territoire qui n'augmente pas et qui a même tendance à diminuer légèrement ces dernières années.

Le territoire se retrouve alors divisé entre deux dynamiques. La première consiste à une concentration des séniors sur la côte littorale. La seconde est la périurbanisation des communes rétro-littorales qui voient leurs actifs travailler majoritairement dans la zone urbaine caennaise qui propose nettement plus d'emplois que la CC Cœur de Nacre.



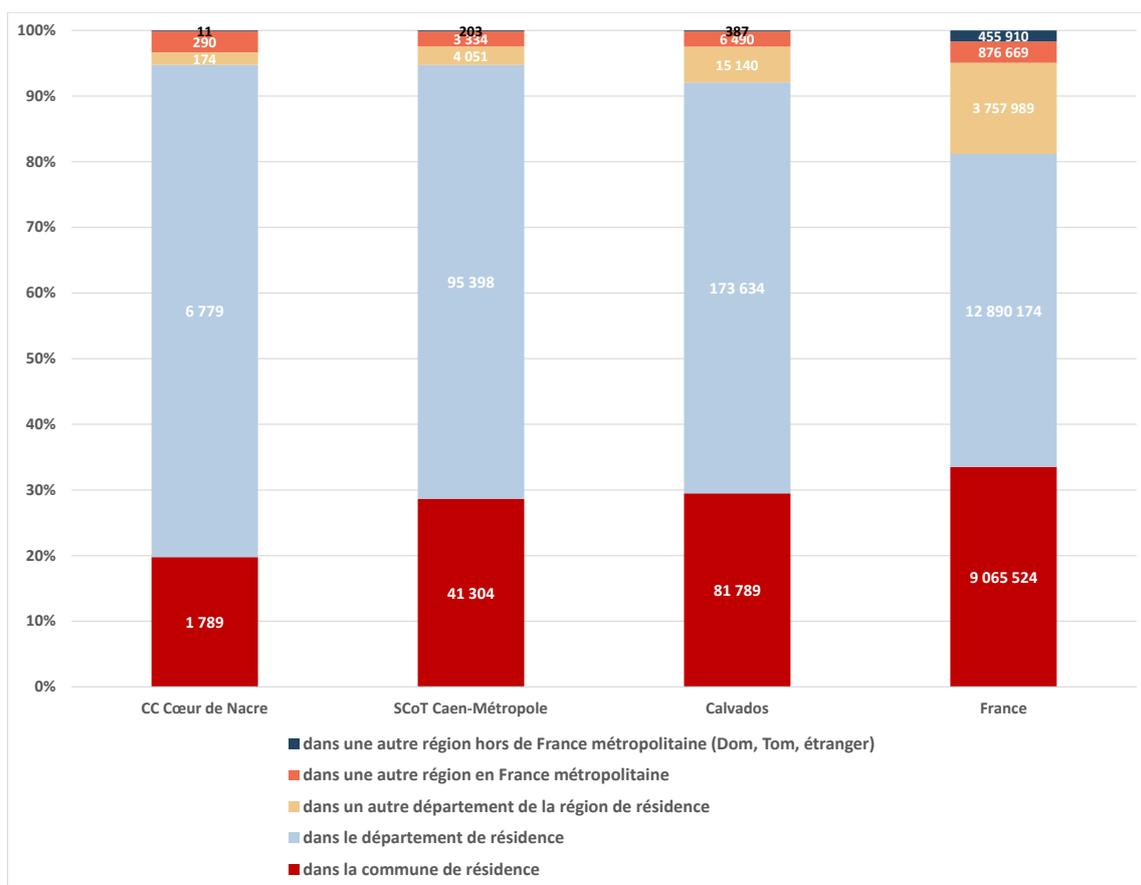
Comparaison de la part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2018  
(Source : Insee RP2018)

#### Des actifs résidents qui travaillent avant tout dans le département du Calvados

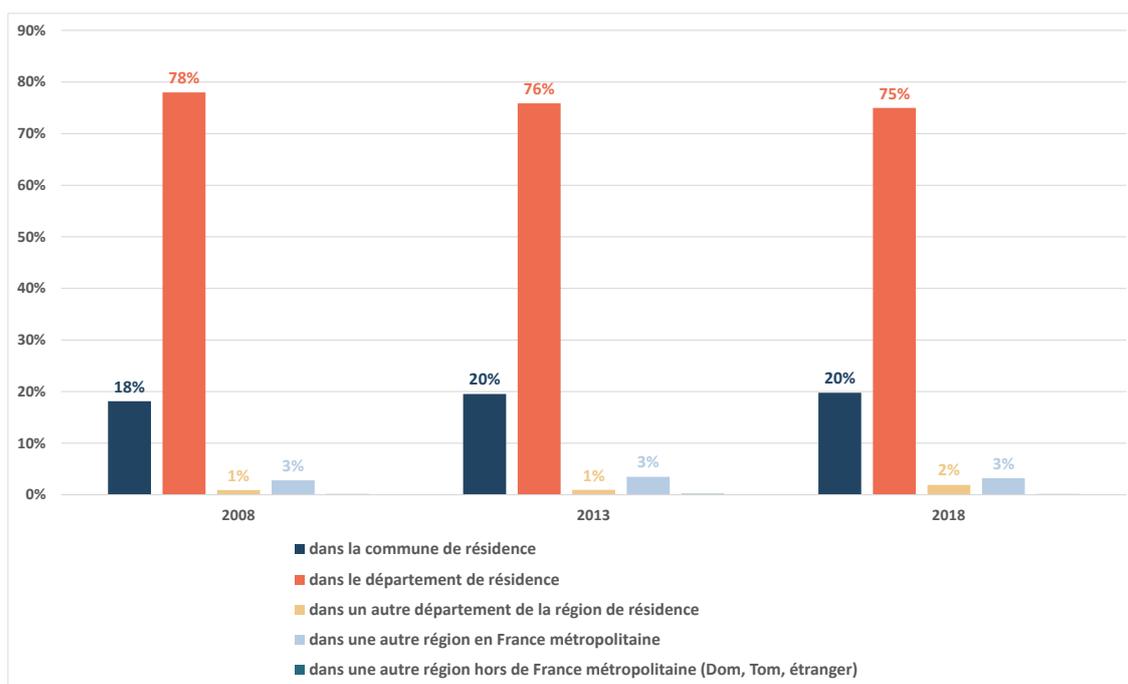
Les actifs habitant sur le territoire de Cœur de Nacre travaillent pour 75% d'entre eux dans le département. C'est donc un véritable plébiscite de la part des habitants du territoire

qui s'opère pour les différents bassins d'emplois qui maillent le Calvados. Cela illustre la très forte influence des aires urbaines voisines de la CCCN et notamment l'agglomération caennaise, mais aussi Bayeux par exemple. La position assez centrale de la CCCN au sein du département peut aussi expliquer cette répartition.

Cette nette domination du département du Calvados en tant que lieu d'emploi des actifs de l'intercommunalité a tout de même tendance à diminuer depuis 2008 où ce taux était alors de 78%, ce qui représente donc une baisse de 3 points en dix ans. Cette évolution s'est faite au bénéfice de la part d'actifs travaillant dans un autre département de l'ex-région Basse-Normandie. En 2008, 1% des actifs habitants de la CCCN travaillaient dans un autre département de la région, contre 2% en 2018. Cette évolution a aussi profité à la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en passant de 18% en 2008 à 20% en 2018.



Comparaison par territoire de la commune de résidence et du lieu d'emploi en 2018  
(Source : Insee RP2018)

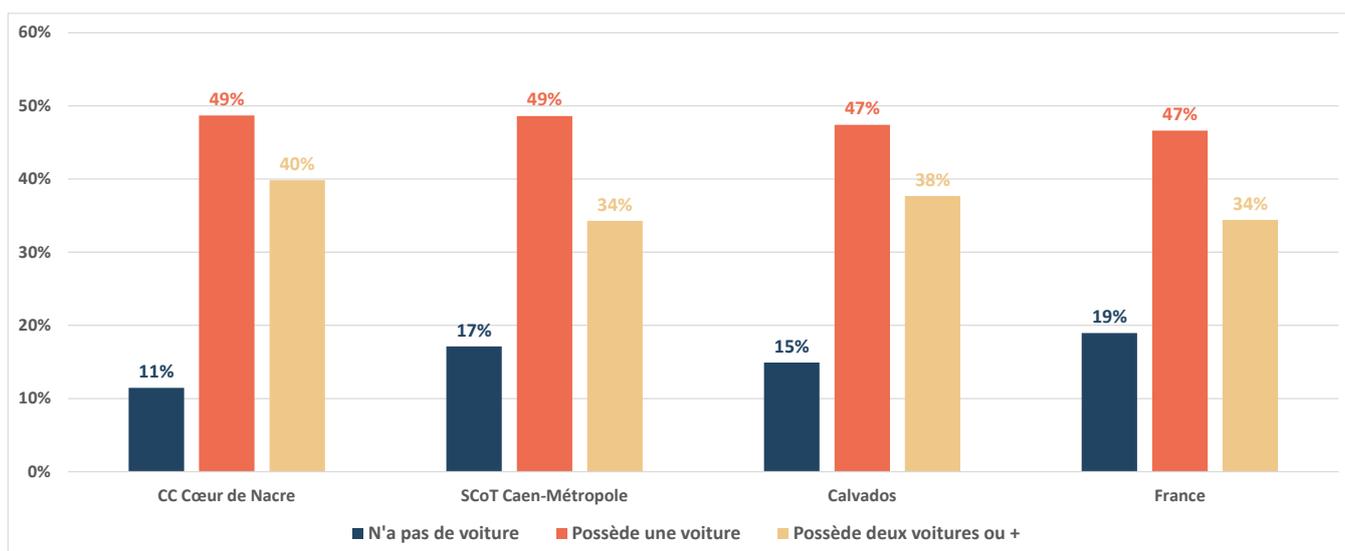


Evolution du lieu d'emploi pour les actifs habitants sur le territoire intercommunal entre 2008 et 2018  
(Source : Insee RP2018)

### 1.3.2. Une forte dépendance à l'usage de la voiture

Alors qu'en France 19% des ménages ne possédait pas de voiture en 2018 (15% dans le Calvados 15% et 17% au niveau du SCoT Caen-Métropole), cette particularité ne concernait que 11% des ménages habitant sur la CCCN.

En 2018, 40% des ménages de la CC Cœur de Nacre possédaient au moins deux voitures, soit une proportion clairement supérieure à celle des autres territoires (34% pour le SCoT Caen-Métropole, 38% dans le Calvados et 34% en France).



Comparaison de l'équipement des ménages en automobiles en 2018 (Source : Insee RP2018)

Ces chiffres démontrent là encore le caractère rural du territoire, sur lequel les moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle sont limités, voire absents dans certaines zones géographiques et ne peuvent donc répondre aux besoins essentiels des ménages en termes de mobilités, notamment pour les actifs. L'absence de ligne ferroviaire sur le territoire ne permet pas au gens de disposer d'un mode de déplacement alternatif à la voiture et efficace. De plus, les lignes de bus qui desservent le territoire sont à la fois peu nombreuses et présentent une cadence pas suffisamment régulière pour être véritablement attrayantes, là encore en ce qui concerne les actifs essentiellement.

A ces difficultés s'ajoute un réseau routier en grande partie tourné vers Caen avec les RD7 et RD404, ce qui permet par la suite de rejoindre le boulevard périphérique de Caen, la nationale 13 ou encore l'autoroute A13 et donc incite en quelque sorte à utiliser un véhicule automobile qui permet une plus grande souplesse et une meilleure efficacité dans ses déplacements. La majeure partie des ménages étant constitués de deux actifs, cela explique cette forte proportion d'au moins deux voitures rattachées en moyenne à chaque foyer d'habitation.

En 2018, 49% des ménages de l'intercommunalité ne possédaient qu'une voiture, soit un taux similaire à celui des autres territoires de comparaison. Sur un territoire à dominante rurale comme la CCCN, ce schéma concerne avant tout les ménages plus âgés, pour la plupart à la retraite et donc n'ayant pas de besoins très importants en déplacements quotidiens, ce qui justifie le fait de ne posséder qu'un seul véhicule par ménage. La part de personnes âgées étant forte sur le territoire, cela explique que l'on retrouve cette proportion significative de ménages ne possédant qu'une seule voiture.

## **1.4 Synthèse des caractéristiques de l'emploi pour la CCCN : ce qu'il faut retenir**

- Un pourcentage d'actifs avec emploi en baisse entre 2008 et 2018, tandis que la part d'inactifs, bien qu'en baisse, est proportionnellement supérieure (27,4%) à ce qu'elle est en moyenne au niveau du Calvados et en France ;
- Une population active résidente (celle qui habite sur Cœur de Nacre) composée d'une majorité de catégories socio-professionnelles dites intermédiaires (professions intermédiaires et employés qui en cumul représentent 54% de la population active du territoire) ;
- Mais des actifs résidents qui sont de plus en plus nombreux à occuper un poste de cadres ou de professions intellectuelles supérieures. Autrement dit des métiers exigeant un niveau de qualifications plus élevé et représentant des niveaux de revenus eux aussi plus importants que la moyenne (1 actif sur 5 résidant sur la CCCN appartient à cette CSP) ;
- Des franges est, ouest et sud (Revières, Plumetot, Basly) qui regroupent les plus fortes proportions d'agriculteurs parmi les actifs résidant sur ces communes ;
- Des proportions de cadres parmi les actifs résidents avant tout représentées au niveau des communes les plus facilement accessibles depuis (et vers) Caen, ainsi qu'au niveau des communes littorales de l'est du territoire ;
- Des employés surtout présents au niveau des communes littorales, preuve du poids de l'activité balnéaire (hôtellerie, restauration) parmi les emplois proposés sur le territoire ;
- Les plus fortes proportions d'ouvriers parmi la population active résidente situées au niveau de la pointe ouest du territoire (Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Revières) ;
- Près de deux fois plus d'actifs vivant sur la CCCN que d'emplois proposés par le territoire, signifiant un nombre important de migrations quotidienne entre le domicile (sur la CCCN) et le lieu de travail (à l'extérieur du territoire) ;

- Des emplois proposés sur le territoire qui s'orientent avant tout vers la catégorie des employés (1 actif sur 3), des professions intermédiaires (22%) et des ouvriers (21%) ;
- La CCCN qui abrite de plus en plus de cadres et professions intellectuelles supérieures qui, pour la plupart, travaillent à l'extérieur du territoire, au niveau des grands pôles urbains voisins.

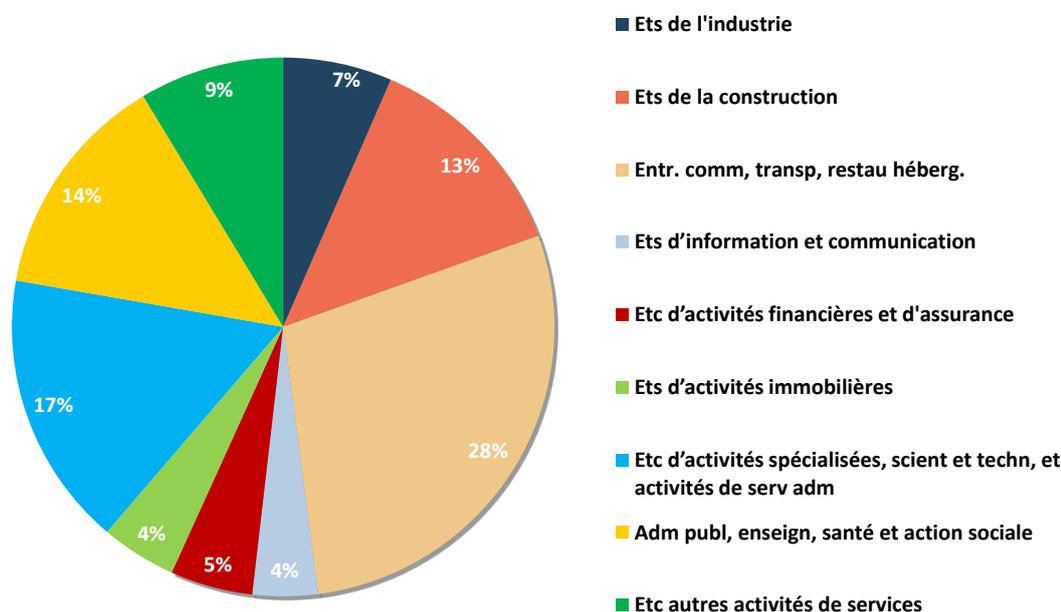
## II. Le tissu entrepreneurial

### 2.1. Typologie et dynamique de création des entreprises

#### 2.1.1. L'activité d'hôtellerie et de restauration très présente parmi les entreprises du territoire

Au début de l'année 2020, la Communauté de Communes Cœur de Nacre comptabilisait un peu plus de 1600 entreprises implantées sur son territoire. Parmi elles, près de 468 (28%) étaient des entreprises commerciales, de transport, d'hébergement et de restauration. Ce domaine d'activité pèse aussi lourd à l'échelle de la CCCN qu'au niveau du SCoT Caen-Métropole et de la France (28%). Comme cela était déjà perçu à travers l'analyse des caractéristiques de l'emploi, la CCCN apparaît donc comme un territoire adapté et accueillant pour le tourisme.

Sans surprise, le tourisme est un secteur rémunérateur pour la CC Cœur de Nacre, notamment au nord de son territoire avec ses cinq communes littorales. Celles-ci abritent une activité balnéaire et saisonnière.



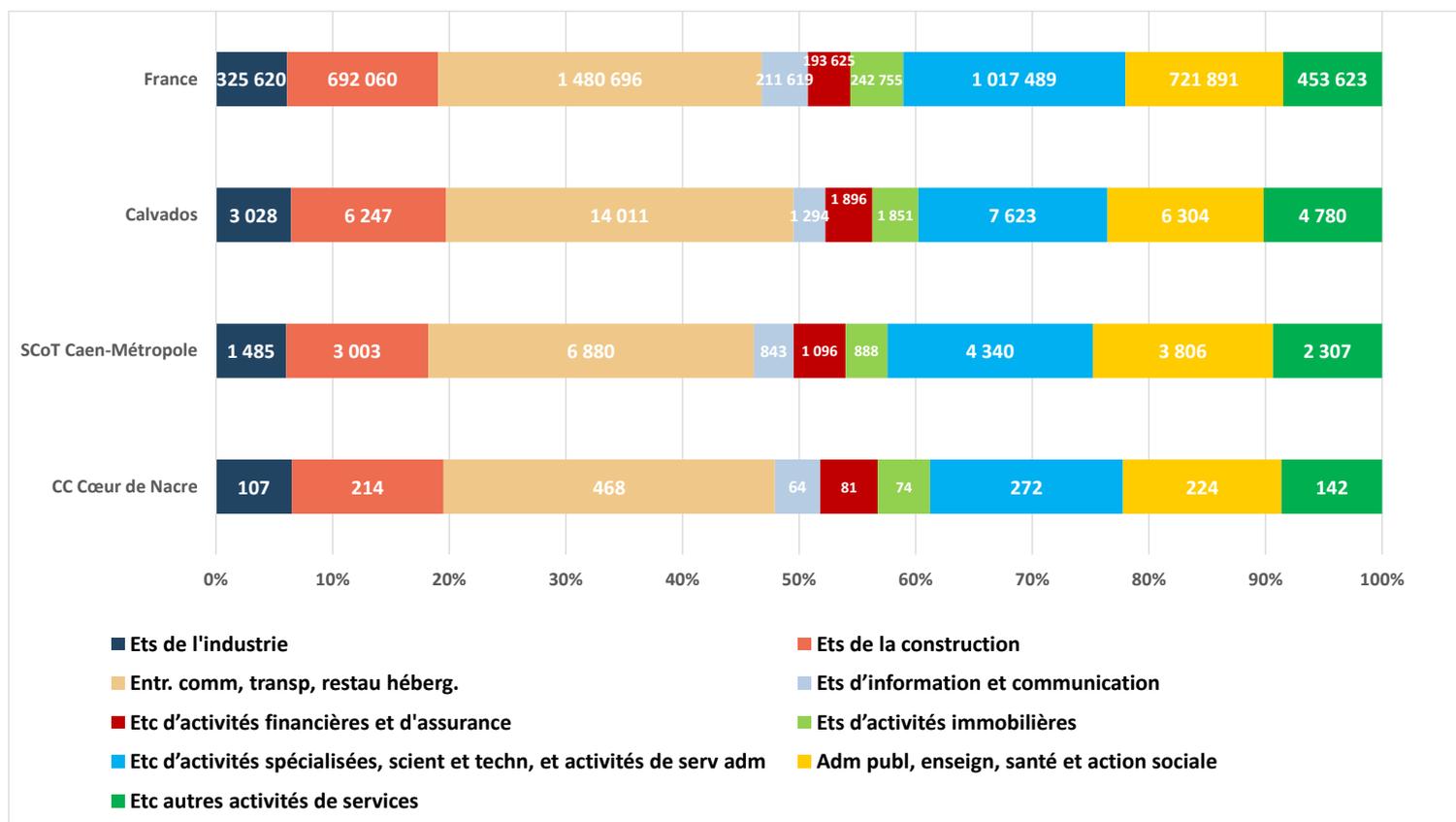
Typologies des entreprises de la CCCN au 31 décembre 2019  
(Source : Insee 2019 – Démographie des entreprises)

En matière d'entreprises spécialisées dans la science et la technologie et les activités de services administratifs, ce sont près de 272 établissements qui étaient recensés sur la CCCN au 31 décembre 2019. Ces entreprises représentaient alors 17% du tissu entrepreneurial de l'intercommunalité, soit un niveau proportionnellement équivalent à ce qui s'observe en

moyenne ailleurs. Ce type d'entreprises représente par exemple 18% des entreprises sur le territoire du SCoT Caen-Métropole.

La CCCN possède aussi un nombre important d'administrations publiques, d'enseignement, de santé et d'action sociale avec 224 établissements, mais aussi des entreprises dans le milieu de la construction avec 214 établissements. Celles-ci, souvent créatrices de nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs, poussière, ...) ont un intérêt à s'implanter dans des zones moins peuplées, ce qui leur permet d'être davantage à distance des zones résidentielles. Les entreprises industrielles et de construction sont par ailleurs fréquemment desservies par des véhicules imposants de type poids lourds. Pour cette autre raison, leur implantation en zone urbaine dense est compliquée, ce qui justifie là aussi les atouts présentés par la CCCN, à savoir une densité de population moins forte dans l'arrière-pays, ou encore une accessibilité aux zones d'activités facilitée par des axes routiers moins encombrés qu'au niveau de l'agglomération caennaise.

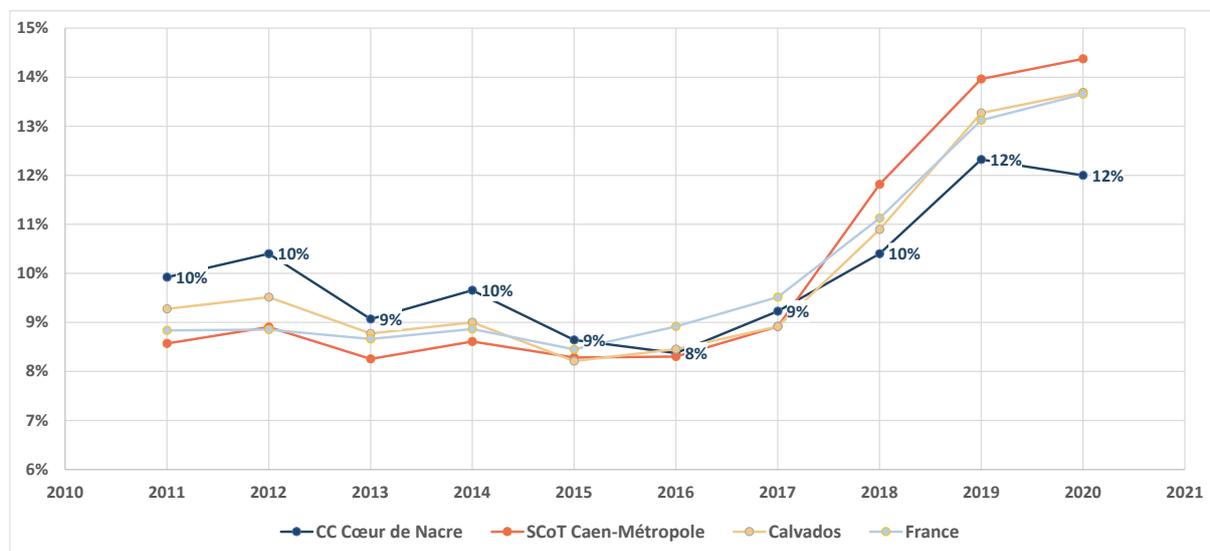
Concernant les secteurs de l'information et de la communication, de l'activité financière et d'assurance et l'activité immobilière, le nombre d'entreprises présentes sur la CCCN représente les parts les moins importantes sur le territoire. Ensembles, elles représentent 13% des entreprises sur la CC Cœur de Nacre, ce qui est néanmoins équivalent aux trois territoires de comparaison.



Comparaison par territoire de la typologie des entreprises au 31 décembre 2019  
(Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

## 2.1.2. Dynamique de création d'entreprises sur le territoire intercommunal

### Un rythme de création d'entreprises en ralentissement



Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises entre 2011 et 2020  
(Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

Entre 2011 et 2020 inclus, soit dix années entières, la CCCN a enregistré sur son sol près de 1 875 créations d'entreprises. Une grande partie de ces créations sont intervenues entre 2018 et 2020, avec près de 651 entreprises créées durant ces trois années, soit 35% du total d'entreprises créées en dix ans.



Restaurant (à g.) et coiffeur (à d.) à Saint-Aubin-sur-Mer (Source : Géostudio)

Le graphique ci-dessus montre que jusqu'en 2016, le rythme de création d'entreprises était en baisse sur la CCCN, comme sur les autres territoires de comparaison. A partir de 2017 et jusqu'en 2019 inclus, le nombre d'entreprises créées sur l'intercommunalité reprend un rythme soutenu mais pour autant moins fort que ceux des autres territoires de comparaison. En 2020, on observe à nouveau une légère baisse du rythme de création d'entreprises sur l'intercommunalité, contrairement au SCoT Caen-Métropole, au Département et au territoire national qui continuent tous d'afficher un rythme croissant pour la création d'entreprises sur leur sol. Ce ralentissement pour Cœur de Nacre peut peut-être s'expliquer par le contexte économique très compliqué de l'année 2020, en pleine période de pandémie de Covid-19.

En 2019 et 2020, la CC Cœur de Nacre, le SCoT Caen-Métropole, le Calvados et la France ont ainsi enregistré des créations d'entreprises plus nombreuses que ce qui avait été mesuré chaque année depuis 2011. Or, cela ne s'est pas fait dans les mêmes proportions pour l'intercommunalité. Certes, le nombre d'entreprises créées sur la CCCN en 2019 et 2020 représente près d'un quart (24%) du nombre total d'entreprises créées depuis 2011, soit un taux supérieur à ceux des huit années précédentes, mais pour autant ce rebond s'exprime dans des proportions moins importantes que sur les autres territoires de comparaison.

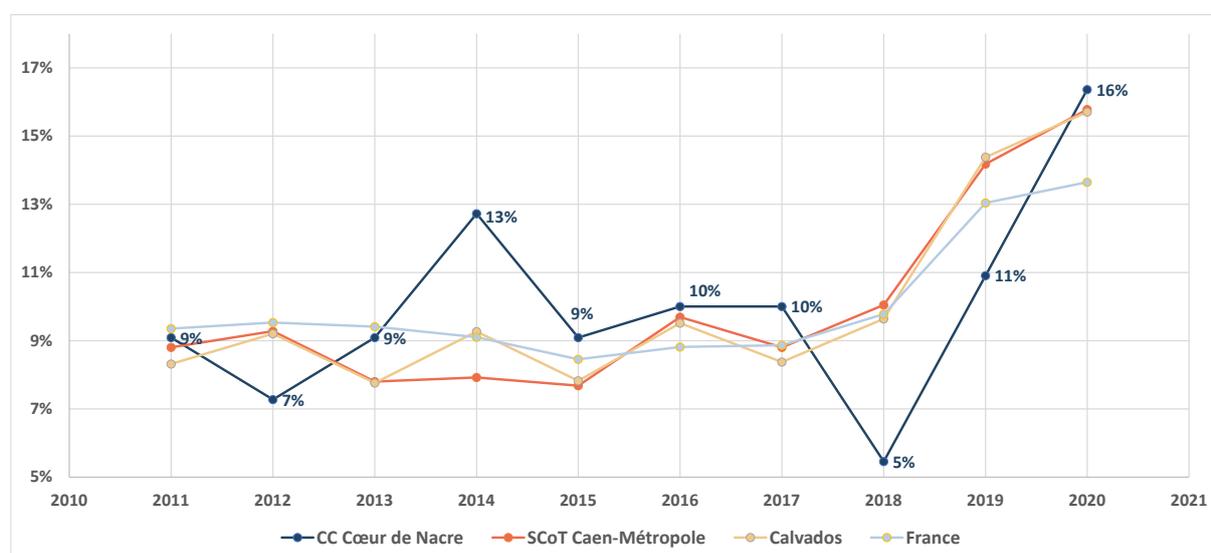
Ce ralentissement du nombre de créations d'entreprises sur l'intercommunalité depuis 2020 s'affiche pour l'ensemble des catégories d'entreprises et il convient donc d'analyser plus finement cette évolution en fonction de ces catégories afin de mieux déterminer de la réalité des dynamiques entrepreneuriales sur le territoire.

### **Des créations d'entreprises industrielles en hausse**

Depuis 2011, 110 entreprises industrielles ont été créées sur la CCCN. La naissance de ces entreprises a chuté en 2018, année durant laquelle seuls 5% de ces 110 entreprises ont été créés. Mais un rebond a finalement eu lieu durant les années 2019 et 2020, avec 11% de création d'entreprises en 2019 et 16% en 2020. Cette dernière année a été la plus marquée par la création d'entreprises industrielles avec au total 18 nouvelles entreprises sur le sol de l'intercommunalité.

En deux ans, la CCCN a pu rattraper un rythme similaire au SCoT Caen-Métropole et du Calvados et dépasser largement celui de la France.

Ce nouveau rythme pour la création d'entreprises industrielles sur la CCCN démontre que le territoire conserve un caractère attractif pour cette catégorie d'entreprises.



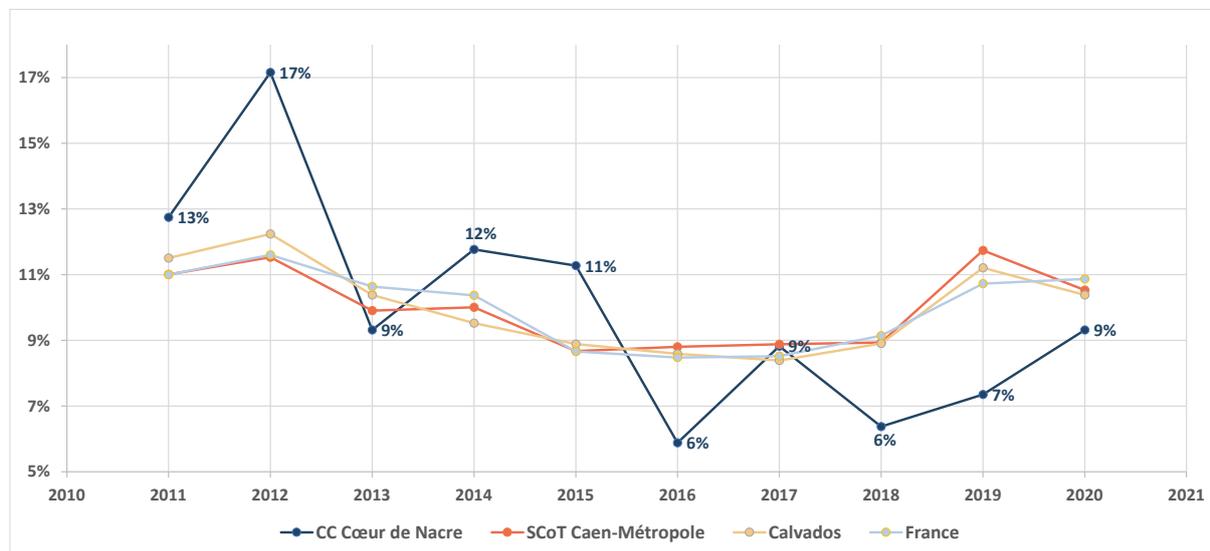
Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises de l'industrie entre 2011 et 2020  
(Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

### **Des créations d'entreprises de construction qui se réduisent progressivement**

La CCCN a enregistré 204 créations d'entreprises spécialisées dans le domaine de la construction depuis 2009. La majeure partie de ces créations se sont manifestées durant la première moitié des années 2010 (2011 et 2012 représentant respectivement 13% et 17% du nombre d'entreprises créées sur la période 2011-2020). Comme le montre le graphique suivant, la tendance est à la baisse concernant la création d'entreprises de construction et ce, sur tous les territoires étudiés. Pour autant, cette baisse s'avère plus marquée sur la CCCN. Alors que l'intercommunalité était au départ le territoire le plus dynamique, le

nombre d'entreprises de construction créées sur son sol représentait une part plus faible que celles des autres territoires de comparaison en 2018 à 2020. L'écart entre le début et la fin de la décennie se révèle ainsi plus important sur la CCCN qu'ailleurs.

On remarquera tout de même un léger rebond de la création d'entreprises de la construction sur l'intercommunalité depuis 2018 avec un taux de 6% cette année-là, qui passe à 9% en 2020. Ce qui permet à la CC Cœur de Nacre de rattraper progressivement le rythme des trois autres territoires de comparaison.



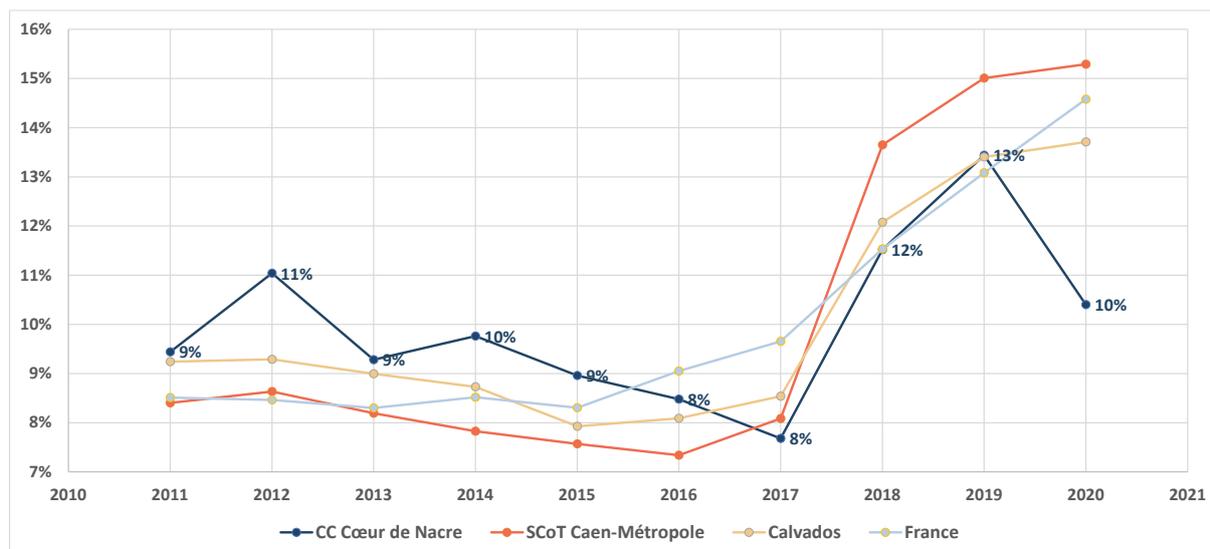
Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises de la construction entre 2011 et 2020  
(Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

### **Création d'entreprises de commerces, transports, restauration et hébergement : la croissance cassée par la crise sanitaire de 2020**

Ce sont 625 entreprises de commerces, de transports, de restauration et d'hébergement qui ont été créées sur le territoire intercommunal depuis 2011. Le rythme de création de ces entreprises se révèle en légère baisse durant la première partie de la décennie, chaque année représentant environ 9% du nombre total d'entreprises créées, soit en moyenne une soixantaine d'entreprises par an. Les trois territoires de comparaison suivent le même rythme.

Puis un rebond exceptionnel a lieu entre l'année 2017 et 2018 pour l'intégralité des territoires. La CCCN passe de 8% de création d'entreprises en 2017 à 12% en 2018. Cette évolution perdure jusqu'en 2019 avec 13% de création d'entreprises. Cependant, le taux rechute à 10% en 2020 pour la CCCN tandis que le SCoT Caen-Métropole, le Calvados et la France continuent de voir la création d'entreprises de commerces, de transports, de restaurations et d'hébergements augmenter sur leur sol.

Même si le nombre d'entreprises créées sur la CCCN représente une part inférieure à celle des trois autres territoires depuis 2019, l'intercommunalité reste un territoire touristique et balnéaire sur lequel les commerces, la restauration et l'hébergement occupent une place très importante dans l'économie locale. Or, l'année 2020 et la pandémie de Covid-19 ont été synonymes d'un arrêt brutal et prolongé pour les établissements d'hébergement et de restauration. Pour les territoires touristiques tels que la CC Cœur de Nacre, l'impact s'est avéré très important et cela se retrouve dans la lecture du graphique suivant, avec une chute très nette dans l'évolution du nombre d'entreprises créées dans ce secteur d'activité en 2020.



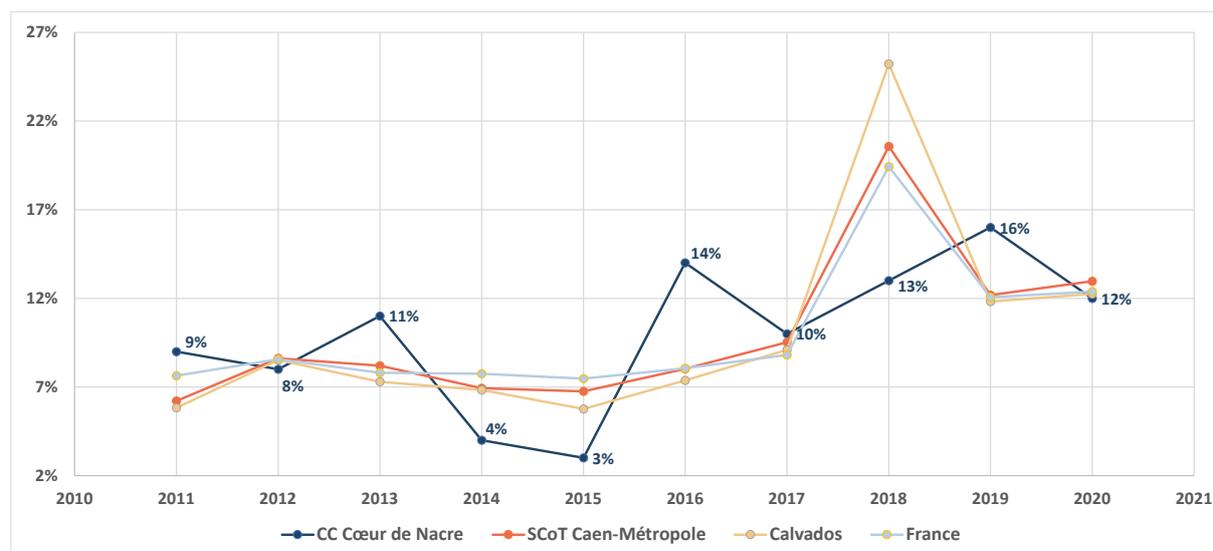
Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises de commerces, transports, restauration et hébergement entre 2011 et 2020 (Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

### **Création d'entreprises d'information et communication : une évolution très fluctuante**

Au total, 100 entreprises de l'information et de la communication ont été créées entre 2011 et 2021 sur la CC Cœur de Nacre.

Si on observe des évolutions plus stagnantes pour le SCoT Caen-Métropole, le Département et la France qui oscillent entre les 8% et 10% de création d'entreprise entre 2011 et 2017, la CCCN connaît des fluctuations plus fortes sur la même période avec des forts taux comme en 2016 avec 14% de création d'entreprises contre seulement 3% en 2015.

A contrario, entre 2017 et 2020, ce sont les trois autres territoires qui connaissent des fluctuations plus marquées, tandis que l'intercommunalité connaît une évolution positive plus stabilisée. Cependant, une forte baisse du rythme est à noter sur la CCCN entre 2019 et 2020 passant de 16% à 12% de création d'entreprises de l'information et de la communication.



Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises d'information et communication entre 2011 et 2020 (Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

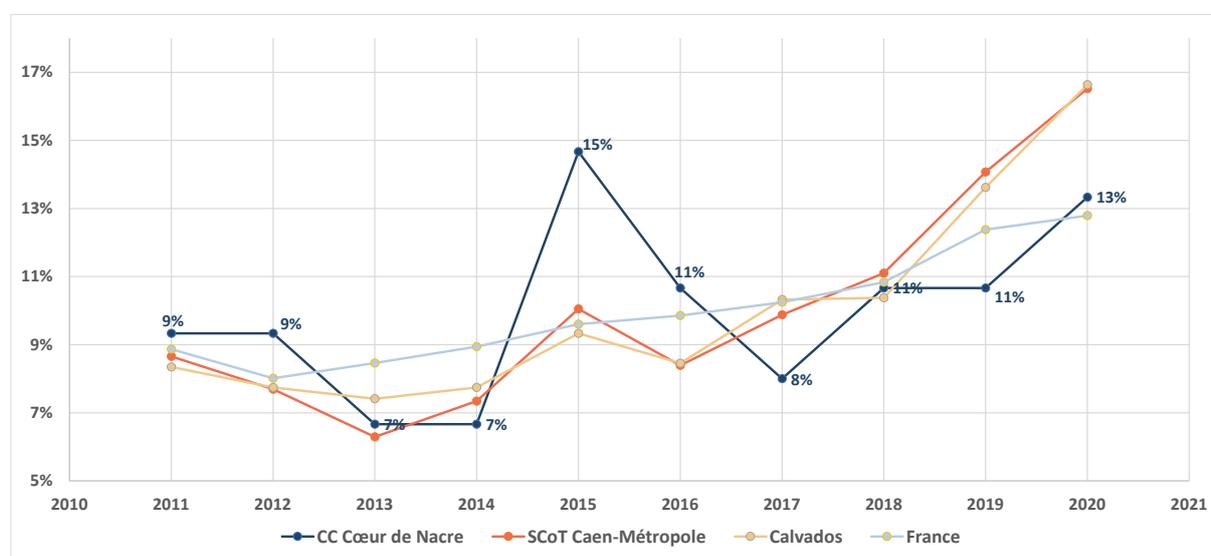
### **Création d'entreprises d'activités financières et d'assurance : une évolution lente mais croissante**

Ce sont 75 entreprises d'activités financières et d'assurance qui ont vu le jour sur le sol de la CC Cœur de Nacre au cours de la période 2011 et 2020.

L'évolution de la création d'entreprises de ce type est très fluctuante sur l'ensemble de la période donnée. Notamment avec une grosse baisse en 2014 avec seulement 7% des 75 entreprises créées, suivie d'un pic de création en 2015 (15%).

Malgré une instabilité de l'évolution, la création d'entreprises financières et d'assurance connaît une croissance marquée depuis 2017 sur l'intercommunalité.

Concernant les autres échelles de territoire, leur évolution est globalement croissante sur l'ensemble de la période avec une hausse plus forte pour le SCoT Caen-Métropole et le Calvados, tandis que la CCCN et la France affichent le même rythme de création en 2020.



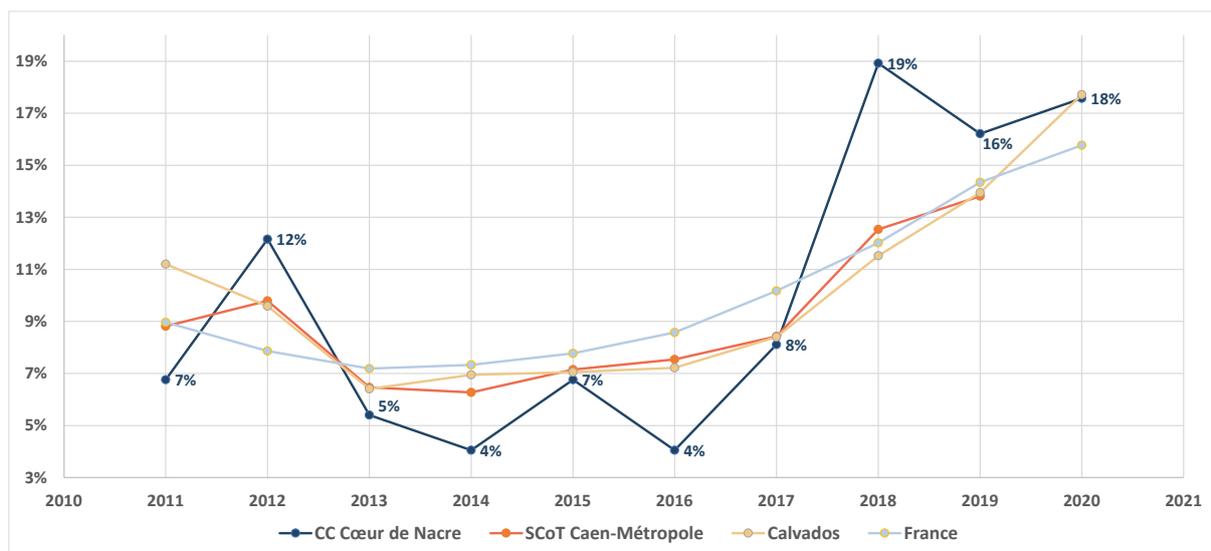
Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises d'activités financières et d'assurance entre 2011 et 2020 (Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

### **Une hausse des entreprises d'activités immobilières sur l'intercommunalité**

Avec au total 417 créations d'entreprises d'activités immobilières sur son sol, la CC Cœur de Nacre affiche une évolution équivalente, en 2020, au SCoT Caen-Métropole et au Calvados. Cette évolution qui va croissante pour l'ensemble des territoires depuis 2013, même si la CCCN connaît des fortes amplitudes de fluctuations.



Agence immobilière à Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)

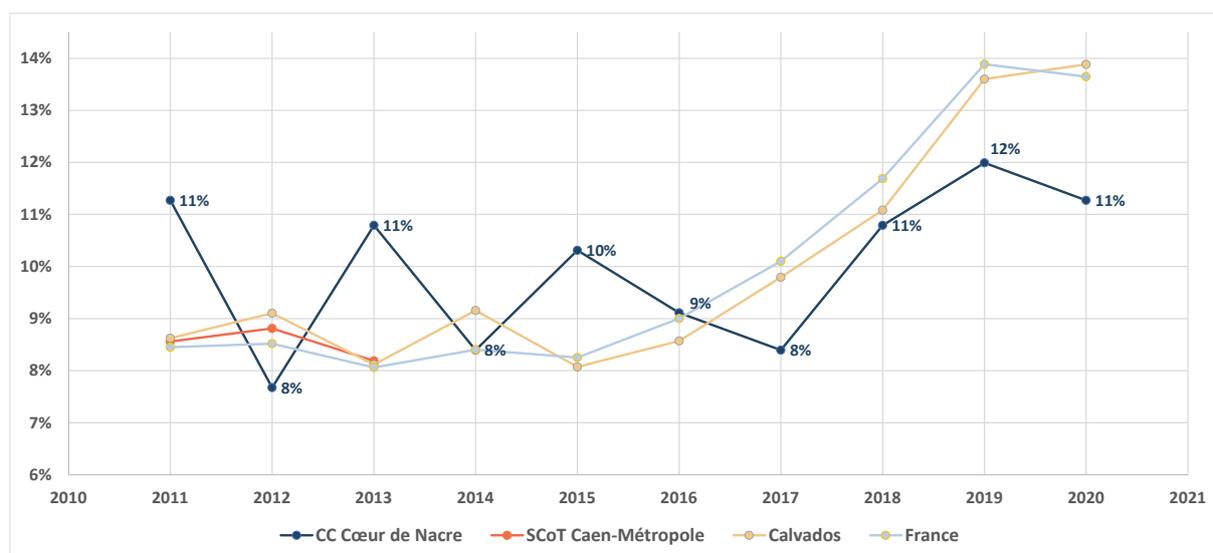


Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises d'activités immobilières entre 2011 et 2020  
(Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

### **La création d'entreprises d'activités spécialisées scientifiques et techniques et d'activités de services administratifs et de soutien semble se stabiliser**

La CC Cœur de Nacre a connu une création s'élevant à 417 entreprises d'activités spécialisées scientifiques et techniques et d'activités de services administratifs et de soutien.

Ces créations de ce type d'entreprises dans la CCCN sont nombreuses mais fluctuantes d'une année sur l'autre. On observe malgré tous des forts taux, même si ceux-ci semblent stagner entre 2018 et 2020. En parallèle, les trois autres territoires présentés connaissent la même évolution positive sur l'ensemble de la période. Un rythme de création d'entreprises qui dépasse celui de la CCCN depuis 2016.



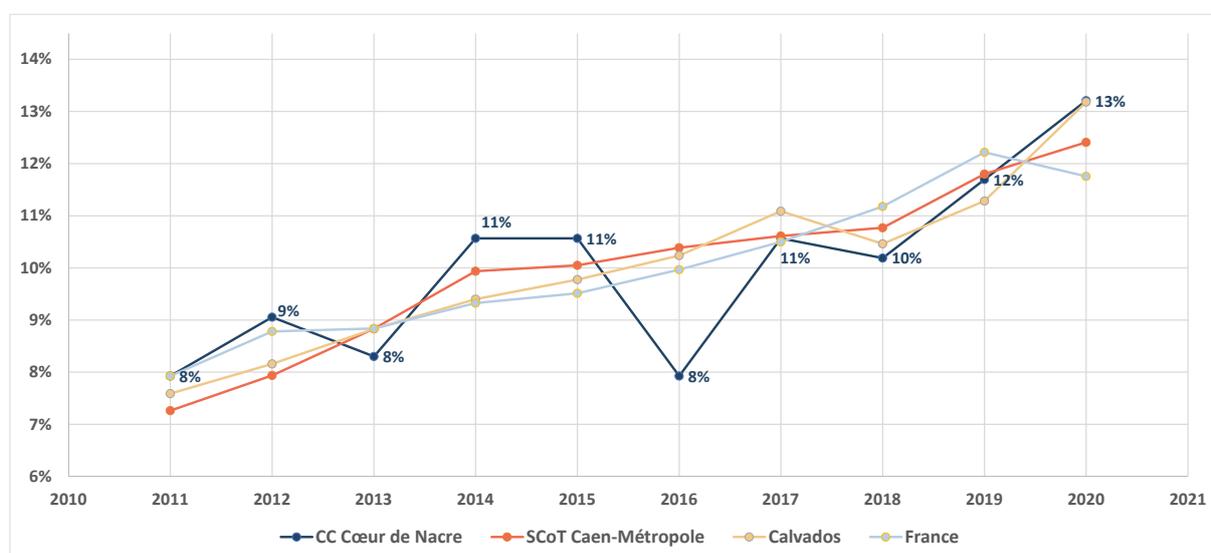
Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises d'activités spécialisées scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien entre 2011 et 2020  
(Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

## **La création d'administrations publiques, d'enseignements, de santé et d'actions sociales en forte hausse**

Avec la création de 265 d'établissements d'administrations publiques, d'enseignements, de santé et d'actions sociales, la CC Cœur de Nacre semble suivre une évolution équivalente à celle des trois autres territoires de comparaison.

Un détachement s'est tout de même produit entre 2015 et 2016 où la création de ces établissements chute à 8% sur la CCCN. Mais l'intercommunalité a retrouvé un rythme plus soutenu à partir de 2017, année qui représente 11% des créations de ces établissements sur la globalité de la période observée.

En 2020, la CC Cœur de Nacre ainsi que le Calvados ont une création de ce type de structure proportionnellement plus forte que le territoire du SCoT Caen-Métropole et la France. Pour la CCCN, cela témoigne de l'intérêt des puissances publiques et territoriales qui investissent financièrement afin d'améliorer les équipements et services publics du territoire.



Comparaison par territoire du rythme de création d'administrations publiques, d'enseignements, de santé et d'actions sociales entre 2011 et 2020 (Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

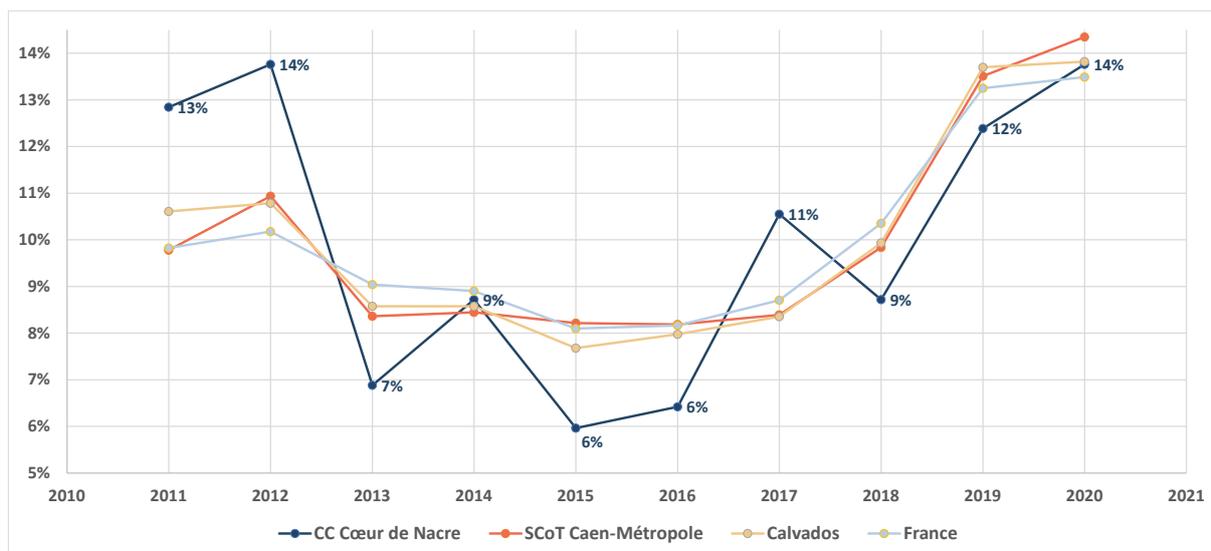
## **La création des entreprises des autres activités de services connaît un rebond à la suite d'une forte baisse**

La CCCN a comptabilisé 218 créations d'entreprises d'autres activités de services durant la période 2011-2020.

Ces créations n'ont pas été équivalentes sur l'ensemble de la période. D'abord globalement en chute de 2012 à 2015, les créations d'entreprises de ce type connaissent un nouveau sursaut jusqu'en 2018. Mais c'est seulement sur la période allant de 2018 à 2020 qu'une véritable croissance stable s'installe.

En comparaison, les trois autres échelles de territoire affichent une évolution équivalente sur la période et connaissent, eux-aussi, une baisse de 2012 à 2015, puis une hausse des créations d'entreprises jusqu'en 2021.

Ainsi, la CCCN enregistre en 2020 une proportion de créations d'entreprises des autres activités de services équivalente au territoire du SCoT Caen-Métropole, au Département et à la France.



Comparaison par territoire du rythme de création d'entreprises des autres activités de services entre 2011 et 2020 (Source : Insee 2020 – Démographie des entreprises)

## 2.2. Localisation des entreprises sur le territoire

### 2.2.1. Répartition du nombre d'entreprises par commune

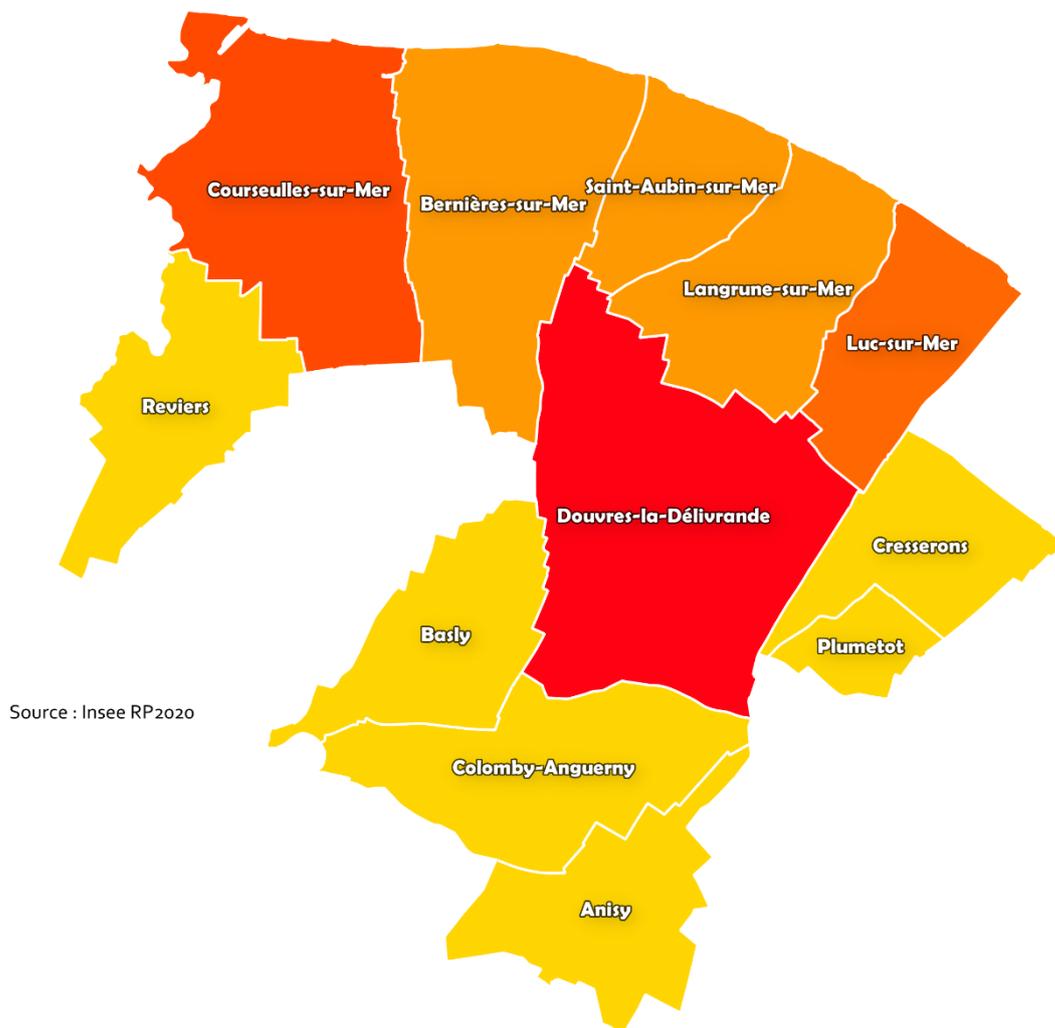
Cette analyse porte sur le nombre total d'entreprises implantées sur les communes de la CC Cœur de Nacre. Il n'est ainsi pas fait de distinction entre les entreprises industrielles, de construction, les commerces ou encore les services marchands. La carte suivante dresse l'état des lieux de cette répartition des entreprises à l'échelle communale.

Sans surprise, les communes les plus urbaines et les plus peuplées sont aussi celles qui comptent le plus d'entreprises sur leur sol : plus de 300 entreprises à Courseulles-sur-Mer et plus de 400 entreprises à Douvres-la-Délivrande. Ces communes, en plus de posséder des zones spécifiquement dédiées à l'implantation d'entreprises (zones artisanales, industrielles ou commerciales), comprennent également des centres-bourgs avec des enseignes commerçantes et de services qui concourent fortement à l'augmentation du nombre d'entreprises sur la commune. Les deux pôles urbains disposent d'un véritable centre-bourg commercial jouant un rôle de pôle à l'échelle locale, avec un certain nombre de petits commerces de proximité auxquels de nombreux habitants des alentours se rattachent pour l'achat de biens de première nécessité. A cela s'ajoutent des entreprises industrielles et de constructions implantées en périphérie des centre-bourgs, ce qui explique pourquoi les deux communes comptent autant d'entreprises sur leur sol.

Les quatre autres communes littorales de Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer concentrent, elles-aussi, un nombre d'entreprises élevé. Cela s'explique par leur position en front de mer qui se caractérise par une forte densité bâtie, ainsi que des centres-bourgs équipés en commerces et lieux de commodités, en lien avec le tourisme balnéaire.

A contrario, les communes rétro-littorales comptent moins de 100 entreprises sur leur sol. Il s'agit de communes très rurales ou périurbaines à l'aire urbaine caenaise, pour lesquelles les commerces et services de proximité sont peu nombreux et qui ne disposent pas non plus de zone d'activité.

## Nombre d'entreprises par commune au 31 décembre 2019



### Nombre d'entreprises par commune au 31 décembre 2019

- Entre 10 et 100 entreprises
- Entre 100 et 200 entreprises
- Entre 200 et 300 entreprises
- Entre 300 et 400 entreprises
- Plus de 400 entreprises



### **2.2.2. Les zones d'activités**

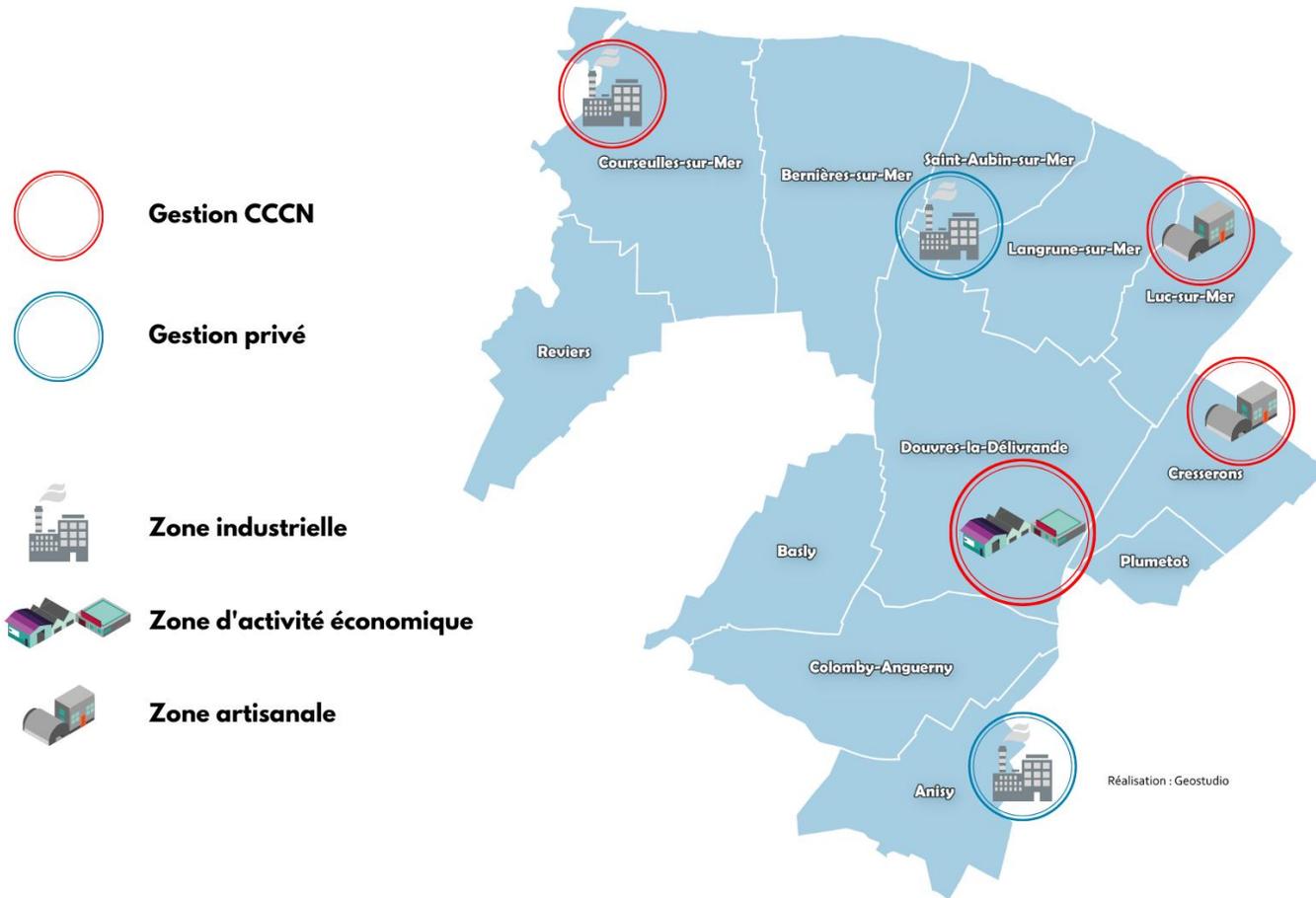
La Communauté de Communes abrite au total 6 zones d'activités artisanales, commerciales et industrielles, dont 4 gérés par l'intercommunalité et 2 gérés par des privés.

Les 4 zones d'activités de l'intercommunalité se situe à Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Cresserons et Luc-sur-Mer.

Les 2 zones d'activités non-gérés par la CCCN sont situés à Saint-Aubin-sur-Mer et Anisy.

Le détail de ces zones est précisé à travers les pages suivantes.

## Localisations des zones d'activité sur la CCCN



## Zone artisanale La Couture



**Commune : Cresserons**

**Surface : 3,5 ha**

**Nombre d'entreprises : 10**

**Nombre de terrains disponibles à la vente : 0**

**Surfaces disponibles à la vente (m<sup>2</sup>) : 0**

**Projet d'extension (surface m<sup>2</sup>) : 0**



## Zone artisanale Les Délettes



**Commune : Luc-sur-Mer**

**Surface : 3,6 ha**

**Nombre d'entreprises : 10**

**Nombre de terrains disponibles à la vente : 0**

**Surfaces disponibles à la vente (m<sup>2</sup>) : 0**

**Projet d'extension (surface m<sup>2</sup>) : 8,8 ha**



## Zone d'activité économique La Fossette



**Commune : Douvres-la-Délivrande**

**Surface : 25 ha**

**Nombre d'entreprises : 90**

**Nombre de terrains disponibles à la vente : 0**

**Surfaces disponibles à la vente (m<sup>2</sup>) : 0**

**Projet d'extension (surface m<sup>2</sup>) : 21,7 ha**



## Zone industrielle de Courseulles-sur-Mer



**Commune : Courseulles-sur-Mer**

**Surface : 8 ha**

**Nombre d'entreprises : 10**

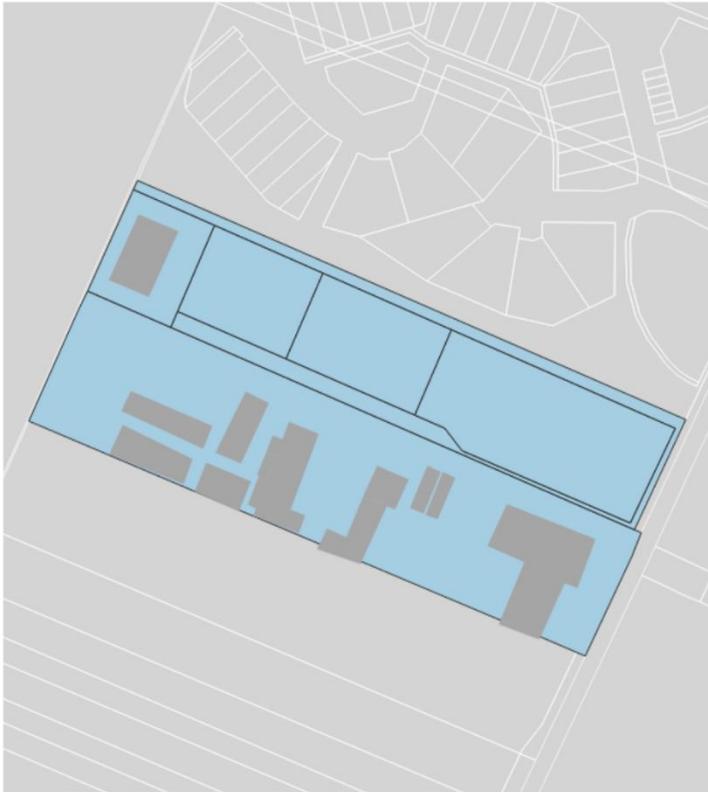
**Nombre de terrains disponibles à la vente : 0**

**Surfaces disponibles à la vente (m<sup>2</sup>) : 0**

**Projet d'extension (surface m<sup>2</sup>) : 0**



## Zone industrielle de Saint-Aubin-sur-Mer



**Commune : Saint-Aubin-sur-Mer**

**Surface : 1,7 ha**

**Nombre d'entreprises : 10**

**Nombre de terrains disponibles à la vente : 3**

**Surfaces disponibles à la vente (m<sup>2</sup>) : 1,6 ha**

**Projet d'extension (surface m<sup>2</sup>) : 0**



## Zone industrielle d'Anisy



**Commune : Anisy**

**Surface : 3,2 h**

**En construction**



## 2.3. Synthèse de l'analyse du tissu entrepreneurial : ce qu'il faut retenir

- Un réseau d'entreprises composé d'une part relativement importante d'entreprises industrielles et d'autres spécialisées dans le domaine de la construction et du bâtiment ;
- Une activité touristique qui se retrouve à travers la part (majoritaire – 28%) représentée par les entreprises et enseignes spécialisées dans la restauration, le commerce et l'hébergement ;
- En comparaison du bassin de vie caennais, un poids moins important incarné par les entreprises spécialisées dans les services, la santé et l'action sociale sur Cœur de Nacre ;
- Un rythme de création d'entreprises en hausse depuis 2016, mais dans des proportions moins importantes qu'à l'échelle du bassin de vie caennais ;
- Un rebond très important du nombre de création d'entreprises industrielles ces dernières années ;
- Une baisse progressive et nette dans la création d'entreprises de construction ;
- Une croissance dans la création d'entreprises de commerces, de restauration et d'hébergement stoppée net par la crise sanitaire de 2020 ;
- Des enseignes immobilières en augmentation ces dernières années sur le territoire ;
- Une grande partie des entreprises du territoire implantées sur la seule commune de Douvres-la-Délivrande, principal pôle économique du territoire, suivie par les communes de Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer.

## III. Etude de l'armature commerciale et des services à la population

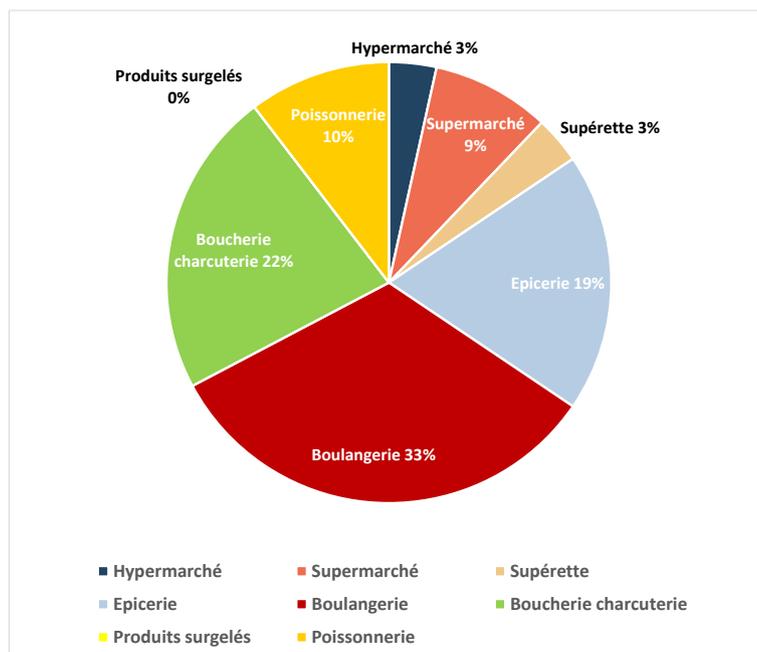
### 3.1. Répartition des commerces et services sur la Communauté de Communes

#### 3.1.1. Les commerces d'alimentation

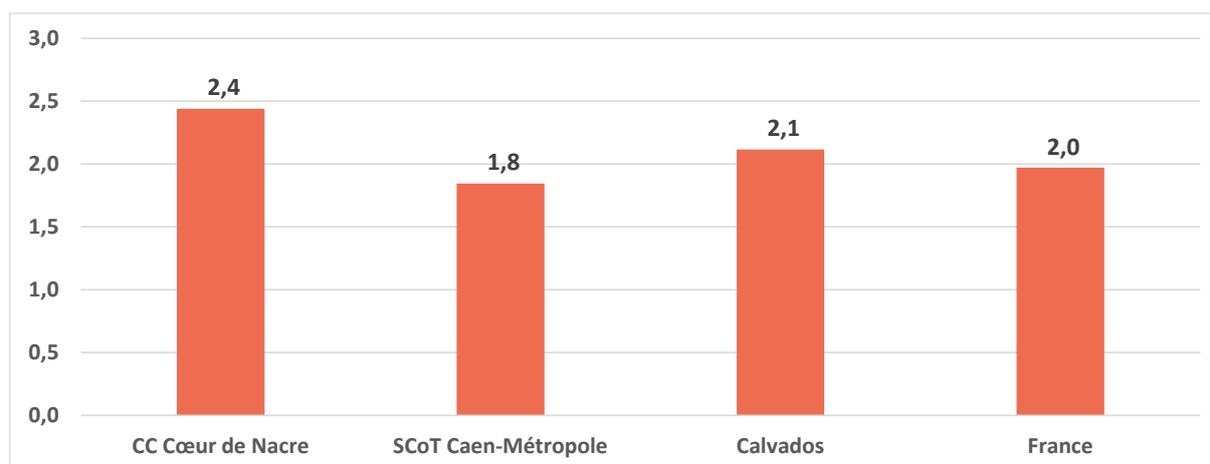
##### Une offre en quantité cohérente avec le nombre d'habitants et la variation de population (tourisme balnéaire) sur une année entière

Le territoire intercommunal abrite des commerces qui proposent au global l'ensemble des biens d'alimentation pour la population locale (pain, viande, légumes, poisson, féculents, céréales, etc.). En 2020, selon l'Insee, la CCCN comprenait au total 58 commerces d'alimentation. Parmi eux, 19 sont des boulangeries ce qui représente 33% de l'offre commerciale pour l'alimentaire sur l'intercommunalité. On compte par ailleurs 13 boucheries-charcuteries (22%), six poissonneries (10%), onze épiceries (19%), deux supérettes (3%), cinq supermarchés (9%) et deux hypermarchés (3%). Aucune commune de la CCTC n'accueille d'enseigne vendant des produits surgelés.

Globalement, l'offre en commerces d'alimentation sur la CCCN est de 2,4 commerces pour 1 000 habitants. Cette offre apparaît bien supérieure à celles du SCoT Caen-Métropole (1,8), du Calvados (2,1) et de la France (2). Pour le territoire, qui cumule activité touristique importante et caractère résidentiel, l'offre alimentaire se doit de pouvoir supporter une demande fluctuante, entre besoins habituels exprimés par la population résidente à l'année (actifs et inactifs) et forte hausse de la demande de produits alimentaires lors des périodes de vacances et plus particulièrement au moment de la saison estivale. L'offre alimentaire doit donc pouvoir supporter ces variations de la demande, ce qui explique pourquoi le nombre moyen de commerces alimentaires par habitant est supérieur à celui des territoires de comparaison.



Répartition de l'offre en commerces d'alimentation sur la CCCN en 2020 (Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)



Comparaison par territoire du nombre moyen de commerces d'alimentation pour 1000 habitants en 2020 (Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

### **Des petits commerces qui semblent mieux résister à la grande distribution qu'ailleurs en règles générales**

En moyenne, de manière équivalente à ce qui s'observe au niveau du territoire national, l'offre en commerces d'alimentation sur la CCCN se matérialise en partie à travers l'implantation de surfaces de vente appartenant à des chaînes de grande distribution. L'intercommunalité comporte notamment deux grandes surfaces de vente (hypermarchés) situés, sans surprise, dans les deux principaux pôles démographiques de l'intercommunalité que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer.

Les grandes, moyennes et petites surfaces de vente sont elles aussi bien présentes mais cette fois sur une plus large partie du territoire. Les grandes et moyennes surfaces de vente correspondent à ce que l'on nomme « supermarchés » et sont comprises entre 400 et 2 500m<sup>2</sup> de superficie. Ces supermarchés représentent 9% de l'offre en commerces

d'alimentation sur la CCCN, soit un niveau équivalent à ce que l'on mesure à l'échelle nationale. La représentation des supermarchés dans l'offre alimentaire s'avère en revanche inférieure à celle relevée en moyenne dans le bassin de vie caennais (14%) et le département du Calvados (12%).



Hypermarché « Hyper U » à Douvres-la-Délivrande (à g.) et Intermarché à Douvres-la-Délivrande (à d.)  
(source : Géostudio)



Supermarché « Leader Price » à Douvres-la-Délivrande (source : Géostudio)

Les petites surfaces de vente dépendant de la grande distribution sont plus communément appelées « supérettes ». Celles-ci représentent 3% des commerces d'alimentation de la CCCN, contre 4% sur les territoires du SCoT Caen-Métropole et du département, tandis qu'en France cette part s'élève en moyenne à 5%.

En cumulé (hypermarchés + supermarchés + supérettes), la grande distribution représente donc 16% de l'offre en commerce alimentaire sur la CC Cœur de Nacre et pèse donc moins que sur les territoires voisins (21% pour le SCoT Caen-Métropole, 17% dans le département) tout en étant équivalente à ce que l'on relève à l'échelle nationale.

La composition du commerce alimentaire sur l'intercommunalité affiche donc une présence légèrement plus marquée pour les petits commerces de proximité indépendants. Le poids des épiceries, des boucheries-charcuteries et des poissonneries est plus important sur la CCCN qu'au niveau du bassin de vie caennais et du département du Calvados. S'agissant des poissonneries, cette plus grande représentation tire son explication du caractère balnéaire et de l'activité de la pêche, très présente sur le territoire intercommunal.



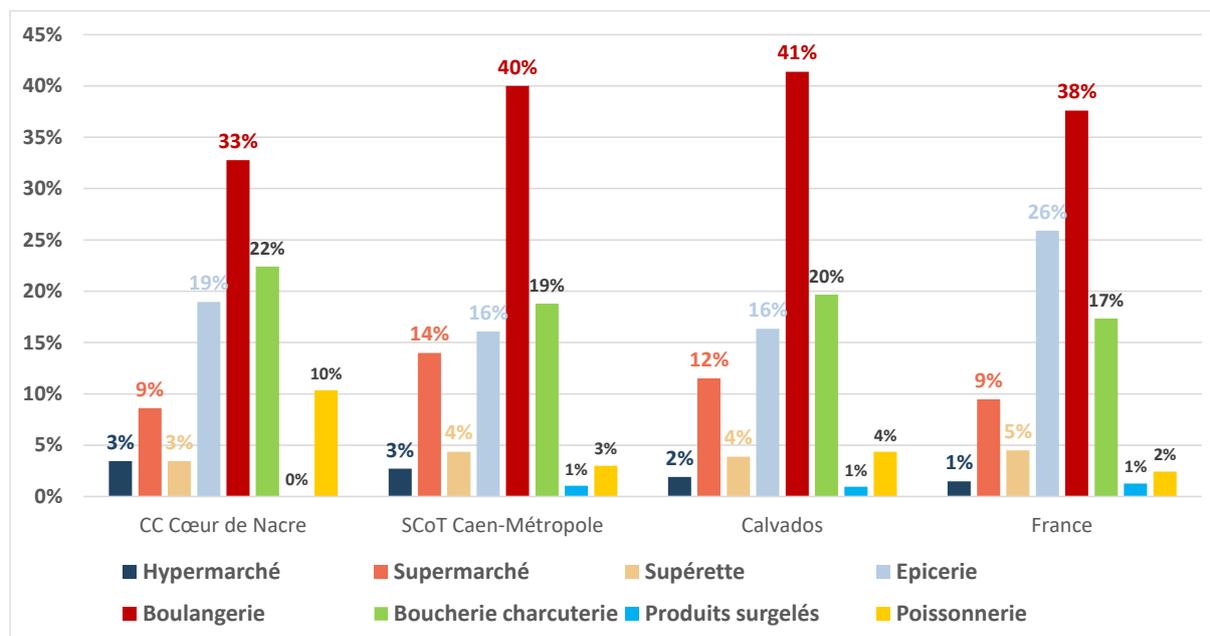
*Marché aux poissons à Courseulles-sur-Mer (source : Géostudio)*

Les boulangeries, qui constituent souvent un critère important pour la vitalité d'un territoire et l'intérêt des habitants pour celui-ci, pèsent en revanche moins dans l'offre alimentaire sur la CCCN (33%) qu'ailleurs en moyenne (40% pour le SCoT Caen-Métropole, 41% pour le département et 38% en France), même si pour autant l'offre en boulangerie se révèle plus importante sur la CCCN qu'au niveau du bassin de vie caennais en moyenne si on la rapporte au nombre d'habitants (voir graphique suivant).



*Boulangerie à Basly (source : Géostudio)*

Le commerce de produits surgelés ne pèse rien ou presque dans l'offre alimentaire sur l'intercommunalité, ce qui peut être interprété comme la preuve d'une offre en produits frais importante sur le territoire, notamment en poisson qui est un aliment souvent vendu sous forme de produit surgelé dans les territoires qui ne dispose pas d'accès à la mer.



Comparaison par territoire de la présence de commerces d'alimentation en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

Comme cela a été dit précédemment (cf. *Diagnostic socio-démographique*), la densité de population est forte sur la CC Cœur de Nacre. Cette caractéristique, à laquelle s'ajoute une affluence de population supplémentaire non négligeable durant l'été et les périodes de vacances scolaires, favorise le fonctionnement des petits commerces alimentaires indépendants. Plus un territoire est peuplé et densément peuplé, plus il sera possible pour les petits commerces d'assurer des ventes régulières et donc d'afficher un chiffre d'affaires suffisant pour soutenir leur activité.

Les prix sont en général plus élevés dans les commerces de proximité en comparaison de ce que propose la grande distribution et sa politique de prix bas. Pour autant, avec un niveau de vie moyen des habitants de la CCCN supérieur à la moyenne nationale, mais aussi des touristes et détenteurs de résidences secondaires dont les revenus sont généralement confortables, les petits commerces alimentaires sont fréquentés par des consommateurs en capacité d'acheter leurs produits de façon régulière.

La composition de l'offre en commerces alimentaires sur la CCCN reflète alors ce schéma (forte densité de population + augmentation de la population sur certaines périodes + bons niveaux de revenus), avec une représentation importante des petits commerces de proximité. Celle-ci se révèle en effet plus forte sur l'intercommunalité qu'en moyenne sur les autres territoires de comparaison lorsqu'on la rapporte au nombre d'habitants (cf. *graphique suivant*). C'est ainsi que sur le territoire intercommunal sont recensées :

- 0,79 boulangeries pour 1 000 habitants (0,73 dans le bassin de vie caennais, 0,74 en France) ;
- 0,46 épicerie pour 1 000 habitants (0,29 dans le bassin de vie caennais, 0,34 pour le département et 0,51 en France) ;
- 0,54 boucheries-charcuteries pour 1 000 habitants (0,34 dans le bassin de vie caennais, 0,41 pour le département et 0,34 en France) ;
- 0,25 poissonneries pour 1 000 habitants (0,056 dans le bassin de vie caennais, 0,092 pour le département et 0,048 en France).

La présence de structures commerciales appartenant à la grande distribution vient compléter l'offre de produits qui ne peut pas être systématiquement assurée par les commerces de proximité au sein des bourgs. La variété de produits, le renouvellement réguliers des stocks et les prix attractifs proposés par la grande distribution permet en effet de pallier certaines offres plus faibles ou absentes au sein des petites structures et de répondre ainsi à la demande en provenance des ménages plus modestes ou des familles qui souhaitent disposer de davantage de quantité.



Comparaison de la répartition du nombre moyen de commerces d'alimentation pour 1000 habitants en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

### **Localisation des commerces d'alimentation sur le territoire**

Sans surprise, les communes les plus peuplées du territoire sont celles qui disposent du plus grand nombre de commerces d'alimentation. Les communes de Courseulles-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande sont les seules à disposer d'un hypermarché, ce qui démontre leur statut de pôle au sein du bassin de vie local. Ces deux communes, avec Bernières-sur-Mer et Luc-sur-Mer, sont dotées également d'au moins un supermarché. Ceci permet de disposer une offre alimentaire quantitative assez bien répartie sur le territoire, en particulier le long du littoral, ce qui semble assez logique en raison de la densité de population résidente qui s'y trouve ainsi que de l'affluence touristique.

Douvres-la-Délivrande est la commune du territoire la mieux équipée en commerces d'alimentation (un hypermarché, deux supermarchés, deux épiceries, une supérette, sept boulangeries, cinq boucheries-charcuteries). Logique, quand on sait qu'il s'agit de la commune la plus peuplée du territoire et qui constitue un véritable pôle d'équilibre dans le nord du bassin de vie caennais.

Les épiceries, qui ont essentiellement pour utilité de satisfaire des besoins de première nécessité et des compléments d'approvisionnement exceptionnels, sont réparties dans les zones périphériques du territoire intercommunal, sur des communes sans supermarchés ni supérettes (en dehors des deux communes pôles, ainsi que Bernières-sur-Mer). Ces épiceries, qui se situent à Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Colomby-Angueryn,

jouent ainsi leur rôle de relais alimentaire dans des centres-bourgs où la concurrence de la grande distribution est plus distante.

Les boulangeries se trouvent dans la partie nord et centrale du territoire, avec une partie sud qui apparaît comme étant la moins pourvue en la matière. Pour autant, les habitants des communes d'Anisy, Colomby-Anguerny, Plumetot et Revières, toutes dépourvues de boulangeries, peuvent accéder assez rapidement à un commerce de ce type au niveau des communes qui les jouxtent (sur la CCCN ou en dehors).



*Boulangerie de Langrune-sur-Mer (Géostudio)*

Les boucheries-charcuteries sont quant à elles implantées au niveau des communes les plus peuplées du territoire, au niveau du littoral. Cette répartition provoque une concentration de l'offre en viande (or grande distribution) assez inégalement répartie pour les habitants de la CCCN, mais finalement assez logique si l'on tient compte de la densité de population des communes du territoire et du niveau de vie moyen des consommateurs, plus important sur le littoral. Deux facteurs qui favorisent clairement l'achat de viande dans des petits commerces où les prix sont généralement plus élevés qu'en grande surface.



*Boucherie à Courseulles-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

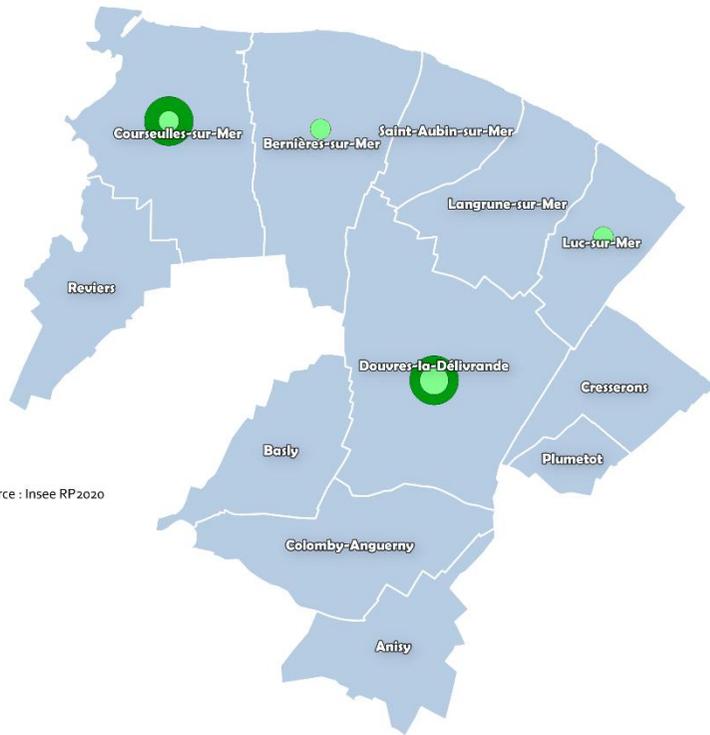
En ce qui concerne les poissonneries, celles-ci se concentrent avant tout dans la commune de Courseulles-sur-Mer, connue pour son port de pêche et son marché aux poissons quotidien. Luc-sur-Mer dispose également d'une poissonnerie. Cette répartition, bien que déséquilibrée à première vue à l'échelle de la CCCN, peut toutefois permettre aux habitants du territoire qui le souhaitent et qui en ont les moyens d'accéder à une offre en poisson frais (hors grande distribution) relativement facilement du fait de la petite superficie du territoire.



*Poissonnerie à Courseulles-sur-Mer (Source :  
Géostudio)*

Globalement, la répartition des commerces d'alimentation sur l'intercommunalité permet aux habitants de pouvoir bénéficier assez facilement d'un lieu de ravitaillement. Bien que certaines communes (Anisy, Plumetot, Revières) ne possèdent sur leur sol aucun commerce alimentaire, ce qui implique un déplacement systématique des habitants vers les communes qui en sont équipées, les distances à effectuer demeurent relativement courtes (10min en voiture tout au plus).

**Nombre de supermarché et d'hypermarché par commune en 2020**



Source : Insee RP2020

**Nombre de supermarché par commune**

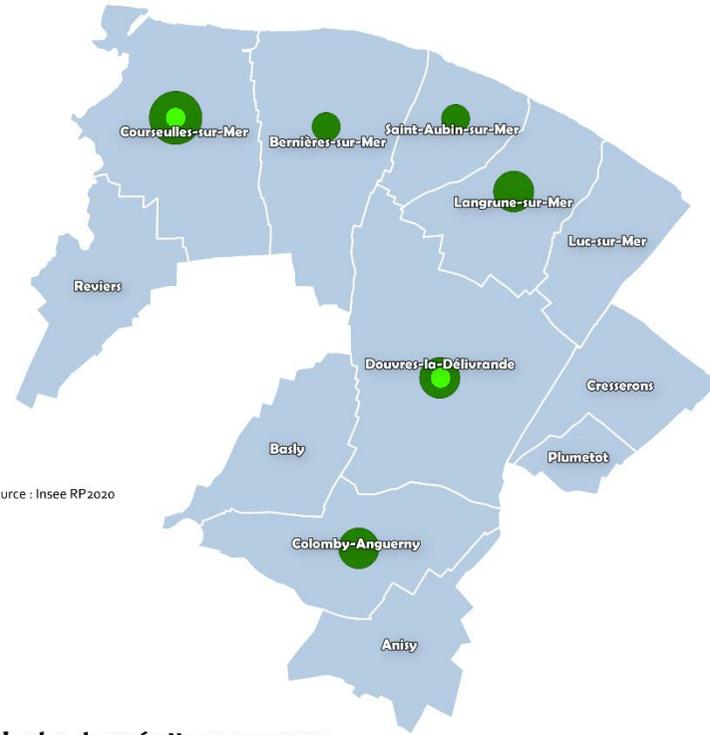
- 1 supermarché
- 2 supermarchés

**Nombre d'hypermarché par commune**

- 1 hypermarché



**Nombre de supérette et d'épicerie par commune en 2020**



Source : Insee RP2020

**Nombre de supérette par commune**

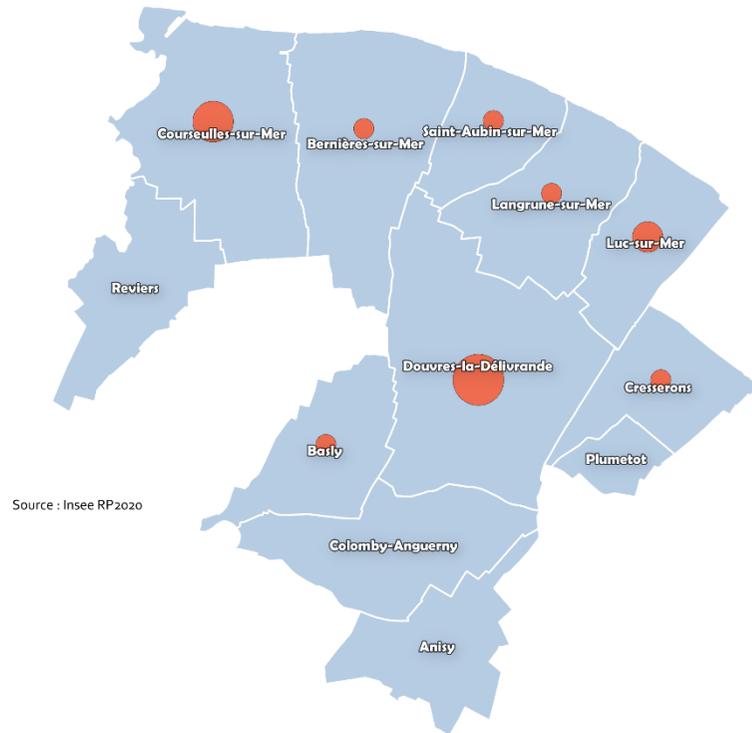
- 1 supérette

**Nombre d'épicerie par commune**

- 1 épicerie
- 2 épiceries
- 3 épiceries



**Nombre de boulangerie par commune en 2020**

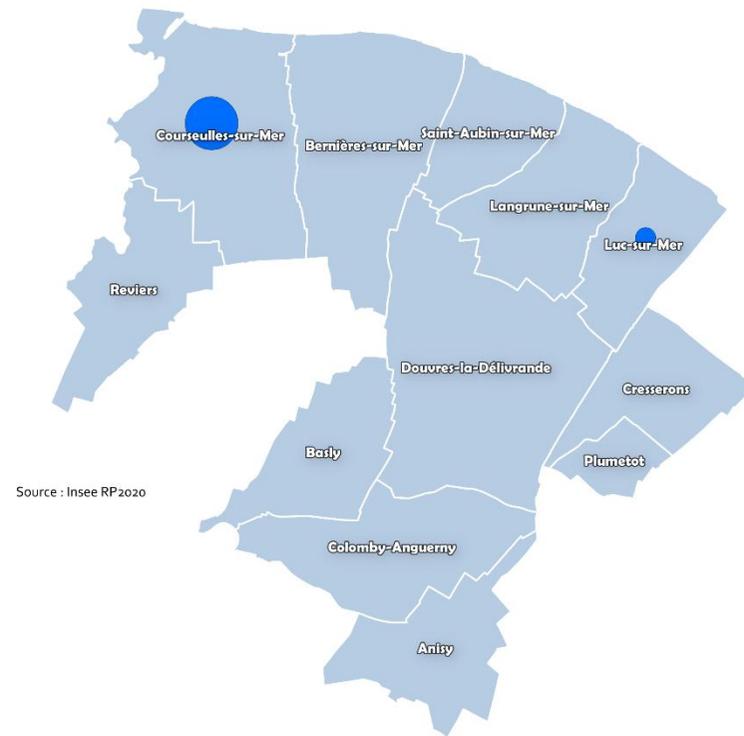


**Nombre de boulangerie par commune**

- 1 boulangerie
- 2 boulangeries
- 5 boulangeries
- 7 boulangeries



**Nombre de poissonnerie par commune en 2020**

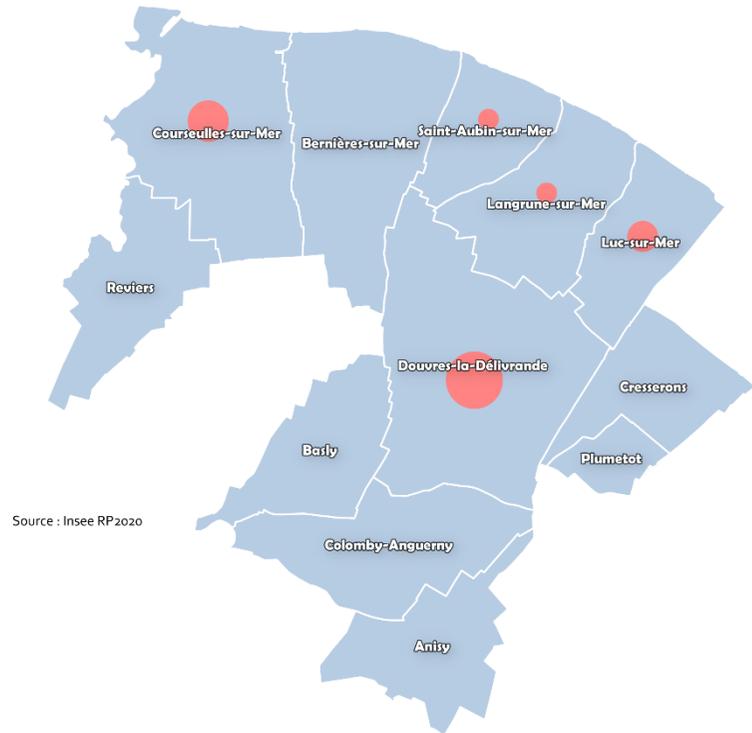


**Nombre de poissonnerie par commune**

- 1 poissonnerie
- 5 poissonneries



### Nombre de boucherie-charcuterie par commune en 2020



Source : Insee RP2020

#### Nombre de boucherie-charcuterie par commune

-  1 boucherie-charcuterie
-  2 boucheries-charcuteries
-  4 boucheries-charcuteries
-  5 boucheries-charcuteries

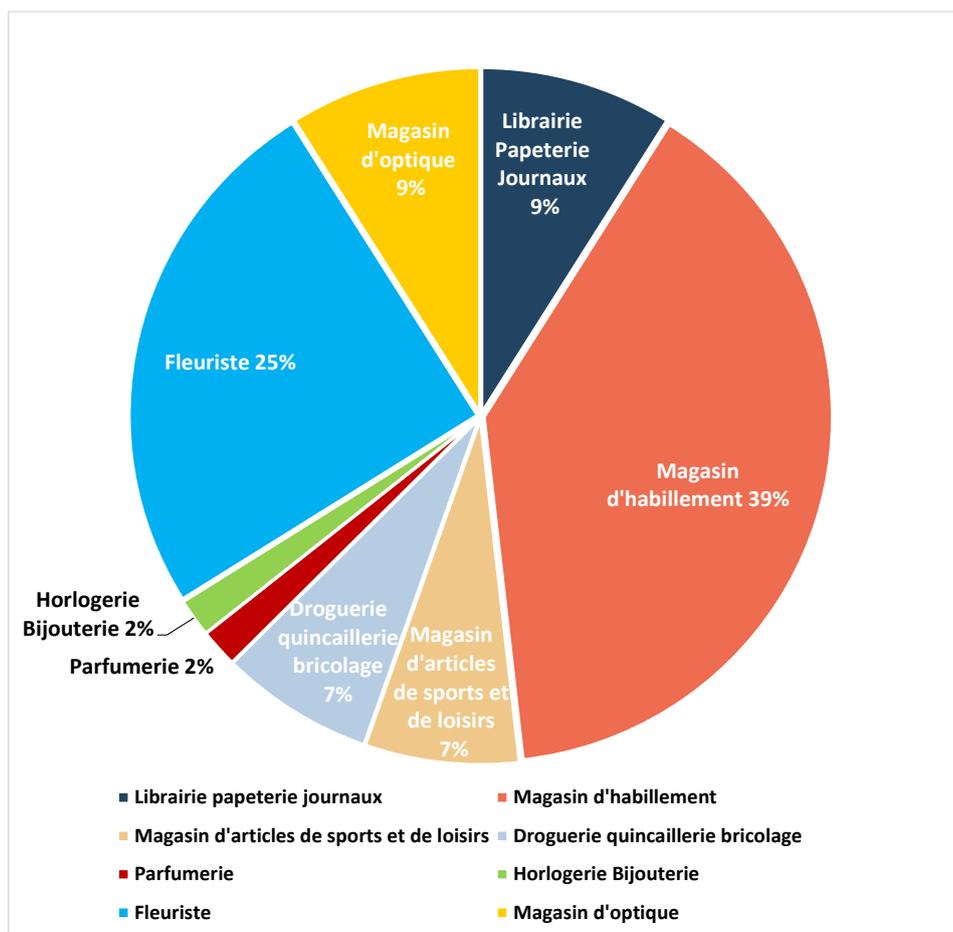


### 3.1.2. Les commerces non alimentaires

#### Une offre assez complète...

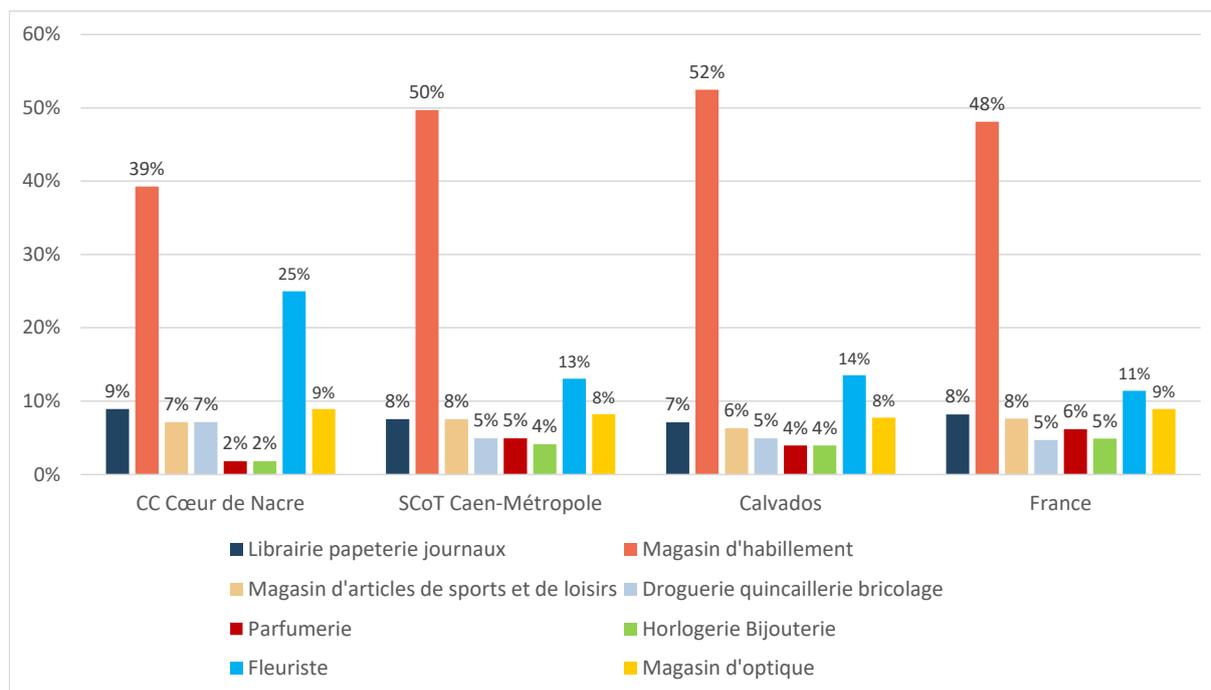
Les commerces non alimentaires ne constituent pas une offre de première nécessité au même titre que l'alimentation. Pour autant, ces commerces répondent, chacun dans leur catégorie, à des besoins divers et utiles à la vie des habitants d'un territoire.

La position géographique de la CC Cœur de Nacre, entre l'agglomération caennaise et le littoral, fait que les commerces implantés sur le territoire intercommunal doivent trouver leur place dans la demande de biens non alimentaires.



Répartition de l'offre en commerces non alimentaire sur la CCCN en 2020 (Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

Sur ce point, la CCCN dispose d'une offre de commerces non alimentaires relativement bien répartie. Toutes les catégories présentées ci-contre sont présentes sur le territoire. La composition des 56 commerces non alimentaires que compte l'intercommunalité est assez similaire à celle des territoires voisins. Mis à part les parfumeries, les horlogeries et bijouteries dont les proportions sont légèrement plus faibles que sur les autres territoires de comparaison ainsi que la part des fleuristes qui est plus largement plus forte, la répartition des commerces se fait dans des proportions quasi équivalentes (cf. *graphique suivant*).

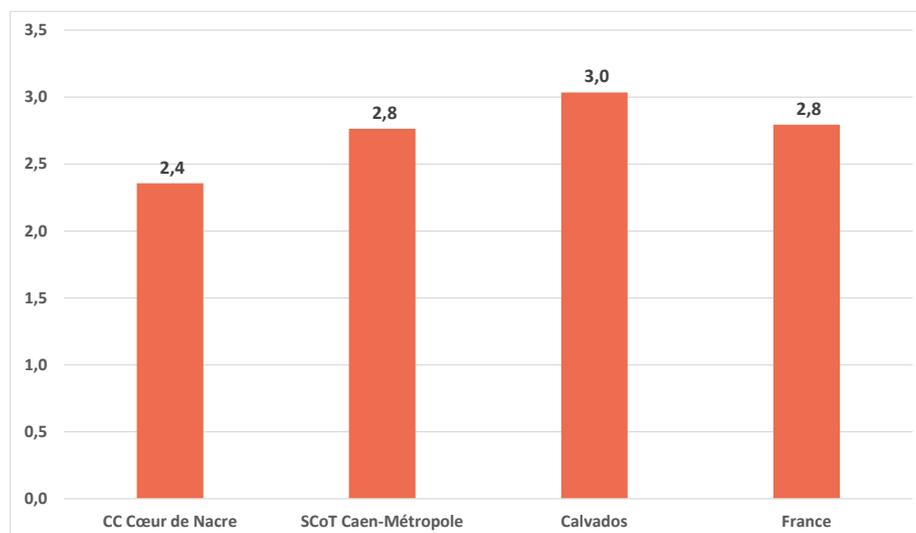


Comparaison par territoire de la présence de commerces non alimentaires en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

### **... en partie suffisante pour satisfaire tous les besoins de la population locale**

Malgré la présence de presque toutes les catégories de commerces non alimentaires sur la CCCN, l'offre proposée n'empêche pas que les habitants de l'intercommunalité doivent avoir recours à une offre plus large pour répondre à leurs demandes, que ce soit sur d'autres territoires ou via internet et un service de livraison pour certains types de biens pouvant être choisis et acheté à distance.

Rapportée à un nombre de 1000 habitants, l'offre en commerces non alimentaire se révèle plus faible sur la CCCN que sur les autres territoires de comparaison (cf. graphique suivant). On recense ainsi en moyenne 2,4 commerces non alimentaires pour 1000 habitants sur l'intercommunalité, quand cette moyenne grimpe à 2,8 unités au niveau du bassin de vie caennais, 3 pour le département et 2,8 pour le territoire national.

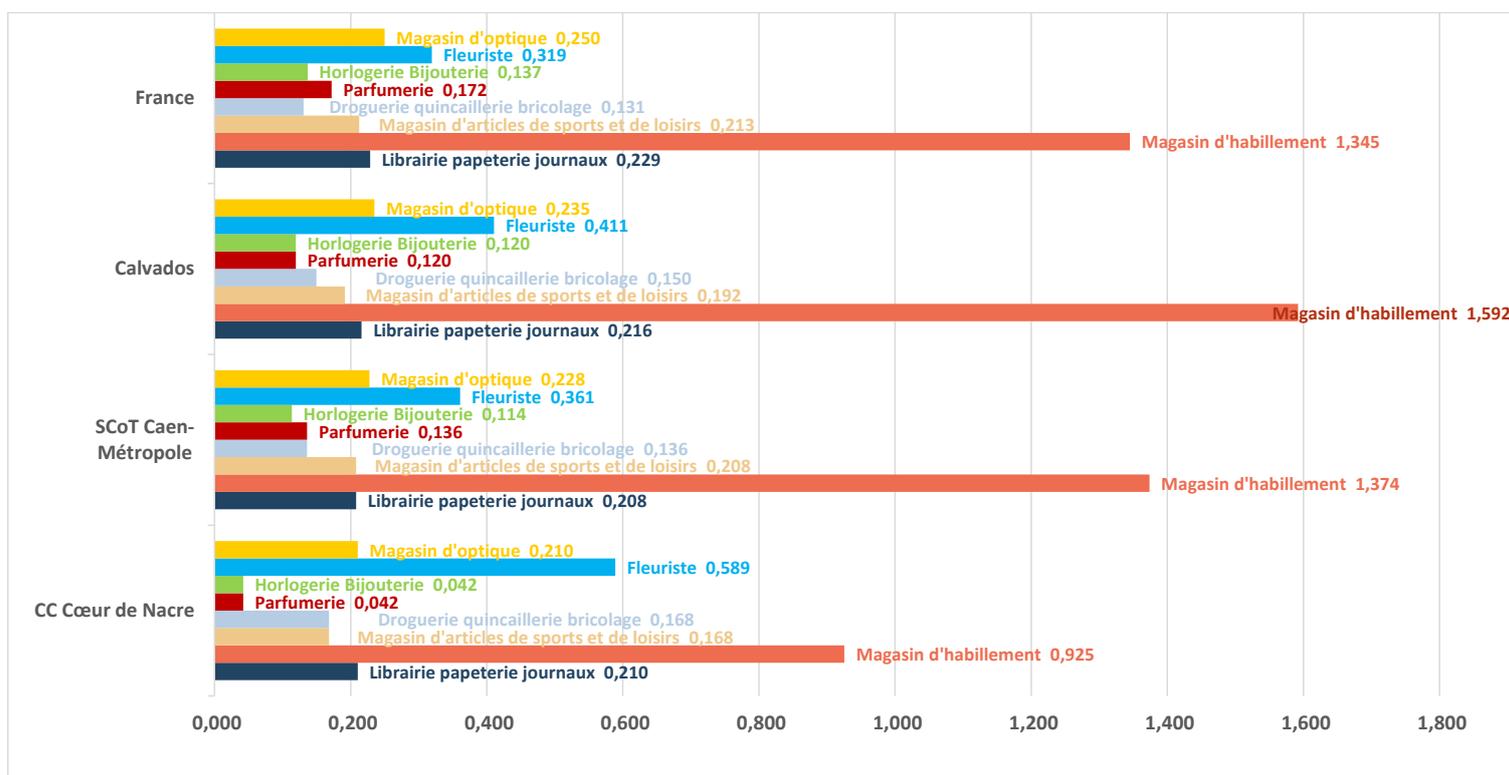


Comparaison par territoire du nombre moyen de commerces non-alimentaires pour 1000 habitants en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

Les magasins d'habillement sont au nombre de 0,92 unités pour 1 000 habitants sur la CCCN, soit un chiffre bien inférieur à ceux du SCoT Caen-Métropole (1,37), du département (1,59) et de France (1,34). A contrario, les fleuristes sont bien supérieurs dans l'intercommunalité que sur les trois autres territoires de comparaison.

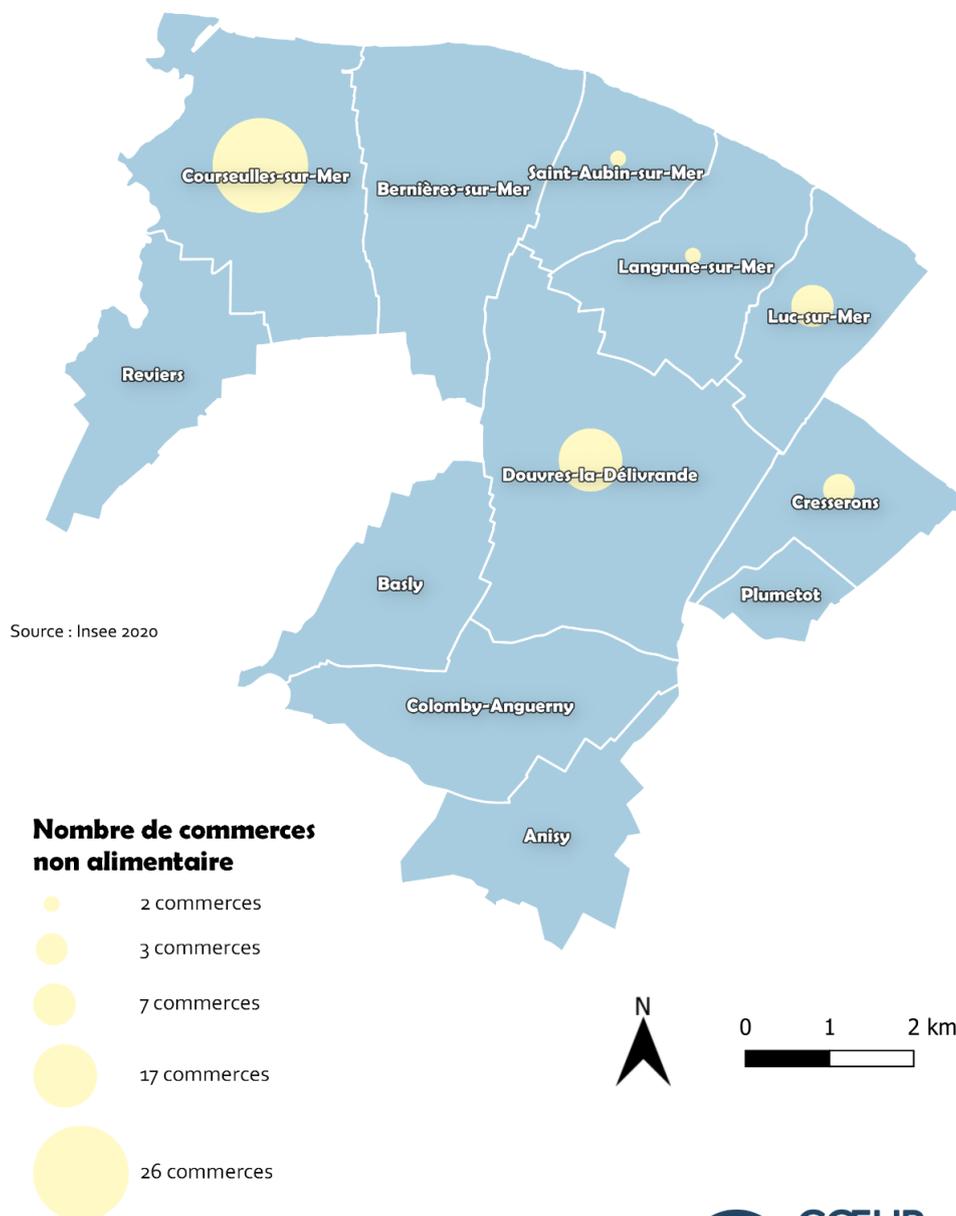
Les autres types de magasin sont en proportions équivalentes entre tous les territoires affichés.

Malgré une offre de magasins diversifiés qui permet un certain confort pour les habitants, notamment grâce à des magasins d'optique ou de sport, les grandes aires urbaines proposent davantage de choix. C'est le cas de l'agglomération caennaise toute proche et qui offre un panel de magasins et de biens plus varié pour les habitants du bassin de vie que ce que propose les enseignes sur l'intercommunalité.



Comparaison par territoire de la répartition de l'offre en commerces non alimentaires pour 1 000 habitants en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

## Nombre de commerce non alimentaire par commune en 2020



### 3.1.3. Les services

#### Les services bancaires et postaux

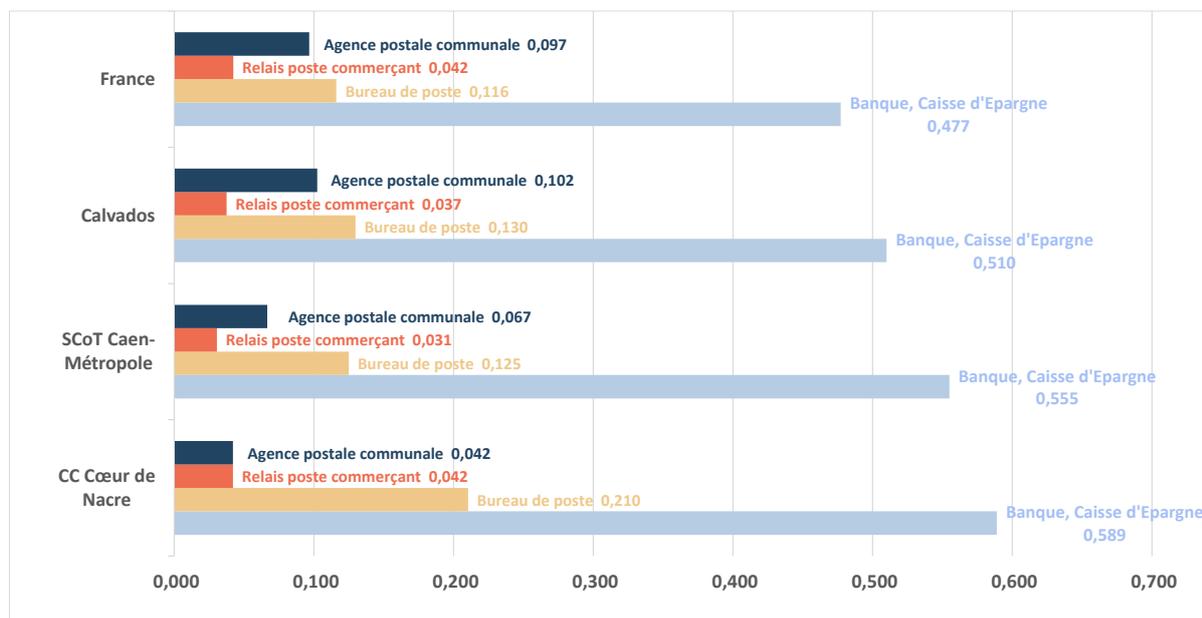
En 2020, 14 agences bancaires étaient implantées sur la CCCN. Rapporté à un nombre d'habitants équivalent, l'intercommunalité, avec 0,58 banque pour 1 000 habitants, s'avère mieux dotée que l'ensemble du bassin de vie caennais (0,55 banque pour 1 000 habitants), le Calvados (0,51 banque pour 1000 habitants) et la France (0,77 banque pour 1000 habitants). Les agences bancaires du territoire sont implantées au niveau des pôles

démographiques de Courseulles-sur-Mer (4 agences), de Douvres-la-Délivrande (7 agences), ainsi que sur la commune très densément peuplée de Luc-sur-Mer (3 agences).



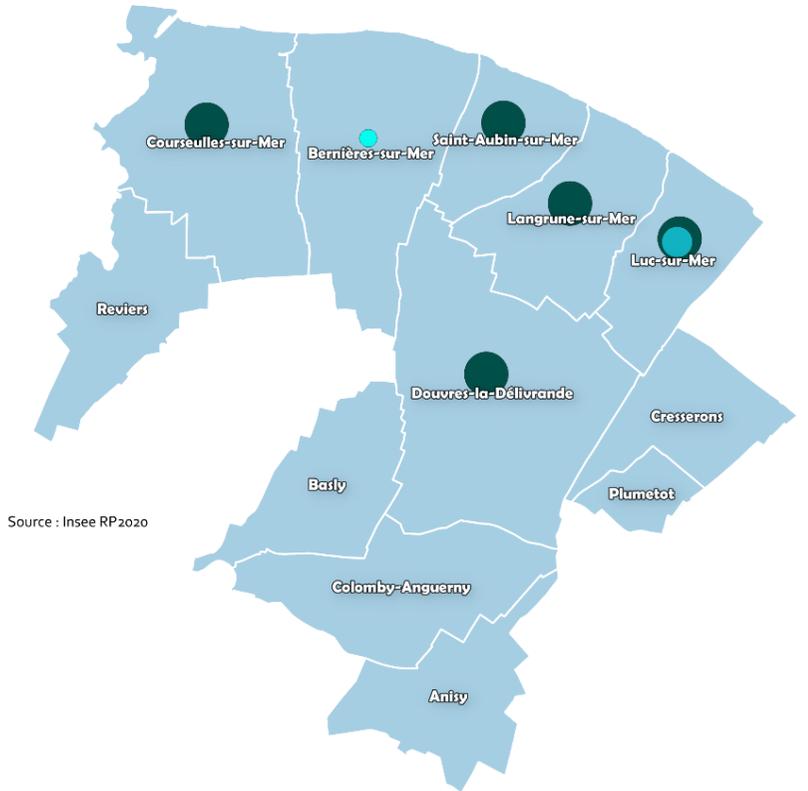
Centre courrier à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)

En termes de services postaux, la CCCN abrite cinq bureaux de poste, un relais de poste tenu par un commerçant et une agence postale gérée par la commune de Bernières-sur-Mer. L'intercommunalité est ainsi mieux équipée que les autres territoires de comparaison si l'on ramène le nombre de services postaux au nombre total d'habitants (*cf. graphique suivant*). Pour 1 000 habitants, on y trouve 0,21 bureaux de poste contre 0,12 sur l'ensemble du bassin de vie caennais, 0,13 dans le Calvados et 0,16 en France. En revanche le nombre d'agences communales est plus faible sur la CCCN pour le même nombre d'habitants.



Comparaison par territoire de la répartition de l'offre en services bancaires et postaux pour 1000 habitants en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

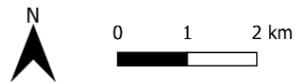
### Nombre de services postaux par commune en 2020



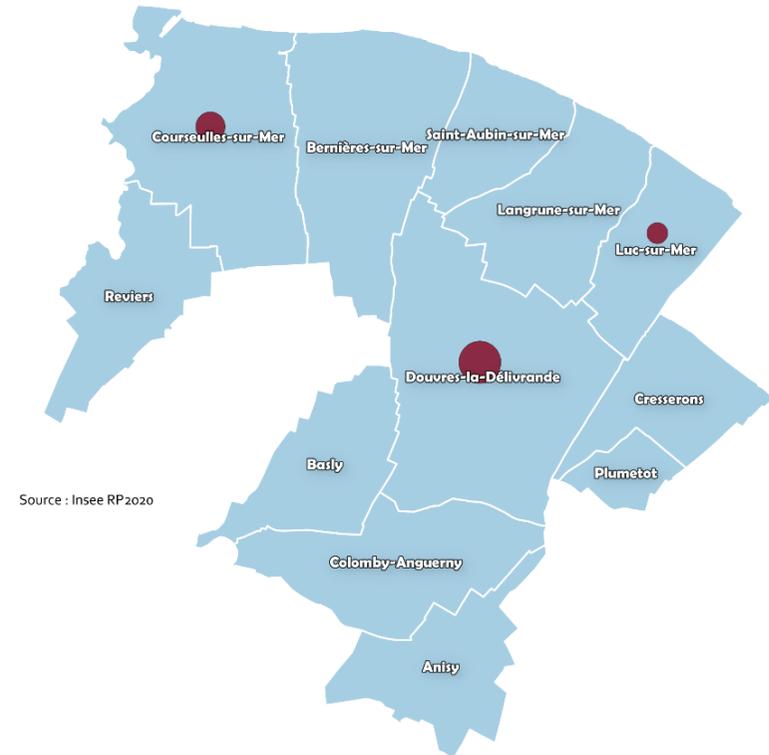
Source : Insee RP2020

#### Services postaux

- Agence postale
- Relais de poste
- Bureau de poste



### Nombre d'agence bancaire par commune en 2020



Source : Insee RP2020

#### Nombre d'agence bancaire

- 3 agences
- 4 agences
- 7 agences

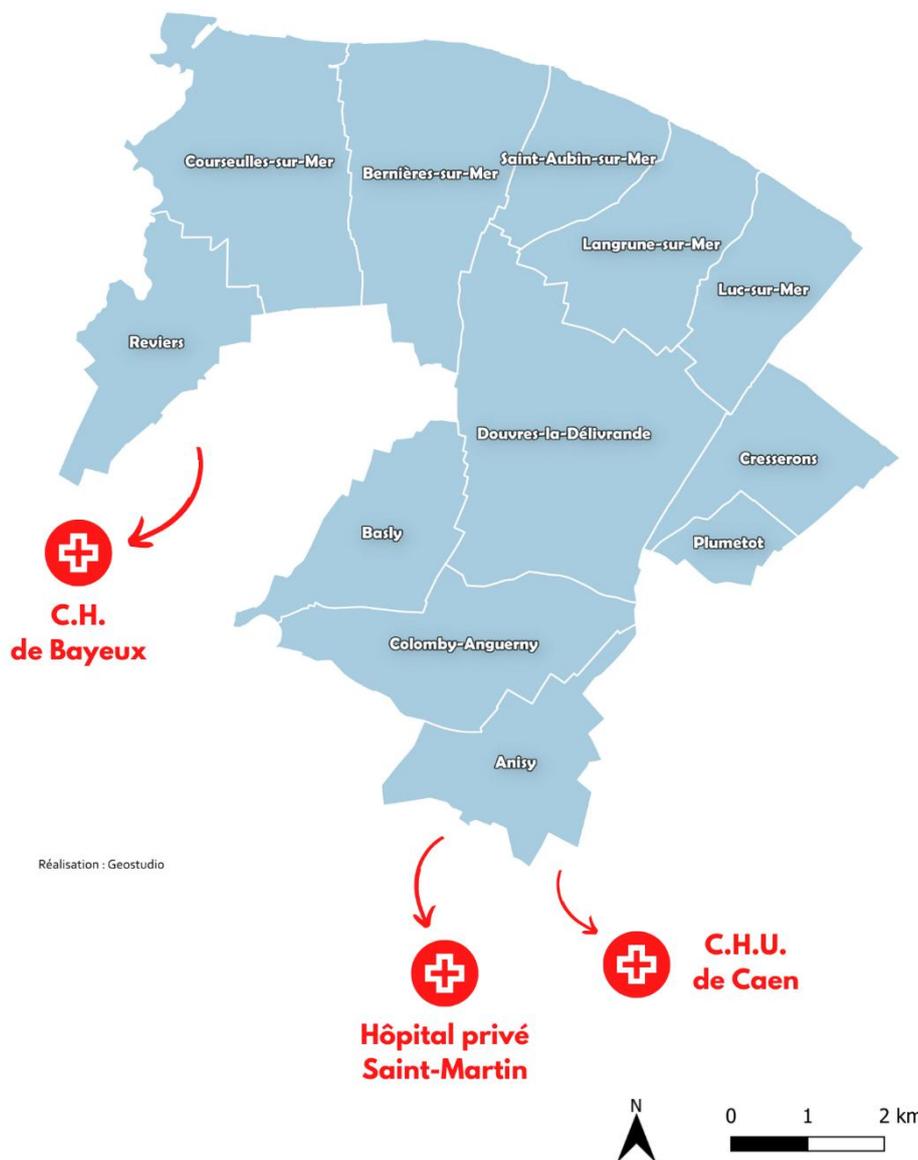


## **Les services de santé**

### Les centres hospitaliers et cliniques

Aucun centre hospitalier ni clinique n'est présent sur le territoire intercommunal. Les équipements les plus proches sont situés dans l'agglomération caennaise et à Bayeux. Les personnes habitant sur les communes rétro-littorales de la CC Cœur de Nacre se trouvent ainsi à 10-15 min en voiture d'un centre hospitalier ou d'une clinique. Les habitants des communes littorales doivent quant à eux faire environ 20 min en voiture pour accéder à un établissement hospitalier.

### **Localisation des hôpitaux et cliniques autour de la CCCN**



## L'accès aux médecins généralistes et autres spécialistes médicaux

### **Les médecins généralistes**

En 2020, le territoire de Cœur de Nacre abritait 26 médecins généralistes, implantés dans les communes suivantes :

- Bernières-sur-Mer (2)
- Courseulles-sur-Mer (10)
- Douvres-la-Délivrande (7)
- Langrune-sur-Mer (2)
- Luc-sur-Mer (2)
- Saint-Aubin-sur-Mer (3)

Au global, on recense en moyenne 1,09 médecins généralistes pour 1000 habitants sur la CCCN. Même si ce chiffre peut paraître faible, il est néanmoins supérieur à la moyenne nationale (0,9 médecin pour 1000 habitants en France), mais aussi très légèrement au chiffre avancé pour le bassin de vie caennais dans son ensemble (1,08 médecins pour 1000 habitants).

La médecine générale est ainsi accessible au niveau des principaux pôles urbains du territoire, auxquels s'ajoutent l'ensemble des communes littorales. Les habitants du territoire se trouvent donc au maximum à 7min en voiture d'un médecin généraliste.

D'autres professions de santé sont également implantées sur le territoire et réparties de façon assez équivalente aux médecins généralistes.

### **Les chirurgiens-dentistes**

Les habitants de la CCCN peuvent ainsi accéder assez rapidement (7 min maximum en voiture) à un chirurgien-dentiste. Au total, neuf spécialistes de chirurgie-dentaire se localisent sur le territoire au niveau des communes suivantes :

- Courseulles-sur-Mer (3)
- Douvres-la-Délivrande (3)
- Luc-sur-Mer (3)

A l'inverse de la médecine générale, le nombre de praticien en chirurgie dentaire s'avère plus faible sur Cœur de Nacre (0,38 chirurgien-dentiste pour 1000 habitants) qu'au niveau du bassin de vie caennais (0,47), mais aussi en comparaison du Calvados (0,41) et du territoire national (0,57).

### **Les sages femmes**

On trouve seulement une sage-femme libérale sur le CCCN au niveau du pôle urbain de Douvres-la-Délivrande.

Dans ce domaine, les habitantes de Cœur de Nacre ont au maximum 7min de voiture à faire pour avoir la possibilité de consulter une sage-femme. Comme la spécialiste se situe au cœur de l'intercommunalité, chacune des femmes peut y accéder équitablement. Pour autant, il est évident que le nombre de sage-femme est faible sur le territoire (0,04 sage-femme pour 1000 habitants), davantage qu'il ne l'est sur les territoires du SCoT Caen-métropole et du Calvados (0,09), mais aussi de la France en général (0,11).

### **Les masseurs-kinésithérapeutes**

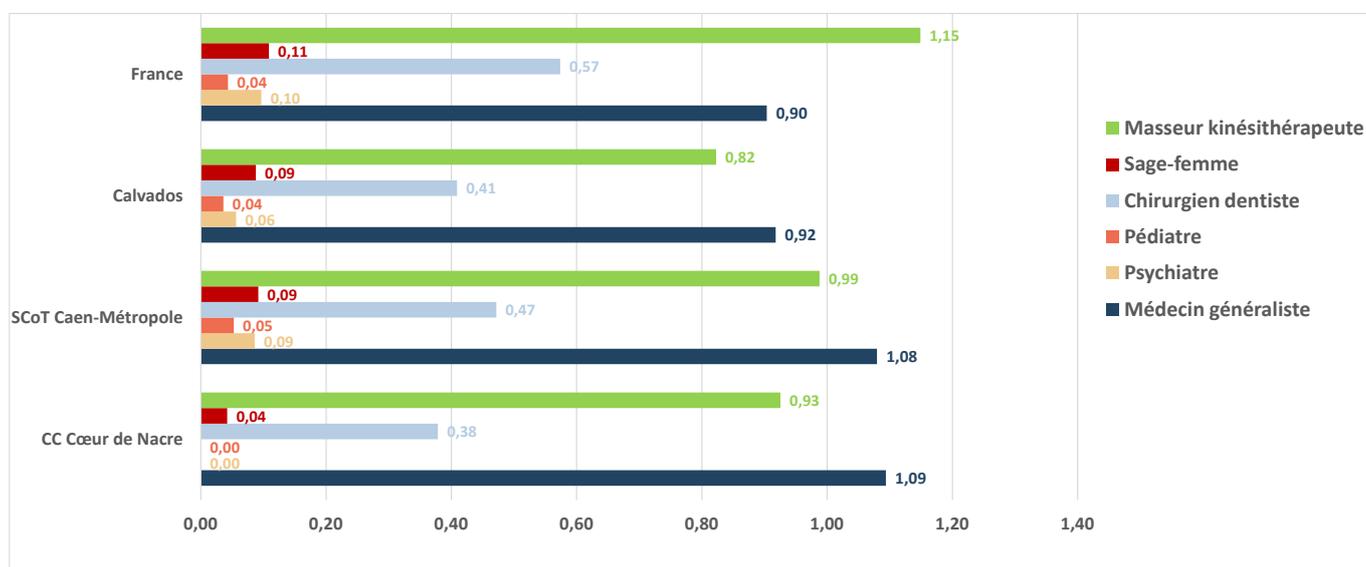
Enfin, 22 masseurs-kinésithérapeutes étaient recensés en 2020 sur la CCCN. Des spécialistes localisés de façon assez homogènes sur le territoire, si bien que les habitants de

la CCCN peuvent accéder à un cabinet de kinésithérapie sur leur propre commune ou sur la commune voisine, soit moins de 5min en voiture.

Sur la CC Cœur de Nacre, cette profession se localise au niveau des communes suivantes :

- Basly (1)
- Colomby-Anguerny (1)
- Courseulles-sur-Mer (6)
- Douvres-la-Délichrande (6)
- Langrune-sur-Mer (1)
- Luc-sur-Mer (3)
- Saint-Aubin-sur-Mer (4)

Au global, la capacité d'accès à un cabinet de kinésithérapie est presque équivalente entre le territoire de Cœur de Nacre (0,93 masseur-kinésithérapeute pour 1000 habitants) et l'ensemble du bassin de vie caennais (0,99). Pour autant, la proportion de kinésithérapeutes demeure plus faible sur le territoire intercommunal en comparaison de l'échelle nationale (1,15).



Comparaison du nombre moyen de médecins et de spécialistes médicaux pour 1000 habitants en 2020 (Source : Insee)

### Les pharmacies

Au total, huit pharmacies sont recensées sur le territoire intercommunal. Ces pharmacies sont implantées sur la moitié des communes de l'intercommunalité. Notamment sur les principaux pôles démographiques et l'ensemble des communes côtières, à savoir Bernières-sur-Mer, Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délichrande, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer.

Ainsi, il faut au maximum 7 min en voiture pour les locaux afin de se rendre dans une pharmacie.



*Pharmacie à Luc-sur-Mer (à g.) et à Saint-Aubin-sur-Mer (à d.)  
(Source : Géostudio)*

### Autres structures médicalisées

La CCCN n'accueille en revanche aucun établissement de santé de type psychiatrie, service d'urgences ou encore maternité. Ces services sont accessibles sur les agglomérations caennaises et de Bayeux et donc à travers un temps de trajet variable selon l'endroit où l'on habite sur la CCCN ; plutôt 15 min en voiture pour les habitants des communes rétro-littorales et 20 min en voiture pour les habitants des communes côtières.

### Les hébergements et résidences pour personnes âgées

Plusieurs résidences ou hébergements pour personnes âgées existent sur la CCCN. Ce type de logement ou d'hébergement peut prendre la forme d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), comme à Luc-sur-Mer ou d'une maison de retraite comme à Courseulles-sur-Mer et Douvres-la-Délicivrande, ou encore de résidence pour personnes âgées comme à Courseulles-sur-Mer.



*Résidence pour personnes âgées à Luc-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

### Les ambulances et cabinets d'infirmiers

Seule Douvres-la-Délicivrande abrite une société ambulancière sur le territoire. En parallèle, des infirmiers libéraux sont présents sur plus de la moitié des communes (7) de la CCCN, avec au total 39 professionnels. Ceci permet à chaque commune d'être facilement desservie par des soins infirmiers.

### Synthèse des services de santé

Au global, c'est la moitié du territoire, soit six communes, qui font office de pôles pour l'offre en services de santé, avec en tête la commune de Douvres-la-Délivrande qui concentre sur son sol un ensemble des professionnels cités ainsi que des services dans chaque catégorie énoncée.

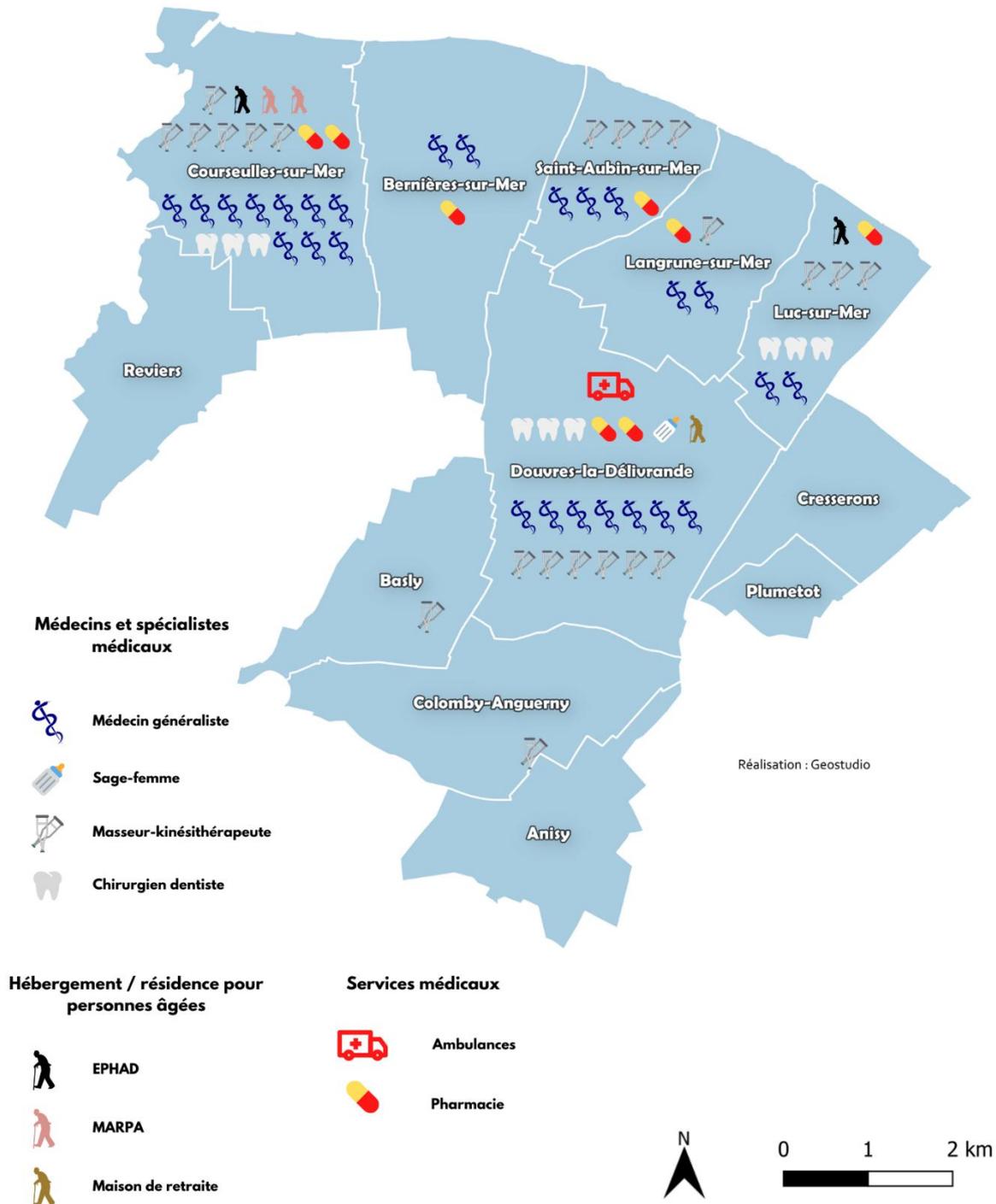
Bien que des commune rétro-littorales, comme Anisy ou Revières, n'ont aucun professionnel de santé, ni de structures médicales sur leur sol, l'accès à l'offre de santé du territoire est en théorie facilitée pour l'ensemble des habitants avec au maximum 7min de voiture entre le service de santé et les zones résidentielles existantes sur le territoire intercommunal.

La répartition des services de santé sur le territoire apparaît ainsi comme étant assez homogène et semble à première vue répondre plutôt efficacement au besoin de disposer d'une offre de santé à proximité de chez soi, la médecine généraliste en tête, mais pas seulement.

Pour autant, il est évident que les services de santé proposés sur le territoire sont, pour un certain nombre, insuffisants (sage-femme, psychiatre, kinésithérapeute, pédiatre, dentiste) et que les habitants de l'intercommunalité dépendent pour beaucoup de l'offre médicale qui se trouve essentiellement au niveau de l'agglomération caennaise, Bayeux ensuite. Même si les pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer abrite une variété intéressante de praticiens de santé, leur nombre demeure finalement trop faible par rapport au poids global de la population sur le bassin de vie local. L'accès à un établissement hospitalier, bien que relativement proche en termes de temps de transport avec la présence du CHU de Caen au bord de la RD 7, se fait quant à lui systématiquement en dehors du territoire intercommunal.

Dans un contexte de vieillissement assez prononcé de la population intercommunale, phénomène impliquant des besoins accrus en services de santé et d'aide à domicile, il semble important de stimuler l'implantation de davantage de praticiens et spécialistes médicaux directement sur le territoire de Cœur de Nacre. Ceci pour anticiper des besoins qui devraient encore croître dans l'avenir.

## Synthèse des services de santé existants sur le territoire intercommunal



### **Autres services marchands**

En termes de services marchands, la CCCN s'avère bien équipée. Le caractère rural et littoral de l'intercommunalité se font ressentir par les types de services marchands qui sont présents ou absents sur le territoire.

Aussi, sur un territoire comme celui de la CCCN, les services marchands se localisent essentiellement au niveau des centres-bourgs les plus peuplés, là où ils sont plus nombreux et répartis de façon plus uniforme dans les territoires plus peuplés.

Pour un nombre d'habitants équivalent (*cf. graphique suivant*) et en comparaison avec l'ensemble du bassin de vie caennais, du Calvados ou encore la France, la CCCN dispose par exemple de moins d'écoles de conduite, d'agences de travail temporaire ou d'instituts de beauté. Ceci peut s'expliquer en raison de la population vieillissante sur le territoire, notamment au niveau de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, et qui n'a pas besoin de ce type de service. En revanche, les salons de coiffure, les vétérinaires, les pressings, les laveries automatiques ainsi que les agences immobilières sont en proportion plus nombreuses sur l'intercommunalité qu'aux échelles départementale et nationale.



Comparaison par territoire de l'offre en autres services marchands pour 1000 habitants en 2020  
(Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

## **3.2. La vacance commerciale**

L'intercommunalité de Cœur de Nacre est un territoire qui compte un nombre important de commerces, répartis sur des secteurs habités plutôt denses. Du fait d'un caractère d'ortoir plus affirmé qu'au niveau de l'agglomération caennaise qui concentre, elle, davantage d'emplois, beaucoup d'actifs du territoire intercommunal effectuent une partie relativement importante dans les commerces locaux. Par ailleurs, le caractère balnéaire du territoire permet aux commerces de capter sur certaines périodes de l'année une clientèle forte et demandeuse de commerce de proximité. En cumul de ces deux

facteurs, il y a peu, voire pas de locaux commerciaux vacants sur l'ensemble des communes de Cœur de Nacre.

Cependant, le vieillissement de la population, assez prononcé sur le territoire, concerne aussi c'est les propriétaires et gérants de commerce. Se dessine alors pour l'avenir un certain nombre de départs en retraite des commerçants et de vente de ces commerces implantés sur l'intercommunalité. Le risque de ces commerces en vente et donc potentiellement vacants est qu'ils soient rachetés pour devenir des logements. Un risque assez plausible sur Cœur de Nacre, territoire qui connaît une réelle pression foncière faisant augmenter le prix des terrains à bâtir et des loyers et incitant donc à trouver des solutions autres pour produire du logement.

L'intercommunalité aura un rôle à jouer pour anticiper et protéger les bâtiments à fonction commerciale pour qu'ils soient repris par une nouvelle génération de commerçant et perdurent ainsi dans le temps. C'est notamment le rôle du règlement du PLUi que de protéger les cases commerciales et éviter un changement de destination qui est très souvent définitif, sans réelle chance de voir un jour revenir l'activité commerciale à cet endroit.

### 3.3. Les secteurs dédiés au commerce

#### 3.3.1. Hiérarchie et armature de l'offre en commerces et services sur la CCCN

Selon les commerces et services recensés parmi les différentes communes du territoire, il est possible de dresser l'armature existante sur la CCCN, en distinguant les commerces et services présents en centre-bourg et relevant donc de la catégorie « centralité », des commerces et services installés plus en « périphérie » des centres historiques et répondant davantage à des besoins d'espaces pour des raisons diverses (stockage, stationnement, accès, diversité de l'offre induisant des volumes plus importants, ...). A partir de ces deux catégories, il en ressort la hiérarchie suivante :

<b>Localisations de centralité</b>	
 <b>Niveau 1</b>	Offres multiples en commerces et services répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires, ou plus occasionnels, que ce soient des achats de biens lourds comme légers.
 <b>Niveau 2</b>	Présence de quelques commerces et services répondant à des besoins de premières nécessités (alimentation, santé, services bancaires ou postaux, ...).
 <b>Niveau 3</b>	Présence d'un ou deux commerces ou services.
 <b>Niveau 4</b>	Absence de commerce et service.
<b>Localisations de périphérie</b>	
 <b>Niveau 1</b>	Offre en commerces et services répondant aux besoins du quotidien mais aussi à des achats occasionnels plus lourds
 <b>Niveau 2</b>	Offre commerciale répondant aux besoins de premières nécessités, notamment en termes d'alimentation

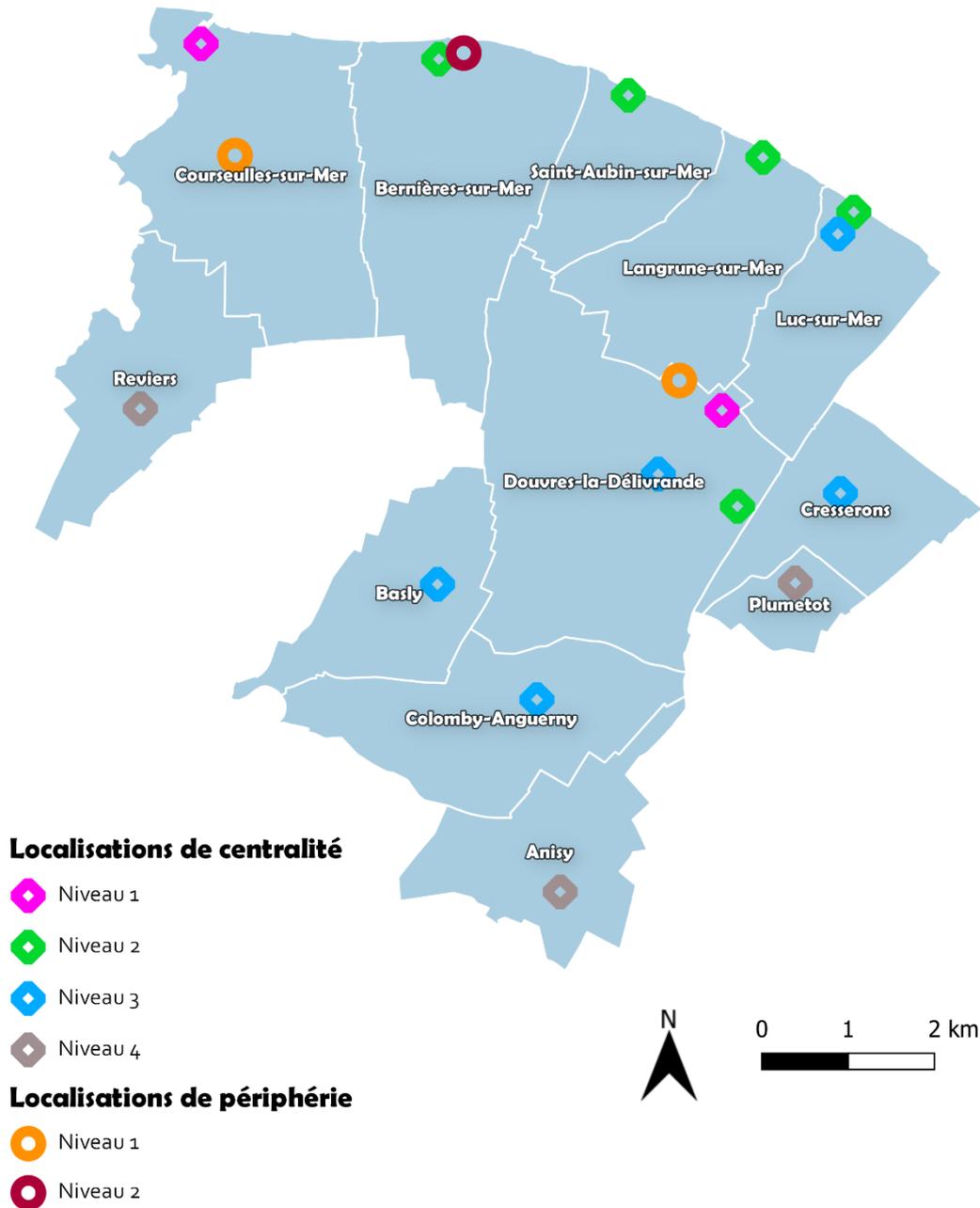
En matière d'offre commerciale et de services, on trouve ainsi l'armature suivante sur la CCCN :

- **2 centralités de niveau 1** : Douvres-la-Délivrande (bourg historique de La Délivrande) et Courseulles-sur-Mer ;
- **4 centralités de niveau 2** : Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer ;
- **5 centralités de niveau 3** : Douvres-la-Délivrande (bourg historique de Douvres), Cresserons, Basly, Luc-sur-Mer (centre-bourg historique) et Colomby-Anguerny ;
- **3 centralités de niveau 4** : Plumetot, Anisy et Reviers ;
- **2 périphéries de niveau 1** : Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer ;
- **1 périphérie de niveau 2** : Bernières-sur-Mer.

La carte en page suivante spatialise cette armature à l'échelle du territoire intercommunal et selon les communes membres de la CCCN. De façon assez logique, la carte démontre que l'offre en commerces et services la plus forte se trouve dans la moitié nord du territoire, sur les communes les plus peuplées et qui sont aussi celles qui voient leur population croître fortement durant les périodes de congés, propices à l'afflux de touristes et propriétaires de résidences secondaires. A l'inverse, les communes de la moitié sud affichent des centralités moins fortes, ce qui peut notamment s'expliquer par la position géographique de ces communes, davantage sous influence des commerces de l'agglomération caennaise.

Pour Reviers, plusieurs petits projets sont en cours (ouverture d'un restaurant et d'une épicerie fine) et devraient amener à considérer la commune parmi les centralités de niveau 3.

## Hiérarchie et armature de l'offre en commerces et services sur la CCCN



### **3.3.2. Localisation des secteurs commerciaux sur les communes du territoire**

Après avoir étudié l'organisation générale des implantations commerciales et de services à l'échelle de la CC Cœur de Nacre, il s'agit de préciser la localisation des enseignes au sein de chaque centre-bourg du territoire.

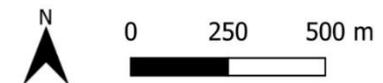
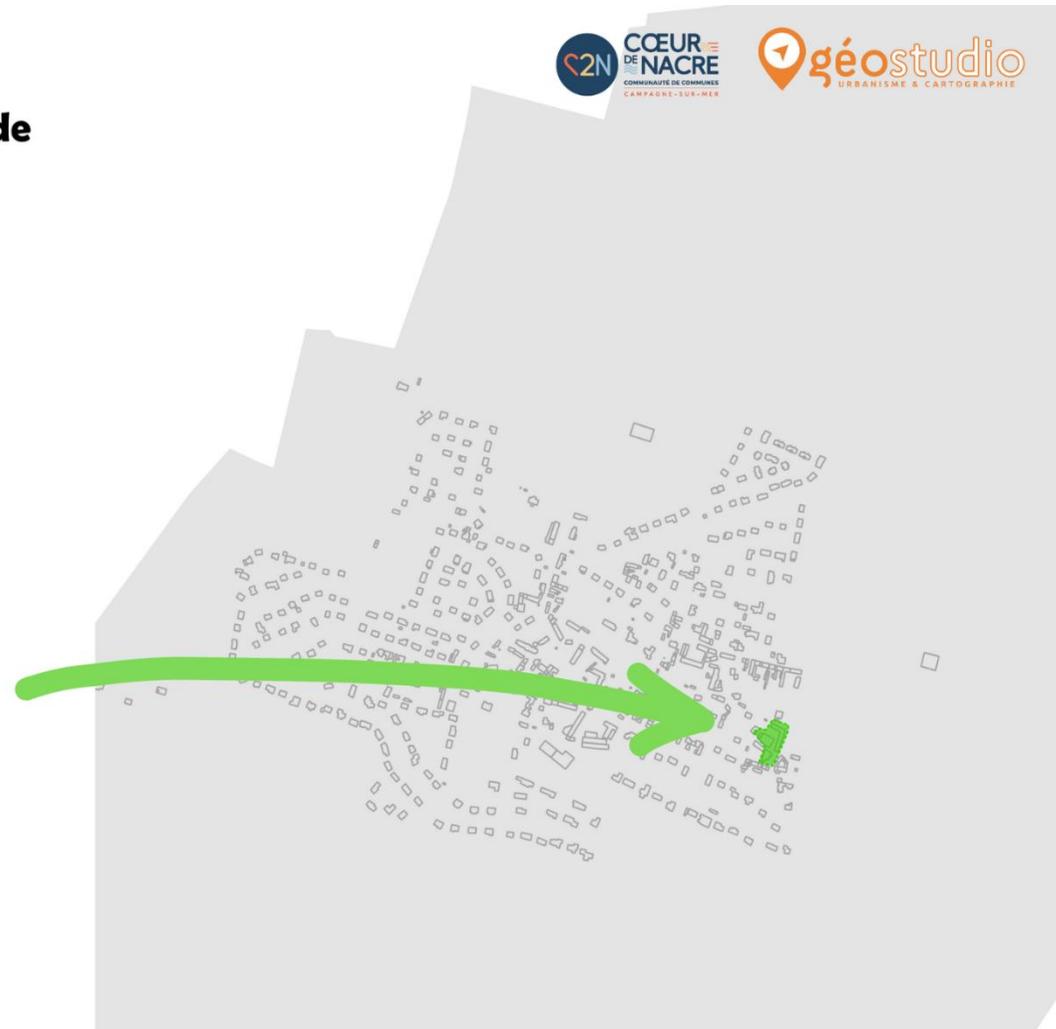
Les cartes suivantes permettent d'indiquer les secteurs et quartiers concernés par la présence de commerce(s) et de service(s). Elles distinguent en trois catégories ce qui relève de :

- « l'hyper-centre » : à savoir un tissu d'enseignes relativement étoffé, avec la présence de plusieurs structures de commerces et de services qui permettent des interactions sociales et la présence quotidienne de passants ;
- « le quartier » : avec la présence d'un ou de quelques commerces ou services essentiellement visités par les habitants d'un périmètre géographique restreint et très localisé, celui du quartier d'habitation ;
- la « zone de périphérie » : qui répond à une logique d'offre en grande quantité (grande distribution) et d'accès et stationnement facilités pour les véhicules individuels.

## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Basly

### Catégorie d'implantation commerciale

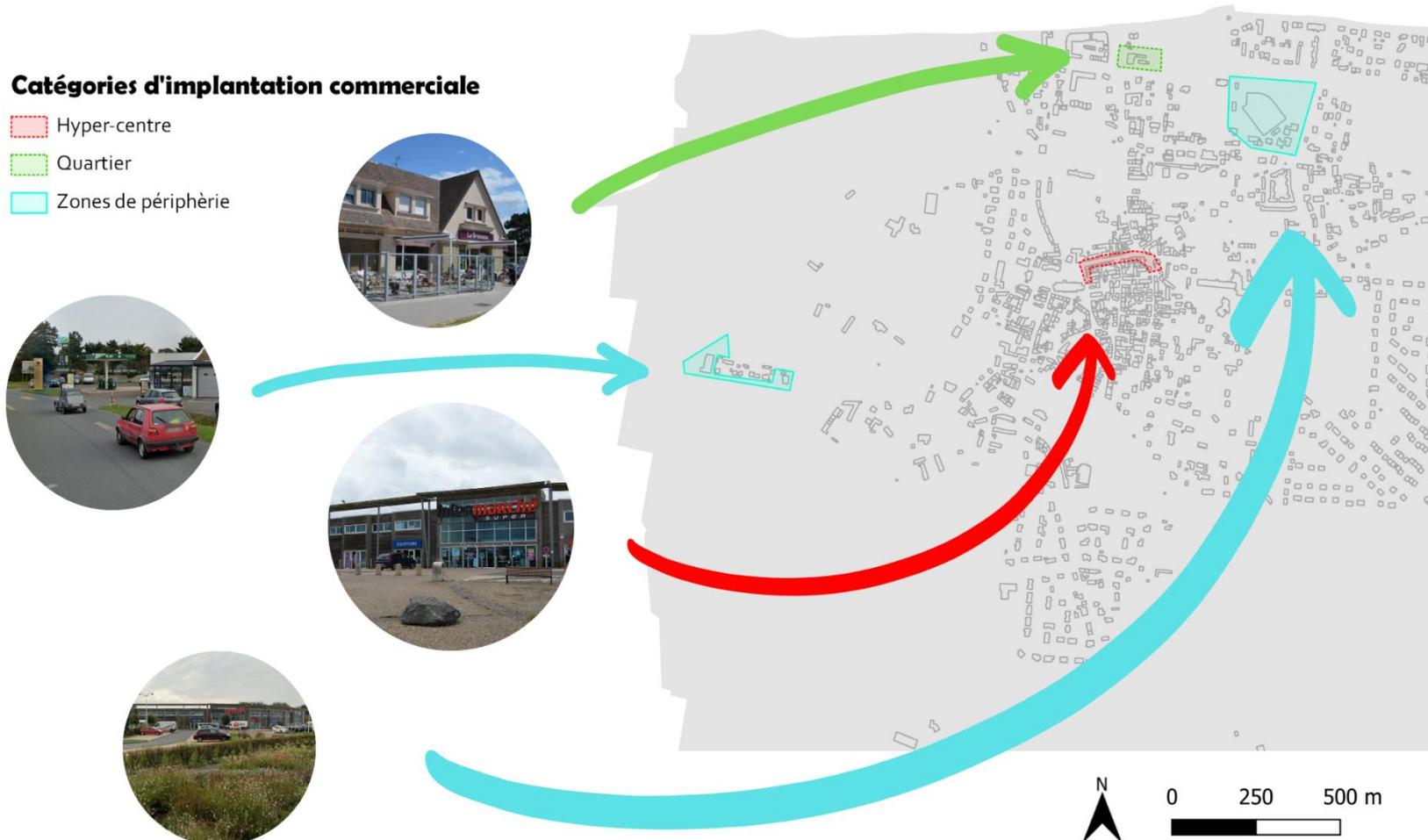
 Quartier



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Bernières-sur-Mer

### Catégories d'implantation commerciale

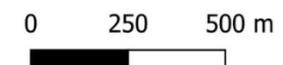
- Hyper-centre
- Quartier
- Zones de périphérie



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Colomby-Anguerny

### Catégorie d'implantation commerciale

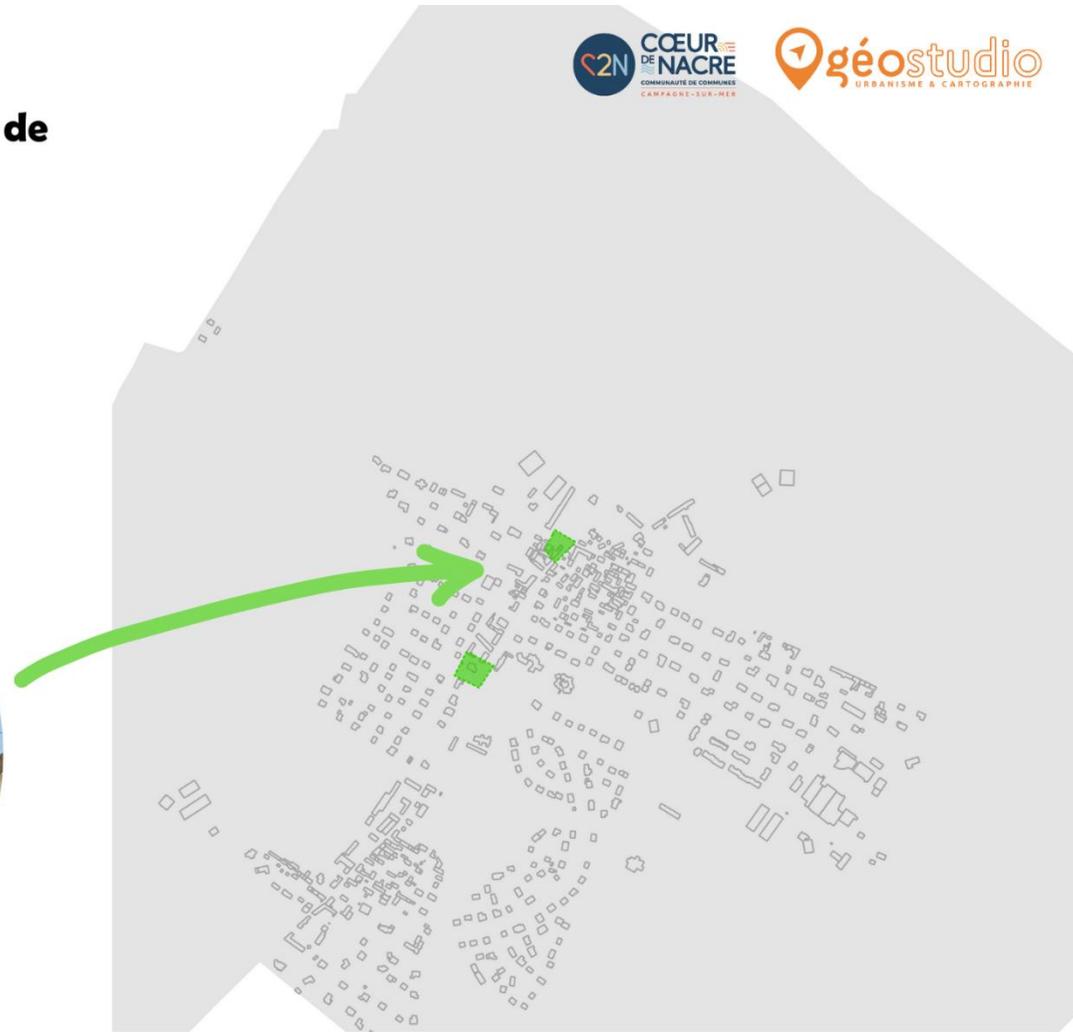
 Quartier



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Cresserons

### Catégorie d'implantation commerciale

 Quartiers



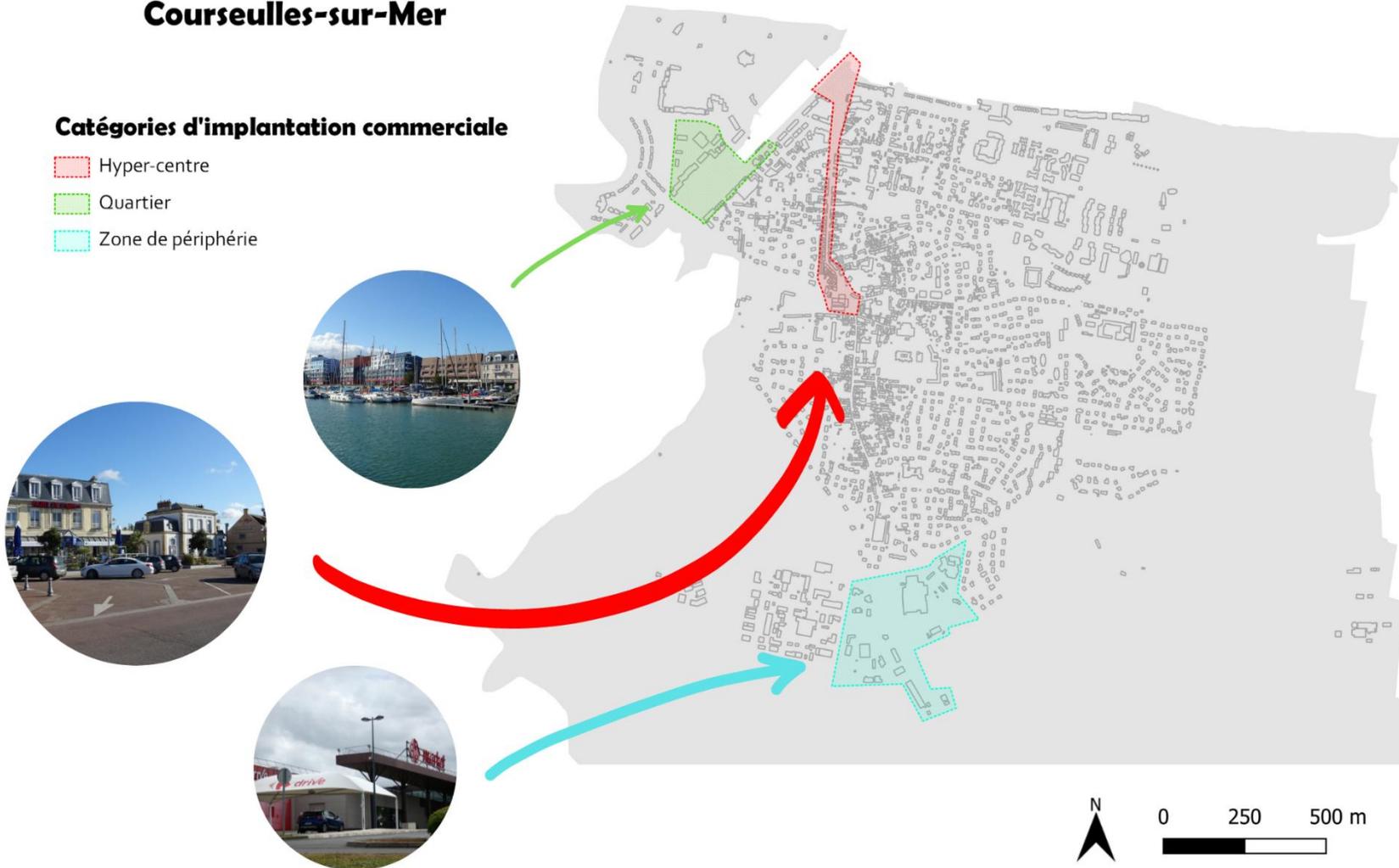
0 250 500 m



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Courseulles-sur-Mer

### Catégories d'implantation commerciale

- Hyper-centre
- Quartier
- Zone de périphérie



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Langrune-sur-Mer

### Catégorie d'implantation commerciale

 Hyper-centre



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Douvres-la-Délivrande

### Catégories d'implantation commerciale

-  Hyper-centre
-  Quartier
-  Zone de périphérie



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Luc-sur-Mer

### Catégories d'implantation commerciale

- Hyper-centre
- Quartier



## Localisations des secteurs commerciaux sur la commune de Saint-Aubin-sur-Mer

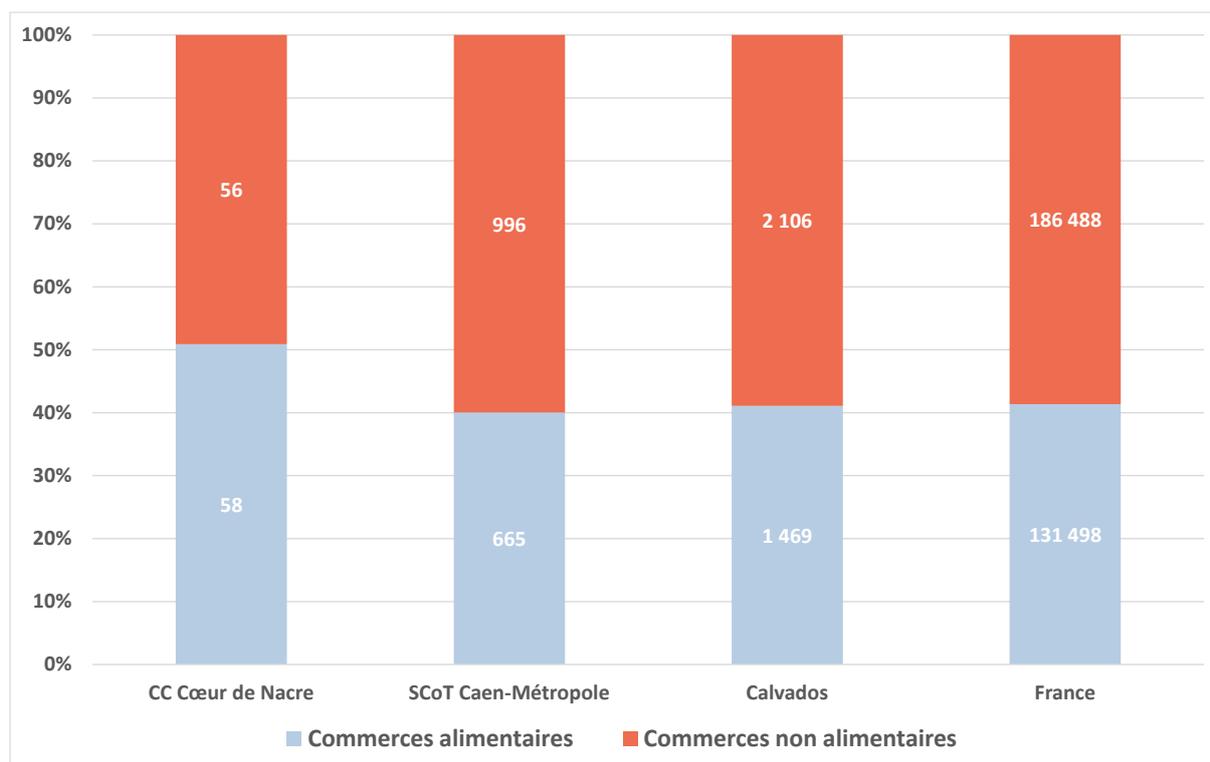
### Catégories d'implantation commerciale

-  Hyper-centre
-  Quartiers



### 3.4. Les produits commerciaux proposés à la population sur le territoire : un équilibre entre les commerces alimentaires et non-alimentaires

En 2020, parmi les 114 commerces recensés sur le territoire intercommunal, les commerces alimentaires et non-alimentaires sont en quantité quasi égale. A l'inverse et en comparaison, ce sont les commerces non alimentaires qui représentent une part majoritaire dans le bassin de vie caennais (60%), le Calvados (59%) et en France (59%). Cela démontre le caractère davantage résidentiel mais aussi touristique de la CC Cœur de Nacre, où l'offre commerciale doit répondre avant tout aux besoins de premières nécessités et du quotidien, avec en tête l'alimentation, mais aussi aux besoins liés aux loisirs pour les vacanciers.



Comparaison par territoire des proportions de commerces alimentaires et non alimentaires parmi l'offre commerciale en 2020 (Source : Insee 2020 – Base permanente des équipements)

### 3.5. Commerces et services : ce qu'il faut retenir

- Une offre en commerces d'alimentation dimensionnée pour répondre aux fluctuations de la population sur l'année (plus de commerces alimentaires que de non alimentaires), preuve de l'importance du caractère touristique pour le territoire ;
- Des petits commerces alimentaires plus représentés en moyenne que sur les territoires voisins, là encore grâce au tourisme et l'activité balnéaire qui garantissent des périodes de forte activité pour les petits commerçants qui sont de fait implantés en majorité sur la frange littorale du territoire ;
- Une offre alimentaire qui se retrouve essentiellement au niveau des principaux pôles urbains du territoire (Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer, Luc-sur-Mer) et des communes littorales ;

- Des biens non alimentaires proposés à la vente eux aussi au niveau des pôles urbains les plus peuplés, pour une offre globale qui répond aux besoins les plus importants de la population locale ;
- Finalement, des commerces et services concentrés principalement dans les pôles urbains et stations balnéaires (principales centralités et zones commerciales de périphérie) ;
- Un territoire bien équipé en termes de services bancaires et postaux ;
- Des agences immobilières en proportions plus nombreuses que dans le bassin de vie caennais, preuve de l'attractivité du territoire intercommunal.

## IV. L'activité touristique

Le tourisme, qu'il soit de courte ou de longue durée, contribue au dynamisme des activités économiques d'un territoire. Les passants et touristes peuvent consommer des produits en vente sur le territoire, mais aussi y être hébergés. Ils fréquentent des restaurants, des hôtels ou encore des gîtes, tout en pratiquant des activités touristiques telles que des visites culturelles, des activités familiales et d'autres en plein air.

Le tourisme sert d'indicateur pour connaître l'attractivité et le dynamisme d'un territoire. Les activités liées au tourisme contribuent à transmettre une image positive d'un territoire au-delà de ses limites administratives.

### 4.1. Les hébergements touristiques existants sur la CCCN

Les professionnels du tourisme, mais aussi des particuliers, offrent un large panel d'hébergements touristiques sur le territoire, entre hôtels, campings, aires de camping-car, chambres d'hôtes/gîtes, mais aussi via des hébergements alternatifs chez l'habitant qui se sont beaucoup développés ces dernières années grâce à l'essor d'internet.

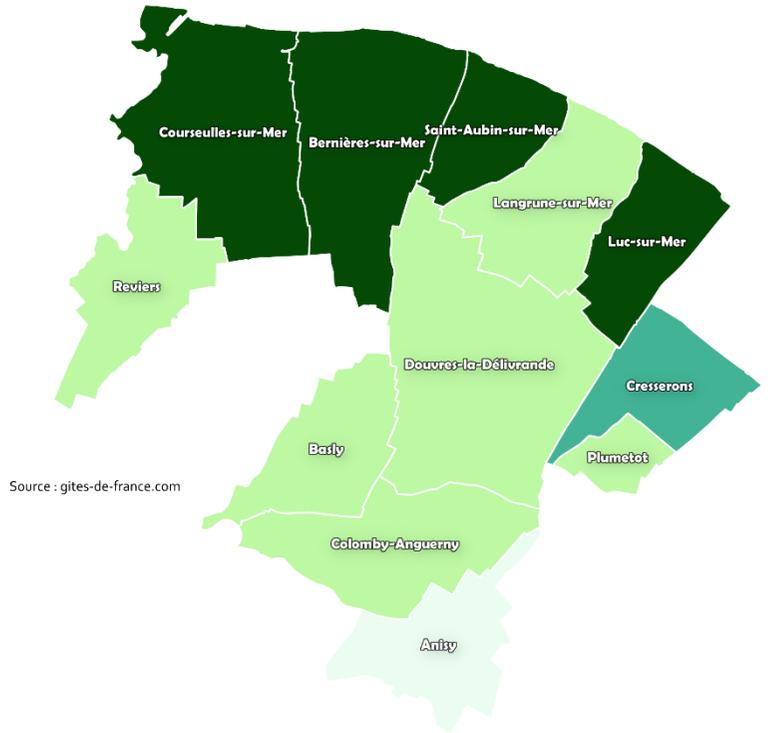
Ces modes d'hébergements répondent à des demandes variées, qu'il s'agisse d'un séjour professionnel, de vacances, de tourisme vert, de participation à des événements réguliers ou ponctuels, des cérémonies, etc.

En 2020, les hébergements suivants étaient recensés sur la CC Cœur de Nacre :

- **13 hôtels** : tous situés sur les communes littorales
- **5 campings** : un par commune littorale de la CCCN
- **63 gîtes** : répartis sur l'ensemble du territoire mais en majorité sur les communes littorales
- **Plus de 500 offres de réservation d'hébergements sur internet (Airbnb)** : des offres nombreuses qui se retrouvent sur l'ensemble des communes du territoire, avec là encore une majorité d'offres au niveau de la frange littorale.

A cela, il convient d'ajouter que la part des résidences secondaires représentait 33,1% du parc de logements en 2018. Un taux très élevé si on le compare à la moyenne départementale (18%) et qui démontre l'intérêt porté au territoire intercommunal par des personnes vivant ailleurs la plupart du temps et venant occasionnellement s'y ressourcer. Ceci bien que la part des résidences secondaires se soit réduite au cours des dix dernières années (36,9% du parc immobilier en 2008).

### Nombre de gîtes par commune en 2022

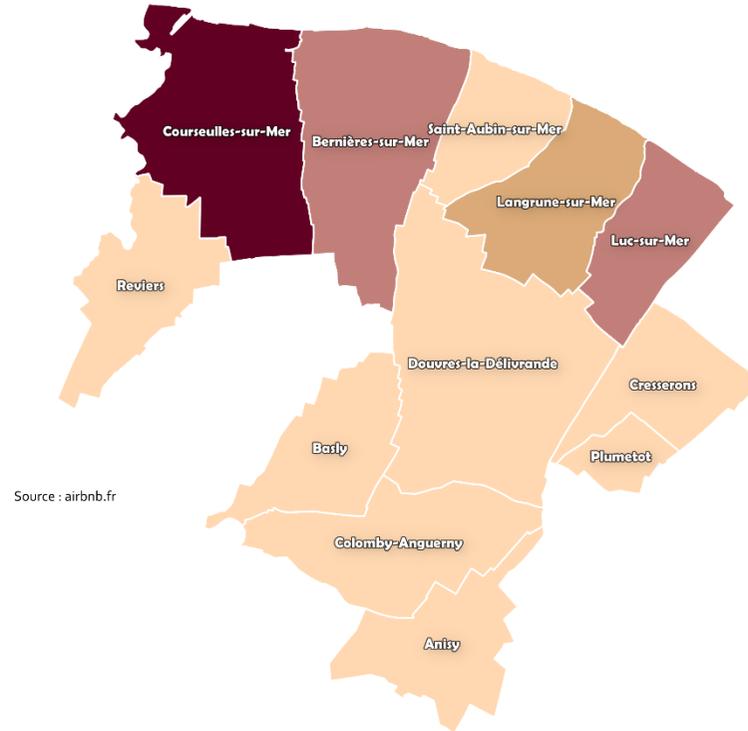


#### Nombre de gîtes par commune

- Aucun gîte
- Entre 1 et 5 gîtes
- Entre 5 et 10 gîtes
- Plus de 10 gîtes



### Nombre d'offres Airbnb par commune en 2022

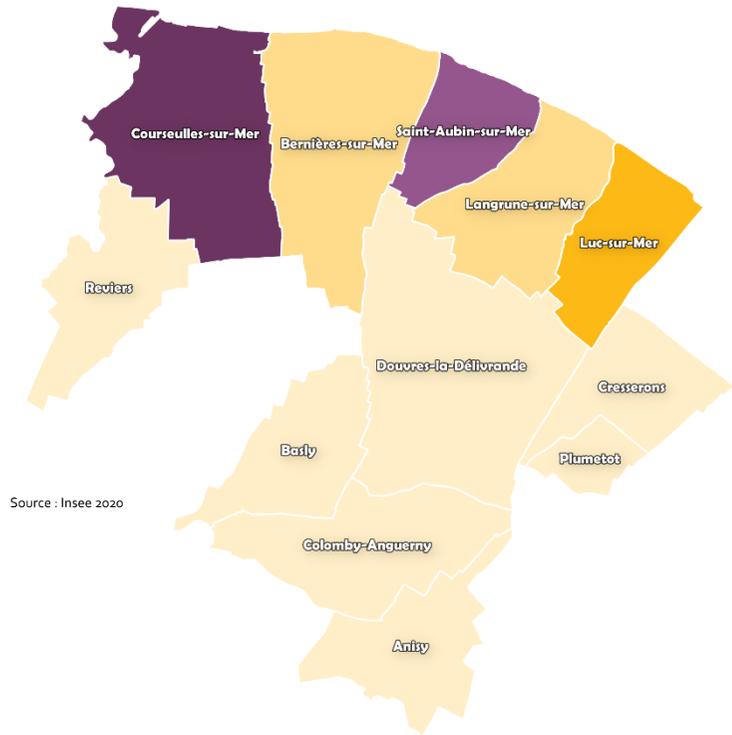


#### Nombre d'offres Airbnb par commune

- Entre 1 et 50 Airbnb
- Entre 50 et 100 Airbnb
- Entre 100 et 150 Airbnb
- Plus de 200 Airbnb



**Nombre d'hôtels par commune en 2020**



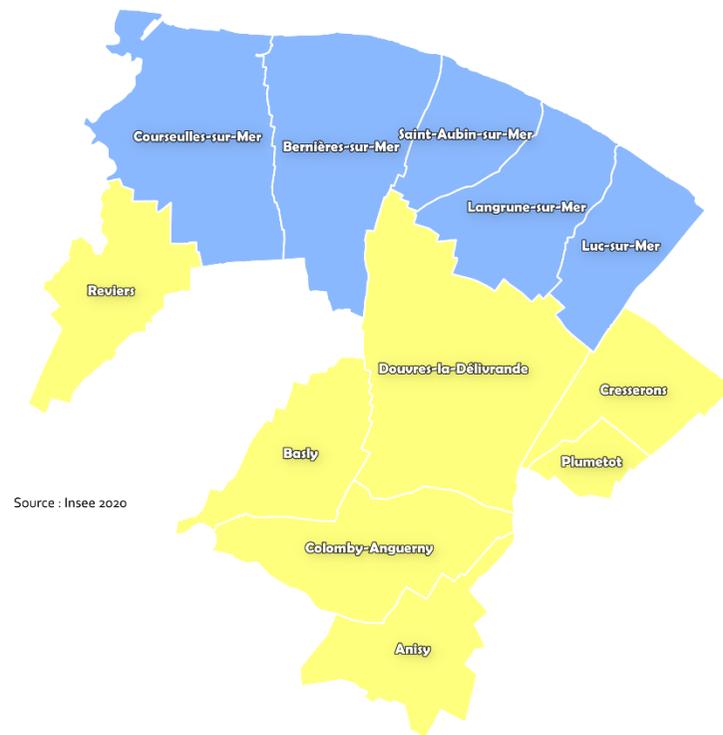
Source : Insee 2020

**Nombre d'hôtels par commune**

- Aucun hôtel
- 1 hôtel
- 2 hôtels
- 4 hôtels
- 5 hôtels



**Nombre de campings par commune en 2020**



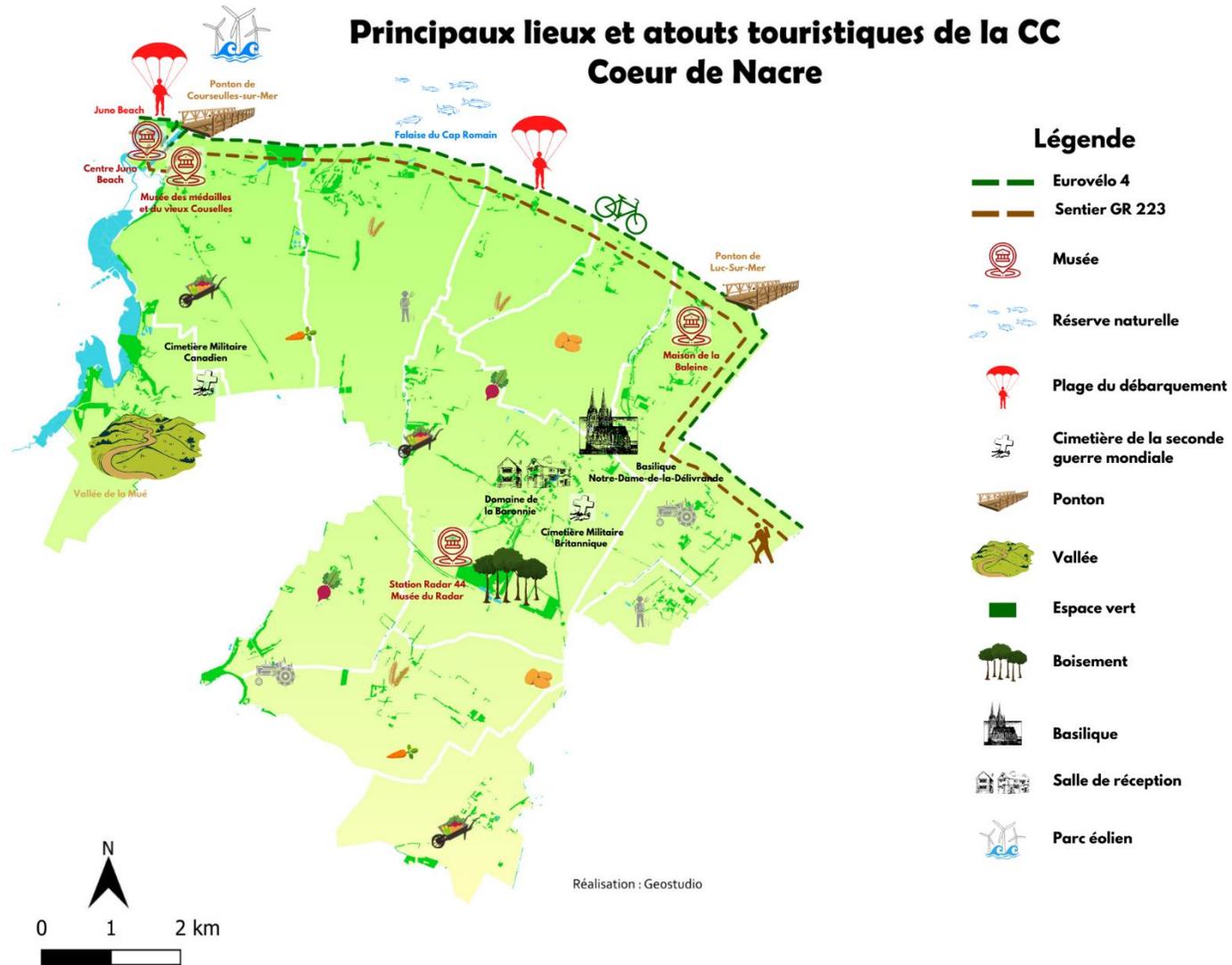
Source : Insee 2020

**Nombre de campings par commune**

- Aucun camping
- 1 camping



## 4.2. Les lieux d'intérêt touristique



### **Centre Juno Beach**

Ouvert depuis 2003, ce musée se situe sur la commune de Courseulles-sur-Mer. Il est un lieu de mémoire et un centre culturel qui rend hommage aux combattants canadiens de la Libération. La visite comprend un parcours qui permet d'en apprendre plus sur la culture canadienne, ainsi que le combat mené par les combattants canadiens sur le sol français durant la Seconde Guerre Mondiale.

Le centre se situe à proximité de la plage « Juno Beach ». Il est ouvert tout au long de l'année, avec une ouverture continue du lundi au dimanche.



*Le Centre Juno Beach  
(Source : Géostudio)*

### **Le musée des médailles et du vieux Courseulles**

Ce lieu accueille une exposition qui retrace l'histoire de Courseulles-sur-Mer ainsi que celle du débarquement de juin 1944.

Le public y est accueilli tout au long de l'année, chaque jour de la semaine, excepté le dimanche.

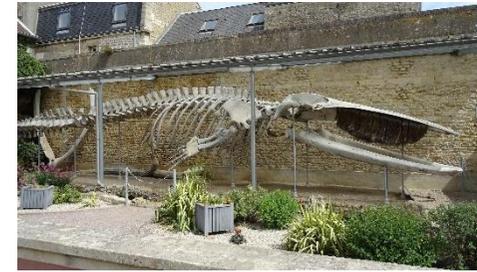


*Le musée des médailles et du vieux Courseulles  
(source : <https://www.courseulles-sur-mer.com/decouvrir-courseulles/les-musees/le-musee-de-courseulles/>)*

### Maison de la Baleine

Ce musée, niché dans le parc du même nom, en plein centre-ville de Luc-sur-Mer, s'est construit autour du squelette de baleine qu'il abrite.

Cette baleine s'est échouée dans la nuit du 13 au 14 janvier 1885 sur la plage de Langrune-sur-Mer. D'abord achetée par la municipalité de Caen pour être mise au profit de la faculté des Sciences, le squelette de baleine a connu plusieurs déménagements au sein de la ville de l'époque, avant d'être installé là où il se trouve aujourd'hui, après que le Maire de Luc-sur-Mer de l'époque ait réussi à saisir l'occasion de le faire revenir alors qu'il était menacé de destruction par la municipalité de Caen qui le trouvait trop encombrant.



*Maison de la Baleine  
(source : Géostudio)*

### La Maison des Canadiens

Cette grande villa, édifée à l'entrée de la plage sur la promenade des Français à Bernières-sur-Mer, est un véritable symbole du Débarquement. En effet, elle fut la première maison libérée de France par voie maritime et de ce fait, son image apparue sur de nombreux documents cinématographiques et photographies pris le Jour J.

Cette villa à l'architecture balnéaire néo-normande, avec sa toiture rappelant les couvertures de chaume et ses faux colombages, fut édifée en 1928 en bordure de mer pour le compte de Léon Enault, directeur des grands magasins du Louvre, puis de l'Hôtel Crillon, place de la Concorde et de l'Hôtel Terminus, gare Saint-Lazare à Paris. La Maison des Canadiens est aujourd'hui un lieu de visite incontournable du tourisme mémoriel. La municipalité de Bernières-sur-Mer souhaite d'ailleurs l'acquérir afin de l'ouvrir au public.



*Maison des Canadiens (source : Géostudio)*

### Station Radar 44

Ce musée, situé au centre de la CC Cœur de Nacre, est installé dans deux anciens bunkers allemands. Héritage de l'occupation allemande, ce musée valorise les anciens radars et abris de combat qui ont servi à l'armée allemande. Ainsi, il permet de perpétuer le devoir de mémoire qui se transmet entre générations.

Cet espace est ouvert d'avril à novembre pour accueillir les visiteurs sur la période estivale.



*Station Radar 44 (source : Géostudio)*

### **Falaise du Cap Romain**

Située sur le littoral de Bernières-sur-Mer, cette réserve permet de protéger un espace naturel, notamment un large estran rocheux, des récifs d'éponges fossiles d'âge jurassique ou encore des coquillages et mollusques présent sur cette partie littorale.

Cette réserve est accessible tout au long de l'année pour les visiteurs piétons.



*Falaise du Cap Romain  
(source : Géostudio)*

### **Cimetière Militaires Canadien et Britannique**

Ces deux cimetières ont été érigés en l'honneur des combattants venus du Canada et de Grande-Bretagne pour libérer la France à la fin de la Seconde Guerre Mondiale.

Le cimetière militaire canadien, implanté au bord de la RD35, sur la commune de Reviers, rend hommage aux combattants canadiens morts durant le débarquement qui a eu lieu à Juno Beach.

Le cimetière militaire britannique, situé en entrée de Douvres-la-Délivrande, rend quant à lui hommage aux soldats britanniques tués à la même période.

Ces lieux sont entretenus et conservés pour permettre aux gens de se recueillir et entretenir un devoir de mémoire.

Les cimetières peuvent être visités tout au long de l'année à n'importe quelle heure de la journée.



*Cimetière Canadien à Reviers  
(Source : Géostudio)*

### Juno Beach

Connu pour être l'une des principales plages du Débarquement du 6 juin 1944, Juno Beach est devenue un symbole de la Libération la France et des combats livrés par l'armée canadienne.

Elle s'étend sur 8 km entre Courseulles-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer.

Elle est accessible à tous et tout au long de l'année comme les cimetières militaires.



*Plage de Juno Beach*

*(Source : Géostudio)*

### Vallées de la Mue et de la Seulles

La Mue est une petite rivière d'à peine 22km qui se jette dans la Seulles sur la commune de Reviers, juste après avoir traversé le centre-bourg. La Seulles se jette quant à elle dans la mer à Courseulles-sur-Mer.

Les deux cours d'eau ont permis de façonner des vallées qui constituent les seules zones de déclivité marquée sur le territoire intercommunal qui est, en dehors de sa frange ouest, globalement plat et sans relief majeur. Les paysages que renvoie la commune de Reviers se distinguent ainsi du reste du territoire, avec des pentes beaucoup plus présentes et des paysages (qu'ils soient naturels comme bâtis) bien plus variés. Les habitants disposent ainsi d'un cadre où il est agréable de se poser et de se balader.

Les vallées et les méandres de la Mue et de la Seulles s'accompagnent sur leurs coteaux, ainsi qu'au niveau des plateaux qui les dominent, d'espaces naturels et boisés sauvages, importants pour l'équilibre écologique de ce vaste secteur au nord de Caen. Bien qu'étant situé sur la frange ouest du territoire, il est ici question d'un milieu naturel à préserver pour la CC Cœur de Nacre.



*La Mue passant à Reviers (source : Géostudio)*

### **Jetée des pêcheurs de Luc-sur-Mer**

Souvent perçu en tant que symbole du territoire, ce ponton en bois, qui s'étend au-dessus la Manche, est devenu un lieu emblématique autant pour les locaux que les touristes.

Endroit idéal pour prendre des photos du littoral, il donne accès à un point de vue qui offre une vue sur le large ainsi que sur les cabanes de plage de Luc-sur-Mer.



*Jetée des pêcheurs de Luc-sur-Mer (source : Géostudio)*

### **Jetée de Courseulles-sur-Mer**

Moins connu en dehors du territoire intercommunal que celle de Luc-sur-Mer, cette jetée est pourtant également très bien conservée et incarne un élément remarquable du paysage côtier de Cœur de Nacre.

Cette jetée offre un beau point de vue sur la mer de la Manche ainsi que sur Juno Beach et les constructions en front de mer de Courseulles-sur-Mer.



*Jetée de Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)*

### **Basilique Notre-Dame-de-la-Délivrande**

Cette basilique néo-gothique inscrit en tant que monument historique a été érigée en 1878 au cœur du centre historique de Douvres-la-Délivrande.

L'édifice succède en fait à deux anciennes chapelles détruites au cours des siècles passés.

La hauteur des deux clochers fait de la basilique un élément remarquable du paysage de l'intercommunalité mais aussi un point de repère géographique sur le territoire.



	<p><i>Basilique Notre-Dame-de-la-Délivrande (source : Géostudio)</i></p>
<p><b>Eglise Notre-Dame-de-la-Nativité</b></p> <p>L'église de la Nativité de Notre-Dame, située à Bernières-sur-Mer, fut construite sur les terres achetées par l'Evêque Odon, demi-frère de Guillaume Le Conquérant qui en fit don en 1066 au Chapitre de Bayeux.</p> <p>Sa nef romane (datant du XIIème), est contemporaine et proche des grandes abbayes normandes. Au XIIIème siècle, se dressent un haut chœur gothique et une flèche de pierre culminant à 67 mètres. Au XVIIème siècle, elle se dote d'un remarquable retable de pierre à puissantes colonnes torsées, surmonté de grandes statues d'anges polychromes, l'un des plus monumentaux du Calvados. Depuis 1840, l'église Notre-Dame-de-la-Nativité est classée monument historique.</p> <p>Des visites guidées de l'église sont proposées tout au long de l'été et aux Journées Européennes du Patrimoine. Chaque année, environ 5 000 personnes viennent visiter l'église.</p>	 <p><i>Eglise Notre-Dame-de-la-Nativité (source : Géostudio)</i></p>
<p><b>Domaine de la Baronnie</b></p> <p>Anciennes seigneuries de l'évêché de Bayeux du XIIIe, ce domaine est aujourd'hui une salle de réception classée au monument historique. Il comprend un manoir, une grange ainsi que des vestiges d'anciens murs en pierre autour de l'édifice.</p> <p>Grâce aux travaux de restauration et de valorisation patrimoniales, cet édifice a aujourd'hui retrouvé ses allures d'antan. Ce qui permet au lieu d'offrir un cadre de qualité pour accueillir des réceptions et des événements.</p>	 <p><i>Domaine de la Baronnie à Douvres-la-Délivrande (source : Géostudio)</i></p>

### Site Patrimonial remarquable (SPR) de Bernières-sur-Mer

La commune de Bernières-sur-Mer bénéficie d'une grande richesse patrimoniale, architecturale, paysagère et environnementale, notamment grâce à son passé historique prospère (ancien port à l'embouchure de la Seulles au Moyen-Age), sa place particulière dans la Seconde Guerre Mondiale ainsi que ses caractéristiques environnementales. Pour conserver cette richesse, la commune intègre un périmètre de protection de son patrimoine classé comme un Site Patrimonial Remarquable.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bernières fait partie des 10 SPR du Calvados. Ce dernier intègre de nombreux monuments classés (église, manoir de la Luzerne, parc du château de Quintefeuille) ainsi que de nombreux monuments d'intérêt (fief de Sémilly, fief Pelloquin, manoir de la Crieux, Fief des Préaux).



Site Patrimonial remarquable (SPR) de Bernières

(source : SPR de Bernières-sur-Mer)

### Eurovélo 4

Également nommée La Vélomaritime et Véloroute de l'Europe centrale, cette piste traverse la France d'Ouest en Est. Pour le cas de Cœur de Nacre, elle s'étend sur la totalité de son littoral.

Longue de 5 100 km, le but de l'Eurovélo 4 est de relier la ville de Roscoff en Bretagne à celle de Kiev en Ukraine uniquement en voie cyclable. Mais aussi de promouvoir la pratique du vélo à l'échelle européenne.

L'aménagement de cet espace dédié à la pratique du vélo sur le littoral s'inscrit alors dans un cadre européen tout en permettant aux cyclistes et aux habitants de la CC Cœur de Nacre de traverser ou se balader sur le territoire de Cœur de Nacre en profitant de l'espace côtier.



Piste cyclable Eurovélo 4 à Luc-sur-Mer (source : Géostudio)



	<p><i>Piste cyclable Eurovélo 4 à Luc-sur-Mer (source : Géostudio)</i></p>
<p><b>Parc éolien</b></p> <p>Situé à environ 10km au large de Courseulles-sur-Mer, ce parc est en cours de construction afin de mettre en place 64 éoliennes.</p> <p>Le parc est en voie de devenir un élément remarquable du paysage littoral de la CC Cœur de Nacre. Bien qu'il ne soit pas encore perçu comme un facteur de tourisme, des attractivités et visites pourraient peut-être être mises en place lorsque le projet aura abouti.</p>	 <p><i>Exemple de parc éolien en mer (Source : AUCAME)</i></p>

### 4.3. L'activité touristique : ce qu'il faut retenir

- Une offre en hébergements touristiques qui se concentre en toute logique en très grande partie sur la bande littorale du territoire, en particulier à Courseulles-sur-Mer ;
- Un potentiel touristique certain, composé de lieux et monuments répartis sur plusieurs secteurs du territoire, entre un tourisme mémorielle lié au débarquement de juin 1944 et qui draine des visiteurs français comme étrangers, un caractère balnéaire qui attire de façon occasionnelle comme durant la saison estivale, un patrimoine historique de valeur, mais aussi des lieux de nature et de paysage.

## V. Synthèse – enjeux du diagnostic socio-économique

### 5.1. Synthèse

- **Une population active résidente composée avant tout de catégories socio-professionnelles « intermédiaires » ...** : alors que la part d'inactifs (étudiants, retraités) vivant sur la CCCN est supérieure aux moyennes départementale et nationale, la population active résidente se compose en majeure partie de catégories socio-professionnelles (CSP) dites « intermédiaires », avec un cumul des professions intermédiaires et des employés qui représente 54% des actifs du territoire. Un constat qui fait notamment écho à l'importance de l'activité touristique pour la CCCN et qui emploie des travailleurs saisonniers employés d'hôtels et établissements de restauration qui répondent de ces deux CSP ;
- **... mais qui est aussi en cours de mutation vers des CSP plus aisées** : les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent un poids croissant parmi les population active qui réside sur le territoire intercommunal. Ces CSP concernent les emplois qui sont généralement les plus rémunérateurs. Mis en parallèle de l'analyse faite à travers le diagnostic socio-démographique en ce qui concerne le niveau de vie moyen des habitants du territoire qui est supérieur à ce que l'on observe aux alentours, l'augmentation du nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures apparaît donc logique. Avec un marché immobilier qui se tend et qui se caractérise par des niveaux de prix de plus en plus élevés, seules ces CSP peuvent envisager aisément une installation sur la CCCN du fait leurs niveaux de revenus ;
- **Des migrations quotidiennes très nombreuses entre le domicile et le lieu de travail ...** : avec près de deux fois plus d'actifs résidents qu'il n'y a d'emplois proposés, la CCCN peut être considérée comme un territoire dortoir pour une large part de ses habitants. Nombreux sont ceux à travailler à l'extérieur du territoire intercommunal et à effectuer des déplacements quotidiens vers leur lieu de travail. Du fait d'une forte attractivité, la CCCN a vu sa population augmenter beaucoup rapidement que le nombre d'emplois qui s'y trouve ;
- **... et qui s'expliquent essentiellement par l'attractivité économique de l'agglomération caennaise** : venir habiter sur Cœur de Nacre bien que son travail ne s'y trouve pas n'est semble-t-il pas ce qui a freiné les actifs installés sur le territoire ces dernières années. L'agglomération caennaise qui draine une très grande partie des emplois occupés par les habitants de la CCCN est en effet toute proche, ce qui rend possible le fait d'envisager une installation sur un territoire où le cadre de vie est agréable, tout proche de la mer, tout en se rendant quotidiennement dans la grande

ville voisine. Néanmoins, cela pose d'autres questions et problématiques en termes de mobilités et de capacité d'absorption des flux pour les infrastructures existantes ;

- **Un tissu entrepreneurial qui semble se concentrer sur les secteurs porteurs des dernières années avec le tourisme et l'immobilier :** bien que les entreprises du territoire demeurent encore majoritairement composées de structures spécialisées dans l'industrie et la construction, la dynamique de création d'entreprises nouvelles semble décliner pour ces deux secteurs d'activité depuis quelques années. A l'inverse, mis à part la période exceptionnellement compliquée de 2020 marquée par la crise sanitaire, l'hébergement, l'hôtellerie et la restauration progressent avec des créations d'entreprises et d'établissements en hausse. Il en va de même pour les agences et promoteurs immobiliers, dont le nombre augmente lui aussi ces dernières années, portés par le caractère attractif du territoire.
- **Une frange littorale densément peuplée et davantage propice au fonctionnement des petits commerces de proximité ... :** avec un caractère balnéaire qui attire des touristes régulièrement et des tissus bâtis relativement étendus et denses, les commerces de proximité tenus par des indépendants bénéficient d'une demande suffisante en moyenne sur une année pour assurer leur pérennité. Les périodes de creux (hiver, hors vacances scolaires) sont allègrement compensées par les périodes d'activité intense (vacances scolaires, weekends prolongés, été). Ceci explique pourquoi la moitié nord du territoire abrite un certain nombre de petits commerces. Bien que le niveau de prix soit en général plus élevé qu'au sein des enseignes de grande distribution, les petits commerces accueillent une population plutôt aisée et donc encline à aller vers une offre de proximité, même si plus onéreuse ;
- **... tandis que la moitié sud du territoire concentre nettement moins de commerces et de services, avec des communes beaucoup plus résidentielles :** les communes composant le sud de la CCCN disposent de nettement moins de commerces que la partie littorale. Moins touristique, les communes allant de Cresserons à Reviers, en passant par Anisy et Colomby-Anguerny, sont davantage habitées par une population active travaillant essentiellement sur Caen et sa périphérie. Le caractère dortoir de ces communes est ainsi plus prononcé, avec une population qui travaille en dehors du territoire et qui se tourne en majorité vers la grande distribution pour les achats alimentaires ou non, que ce soit sur le trajet quotidien, comme à Douvres-la-Délivrande par exemple. C'est pourquoi l'activité commerciale sur ces communes (lorsqu'elle existe) se résume bien souvent à un ou deux commerces de bouche pour satisfaire les achats de première nécessité, mais en aucun cas de grands volumes de vente ;
- **Un potentiel touristique qui explique l'attrait pour le territoire au-delà de son seul caractère littoral, mais qui implique également une certaine vigilance et des réponses à des problèmes déjà bien visibles :** entre le tourisme mémoriel (Juno Beach, cimetières canadien et britannique, Musée radar), l'aspect balnéaire et ce qui s'y rattache, ou bien encore le patrimoine architectural et naturel, la CC Cœur de Nacre dispose d'atouts certains pour figurer parmi les territoires les plus attractifs et les plus visités de Normandie. Si la mise en valeur et la protection de ce patrimoine riche est évidente, il convient tout de même de prendre en compte l'impact de l'activité touristique à différents niveaux pour y apporter des réponses adaptées, à commencer par ce qui concerne le marché immobilier. L'attractivité du territoire se traduit par une hausse constante des prix du logement et du foncier, ce qui contribue progressivement à une « fermeture » du territoire pour les jeunes et les familles des classes populaire et moyenne. Un autre point de vigilance porte sur la qualité de vie au sein des zones habitées qui est menacée par une intensification des divisions parcellaires et ventes de jardins en terrains à bâtir, phénomène porté là encore par la hausse des prix du foncier mais qui entraîne en contrepartie une réelle menace pour le bien-vivre ensemble (conflits de voisinage, problèmes de stationnement et de circulation, coûts d'adaptation des réseaux pour les collectivités, ...).

## 5.2. Constats et enjeux issus du diagnostic socio-économique

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une activité touristique porteuse pour l'économie locale et qui s'appuie sur des ressources variées (historiques, patrimoniales, naturelles)</li> <li>○ Des commerces et services de proximité en nombre conséquent sur la façade littorale du territoire et qui apportent une alternative à la grande distribution en permettant de faire travailler les commerçants locaux</li> <li>○ Un tissu commercial plutôt riche qui profite aux habitants « permanents » du territoire et qui participe à la qualité de vie</li> <li>○ Une qualité globale de services à la population assez bonne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une proportion d'inactifs assez importante dans la population totale, un phénomène qui pourrait s'accroître avec le vieillissement de la population et l'intérêt du territoire pour les personnes retraitées</li> <li>○ Une hausse des prix de l'immobilier qui se répercute sur la composition de la population active, avec une croissance des CSP aux revenus plus élevés (cadres et professions intellectuelles supérieures) et une baisse des CSP plus précaires et aux revenus plus faibles (employés, ouvriers)</li> <li>○ Une attractivité territoriale et un « enrichissement » des actifs nouvellement installés qui soutiennent la hausse des prix immobiliers, avec le risque de difficultés réelles d'accueil de familles et de maintien des jeunes sur le territoire</li> <li>○ Un commerce de proximité dont les niveaux de prix moyens ne sont pas toujours accessibles pour certaines catégories de population aux revenus modestes, ce qui limite leur capacité d'achat de produits alimentaires, en particulier au niveau de la façade littorale déjà vieillissante et en manque de renouvellement</li> <li>○ Des services de santé qui sont en nombre limité sur le territoire et qui impliquent une dépendance extérieure</li> <li>○ Des évolutions démographiques qui ne profitent pas forcément à l'économie locale, mais plutôt à celle de l'agglomération caennaise, là où travaille une bonne partie de la population active résidente de la CCCN</li> <li>○ Un déficit d'emplois par rapport au nombre d'actifs résidents créant des migrations quotidiennes domicile/travail problématiques pour la qualité de vie et les mobilités en entrées/sorties sur le territoire</li> <li>○ Un caractère résidentiel évident des communes de la moitié sud et un manque de mixité fonctionnelle (habitat/commerces/services/équipements) des secteurs bâtis qui obligent à un recours systématique à l'automobile dans la vie quotidienne</li> </ul>

### ENJEUX

- Renouveler la population et développer l'emploi pour éviter un accroissement du poids des inactifs et le risque d'une perte de dynamisme de l'économie locale
- Soutenir le tourisme et les structures d'emplois locaux, pour qu'ils profitent aux actifs résidant sur le territoire
- Mener des projets d'amélioration des mobilités quotidiennes vers les principaux lieux d'emplois, en particulier vers Caen et sa proche périphérie
- Favoriser le maintien d'une population active diversifiée, gage d'une bonne représentativité des catégories socio-professionnelles et d'un territoire accessible pour tous
- Renforcer les services de santé et attirer de nouveaux praticiens pour anticiper les besoins d'une population vieillissante
- Préserver le tissu commercial de proximité en identifiant les locaux commerciaux à protéger contre un éventuel changement de destination
- Faciliter l'installation d'entreprises artisanales et porteuses d'emplois, notamment pour les jeunes (apprentis, alternants), en évitant que l'économie locale ne poursuive son développement uniquement ou presque dans les prestations de services (banques, immobilier, ...) dont les retombées pour le territoire sont limitées dans le temps
- Veiller à une certaine mixité fonctionnelle au sein des futures opérations, pour réduire le caractère résidentiel et dortoir du territoire, en particulier dans sa moitié sud





PARTIE F.

DIAGNOSTIC  
URBAIN

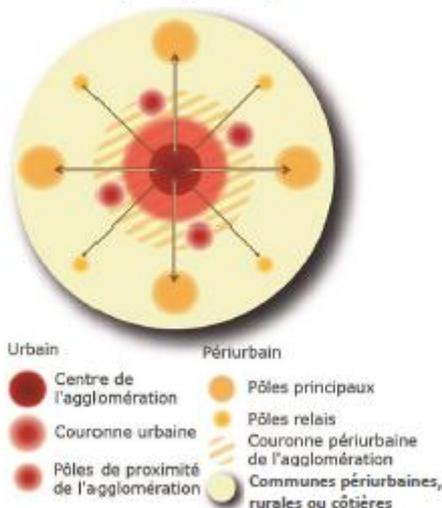
---



## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT CAEN-METROPOLE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN :

- ➔ Réaffirmer le principe de polarisation fondée sur une armature urbaine hiérarchisée

*Schéma du principe de polarisation*



- ➔ Rapprocher les habitants des équipements et des services
- ➔ Favoriser la requalification urbaine par le renouvellement urbain et la valorisation des friches et des dents creuses
- ➔ Poursuivre la limitation de la consommation d'espaces naturel et agricole

Poste de consommation d'espace	Enveloppe maximale à l'horizon 2040	Enveloppe annuelle moyenne
Habitat	1400 ha	70 ha
Economie	400 ha	20 ha
<i>Dont urbanisme commercial</i>	<i>25 ha</i>	<i>1,25 ha</i>
Equipements et Infrastructures	80 ha	4 ha
<b>Total</b>	<b>1 880 ha</b>	<b>94 ha</b>

**Enveloppe foncière annuelle moyenne par EPCI**

Territoire	Habitat	Economie (hors carrières et projets inscrits dans la DTA)	Equipements et Infrastructures (hors échelle supra-SCoT et projets inscrits dans la DTA)
CU Caen la mer	45 ha	16 ha	
CdC Cingal-Suisse Normande	7 ha	1 ha	
CdC Cœur de Nacre	6,7 ha	1 ha	4 ha
CdC Vallées de l'Orme et de l'Odon	5,9 ha	1 ha	
CdC Val à Dunes	5,5 ha	1 ha	

L'enjeu pour Cœur de Nacre sera, une fois réalisées les grandes opérations d'aménagement en cours, de privilégier la production de logements en tissus urbains existants dans les pôles et sur le littoral, mais aussi en rétro-littoral où le développement urbain devra être maîtrisé. Le territoire devra également optimiser le foncier à vocation d'activités, même s'il ne s'agit en aucun cas de brider un développement économique plutôt dynamique.

- ➔ Promouvoir un nouveau modèle de développement urbain
- ➔ Développer les « quartiers-gare »

### **LES OUTILS ORT MOBILISABLES POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS A L'ECHELLE DE LA CC CŒUR DE NACRE :**

- ➔ Le permis d'aménager multisites
- ➔ La procédure intégrée pour les opérations de revitalisations de territoire (PIORT)
- ➔ Un bonus financier pour les opérations de réhabilitation
- ➔ La constatation d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble
- ➔ Le permis d'innover
- ➔ Le projet partenarial d'aménagement
- ➔ La dérogation à certaines règles du PLU ou du document en tenant lieu
- ➔ La mise en demeure de procéder à la réhabilitation au sein de zones d'activités économiques
- ➔ L'abattement sur les plus-values immobilières

## **I. Etudes des entités urbaines**

### **1.1 La morphologie urbaine du territoire**

#### **1.1.1. Le contexte urbain de Cœur de Nacre : une armature composée de bourgs regroupés, sans éclatements dans l'espace**

##### **Analyse contextuelle**

L'analyse des différentes unités bâties sur le territoire de la CC Cœur de Nacre permet de comprendre l'évolution des communes dans le temps et d'expliquer la façon dont elles se structurent aujourd'hui.

Le territoire de la CCCN se compose essentiellement de centres-bourgs. Ceux de Courseulles-sur-Mer et de Douvres-la-Délicrande constituent certes les centres les plus étendus de l'intercommunalité, mais ils sont donc accompagnés de centres-bourgs bien structurés et clairement identifiables sur les autres communes du territoire. La CCCN n'abrite ainsi qu'un seul hameau, celui de Tailleville sur la commune de Douvres-la-Délicrande, si l'on excepte le secteur de Villons-les-Anisy qui est implanté dans la continuité du bourg de Villons-les-Buissons (commune hors-CCCN). La structuration urbaine du territoire arbore des formes regroupées (bien qu'étendues pour certaines), sans dispersion de constructions isolées (en dehors de Tailleville). Cette trame est héritée de la tradition agricole du territoire qui a pu entraîner, par le passé, une certaine concentration de l'habitat au centre des communes rétro-littorales, mais aussi pour les communes littorales avant que l'attrait pour le tourisme balnéaire ne pousse sur ces dernières à l'étalement urbain des centres-bourgs vers le rivage. Il est donc intéressant de faire la distinction de ces différentes entités bâties du territoire, avant d'en fixer la délimitation physique. Les principaux objectifs de ce travail sont les suivants :

- Comprendre le territoire, sa structuration et son fonctionnement ;
- Définir les types de lieux au sein desquels le développement urbain sera pertinent (et donc favorisé) à l'échelle de la CCCN et de ses communes, ainsi que les conditions/caractéristiques de cette constructibilité ;
- Harmoniser le plus possible le traitement des droits à bâtir pour les différentes entités urbaines de façon à assurer une équité entre les différentes communes du territoire, mais aussi une certaine logique en fonction du projet qui sera détaillé à travers le PADD.

Toutes les communes du territoire possèdent un bourg plus ou moins étoffé et dense. Ce bourg est souvent un lieu de vie local, mais il peut aussi parfois être dépourvu de tout commerce ou service en dehors des équipements et repères historiques habituels que sont généralement la Mairie, l'Eglise, la salle des fêtes, .... Le reste du territoire des communes est occupé par l'activité agricole et éventuellement quelques espaces bâtis d'exploitations agricoles. Seule Douvres-la-Délivrande compte un « écart d'urbanisation » avec le hameau de Tailleville. La « lecture » de l'organisation urbaine du territoire se révèle donc assez simple, avec finalement très peu, voire aucun éclatement des entités bâties (en dehors de Tailleville) et un regroupement des constructions au sein de centres-bourgs clairement identifiables.

L'analyse qui suit doit donc permettre de distinguer les différentes formes et organisations des centres-bourgs, pour comprendre à la fois leurs évolutions passées et mettre en avant les avantages et les faiblesses de leur morphologie actuelle. L'enjeu est ensuite de pouvoir mieux appréhender le développement et les évolutions des entités bâties dans les années à venir.

### **Les bourgs historiques**

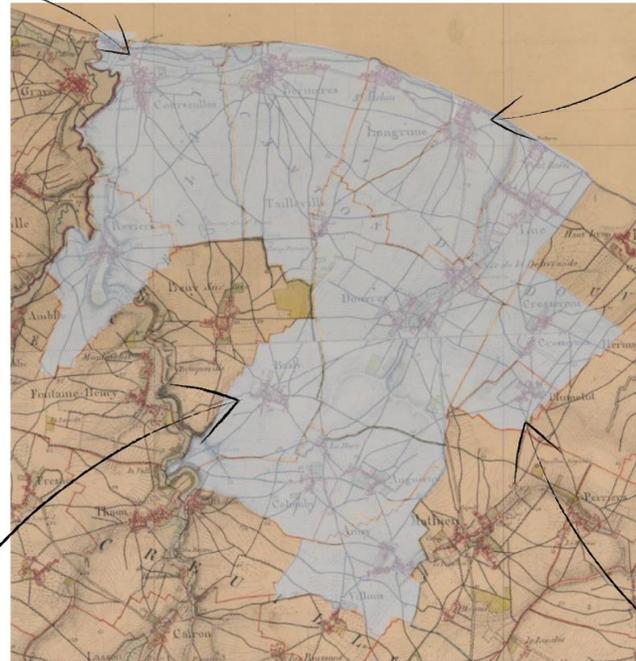
Les bourgs sont les témoins des regroupements passés de la population locale dans des bourgades, autour bien souvent de l'édifice religieux (église) qui réunissait régulièrement les habitants lors des messes. Il arrive dans certains cas que l'église se trouve à l'écart du centre-bourg, mais cela demeure rare. Autour de l'église se trouve souvent une place, plus ou moins grande et qui marque la centralité (actuelle ou passée) du village, un lieu de vie qui sert ou a servi aux échanges commerciaux de la vie locale (marché).



Zoom sur le bourg de Courseulles-sur-Mer



Zoom sur le bourg de Langrune-sur-Mer



Extrait des cartes d'état-major  
1820-1866 sur la CCCN

Source : Géoportail



Zoom sur le bourg de Basly



Zoom sur le bourg de Plumetot

A la lecture de la carte d'état-major (*cf. extraits de plans précédent*), on repère assez aisément la présence des bourgs qui jonchent aujourd'hui le territoire intercommunal. Les zooms sur les communes de Courseulles-sur-Mer, Basly, Plumetot et Langrune-sur-Mer nous donnent une idée de la structure morphologique des bourgs du territoire au 19<sup>ème</sup> siècle. Ces bourgs apparaissent alors moins étoffés, pour certains composés de seulement quelques constructions (que l'on retrouve encore aujourd'hui pour la plupart) mais dont l'implantation laisse deviner la présence d'une centralité, voire d'une place, à proximité de l'église.

Le bourg constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services, commerces de niveau communal ou intercommunal. Toutefois, pour certains bourgs, l'évolution des modes de vie a pu conduire à une disparition progressive de ces structures. Le caractère de bourg tient alors à l'esprit d'agglomération de constructions autour d'un lieu de vie passé, mais dont les marqueurs sont encore visibles aujourd'hui dans le paysage.

### **1.1.2. Analyse et catégorisation des entités bâties du territoire**

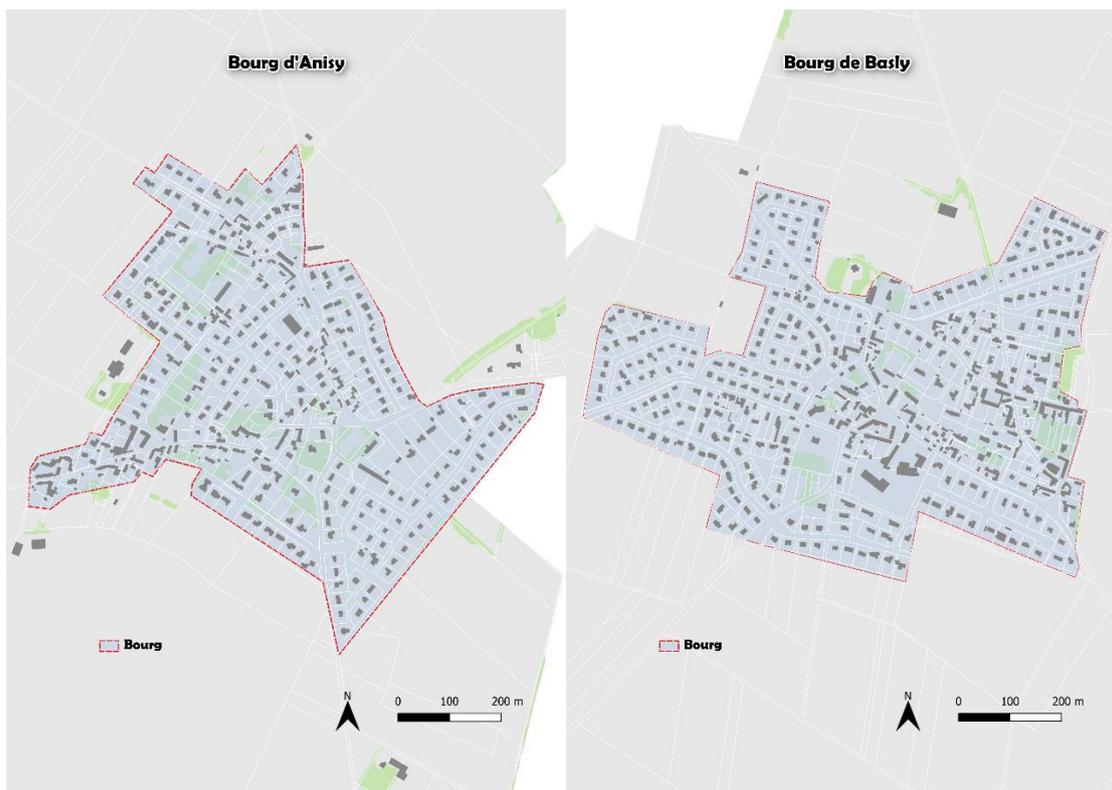
Un bourg peut s'établir le long des voies de communication ou près d'un cours d'eau. Son implantation dans une vallée, dans la plaine ou près du littoral, détermine aussi son organisation. A l'échelle de l'intercommunalité, cela se vérifie assez nettement. Pour un bourg situé sur la plaine agricole de Caen, caractéristique de la CC Cœur de Nacre, l'organisation urbaine adopte souvent une forme plus épaisse et regroupée en comparaison avec les bourgs établis en front de mer et qui sont généralement étalés de façon plus longitudinale et linéaire.

#### **Bourg regroupé avec une continuité bâtie**

Pour ce type de bourg, le cœur historique est clairement identifiable et s'entoure de secteurs très souvent dédiés à l'habitat et implantés en continuité directe du centre-bourg. Ce type d'armature concerne aussi bien de petits bourgs que des villages de taille plus importante et relativement peuplés. Pour ces derniers, les voies de communication sont nombreuses et créent un maillage autour duquel l'entité urbaine se structure.

La forme bâtie apparaît ainsi regroupée et dense. Les constructions plus récentes sont venues s'implanter dans les interstices encore libres, en complément du tissu plus ancien. Certes, des extensions urbaines ont généralement été entreprises, créant un étalement du bourg, mais l'étalement créé ne s'est pour autant pas fait de façon linéaire ou tentaculaire comme dans les cas de figure précédents. Si bien que les nouveaux logements bâtis sur les pourtours extérieurs du village demeurent relativement proches du cœur de bourg, bien qu'en éloignement de plus en plus prononcé.

Les bourgs de la CC Cœur de Nacre qui appartiennent à cette catégorie sont ceux de Reviers, Colomby-Anguerny, Cresserons, Basly et Anisy.



### **Des bourgs en étalement linéaire dense parallèle au front de mer**

Il s'agit d'une forme de bourg assez répandue sur les côtes littorales et qui se résume à une entité bâtie structurée qui suit le front de mer. La continuité du bâti se vérifie généralement assez bien, avec des constructions proches les unes des autres et un sentiment de densité bâtie qui peut se ressentir plus fortement à mesure que l'on se rapproche de la mer. Le front bâti peut ainsi être très resserré par endroits, notamment au niveau du bourg ancien et historique où l'on peut trouver par exemple des constructions mitoyennes. Il s'agit généralement des anciens villages de pêcheurs, caractérisés par des venelles (petites rues très étroites) menant à la mer. Cette organisation est particulièrement visible à Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, où de nombreuses venelles croisent les rues principales et où la grande proximité des constructions entre elles renforce ainsi le sentiment de forte densité bâtie.

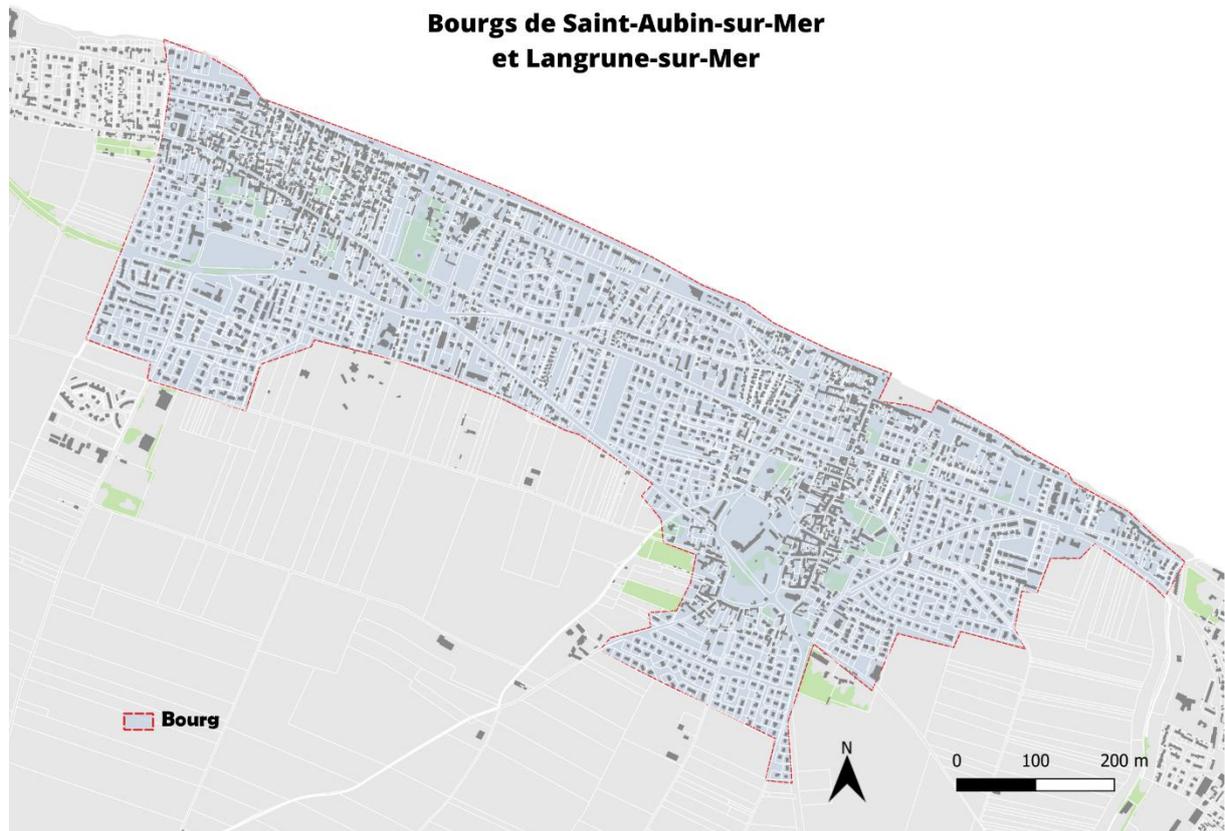


*Venelle menant à la plage de Saint-Aubin-sur-Mer (Source : Géostudio)*

Les bourgs littoraux ont la particularité d'avoir une continuité bâtie les uns avec les autres sans rupture. Cela aboutit sur une conurbation entre les communes et les centres-bourgs concernés.

Au cours des dernières décennies, les centres-bourgs littoraux ont gagné en épaisseur en s'étalant en direction du rétro-littoral.

Les centres-bourgs de Bernières-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Luc-sur-Mer appartiennent à cette catégorie.

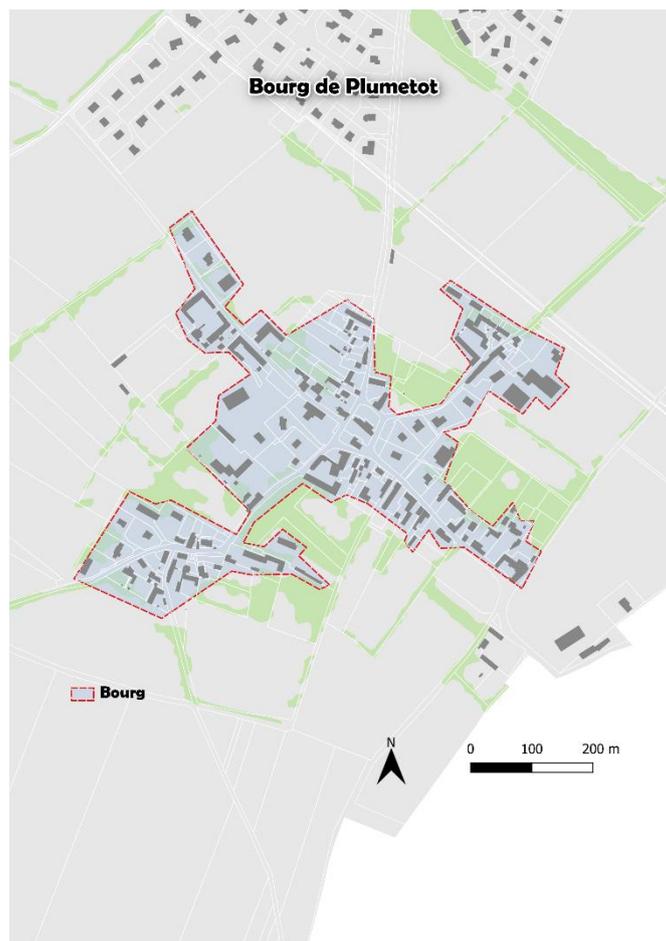


### **Des bourgs à la forme « tentaculaire »**

La densité bâtie a tendance à baisser par rapport aux premières formes de bourgs étudiées. Il est question de bourg moins peuplé et moins étoffés, mais dont la forme peut prendre des aspects assez différents. La partie ancienne et historique du bourg se repère généralement bien dans l'organisation du village car elle se trouve le plus souvent au centre. Sont depuis venues s'y greffer de nouvelles ramifications, constituées quasiment à chaque fois uniquement d'habitats. Ces constructions nouvelles, à la différence des autres bourgs, ne provient pas forcément d'opération d'ensemble (lotissements), mais simplement en fonction d'une opportunité de vente d'un terrain constructible. Ce qui explique des habitations moins concentrées autour du bourg.

La forme tentaculaire ou diffuse du bourg s'explique aussi par le fait que les habitations se sont construit le long des voies routières qui rejoignent le centre-bourg. Cette constatation s'explique car cette « urbanisation » est plus lente et moins planifiée que les opérations d'aménagements pour les lotissements car elle provient d'initiatives individuelles. S'est donc développé au fil des ans une urbanisation sans réelle cohérence entre les opérations. Si bien qu'entre deux secteurs du même bourg il peut y avoir une distance conséquente, sans pour autant que le bourg n'accueille un nombre très important d'habitants.

Néanmoins, cette catégorie de bourg demeure peu présente sur le territoire Intercommunal et ne concerne en réalité que la commune de Plumetot.



### **Les bourgs de taille imposante avec interconnexion des quartiers et une forme regroupée**

Cette catégorie regroupe seulement deux bourgs sur la CC Cœur de Nacre : ceux de Courseulles-sur-Mer et de Douvres-la-Délivrande. Ces deux entités occupent des superficies importantes et regroupent plus de 4000 habitants chacune, tout en formant des noyaux bien identifiables sur un plan ou une photographie aérienne.

A l'origine, les deux cœurs de bourgs historiques étaient organisés autour de l'axe central qui traverse la commune, à savoir la rue de la Mer pour Courseulles-sur-Mer et la D7 pour Douvres-la-Délivrande. Au fil des époques, les deux bourgs se sont développés avec la création de nouveaux logements et de nouvelles infrastructures implantés autour de voies de communications convergentes en direction du centre-bourg. Les quartiers ainsi créés gardent un lien fort avec le cœur de bourg et ses commerces et services.

Pour autant, même si l'étalement opéré sur ces deux bourgs a permis de conserver une forme urbaine regroupée grâce à des opérations implantées en continuité directe avec le tissu bâti existant et selon des formes tournées vers le centre historique, il n'en demeure pas moins que pour chacun cet étalement a consommé beaucoup d'espaces naturels et agricoles au cours des dernières décennies.

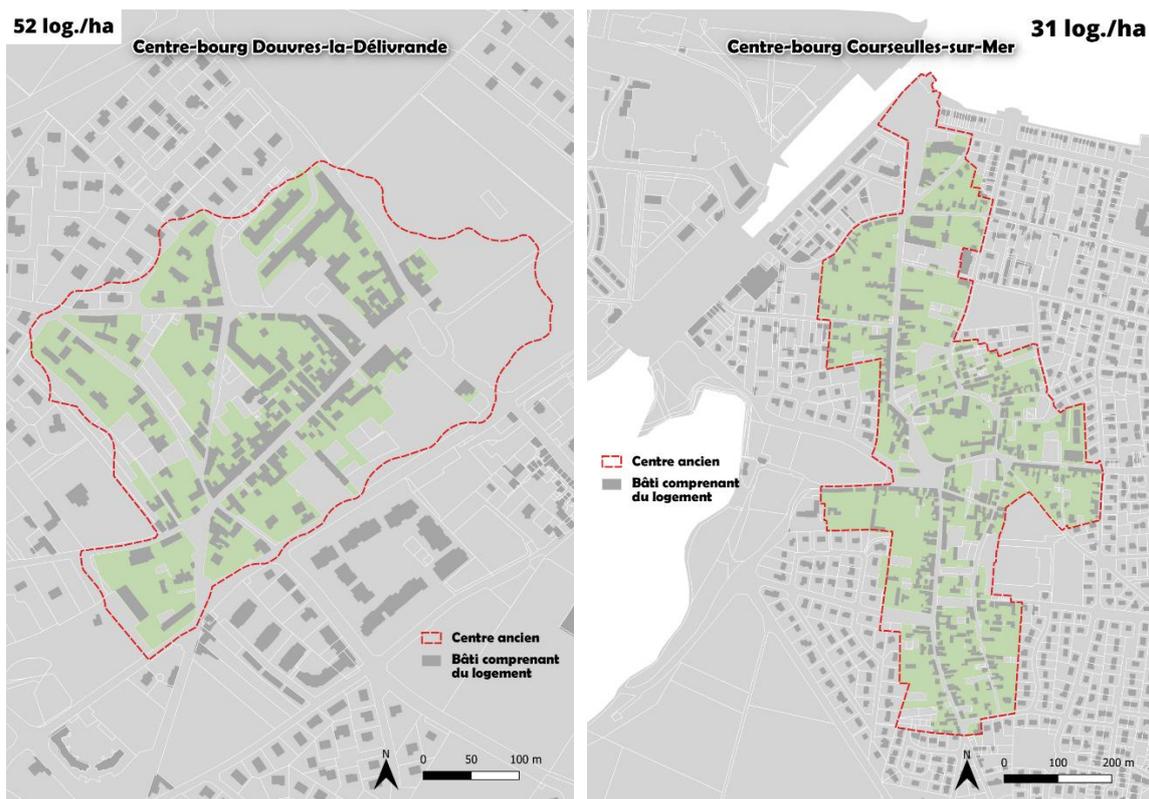
L'enjeu pour ces bourgs dans les années à venir doit donc être de pouvoir maintenir un lien fort et réel entre les différents secteurs qui les composent et d'éviter d'accroître encore davantage l'étalement urbain au risque de se déconnecter du centre-bourg et de soutenir un développement périphérique problématique (possible appauvrissement du cœur de bourg, consommation d'espaces naturels et agricoles, étalement des réseaux, éloignement des équipements, perte d'identité commune pour les habitants nouvellement installés, ...).



### **1.1.3. Composition et densité bâtie des centres-bourgs historiques**

#### **Composition et densité des centres-bourgs les plus peuplés et les plus équipés**

Il est question là encore des centres-bourgs de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer. Les cœurs historiques de ces bourgs constituent des secteurs densément bâtis sur le territoire, en particulier en ce qui concerne l'habitat. Dans le cas du bourg historique de La Délivrande (partie nord de l'entité globale de Douvres-la-Délivrande), par exemple, la densité résidentielle nette (le ratio nombre de logements/surfaces occupées uniquement par l'habitat, en dehors des voiries, gestion des eaux pluviales et espaces publics divers) est estimée à environ 52 log./ha. Concernant Courseulles-sur-Mer, la densité est quant à elle estimée à 31 log./ha. La différence de densité d'habitat entre les deux centres-bourgs s'explique notamment par une grande surface de fonds de jardins accolés aux maisons mitoyennes de Courseulles-sur-Mer, là où les maisons mitoyennes de Douvres-la-Délivrande possèdent des jardins beaucoup plus resserrés, voir, pour certaines, n'occupent pas la surface nécessaire pour disposer d'un jardin.



Dans ces centres-bourgs, la forte densité bâtie s'explique par une implantation des constructions très proche les unes des autres. Nombreuses sont les constructions mitoyennes sur au moins une façade, voire sur plusieurs façades comme au niveau des rues ou des places principales. La rue du Générale de Gaule à Douvres-la-Délivrande se compose presque uniquement de constructions mitoyennes, créant un front bâti homogène et régulier. Le même paysage bâti se retrouve à Courseulles-sur-Mer, dans la rue de la Mer où les constructions mitoyennes sont majoritaires et pour la plupart implantées en limite de rue, créant un alignement bâti qui mène quasiment jusqu'au littoral et la place du Six Juin. Des ambiances urbaines identiques s'observent ainsi dans les centres bourgs historiques des deux pôles urbains de la CC Cœur de Nacre.



*Fronts bâtis composés de constructions mitoyennes et implantées en limite de l'emprise publique dans les centres-bourgs de Douvres-la-Délivrande (à g.) et Courseulles-sur-Mer (à d.)  
(Source : Géostudio)*



**En résumé pour la composition et la densité bâtie des deux centres-bourgs les plus peuplés :**

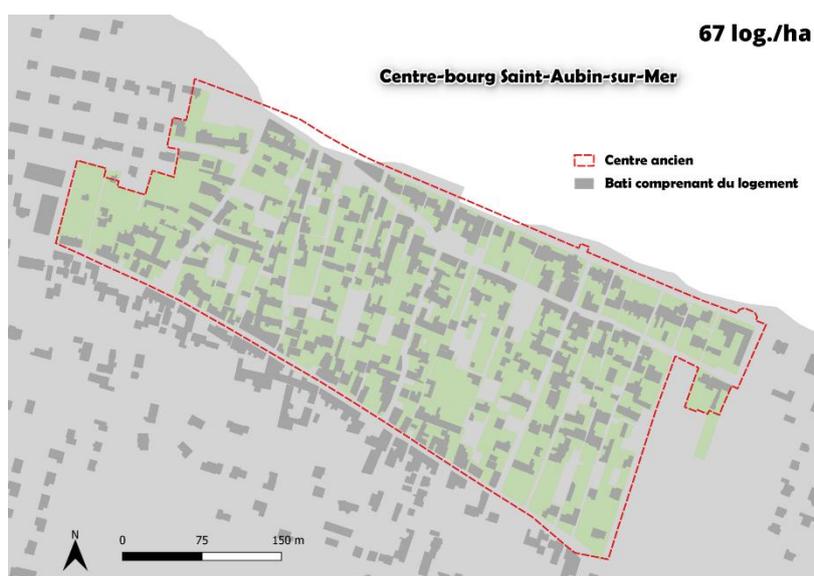
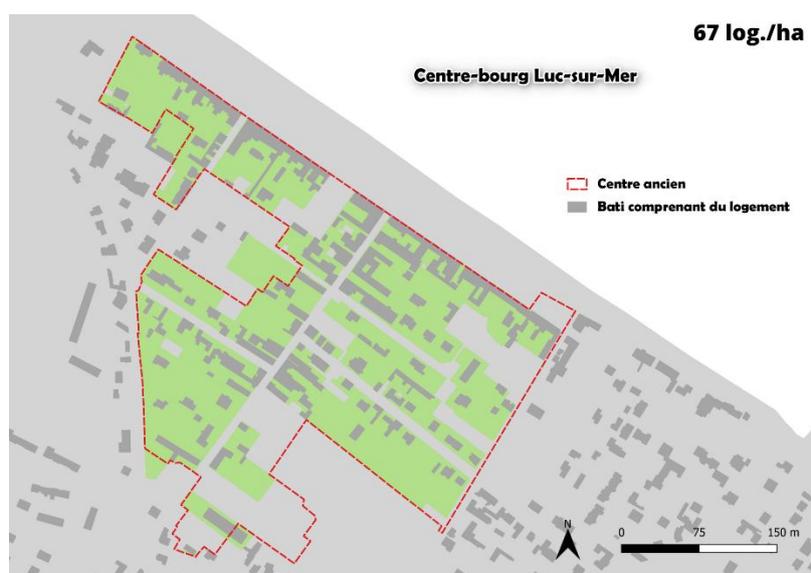
- **Une forte densité bâtie et résidentielle (entre 30 et 50 log./ha en résidentiel net)**
- **Un bâti resserré, voire mitoyen, souvent implanté en limite de rue**
- **Un paysage urbain structuré autour de fronts bâtis**
- **Les enjeux :**
  - **Respecter l'implantation dominante en bord de rue en cas de construction nouvelle ou de reconstruction**
  - **Conserver des volumes et des blocs de constructions qui préservent le paysage et l'identité bâtis**

**Composition et densité des centres-bourgs de taille intermédiaire**

Ce statut dit « intermédiaire » évoque les bourgs regroupant à la fois un nombre d'habitants plus élevé que la moyenne des communes de l'intercommunalité, mais aussi quelques commerces et services de proximité. Il s'agit des centres-bourgs dont le poids sur le territoire intercommunal ne dépend pas des extensions urbaines récentes dont ils ont fait l'objet. Peuvent ainsi être considérés comme des centres-bourgs « intermédiaires » sur la CC Cœur de Nacre quatre communes qui sont Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer.

Bien que les bourgs les plus peuplés du territoire se remarquent en général par une densité bâtie plus forte que les autres communes plus rurales, ce sont ici et sans surprise (en écho aux analyses précédentes) les communes littorales qui affichent des taux supérieurs en densité, notamment en densité résidentielle nette qui se révèle même nettement supérieure à la densité relevée au niveau des pôles de Douvres et Courseulles. La densité résidentielle nette varie en effet de 60 à 75 log./ha au niveau des centres-bourgs historiques des quatre communes côtières de Cœur de Nacre. Cela s'explique notamment

par le fait que les densités de tout type sont toujours très élevées sur le front de mer, quel que soit le territoire. Le littoral constitue un lieu prisé qui a conduit les constructions à se masser en bloc sur le front de mer. Les anciens villages de pêcheurs se composent ainsi généralement de petites maisons, sans réel jardin et seulement séparées par d'étroites ruelles (ou venelles) comme c'est le cas par exemple à Saint-Aubin-sur-Mer. Une composition qui renforce ainsi la densité des constructions et des habitations entre elles. Ceci explique ces écarts de densité entre les communes du bord de mer et celles de l'arrière-pays. Bien que Courseulles soit une commune littorale, la densité résidentielle nette qui s'y mesure explique son niveau moindre en comparaison des autres communes littorales du fait que le centre-bourg historique ne se compose pas que de logements, mais aussi de commerces et services de proximité, ce qui diminue la seule densité résidentielle qui ne mesure que les surfaces occupées par l'habitat.

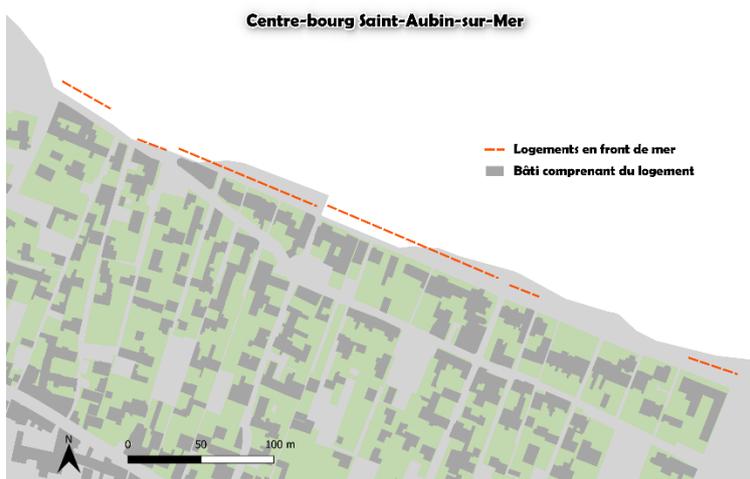


La Loi Littoral du 3 janvier 1986 contraint les constructions et encadre le droit à bâtir en zone littorale et à risque. Ainsi, l'application stricte de cette loi entraîne un regroupement des constructions et une densification des espaces bâtis déjà préexistants sur les zones côtières, du fait de projets immobiliers toujours nombreux. Le nombre de logements

augmente au sein de l'enveloppe bâtie constituée, puisque la Loi Littoral réduit les possibilités d'extension sur les franges extérieures. Ce phénomène, conjugué avec la densification naturelle des bourgs historiques entraîne la formation d'une unité bâtie très compacte et très dense, en parallèle du trait de côte.



Habitations mitoyennes bâties en front de mer à Langrune-sur-Mer (à g.), Luc-sur-Mer (au m.) et Saint-Aubin-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio)



**En résumé pour la composition et la densité bâtie des centres-bourgs « intermédiaires » :**

- **Une densité bâtie très élevée du fait du caractère littoral des communes concernées et une densité résidentielle nette qui oscille entre 60 et 75 log./ha**
- **Les densités bâties les plus fortes de l'intercommunalité**
- **Une densité perceptible essentiellement au niveau du front de mer avec des constructions mitoyennes qui font face au bord de mer**
- **Les enjeux :**
  - **Maintenir un esprit de centre-bourg autour des axes principaux, à travers des implantations en limite de rue et une densité bâtie soutenue**
  - **Anticiper des risques et phénomènes plus ou moins prévisibles (submersion marine, recul du trait de côte) pour protéger les biens et personnes vivant dans ces secteurs**
  - **Encadrer la densification urbaine pour éviter à la fois l'asphyxie des centres-bourgs (paysage bâti, vivre-ensemble, réseaux techniques, mobilités, stationnements, ...), mais aussi l'accroissement de la vulnérabilité face aux risques**

**Composition et densité des centres-bourgs plus ruraux**

*Composition et densité des centres-bourgs des communes les plus rurales*

Le territoire intercommunal affiche un caractère rural plus prononcé dans l'arrière-pays. Cela se traduit, entre autres, par la présence de villages de petite superficie, en tout cas en ce qui concerne leur centre-bourg historique. Car tous les villages ont aussi connu une extension plus ou moins marquée de leur périmètre depuis quelques décennies. En faisant ici abstraction de ces extensions urbaines, les bourgs qui n'ont jusqu'ici pas été cités en tant que bourgs les plus peuplés ou « intermédiaires » peuvent tous être plus ou moins considérés comme des bourgs ruraux. Même si le développement urbain récent de la commune à laquelle ces bourgs se rattachent a pu réduire, voire occulter ce caractère rural, il n'en demeure pas moins qu'ils conservent des caractéristiques propres aux bourgs de campagne.

Six bourgs sont mis en avant à travers l'analyse suivante : ceux d'Anisy, Reviers, Cresserons, Basly, Colomby-Anguerny et Plumetot. Pour chacun de ses bourgs, la densité résidentielle nette de révèle nettement plus faible, entre 18 et 20 log/ha.

Les centres-bourgs ruraux de Cœur de Nacre se composent essentiellement de constructions individuelles, avec plus ou moins de mitoyenneté entre elles selon leur proximité avec le centre-bourg. Certaines constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise publique si elles sont au centre de la commune, mais aussi implantées en recul de l'espace public comme à Cresserons ou à Reviers. Dans tous les cas, le front bâti se fait le plus souvent en bord de voie, soit par la construction directement, soit par un mur de clôture. L'identité et « l'esprit » cœur de village se remarque alors aisément, peu importe la commune concernée. En effet, les rues historiques sont en règle générale composées de fronts bâtis qui « resserrent » les



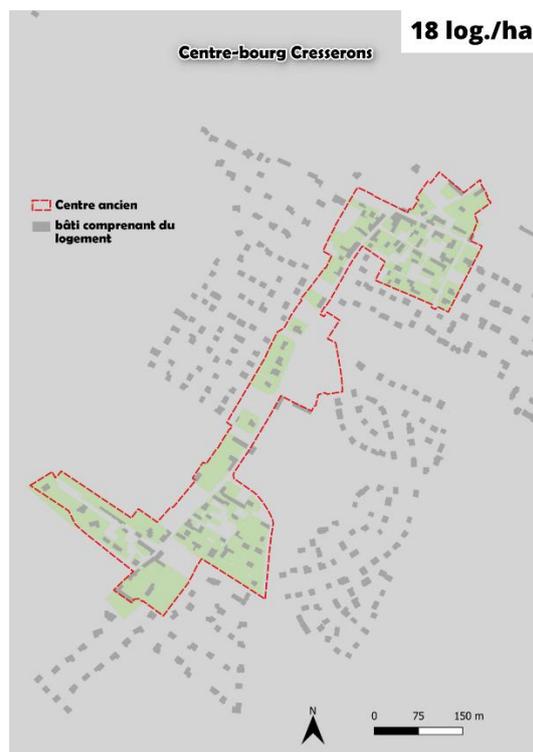
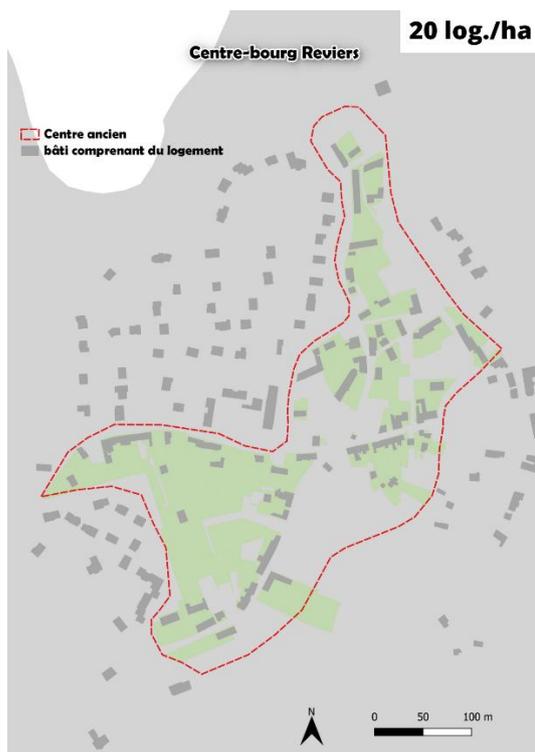
*Front bâti composé de constructions et de murs de clôtures en pierre de Caen dans le centre-bourg de Plumetot*

voiries et renvoient une impression de densité plus forte que dans les zones résidentielles et pavillonnaires des franges extérieures. Dans ces secteurs, le caractère ancien des constructions se fait clairement ressentir, notamment à travers l'emploi très présent de la pierre de Caen qui donne une véritable identité aux villages du territoire et marque leur appartenance à l'histoire locale.

En parallèle, ces constructions sont généralement établies sur de grands terrains, sans qu'elles soient accompagnées par un deuxième rideau de constructions. Les superficies en jardins sont ainsi importantes à l'arrière de ces constructions. La végétation peut également être très présente dans certains cas, tout comme les ouvertures paysagères et les espaces non bâtis qui offrent une respiration au village et renforce le sentiment de ruralité.



*Propriétés individuelles mitoyennes en centre-bourg avec de grands jardins à l'arrière à Reviers (à g.) et à Cresserons (à d.) (Source : Géostudio)*



**En résumé pour la composition et la densité bâtie des centres-bourgs ruraux :**

- **Une densité résidentielle nette faible, inférieure à 20 log./ha**
- **Grande majorité (voire exclusivité) de constructions individuelles**
- **Une partie des implantations en limite de rue, mais aussi beaucoup de grandes propriétés avec des constructions en retrait par rapport à l'emprise publique**
- **Une présence importante d'espaces non bâtis et de respiration dans le village, une présence végétale à prendre en compte**
- **Les enjeux :**
  - **Veiller à la préservation des espaces de respiration et des vues sur l'extérieur en cas de densification du bourg**
  - **Respecter les alternances d'implantation du bâti en cas de construction nouvelle, aussi bien en limite qu'en retrait de l'emprise publique**

### **1.1.4. Composition et densité bâtie des extensions urbaines plus récentes des bourgs**

Au cours des dernières décennies, la plupart des centres-bourgs ont connu une extension de leur périmètre, avec un lien plus ou moins évident entre les nouveaux quartiers et le cœur de bourg, mais aussi sous différentes formes.

L'extension des centres-bourgs sur le territoire de la CCCN est essentiellement due au développement et la création d'habitats nouveaux. Dans certains cas, il a aussi pu s'agir de la construction d'équipements publics ou encore de structures (zones) d'activités, mais ces dernières s'implantent généralement à distance raisonnable du cœur de bourg pour des raisons évidentes de nuisances générées par les activités sur place et de desserte par les transports.

#### **L'extension des bourgs pour la création d'habitats**

##### *Les zones d'implantation de logements individuels ou « pavillonnaires »*

La création d'habitats en continuité des bourgs a pu prendre la forme de logements individuels en lot libre, ou logements « pavillonnaires ». Toutes les communes du territoire ont connu ce mode de développement de l'habitat au cours des dernières décennies, Plumetot étant la seule commune où ce développement pavillonnaire est resté très mesuré. Ces nouveaux quartiers d'habitation accordent une large place au jardin et espaces verts privés. La densité bâtie y est alors la plus faible parmi les différentes zones d'habitat existantes sur la CCCN. Les zones pavillonnaires affichent en moyenne une densité oscillant entre 8 et 12 log./ha. Le maillage dessiné par cette forme de logement marque fortement le paysage de Cœur de Nacre. En observant des photographies aériennes, le logement pavillonnaire se repère facilement grâce aux formes de parcelles qui l'accompagnent et à la formation de damiers qui résulte des opérations de lotissements à l'origine des plus importantes constructions de logements individuels.

Ce mode de développement n'est pas un phénomène isolé sur le seul territoire de Cœur de Nacre mais constitue bel et bien un modèle à part entière dans la façon de produire de l'habitat en France depuis maintenant un demi siècle.



*Photographies aériennes de lotissements pavillonnaires et de leurs parcelles en damier à Douvres-la-Délivrande (à g.) et Colomby-Anguerny (à d.) (Source : Géoportail)*



*Des logements individuels pavillonnaires en extension urbaine des bourgs à Douvres-la-Délivrande (à g.) et Colomby-Anguerny (à d.) (Source : Géostudio)*

### Les zones d'implantation de logements individuels groupés

D'autres zones ont été concernées par la création de logements individuels groupés, souvent en lien avec une offre sociale (locatif ou accession à la propriété). Sur le territoire de Cœur de Nacre, ce type de logements se retrouve avant tout au niveau des bourgs les plus peuplés (Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer et autres communes littorales). Ces logements peuvent parfois être situés à proximité du cœur de bourg mais dans la plupart des cas ils se trouvent à une distance relative du centre urbain. Pour ces logements mitoyens, la densité bâtie se révèle assez aléatoire et oscille sur une large fourchette allant de 12 à 50 log./ha environ.



*Photographie aérienne de maisons individuelles en dehors du centre-bourg ancien de Courseulles-sur-Mer  
(Source : Géoportail)*



*Des logements individuels groupés en extension urbaine des bourgs Saint-Aubin-sur-Mer (à g.), Cresserons (au c.) et Luc-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio)*

### Les zones d'implantation de logements collectifs

Les quartiers d'habitat collectif, situés sur les bourgs les plus peuplés du territoire, affichent quant à eux des densités bâties plus fortes, pouvant aller jusqu'à plus d'une centaine de logements par hectare, comme c'est le cas sur la commune de Courseulles-sur-Mer où une opération accessible depuis l'avenue de la Combattante a permis de construire 215 logements en collectif sur un espace de 14 000 m<sup>2</sup> (soit 153 log./ha). Mais la densité de ces logements collectifs peut aussi être plus faible avec par exemple, à Douvres-la-Délivrande, au bout de la rue du Général de Gaule, un immeuble d'habitats collectifs accessible par la place de l'ancienne Mairie et qui abrite 17 logements sur un terrain de 210m<sup>2</sup>, ce qui représente une densité résidentielle nette de 81 log./ha.

L'amplitude entre les densités de logements pour l'habitat collectif sur la CCCN s'explique entre autres par la présence ou l'absence d'espaces verts dédiés aux habitants des logements ainsi que par la dimension des logements en question. La hauteur du bâtiment qui accueille le collectif participe aussi à la raison pour laquelle certains bâtiments sont plus denses que d'autres.



*Photographies aériennes de logements collectifs à Bernières-sur-Mer (à g.) et Douvres-la-Délivrande (à d.)  
(Source : Géoportail)*



*Des logements collectifs denses à Douvres-la-Délivrande (à g.) et très denses à Courseulles-sur-Mer (à d.) en  
extension urbaine du bourg (Source : Géostudio)*

### **L'extension des bourgs pour l'implantation de bâtiments dédiés à l'activité économique**

Certains bourgs s'étendent aussi pour accueillir des bâtiments d'entreprise et développer l'économie locale. Il est question de bâtiments dont la superficie d'emprise au sol et les besoins en stationnement et stockage de matériel entraînent une extension urbaine importante.

Ce développement s'est généralement traduit par la création de zones dédiées aux activités industrielles et artisanales, bien qu'il soit arrivé par le passé que quelques constructions s'implantent de façon individuelle. Pour autant, ce mode de développement hors zone semble désormais terminé et le développement économique est devenu compétence intercommunale, la CCCN gérant l'implantation de nouvelles entreprises sur son territoire uniquement au niveau de ses zones dédiées et clairement identifiées.

Parmi les bourgs qui se sont étendus pour accueillir une zone d'activités ou commerciale on retrouve avant tout les bourgs les plus peuplés et les plus denses du territoire (Douvres-la-Délivrande, Luc-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer) ainsi que le bourg de Cresserons où la présence de la ZA la Couture peut s'expliquer par la proximité avec Douvres-la-Délivrande.

L'analyse de l'occupation des bâtiments sur ces zones permet de constater l'importante superficie de terrain accaparée par l'activité économique. Sur la zone artisanale implantée

en entrée sud de Courseulles-sur-Mer, les bâtiments n'occupent que 30% de la superficie totale de la zone (hors accès et voiries). L'occupation du sol par le bâti tombe à 24% au niveau de la zone artisanale de La Couture située à l'est du bourg de Cresserons et même à seulement à 15% sur la ZA des Délettes à Luc-sur-Mer.

L'emprise au sol des bâtiments présents sur la zone d'activités économiques de La Fossette au sud-ouest de Douvres-la-Délivrande n'est quant à elle pas beaucoup plus élevée (19%).

L'implantation du bâti, inférieure à 30% pour les quatre zones, démontre qu'il a fallu consommer beaucoup d'espaces agricoles et naturels pour permettre la création de ces zones.



ZA La Couture à Cresserons (Source : Géostudio)



Extension de la ZAE en cours à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)



## **L'extension des bourgs pour la création d'équipements**

Comme pour les activités économiques, l'enveloppe bâtie des bourgs a pu s'étendre pour accueillir de nouveaux équipements, notamment scolaires, type collèges et regroupements de classes ou encore des équipements sportifs tel que des terrains de foot, de tennis ou encore multiports (« city-stade »). Sont ici avant tout concernées les communes les plus peuplées du territoire (Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Luc-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Bernières-sur-Mer).

Les équipements scolaires de type école maternelle, école primaire ou encore collège se situent à l'arrière des 1er et 2nd rideaux urbanisés des communes littorales. Plus précisément au centre de zones résidentielles situés au sud des unités urbaines des communes côtières, tel que le groupe scolaire Madelaine et André Silas à Langrune-sur-Mer ou encore le collège Quintefeuille à Courseulles-sur-Mer.

Dans le cas de Douvres-la-Délivrande, les différents équipements scolaires sont dispersés autour du centre-bourg ancien. Ainsi, le centre-bourg se trouve encadré par le collège Maitrise Notre Dame au nord, le lycée Notre Dame de Nazareth à l'est et l'école publique Marie Curie au sud. Sans oublier que d'autres équipements scolaires sont encore présents sur la commune, mais plus éloignés du centre-bourg.

Ces équipements scolaires s'accompagnent souvent d'équipements sportifs. Là aussi, les constructions présentes sont souvent volumineuses et s'accompagnent de besoins en stationnements conséquents, ce qui explique que ces structures se soient implantées à distance du centre-bourg afin de bénéficier d'un espace suffisant.

L'analyse de l'emprise au sol des constructions rapportée à la superficie totale occupée par l'espace dédié aux équipements démontre une faible densité bâtie. Pour exemple, les bâtiments composant le collège Quintefeuille et son stade sportif ne représentent que 17% de l'emprise foncière totale rapportée à cette zone d'équipements. Un pourcentage encore plus bas s'observe pour le groupe scolaire, composé de l'école publique Dian Fossey et le collège Clément Marot (Douvres-la-Délivrande), et du complexe sportif accolé à l'école primaire Dian Fossey avec au total seulement 10% d'emprise au sol pour les bâtiments composant ces équipements.

Comme pour les zones d'activités, l'occupation des sols pour les équipements se révèle très faible. Même si celle-ci ne peut se résumer aux seuls bâtiments et que le fonctionnement des équipements peut aussi impliquer des besoins en espaces « libres » pour des besoins de récréation ou de respiration, ces chiffres interrogent quant à la manière d'optimiser l'usage du foncier dans les années à venir.



Etablissements scolaires à Douvres (h. g.), Colomby-Anguerny (h. d.) et Langrune-sur-Mer (au m.)  
(Source : Géostudio)



### **1.1.5. Les écarts d'urbanisation**

Les écarts d'urbanisation doivent être perçus comme les secteurs en dehors (ou à l'écart) des bourgs et où se trouvent des constructions. En Normandie, comme au niveau national, ces constructions résultent à l'origine d'une activité agricole. Autrefois, une maison en pleine campagne, éloignée des bourgades, servait à loger les familles vivant d'une activité agricole.

Au fil des années, les écarts d'urbanisation agricole se sont entourés de constructions nouvelles, sans lien particulier avec l'agriculture, pour former par endroits des regroupements bâtis plus ou moins grands et plus ou moins resserrés, pour former ce que l'on nomme des hameaux.

Aujourd'hui, on trouve seulement un véritable hameau sur le territoire de Cœur de Nacre. En raison de centres-bourgs denses et regroupés dans chaque commune de l'intercommunalité, l'urbanisation sur le territoire ne s'est pas faite à travers un « éclatement » du bâti qui aurait pu avoir lieu via le développement de hameaux ou d'écarts d'urbanisation.

#### **Le Hameau de Tailleville**

La notion même de hameau fait écho à l'idée d'un groupement de constructions. Ce qui confère l'appellation de hameau à un groupement bâti réside notamment dans sa taille et le nombre de constructions qui le composent. Un hameau est ainsi par définition plus « petit » et moins étoffé qu'un village ou un centre-bourg. L'autre point qui détermine la distinction entre hameau et village concerne la fonction même de l'entité urbaine : celle-ci a-t-elle une fonction autre que résidentielle (administrative, commerciale, sociale, scolaire, religieuse, etc.) ? Auquel cas on parlera de village ou de bourg. A l'inverse, si l'entité ne regroupe que de l'habitat ou des corps de ferme, on parlera plutôt de hameau.

#### Trame bâtie

Le hameau de Tailleville forme un conglomérat de constructions, plus ou moins groupées et distantes les unes des autres. Les constructions sont implantées de façon que la zone urbanisée s'étend en longueur.



*Tailleville : maison individuelle en construction sur un grand terrain en juin 2022 (en h.) et corps de ferme en limite de rue dans cœur historique (en b.)  
(Source : Géostudio)*

On retrouve au cœur du hameau des corps de ferme qui témoignent de l'ancienneté de l'activité agricole dans ce secteur. Les multiples bâtiments agricoles et serres qui jonchent le hameau et ses extrémités démontrent que l'activité agricole s'est maintenue. On trouve aussi de multiples bâtiments qui servent à différentes activités économiques ou

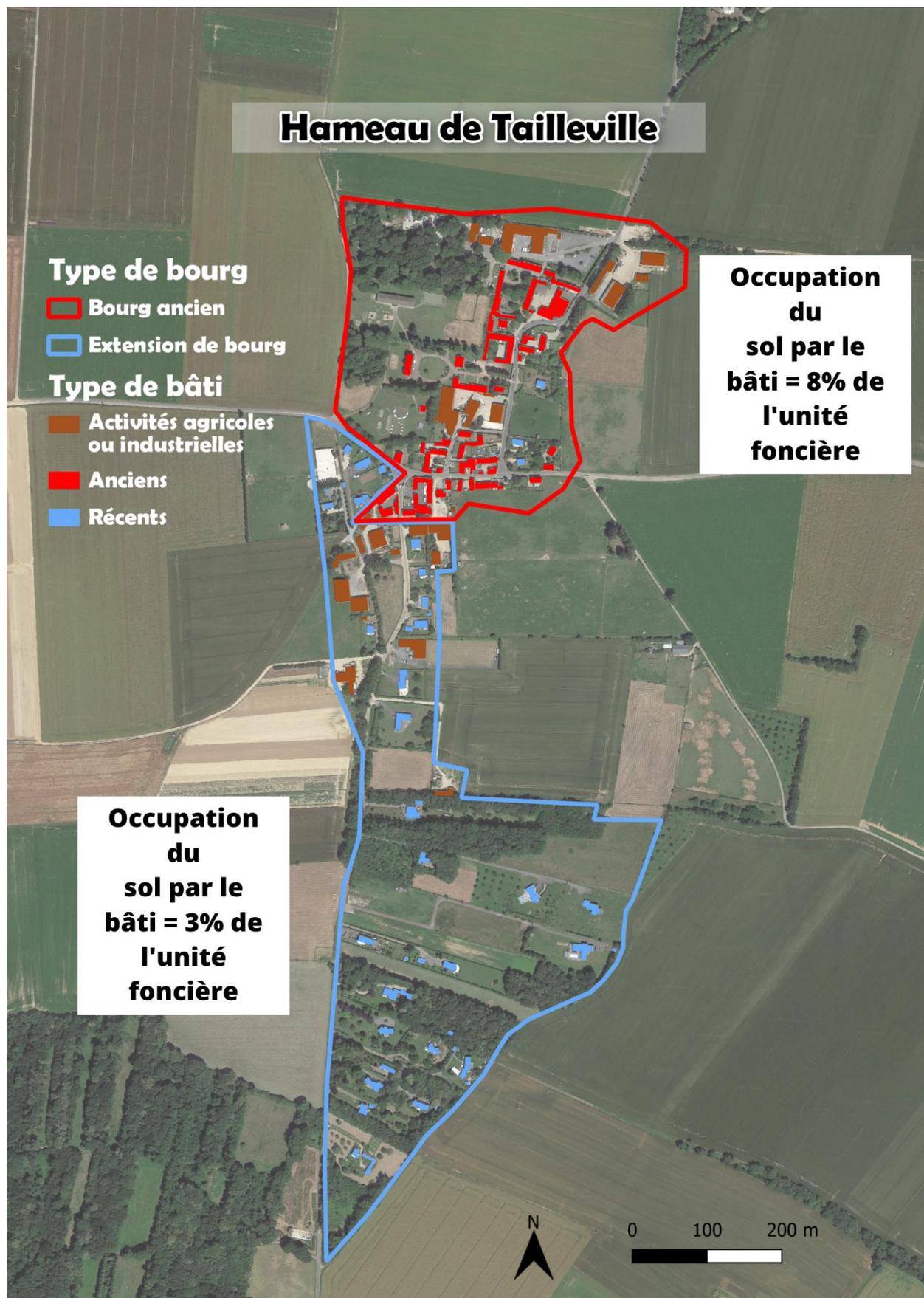
de services. Notamment Emmaüs, installé au nord du hameau. Le reste de Tailleville est composé d'habitations et de résidences diverses.

La forme et la superficie des parcelles sont très aléatoires à Tailleville, d'autant plus qu'il est question d'habitat ancien, de corps de ferme mais aussi de bâtiments industriels ou agricoles. Dans le secteur ancien qui se situe au centre-nord, on retrouve plusieurs grandes propriétés, notamment des corps de ferme, qui sont habités par les propriétaires ou transformés en gîtes. Autour de ce bâti ancien, de multiples bâtiments à fonctions économiques et agricoles sont installés. Puis, tout au sud du hameau, de nombreuses résidences se partagent de très grands terrains (plusieurs milliers de m<sup>2</sup>). On observe alors un bâti très aéré, avec des espaces de jardins importants et un caractère rural très affirmé.

### Densité résidentielle

L'habitat dans les hameaux se caractérise historiquement par de grandes propriétés, avec des terrains de plusieurs milliers de mètres carrés pour une habitation. Il est courant d'observer par exemple des constructions de maison en plusieurs blocs pour l'habitat récent ou plusieurs bâtiments pour les anciens corps de ferme, avec de grands jardins, parfois également des piscines creusées sur la propriété privée. La densité résidentielle pour l'habitat ancien et les maisons hors du bourg est ainsi très basse.

Ainsi, l'emprise au sol du bâti ancien représente seulement 8% de l'emprise totale des terrains occupés, tandis que celle du bâti nouveau est encore plus faible, avec une occupation de seulement 3% en moyenne.



## 1.2 Hiérarchisation des entités bâties

Le présent diagnostic urbain identifie les différents regroupements bâtis sur l'ensemble du territoire, de façon à dresser un état des lieux précis de ce qui compose le paysage bâti. Les entités relevées sont alors hiérarchisées à partir de critères définis selon leurs caractéristiques. L'objectif n'est pas ici de revenir sur ce que dit le SCoT de Caen Métropole en termes de typologies des communes du bassin de vie caennais. Sur ce point, l'armature dessinée par le SCoT est claire et permet de décider de la déclinaison des divers objectifs métropolitains selon les communes du territoire. L'enjeu de l'analyse qui suit est plutôt de pouvoir déterminer la nature et la composition de l'organisation urbaine au sein du seul territoire de Cœur de Nacre. Autrement dit, où et quelles sont les entités (ou regroupement) bâties « principales », « intermédiaires » et « secondaires », de façon à cibler plus tard les lieux les plus à mêmes de faire l'objet d'une urbanisation nouvelle dans les années à venir, en se basant sur ce que dit la loi et le Code de l'urbanisme.

### 1.2.1. Rappel du contexte législatif et de ses évolutions récentes

#### **La loi Alur de mars 2014**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a engagé un certain nombre d'évolution dans le domaine de l'urbanisme et plus particulièrement pour la planification urbaine dont le Plan Local d'Urbanisme fait figure d'outil phare. Au-delà du fait que désormais, les EPCI de type Communautés de Communes, d'Agglomération, Urbaines ou encore les Métropoles se voient transférer automatiquement la compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (sauf minorité de blocage de la part des communes membres), il est attendu que les documents d'urbanisme appliquent une nouvelle logique concernant la stratégie de développement des territoires et la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cette logique est celle d'un urbanisme orienté en priorité vers les secteurs les mieux pourvus en termes de commerces, de services, d'équipements publics ou encore de desserte par les réseaux de transport. L'objectif étant de limiter les besoins en déplacements des populations nouvelles appelées à venir s'implanter sur le territoire et lutter par ailleurs contre le phénomène de « mitage » des espaces naturels et agricoles et qui entraîne des effets dommageables pour les paysages comme pour les besoins en déplacements, l'aménagement de réseaux divers (eau potable, assainissement, fibre optique, ...) ou encore l'artificialisation de terres présentant une certaine qualité agronomique.

Pour lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles, la loi Alur a instauré la notion de « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), réglementée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*

La règle ainsi appliquée consiste à interdire toute construction nouvelle en zone agricole et naturelle (à l'exception de constructions strictement présentées par le règlement du PLUi, comme par exemple celles utiles à l'activité agricole ou forestière, ou encore les équipements publics d'intérêt général), sauf en cas de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées défini par le règlement graphique du PLUi et au sein duquel certaines constructions sont autorisées selon le règlement du document d'urbanisme.

### **Lois LAAF et Macron**

La loi Alur a posé un cadre réglementaire très strict sur les constructions existantes en zones agricoles et naturelles. En dehors des STECAL réglementés par un Plan Local d'Urbanisme (communal ou intercommunal), il n'était alors plus possible d'envisager une extension des constructions existantes (hors usage agricole ou forestier), ni même la création d'annexes bâties (garage, abri de jardin, ...) rattachées à une construction principale autre qu'agricole.

Deux lois ont depuis apportées un assouplissement de ces règles. La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 a permis d'autoriser, sous certaines conditions définies par le PLU, l'extension des bâtiments d'habitation situés en zone agricole ou naturelle. Puis, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », offre désormais également la possibilité en zone agricole ou naturelle d'autoriser la construction d'annexe à un bâtiment d'habitation existant. Ce qui signifie que, même si une habitation existante est zonée en zone A ou N (et donc pas au sein d'une entité bâtie classée en zone urbaine ou en STECAL), le règlement du PLUi autorise, sous conditions qu'il définit, de procéder à une extension de cette habitation et d'implanter une ou plusieurs annexes bâties qui y sont rattachées. Le droit à bâtir n'est ainsi pas figé pour les constructions existantes en zones agricole (A) et naturelle (N).

### **1.2.2. Les différentes catégories et leurs critères d'identification**

Le but du diagnostic urbain du PLUi est donc d'identifier les secteurs bâtis à partir d'un certain nombre de critères et de déterminer les catégories auxquelles ils se rattachent. Là encore, il ne s'agit pas de revenir sur la typologie faite par le SCoT en ce qui concerne les communes du territoire, mais bien de travailler ici à la classification des entités bâties des communes. En parallèle du statut des communes au sein du SCoT de Caen Métropole, cette analyse doit ensuite permettre d'établir un zonage cohérent avec la répartition qui aura été faite pour les différentes entités bâties, de façon à déterminer si celles-ci doivent être classées en zone urbaine, ou bien en zone agricole et naturelle et donc peut-être au sein d'un sous-secteur répondant la définition d'un STECAL.

### **Les critères d'identification**

L'identification des différentes entités bâties sur le territoire de la CCCN se fait à partir d'une analyse multithématique faisant écho aux différents diagnostics qui compose le diagnostic complet du territoire (diagnostic général, état initial de l'environnement et

diagnostic agricole). Les thématiques et enjeux servant à déterminer de l'armature urbaine du territoire sont les suivants :

- Le nombre d'habitations dans l'entité ;
- La moyenne de la densité résidentielle nette (moyenne des surfaces occupées et rattachées aux logements existants, hors espaces paysagers, ceux dédiés à circulation des véhicules et à leur stationnement sur la voie publique ou encore à la gestion des eaux pluviales) ;
- Les équipements structurants présents dans l'entité (équipements administratifs, scolaires, sportifs, ...) ;
- Les commerces et services présents dans l'entité ;
- La forme urbaine de l'entité (éclatée, linéaire, regroupée, ...) ;
- La qualité de la défense incendie (insuffisante, suffisante, partiellement suffisante, études et travaux d'amélioration prévus ou non, ...) ;
- L'assainissement des eaux usées (non collectif, collectif, ...) ;
- La distance avec les axes routiers structurants ;
- La distance avec une gare ferroviaire ou pôle d'échanges multimodal ;
- La présence d'un arrêt de transports en commun ;
- La qualité de desserte par les réseaux de télécommunications numériques ;
- La couverture par le zonage d'un document d'urbanisme communal ;
- La présence de risques naturels (inondations, glissement de terrain, éboulement, ...) et l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) ;
- La proximité des milieux urbanisés avec des espaces de biodiversité et le niveau d'importance de ces espaces ;
- La présence de patrimoine bâti et architectural à protéger.

L'analyse consiste alors à mixer ces différents éléments pour déterminer de la catégorie à laquelle se rattache les différentes entités bâties sur le territoire. Des catégories présentées à travers le point suivant.

### **Les catégories d'entités bâties**

Quatre catégories sont proposées :

- **Le bourg structurant** : catégorie qui désigne les entités bâties qui affichent la mixité fonctionnelle (habitat/commerces/services/équipements) la plus prononcée. Il s'agit des centralités les mieux dotées en commerces et services de proximité, les mieux équipées également, de façon qu'elles irriguent une large partie du territoire intercommunal dans le sens où elles répondent aux besoins essentiels (première nécessité) d'une large partie de la population locale. D'où le terme employé de « structurant », signifiant que ces sur ces entités bâties que repose une grande partie du fonctionnement quotidien du territoire.

Un bourg structurant est par ailleurs composé d'un nombre d'habitations conséquent et d'une forme urbaine qui concentre des lieux de vie tels que des places, lieux de pratique religieuse ou autres lieux de convivialité ;

- **Le bourg littoral** : cette catégorie regroupe les centralités urbaines qui mixent elles aussi de l'habitat avec du commerce, des services à la population et des équipements, notamment scolaire, mais aussi sportifs et de loisirs. Tout ceci dans des proportions toutefois moins importantes qu'au niveau des bourgs structurants, tant en termes de poids de population que de surfaces commerciales et d'importance des équipements.

Le caractère littoral de ces entités bâties sous-entend tout d'abord l'application de la Loi Littoral qui implique un niveau d'exigence supérieur pour les futurs projets d'urbanisation et une prise en compte incontournable des enjeux littoraux. Il est par ailleurs question de risques naturels évidents, à commencer par celui de la submersion marine et le recul du trait de côte ;

- **Le village :** une catégorie qui regroupe les entités bâties dont l'organisation, même relativement éclatée dans certains cas, se fait autour d'un centre historique bien identifiable, notamment en raison de l'implantation du bâti et de sa densité, mais aussi par la présence d'éléments architecturaux et de patrimoine qui évoquent le passé et les origines du village.  
Un village, au-delà de son rôle essentiellement résidentiel, peut également abriter des éléments qui participent plus ou moins à former une vie locale et des interactions sociales. Cela peut se traduire ici ou là quelques commerces ou services de proximité, utiles à la population locale et dont l'aire de chalandise ne s'étant donc que très peu au-delà des limites de la commune où ils se trouvent. Un village peut enfin se composer de quelques lieux de convivialité (place de village, parvis d'église, etc.), occasionnels comme plus fréquents, comme les abords d'une école par exemple ;
- **Le hameau :** correspond aux entités bâties suffisamment denses et/ou regroupées pour être clairement identifiables dans le paysage, mais qui ne sont pour autant pas le centre-bourg de la commune où elles se trouvent. Un hameau se caractérise par son nombre d'habitations relativement limité, une trame urbaine et une densité bâtie plus lâche, voire très délitée par endroits, une fonction résidentielle nettement prédominante voire exclusive, ou encore un positionnement géographique plus en marge, à distance des principaux axes routiers.  
Dans un hameau, le dimensionnement des réseaux présents (eau potable, assainissement des eaux usées, eaux pluviales, numérique, ...) est souvent moins important qu'au sein des bourgs et villages, tandis que la présence de l'activité agricole est généralement plus prononcée (corps de ferme en activité, passages de véhicules réguliers, ...).

En dehors de ces quatre catégories, il peut y avoir quelques secteurs habités restants. Ceux-ci sont considérés comme étant trop isolés ou insuffisamment denses et regroupés pour pouvoir être identifiés en tant qu'entité bâtie à part entière. Ces lieux-dits et autres écarts d'urbanisation correspondent à ce que l'on appelle de l'habitat « diffus » ou isolé et peuvent aussi correspondre à des bâtiments liés à l'activité agricole. Même lorsqu'il existe un agrégat de plusieurs constructions, la trame urbaine se révèle en réalité trop morcelée et insuffisamment dense pour pouvoir intégrer la catégorie des hameaux.

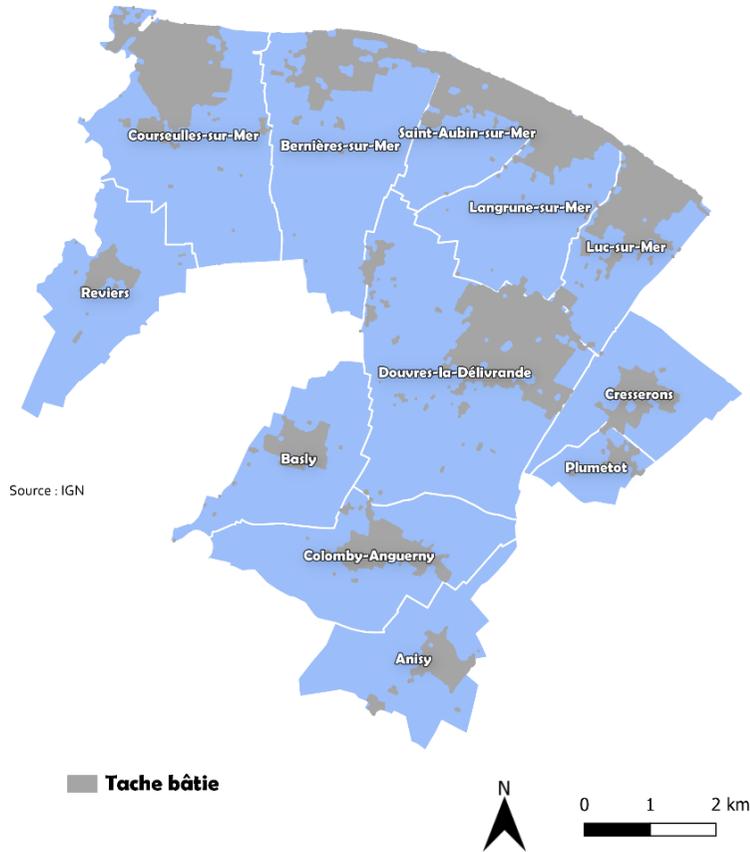
### **1.2.3. Localisation et hiérarchisation des entités bâties de la CC Cœur de Nacre**

Au total, la CC Cœur de Nacre se compose des entités suivantes :

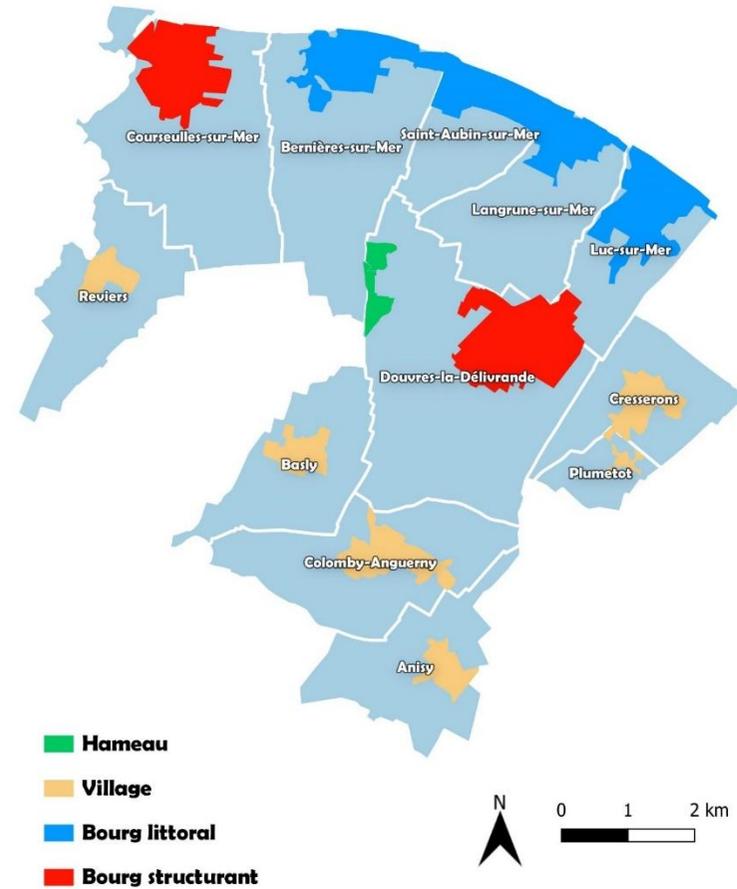
- Deux bourgs structurants : ceux de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer ;
- Quatre bourgs littoraux : ceux de Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer ;
- Six villages : ceux de Cresserons, Plumetot, Reviers, Anisy, Colomby-Anguerny et Basly ;
- Un hameau : celui de Tailleville.

Les deux cartes suivantes permettent d'afficher tout d'abord la localisation des espaces bâtis sur le territoire, puis la classification des différents regroupements bâtis observés.

### Tache bâtie de la CCCN



### Hiéarchisation des entités bâties sur la CCCN



## **1.2.4. Modes de développement urbain envisagé par catégorie d'entités bâties**

### **Objectif**

Comme cela a été présenté précédemment à travers le point a) *Rappel du contexte législatif et de ses évolutions récentes*, l'objectif fixé par la loi Alur est de prévoir une utilisation adaptée des règles d'urbanisation (constructions nouvelles, extension des constructions existantes, création d'annexes bâties) en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé depuis par les lois LAAF et « Macron ».

A partir du classement des entités bâties réalisé précédemment, l'objectif est de pouvoir déterminer *in fine* la localisation des futures constructions (habitat, activités économiques et équipements) sur le territoire intercommunal, pour répondre aux objectifs de la CCCN. Dès lors, il s'agit de définir les possibilités d'évolution urbaine par catégorie d'entité bâtie.

Toutefois, si cette typologie permet de distinguer les types de lieux qui composent le territoire, il convient de préciser que cette hiérarchisation ne permet pas à elle seule de définir les modalités de leur développement. Ainsi, tous les bourgs ne pourront pas forcément se développer dans des proportions équivalentes. Il s'agit évidemment de respecter dans un premier temps les typologies établies par le SCoT et de dresser un projet d'aménagement du territoire qui tient compte de ces rôles préétablis à l'échelle supra-communale, puis d'affiner les choses en précisant les potentiels de développement et de construction futurs en fonction de la classification des différentes entités bâties que le présent diagnostic vient de réaliser. Tous les bourgs et villages n'ont pas nécessairement vocation à être étendus davantage, de même qu'un classement en STECAL, notamment pour les hameaux, mais aussi pour les autres éventuelles zones de projets, doit malgré tout demeurer exceptionnel.

## **1.3 L'application de la Loi littoral**

### **1.3.1. Contexte réglementaire**

#### **Rappel**

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 s'impose aux documents d'urbanisme de type PLU, PLUi et Carte Communale qui doivent notamment respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre activités humaines et protection des milieux ;
- La limitation de l'urbanisation et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ;
- La préservation des espaces et milieux remarquables du littoral.

L'objectif de cette loi est de contrôler et d'encadrer strictement l'urbanisation sur le littoral, afin de protéger à la fois les paysages, mais aussi les milieux naturels qui s'y rapportent. L'enjeu est d'éviter qu'une artificialisation importante et difficilement réversible se développe de façon accrue en France, pays qui compte l'une des plus grandes façades maritimes au monde. Pour cela, les principes mis en place par la loi Littoral consistent notamment à orienter le développement urbain sur le littoral au niveau des espaces déjà bâtis et à considérer le restant du littoral comme strictement inconstructible (sauf cas exceptionnels d'intérêt général) sur une bande de 100m de large. Les notions de covisibilité

entre terre et mer et de protection des espaces proches du rivage sont également introduites par cette loi du 3 janvier 1986.

### **Les évolutions récemment apportées par la loi ELAN**

La loi Elan du 23 novembre 2018 est venu modifier quelque peu la loi Littoral et compléter à ce sujet le Code de l'urbanisme. C'est désormais le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui constitue l'outil de planification de référence pour préciser concrètement la façon dont le Code de l'urbanisme s'applique en zone littorale. Le SCoT de Caen-Métropole, révisé en octobre 2019, intègre les évolutions entraînées par la loi Elan. Le SCoT dispose désormais d'un volet littoral complet, avec lequel le PLUi de la CC Cœur de Nacre doit être compatible. Pour cela, le document d'urbanisme doit appliquer les dispositions suivantes, à savoir :

- L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants (art. L.121-8 CU) ;
- L'interdiction de construire au sein de la bande littorale des 100m (art. L.121-16 CU) ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121-13 CU) ;
- La préservation des coupures d'urbanisation (art. L.121-22 CU) ;
- La préservation des espaces remarquables du littoral (art. L.121-23 CU) ;
- L'estimation de la capacité d'accueil (art. L.121-21 CU).

### **1.3.2. Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN**

Parmi les 12 communes que compte la CC Cœur de Nacre, cinq forment la façade maritime du territoire sur une distance de près de 10km, avec, d'est en ouest, les communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer.



*La façade maritime de la CCCN (Réalisation : Géostudio)*

L'analyse de l'application de la loi Littoral sur le territoire intercommunal portera donc sur ces cinq communes. Toutes sont respectivement couvertes par un Plan Local d'Urbanisme communal qui intègre les principes réglementaires attendus par la Loi Littoral. Pour autant, la date d'approbation de ces documents est antérieure à la promulgation de la Loi Elan et à la révision du SCoT en 2019, si bien que l'application réglementaire de la Loi Littoral par ces PLU mérite d'être complétée à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants**

### Le cadre réglementaire

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme s'applique pour les communes littorales et demande que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

### Ce que dit le SCoT

A travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT Caen-Métropole définit ce qui forme une tâche urbaine afin de permettre, en conséquence, l'identification d'agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Cette définition de la tâche urbaine se présente sous forme schématique :

#### Définition de la tâche urbaine

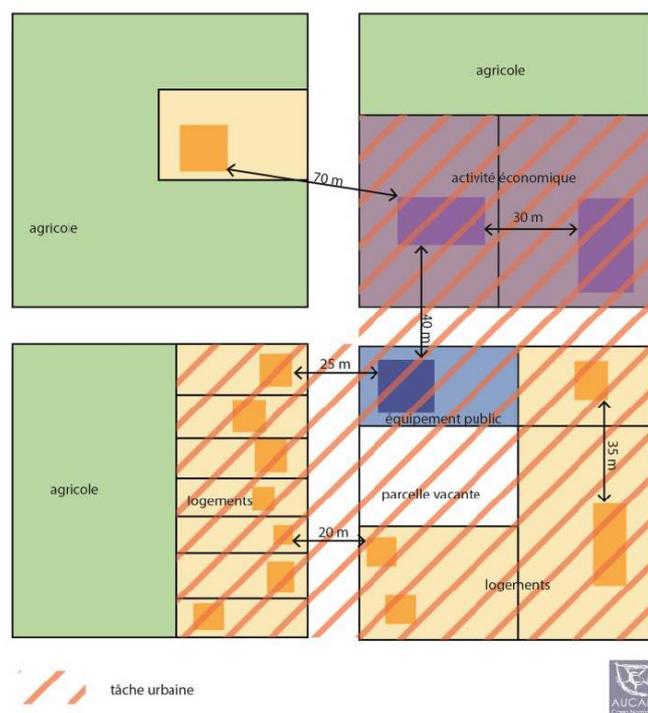


Schéma de définition de la tâche urbaine  
(Source : DOO SCoT Caen-Métropole – octobre 2019)

A la suite de cette définition, le SCoT expose ses critères d'identification des entités urbaines relevant des « agglomérations » et « villages » (extrait du DOO du SCoT) :

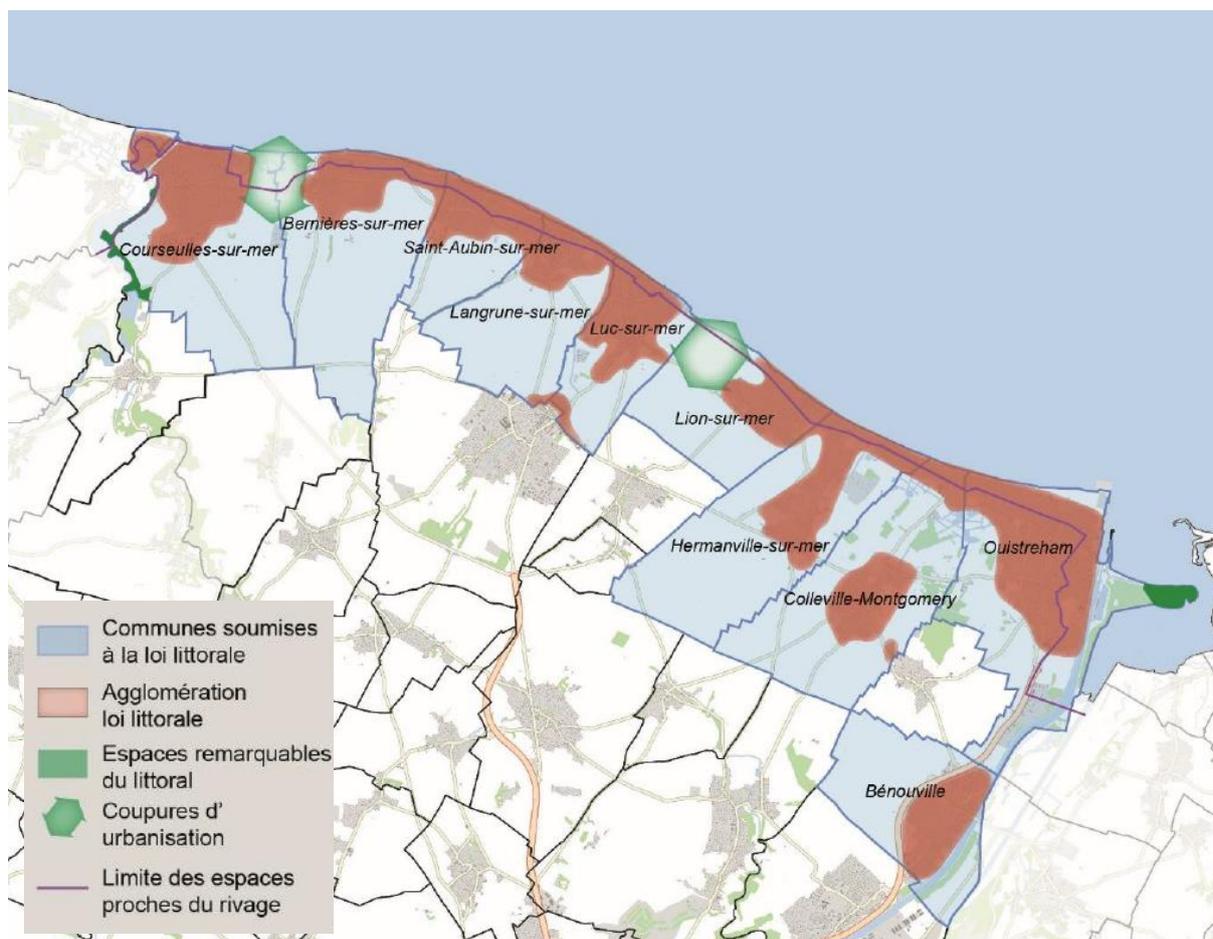
« Les critères retenus pour l'identification des agglomérations sont les suivants :

- Une tache urbaine constituée des parcelles bâties dont les constructions sont situées à moins de 50 m de la construction la plus proche, ainsi que des parcelles non bâties comprises dans la tâche urbaine ainsi formée.
- Un nombre de logements compris à l'intérieur de cette tache urbaine supérieur à 200.
- La présence de plusieurs lieux ou équipements de vie collective (tel que mairie, école, salle de sports, église, commerce de proximité...).

Les critères retenus pour l'identification des villages sont les suivants :

- Une tache urbaine constituée des parcelles bâties dont les constructions sont situées à moins de 50 m de la construction la plus proche, ainsi que des parcelles non bâties comprises dans la tâche urbaine ainsi formée.
- Un nombre de logements compris à l'intérieur de cette tâche urbaine supérieur à 20.
- La présence d'au moins un lieu ou équipement de vie collective (tel que mairie, école, salle de sports, église, commerce de proximité...).

A partir de ces critères, le SCoT n'identifie que des entités urbaines relevant de la catégorie des « agglomérations » et les localise à travers la carte suivante :



Carte n°3 extraite du DOO du SCoT Caen-Métropole (octobre 2019) – Dispositions applicables au littoral

**Les zones bâties (à l'exception de la zone d'activités des Delettes sur la commune de Luc-sur-Mer) des cinq communes littorales de la CCCN sont ainsi considérées par le SCoT comme étant des agglomérations au sens de la Loi Littoral.**

Pour les agglomérations littorales, la constructibilité et le développement urbain doivent s'inscrire dans au moins un des quatre cas suivants :

- Constructions possibles en renouvellement de l'existant (destruction, reconstruction, réhabilitation) ;
- Evolution et extension des constructions existantes ;
- Densification urbaine possible (comblement des espaces en « dents creuses » et divisions ou mutabilité de certaines parcelles déjà bâties) ;
- Extension urbaine en continuité de l'enveloppe bâtie existante.

Concernant l'extension urbaine, le SCoT précise que :

*« les secteurs de front de mer du XIXème ou du début du XXème siècle, dont les caractéristiques urbaines et architecturales présentent un intérêt patrimonial avéré, en particulier dans les secteurs cités aux points 4.1 et 4.3 du présent document, devront faire l'objet d'une attention particulière. L'extension limitée de l'urbanisation respectera la morphologie urbaine, l'organisation parcellaire, l'architecture, les matériaux, le végétal, les styles et la volumétrie du bâti existant, afin de maintenir l'identité patrimoniale de ces espaces.*

*Dans les secteurs ne présentant pas d'enjeux forts en termes de protection des paysages littoraux, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation devra être apprécié au regard des besoins de fonctionnement, de développement et d'organisation urbaine des communes. »*

Comme cela est attendu par la loi Elan, le PLUi doit préciser (à l'échelle parcellaire) quels sont les espaces compris au sein des entités bâties identifiées en tant qu'agglomérations par le SCoT.

*La délimitation des entités urbaines sur le littoral de Cœur de Nacre*

Selon les critères donnés par le SCoT Caen-métropole, les cinq communes littorales du territoire abrite chacune une agglomération. En réalité, la conurbation observable entre les communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer forme une seule et même agglomération. Une seconde entité « agglomération » est formée par le tissu urbain de Courseulles-sur-Mer. Plus au sud, les quartiers de la rue de la Noé de l'Île et celui du Bout Varin, respectivement situés sur les communes de Langrune-sur-Mer et de Luc-sur-Mer, se rattachent en réalité à l'enveloppe urbaine de Douvres-la-Délivrande. A ce titre, ces secteurs sont identifiables en tant qu'« agglomération ».

**Délimitation du périmètre des agglomérations en application des critères du SCoT**

❖ La distance entre les constructions

L'ensemble des enveloppes urbaines constituées sur les communes littorales du territoire regroupe un tissu de constructions dense. Les bâtiments ne sont jamais séparés entre eux de plus de 50m. Il arrive dans certains cas que des constructions se retrouvent plus isolées, entourées d'espaces verts ou non bâtis assez importants. C'est le cas de certains châteaux ou grandes demeures sur les communes de Bernières-sur-Mer et de Luc-sur-Mer. Pour autant, ces constructions, par leur localisation totalement imbriquée au sein de

l'enveloppe bâtie globale de ces communes, font partie intégrante de l'entité urbaine et sont à considérer comme telles.

❖ Le nombre de logements

L'enveloppe bâtie considérée comme se rattachant aux entités « agglomération » des cinq communes littorales rassemble la quasi-intégralité des logements présents sur ces communes, à l'exception de quelques constructions plus isolées ou détachées des centralités. Or, ces cinq communes comptent chacune plus de 200 logements sur leur territoire respectif (plus de 2000 logements pour Bernières-sur-Mer, plus de 5600 logements pour Courseulles-sur-Mer, plus de 1400 logements pour Langrune-sur-Mer, près de 2400 logements pour Luc-sur-Mer et plus de 2100 logements pour Saint-Aubin-sur-Mer). Les entités urbaines des communes littorales répondent donc bien au critère du SCoT, pour une composition d'au moins 200 logements.

❖ Les lieux et équipements de vie collective

L'espace urbanisé de chacune des cinq communes ne se compose pas uniquement d'habitat, mais présente bien un caractère multifonctionnel, avec la présence d'équipements publics importants, à commencer par les écoles, les bâtiments administratifs, les infrastructures sportives, ... Les tissus bâtis se composent également d'un certain nombre de commerces (proximité, grande distribution), de services, de lieux de restauration, mais aussi de structures d'hébergement touristique (hôtels, campings).

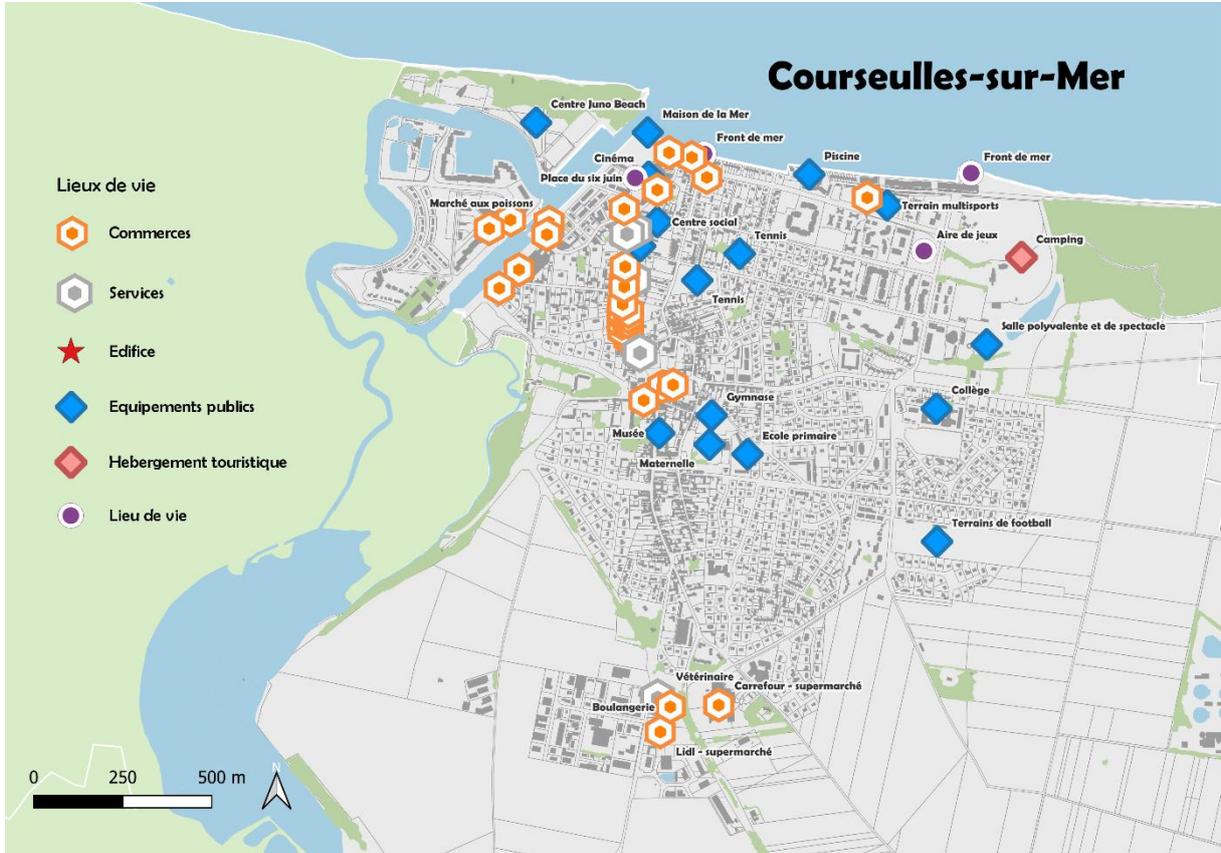
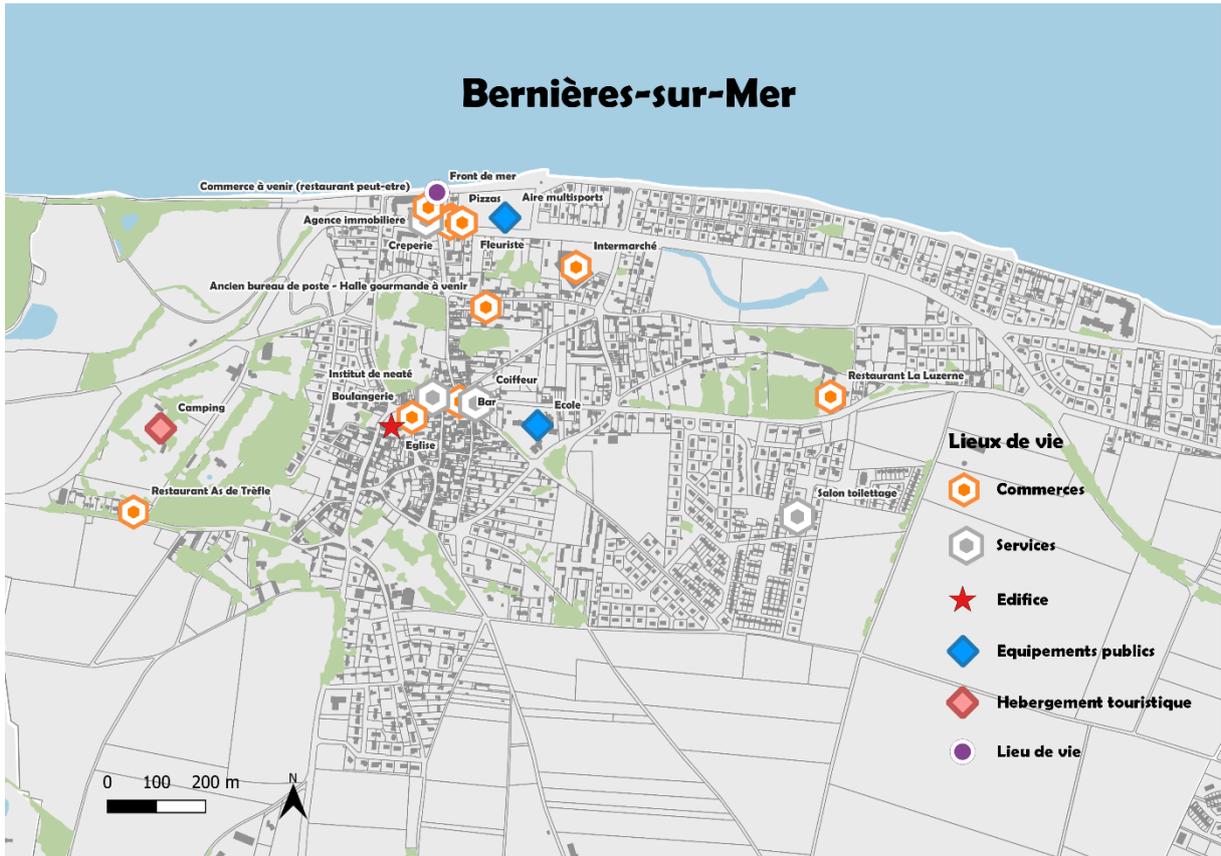
Le caractère balnéaire de ces communes fait que les lieux de vie et espaces publics d'intérêt sont relativement nombreux. Les places publiques, les abords des Mairies et églises, les squares et parcs, mais aussi évidemment les différents fronts de mer et plages parsemés de lieux tous ouverts au public et où l'on retrouve plusieurs espaces de restauration constituent des lieux de vie incontournables et très fréquentés.

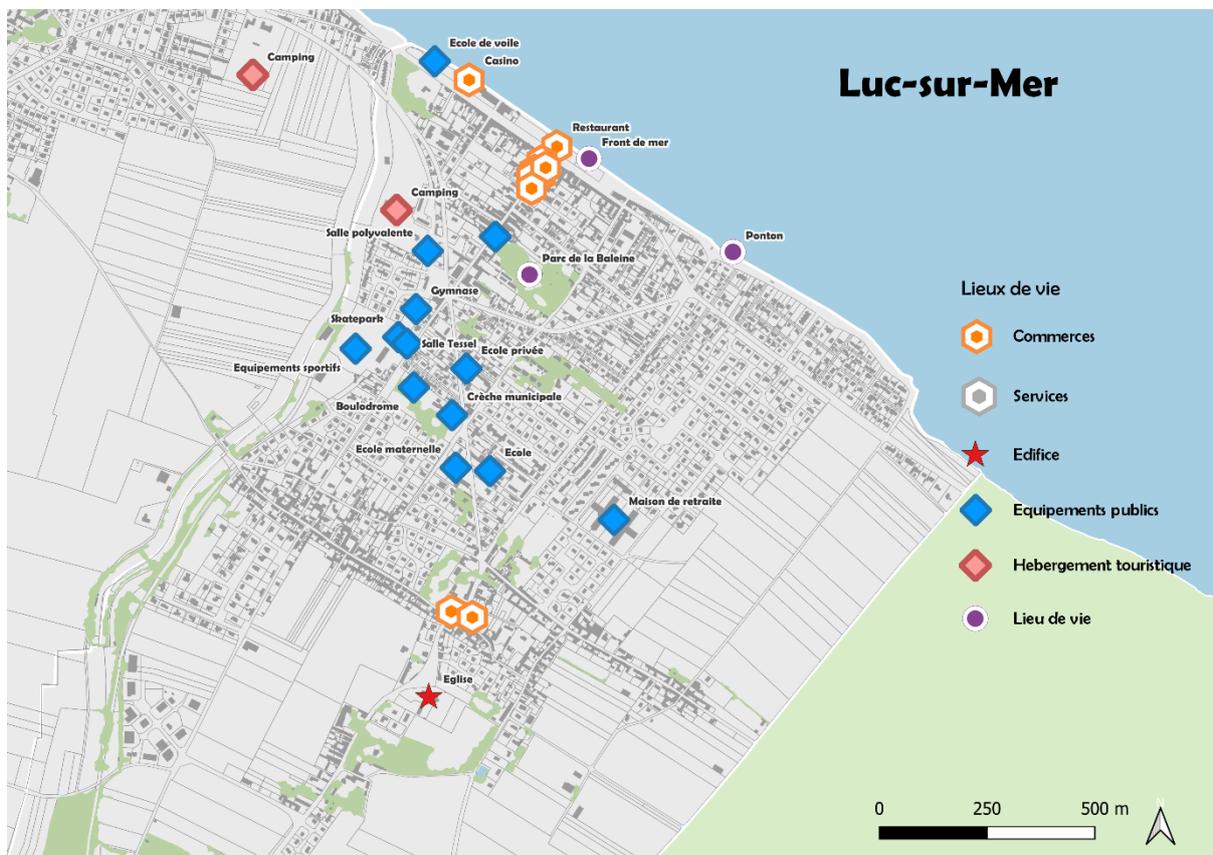
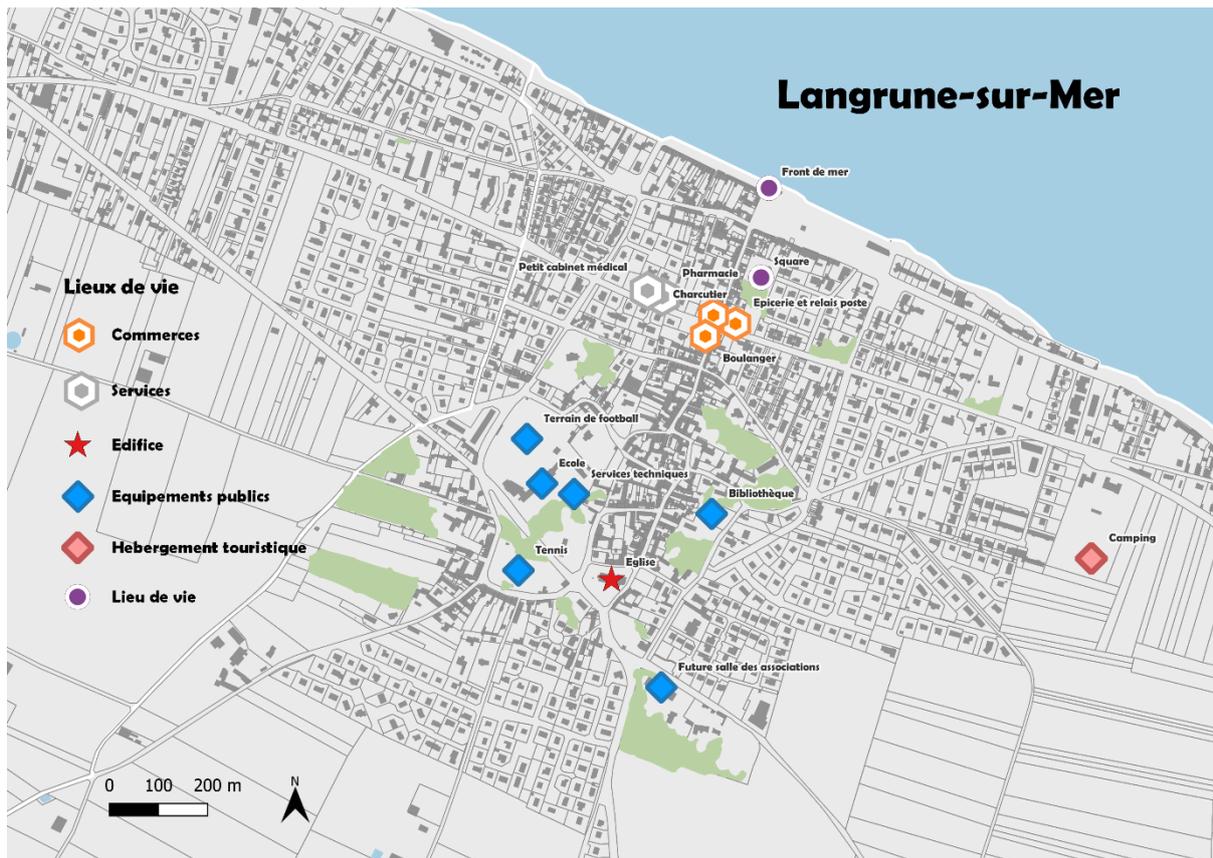


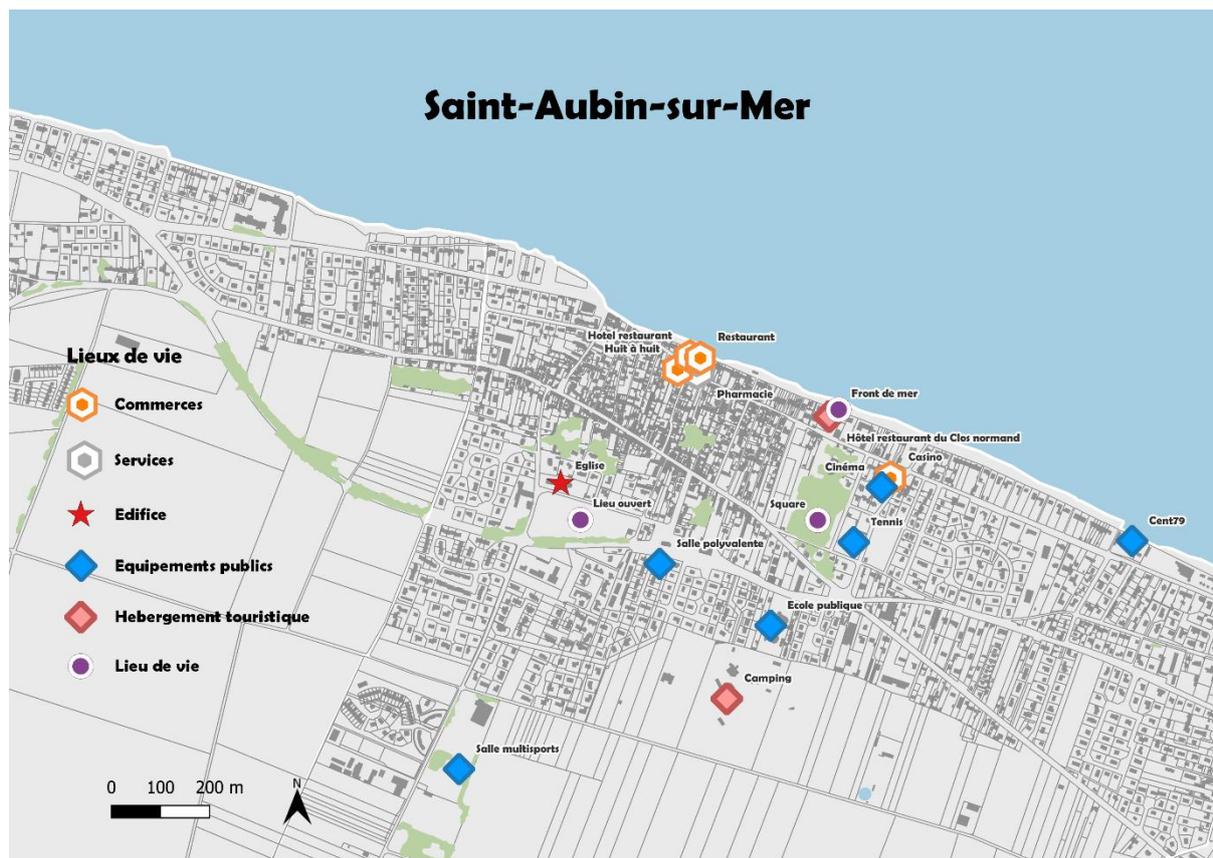
*La rue de la Mer à Courseulles-sur-Mer et ses commerces/services (en h.) – Le front de mer et ses cabanes à Luc-sur-Mer (en*



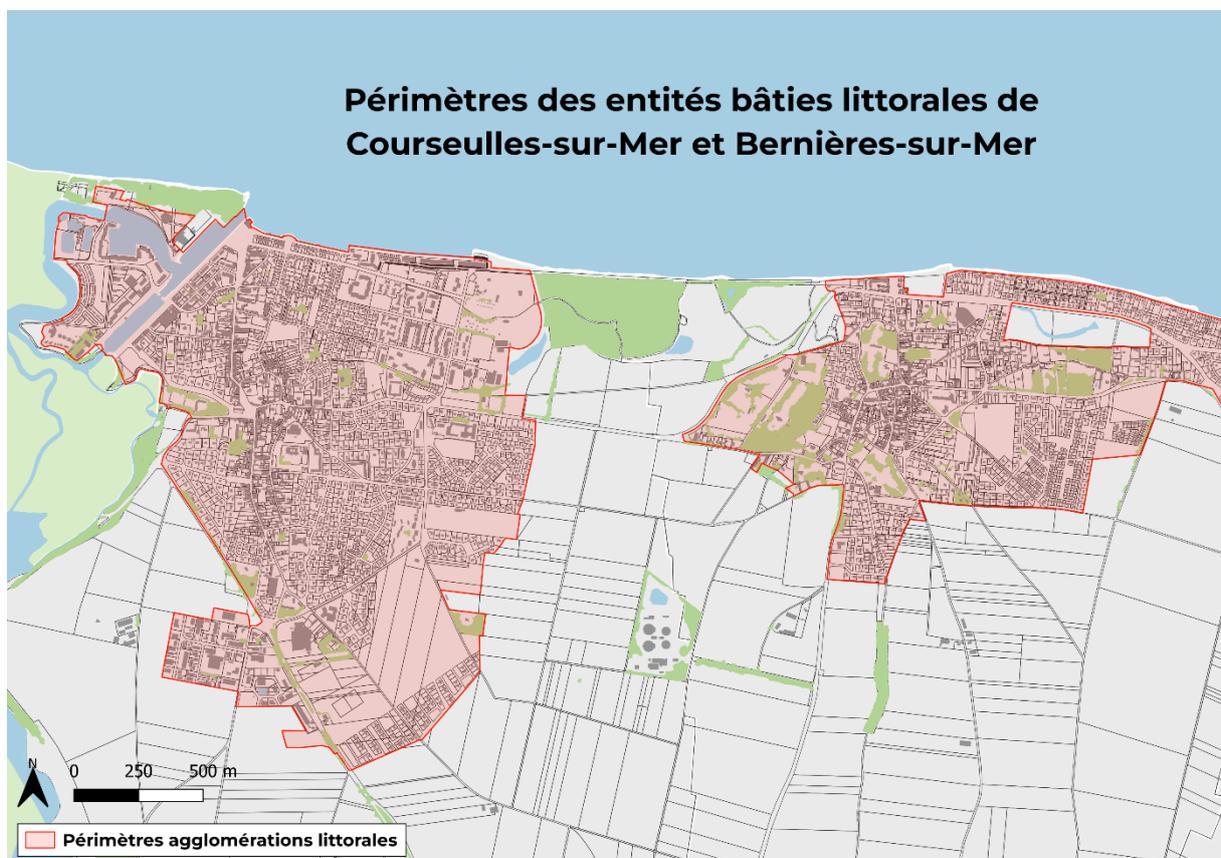
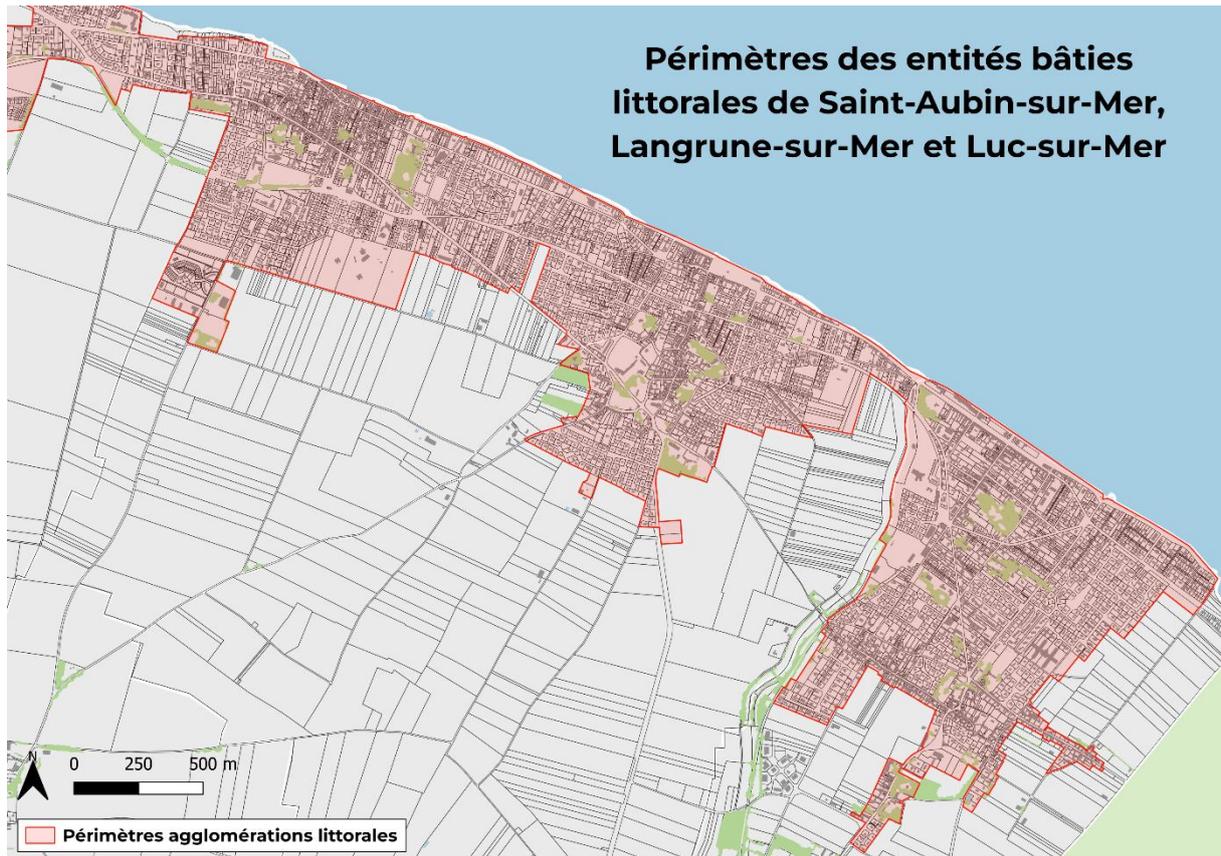
*La Mairie de Langrune-sur-Mer et ses abords (à g.) – L'église de Saint-Aubin-sur-Mer et le grand espace public enherbé qui l'accompagne (à d.) (Source : Géostudio)*







Même si certains secteurs composant l’enveloppe bâtie des cinq communes littorales affichent un caractère très résidentiel, la répartition des lieux de vie et des commerces/services se révèle assez équilibrée. Les quartiers d’habitation ne sont ainsi jamais très éloignés de ces lieux d’échanges et l’ensemble se rattache aux mêmes unités bâties.



## **La bande littorale des 100m**

### Le cadre réglementaire

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme et le SCoT Caen-Métropole disposent qu'en « *dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage* ». Cette interdiction permet de protéger la zone d'interface entre mer et terre, déterminante pour la protection des équilibres biologiques et écologiques (marée, végétation...). Mais une disposition dérogatoire est prévue pour les activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau (port de commerce, pêche...).

Les dispositions de l'article L. 121-16 relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent :

- aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde ;
- aux rives des étiers et des rus.

La bande littorale des 100m est strictement inconstructible au sens de la loi. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les espaces urbanisés (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés) ;
- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- l'aménagement des routes ;
- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- les équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage ;
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme.

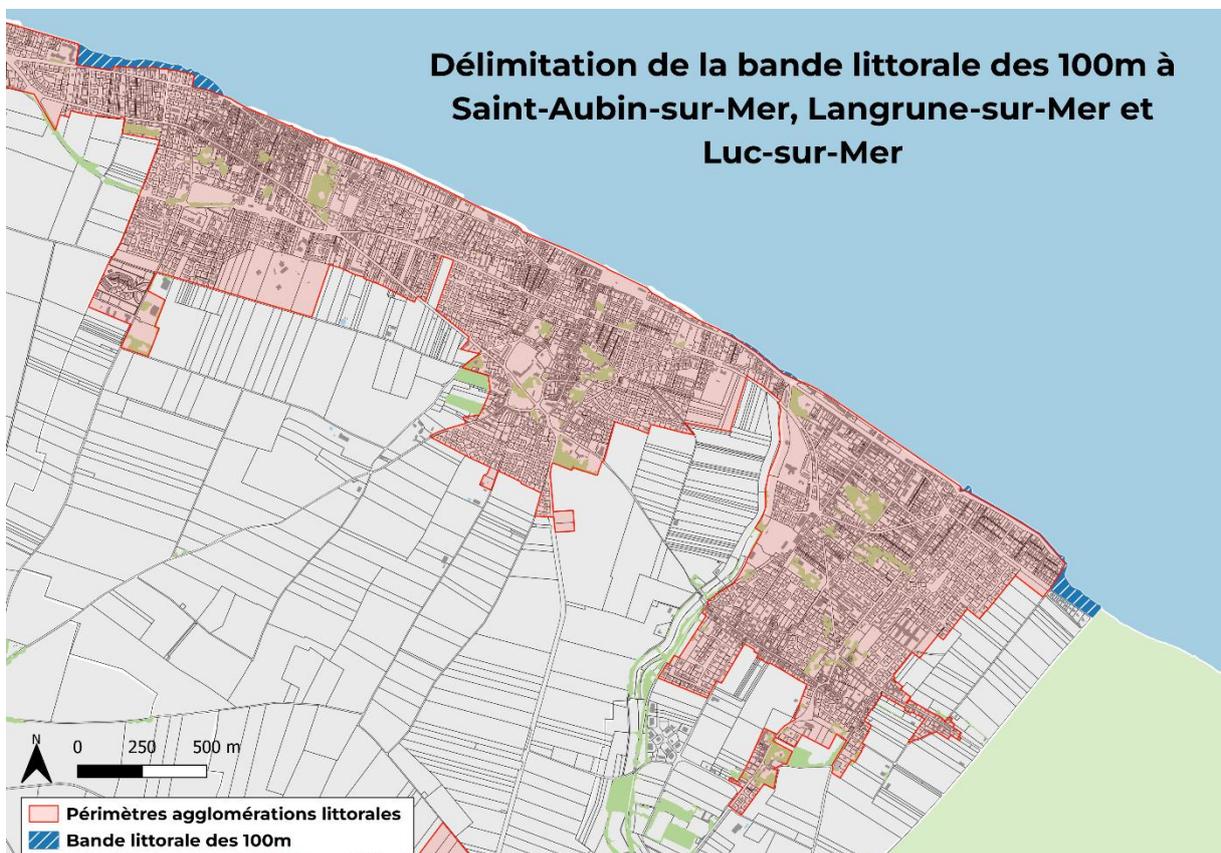
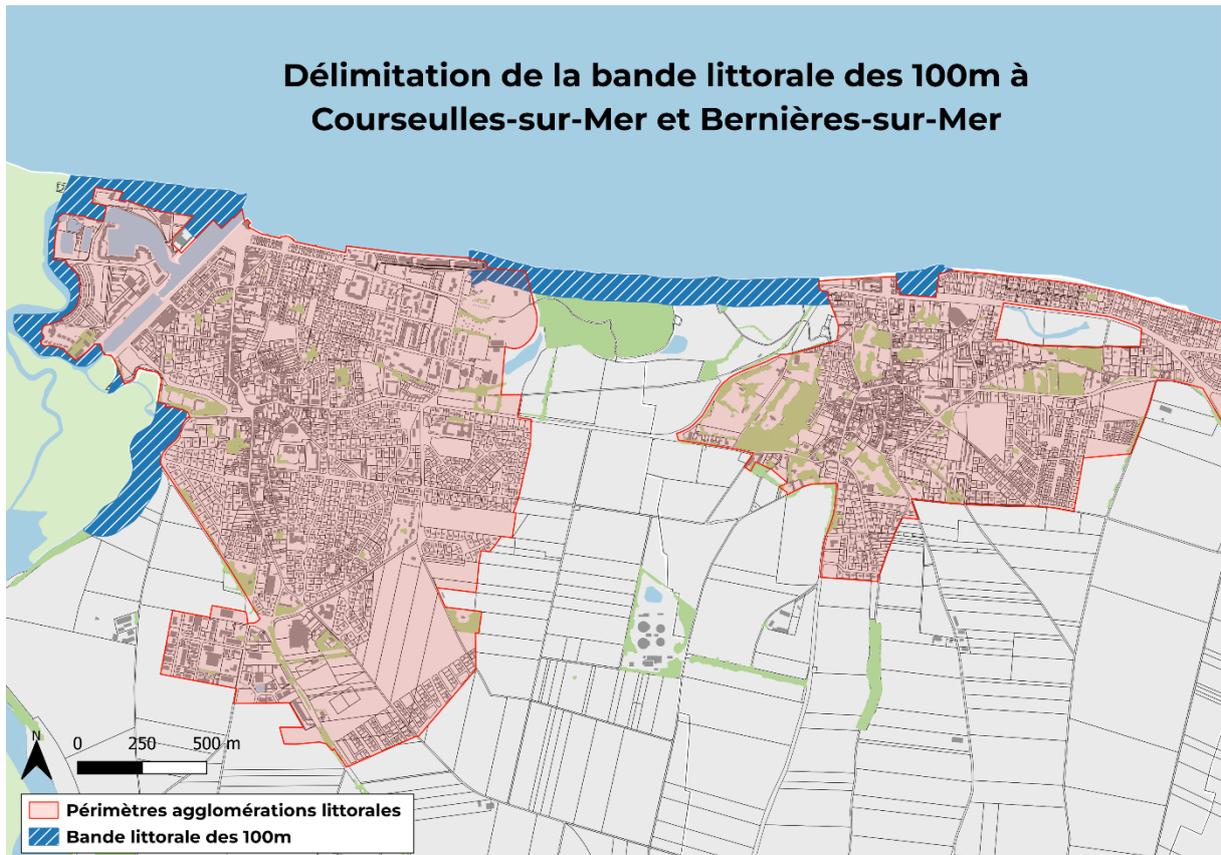
### Critères de délimitation de la bande des 100m sur le littoral de la CCCN

En présence de falaises, le calcul de la bande littorale se fait horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. La distance est comptée horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (CE, 22 octobre 1999, Commune de Pénestin-sur-Mer, société Sofi Ouest, n° 180422 et n°180447).

La distance de 100 mètres est un minimum. Celle-ci peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article L. 121-19 du Code de l'urbanisme, tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes (CE, 17 juin 1998, assoc. de défense des propriétaires Longevillais, n° 169463).

Pour les communes littorales de la CC Cœur de Nacre, la délimitation de la bande littorale se base sur les éléments apportés par le SCoT et son Document d'Orientations et d'Objectifs (p.26), à savoir que la limite retenue pour la bande littorale des 100 mètres démarre à partir de la limite haute du rivage (limite des plus hautes eaux). La bande littorale est ensuite matérialisée au niveau des espaces non bâtis, en dehors des zones urbanisées. Si bien que la bande des 100 mètres n'apparaît finalement qu'en marge des limites

communales, étant donné que le front urbanisé du territoire est dense et étendu, en particulier entre Saint-Aubin-sur-Mer et Luc-sur-Mer.



## **Les espaces proches du rivage**

### Le cadre réglementaire

Au-delà de la bande de 100m, la Loi littoral impose la définition d'espaces proches du rivage (EPR) à l'intérieur desquels l'urbanisation est strictement encadrée et limitée (art. L.121-13 CU). La délimitation des EPR vise à maîtriser l'occupation de l'espace sur la frange du littoral où la pression d'urbanisation est la plus forte.

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative, les critères suivants (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n° 251534) :

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux ;
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Afin de déterminer si une extension de l'urbanisation est limitée, il convient d'analyser les critères suivants :

- l'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction. Outre la surface de plancher générée par le projet, les aménagements liés aux constructions projetées seront pris en compte (CE, 5 avr. 2006, Sté Hauts-de-Saint-Antoine, n° 272004) ;
- la densité de l'urbanisation existante ;
- la destination des constructions projetées ;
- le secteur d'implantation des constructions projetées.

Les critères liés à la configuration des lieux et aux caractéristiques des communes peuvent également être pris en considération pour déterminer du caractère limité de l'urbanisation.

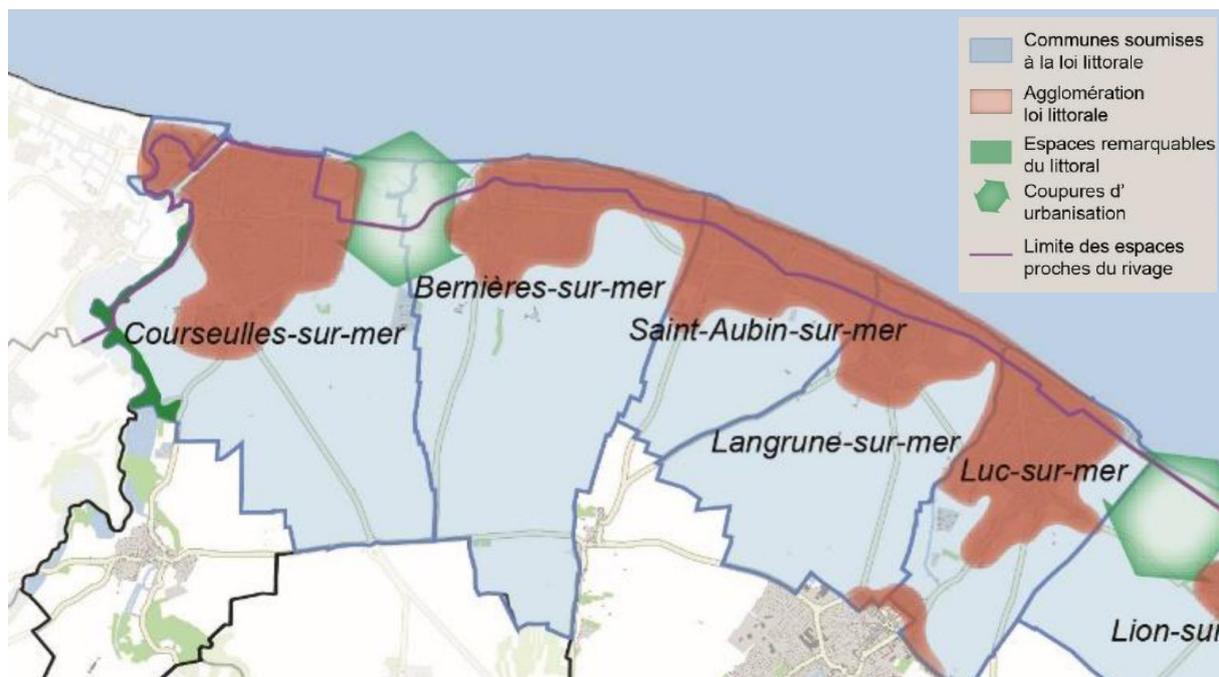
Les ouvrages suivants se voient toutefois appliqués un régime particulier au sein des espaces proches du rivage :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis à la règle d'extension limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (CE, 29 décembre 1999, Mautalent, n°197720) ;  
Peuvent notamment être regardés comme des équipements nécessaires au fonctionnement du service public portuaire "les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées" (Avis n° 382669 de la section des travaux publics du Conseil d'Etat du 14 avril 2009) ;
- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation à la règle d'extension limitée, justifiée et motivée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ;
- Les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme.

### Ce que dit le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen-Métropole se base sur la délimitation proposée initialement par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine pour déterminer d'une limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Au passage, le DOO du SCoT précise que : « les espaces proches du rivage constituent, hors secteur portuaire, une bande continue et de profondeur variable selon qu'elle couvre des zones urbanisées ou des zones naturelles. »

Le SCoT propose une limite des EPR affichée en ligne violette à travers l'extrait de carte suivant. La limite en question demeure relativement appréciable et comme cela est précisé dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT (p.29), les documents d'urbanisme peuvent « élargir si besoin la limite des espaces proches du rivage dans la mesure où la nouvelle limite définie sera compatible avec celle déterminée par le SCoT et s'appuiera sur les critères de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme. »



Carte n°3 extraite du DOO du SCoT Caen-Métropole (octobre 2019) – Dispositions applicables au littoral

Pour le SCoT, ces espaces proches du rivage intègrent, entre Luc-sur-Mer et Bernières-sur-Mer, une bande littorale comprenant la partie « basse » des enveloppes bâties, celles qui sont situées au nord de la RD514, qui sont résolument tournées vers la mer et qui affichent soit une covisibilité avec elle, soit donc les modes de fonctionnement (démographie, affluence touristique, mobilités, activités économiques, ...) influencent clairement le traitement du littoral.

En sortie ouest de Bernières-sur-Mer, la limite des EPR s'élargit et suit le tracé dessiné par la RD514 jusqu'à l'entrée dans Courseulles-sur-Mer. Les EPR intègrent ainsi le vaste espace naturel séparant les deux communes et comprenant notamment le parc de l'Edit.

Puis la limite des EPR suit la rue de l'Edit, avant de remonter vers le littoral en suivant l'avenue de la Libération. Le camping et les constructions situées à l'est de l'avenue sont ainsi englobées au sein des EPR selon le SCoT. Puis ce dernier considère que seul le front de mer (hors constructions) de Courseulles fait partie des espaces proches du rivage en raison de la digue qui protège la ville et qui limite fortement la covisibilité à cet endroit.

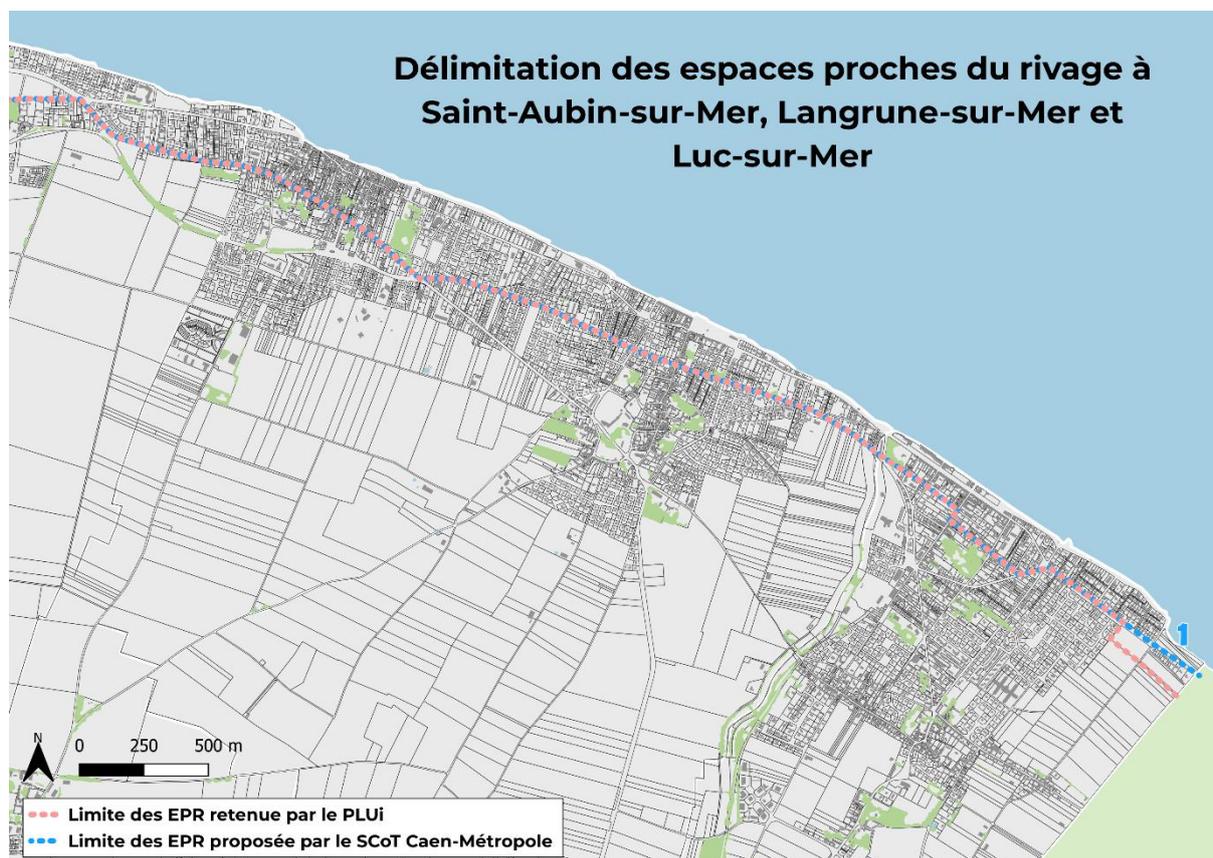
A partir de l'estuaire de la Seulles, la limite des EPR s'élargie de nouveau pour intégrer les secteurs compris entre le rivage et la Seulles, parmi lesquels figurent donc notamment le Centre Juno Beach et l'école de voile de Courseulles-sur-Mer.

Pour finir, la limite des EPR suit la rive droite de la Seulles jusqu'à sortir du périmètre administratif du territoire couvert par le SCoT (commune de Graye-sur-Mer).

*Délimitation des espaces proches du rivage à l'échelle des communes littorales de la CCCN*

L'analyse faite à travers le diagnostic du PLUi permet de réinterroger la délimitation des espaces proches du rivage fixée par le SCoT Caen-Métropole. Cette analyse se base sur un mélange de lecture de cartes, photographies aériennes et repérages sur le terrain.

Il s'avère que la délimitation rapportée par le SCoT est considérée comme juste et en phase avec les covisibilités et liens avec le littoral qui s'expriment sur les cinq communes étudiées. Seulement deux différences s'observent entre le présent diagnostic et la limite fixée par le SCoT. Celles-ci se trouvent au niveau de la partie nord-est de la commune de Luc-sur-Mer et au niveau de l'avenue de la Combattante à Courseulles-sur-Mer (cf. cartes suivantes).



A cet endroit signalé par le numéro 1 sur la carte précédente, le SCoT considère que les espaces proches du rivage commencent à partir de la RD514 (route de Lion) et que les zones situées au sud de cette voie sont en dehors des EPR. L'analyse faite à travers le diagnostic du PLUi considère elle qu'une covisibilité évidente s'observe entre la mer et la terre dans ce secteur. La douzaine de logements implantés entre la rue du Goulet et la route de Lion sont ainsi à considérer comme faisant partie des espaces proches du rivage.

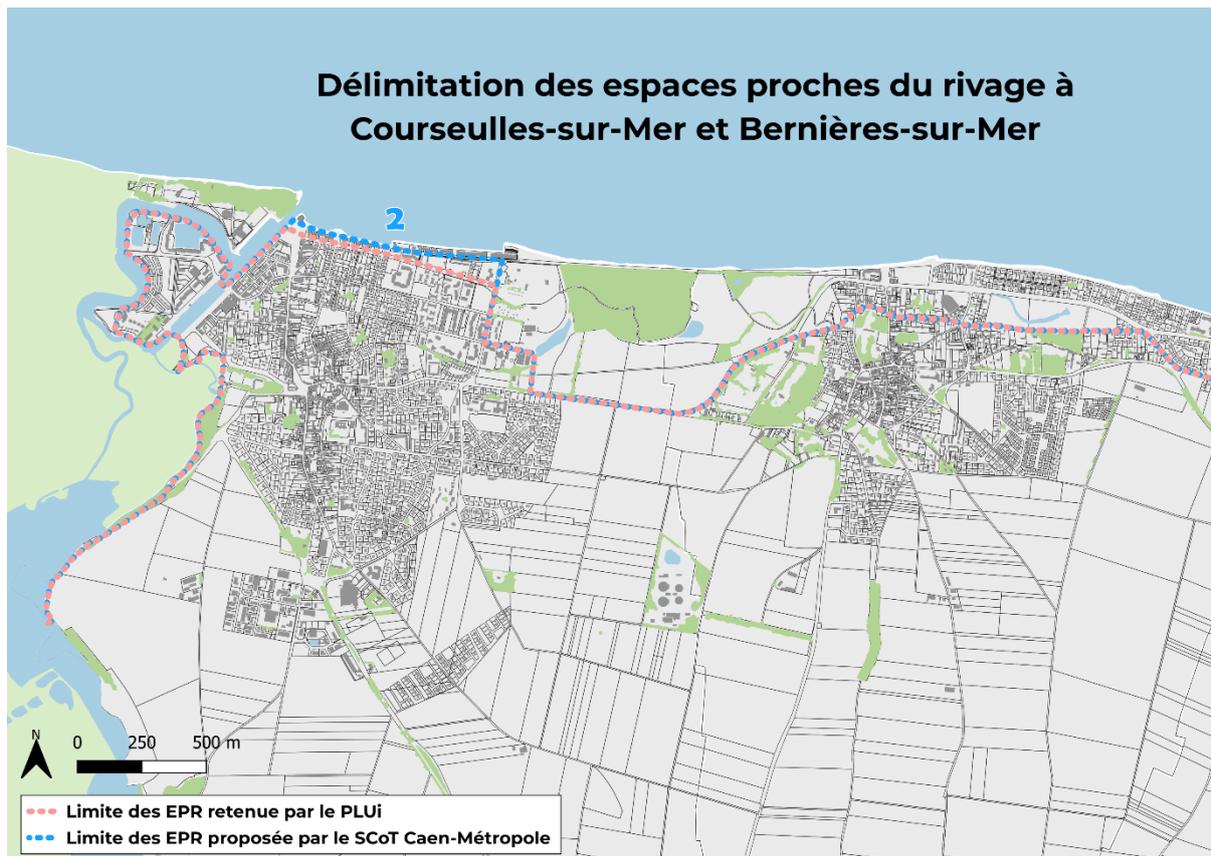


*Vue sur la mer depuis les habitations de la route de Lion, à Luc-sur-Mer (source : Google Maps)*

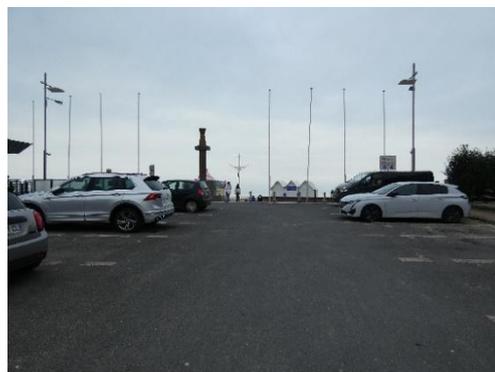


*Zone de covisibilité (en orange) entre la mer et les habitations de la route de Lion, à Luc-sur-Mer (source : Google Maps)*

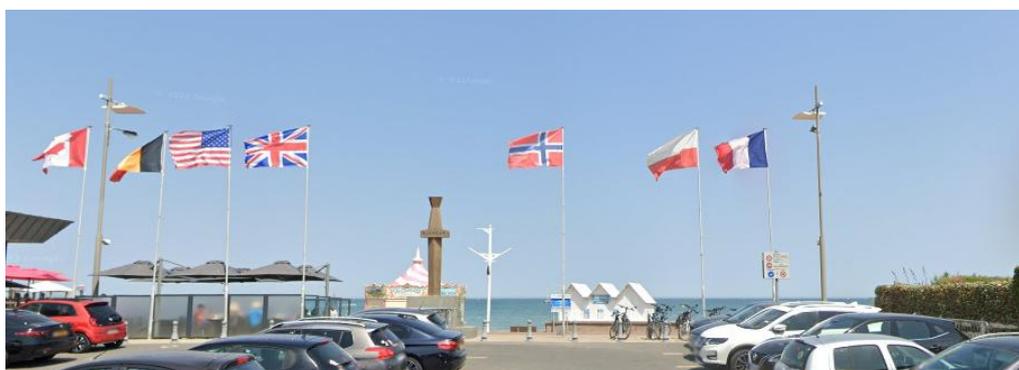
Les espaces situés à l'arrière (sud) de ces habitations, comme l'espace non bâtis les séparant du lotissement voisin côté ouest (rue du Maréchal de Lattre de Tassigny) partagent eux aussi des vues et des liens évidents avec le littoral. Pour cette raison, ils sont à considérer comme faisant également partie des espaces proches du rivage.



Le SCoT détermine la limite des espaces proches du rivage au niveau de l'avenue des Essarts à Courseulles-sur-Mer. Cette avenue est indiquée par le numéro 2 sur la carte précédente. Une étude de terrain a été menée sur l'avenue de la Combattante et a permis de constater qu'une covisibilité entre l'avenue de la Combattante et le rivage était bien présente. De nombreux bâtiments sont présents à cet endroit, il est important de préserver cet espace sensible et de le considérer comme faisant pleinement partie des espaces proches du rivage.



*Vue sur la mer depuis l'avenue de la Combattante, à Courseulles-sur-Mer (source : Géostudio)*



*Vue sur la mer par temps clair depuis l'avenue de la Combattante, à Courseulles-sur-Mer (source : Google Maps)*

Ci-après d'autres exemples de covisibilité entre l'avenue de la Combattante et le rivage. Il est important de préciser que l'horizon est davantage visible par temps clair. La présence de nombreux bâtiments coupe cette covisibilité, néanmoins la proximité de la mer se fait ressentir avec une atmosphère typique des milieux balnéaires.



*Vue sur la mer depuis l'avenue de la Combattante, à Courseulles-sur-Mer (source : Géostudio)*



*Vue sur la mer par temps clair depuis l'avenue de la Combattante, à Courseulles-sur-Mer (source : Google Maps)*

La configuration de l'avenue de la Combattante ainsi que sa proximité immédiate avec la mer implique que ce secteur soit inclus dans les espaces proches du rivage. Une forte urbanisation est présente le long de cette avenue. Aussi, il est important d'encadrer cette urbanisation pour un aménagement durable du littoral.



*Urbanisation (en rouge) le long de l'avenue de la Combattante, à Courseulles-sur-Mer (source : Géoportail)*

## **Les coupures d'urbanisation**

### Le cadre réglementaire

Comme le prévoit l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme, les PLU/PLUi doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation permettent de conserver les grandes ouvertures visuelles, contribuent au maintien et/ou au développement d'activités agricoles, mais aussi à maintenir un paysage naturel caractéristique et servent la construction de l'urbanisation.

### Ce que dit le SCoT

Le SCoT Caen-Métropole identifie deux coupures d'urbanisation sur les communes littorales du territoire qu'il couvre. Il précise qu'il revient aux documents d'urbanisme locaux de :

- « *Délimiter les coupures d'urbanisation identifiées sur la carte « dispositions législatives applicables au littoral » du présent document et en préciser la vocation (agricole, paysagère ou de loisirs) ;*
- *Délimiter si besoin d'autres coupures que celles identifiées par le SCoT au titre de l'article L121-22 du Code de l'urbanisme. »*

Sur le territoire de Cœur de Nacre, le SCoT identifie en tant que coupure d'urbanisation littorale l'espace naturel du marais du Platon qui sépare Bernières-sur-Mer de Courseulles-sur-Mer (cf. extrait de la Carte n°3 du DOO du SCoT présenté précédemment).

### Critères de délimitation des coupures d'urbanisation sur le littoral de la CCCN

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité de la partie littorale du territoire, nonobstant tout critère de proximité du rivage. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux.

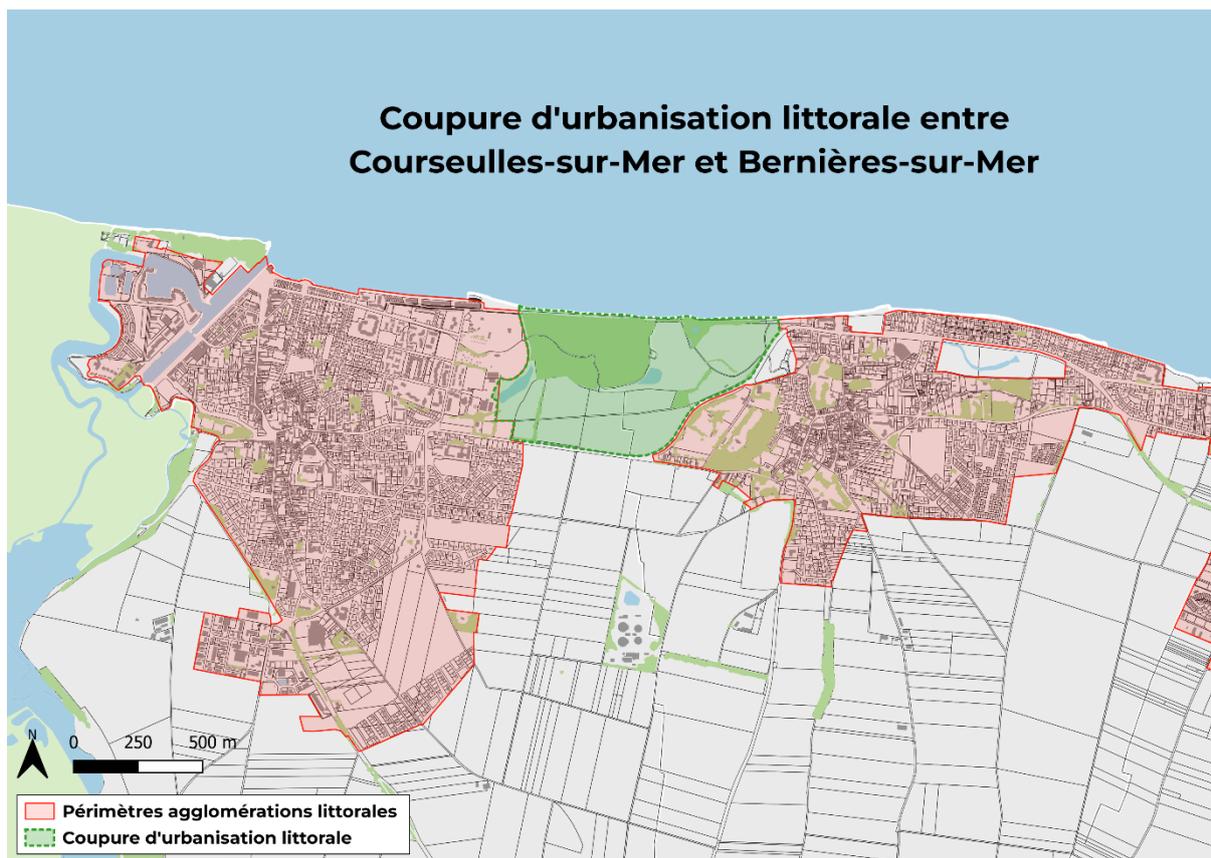
Afin d'apprécier si un espace naturel présente le caractère de coupure d'urbanisation, il convient d'examiner (CE, 15 octobre 2007, Mme Sevet, n° 219883) :

- le caractère naturel des espaces : si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement naturelle ;
- la configuration des lieux (caractéristiques des espaces contigus, desserte par les réseaux, ...).

L'analyse des paysages et des morphologies sur les cinq communes littorales amène au même constat que celui fait par le SCoT, à savoir qu'une seule réelle coupure d'urbanisation nette apparaît sur la façade littorale de la CCCN, entre les zones bâties de Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer. Il s'agit dans sa partie sud (le long de la RD514) d'un espace agricole cultivé, caractéristique des paysages ouverts et agricole de la plaine de Caen, tandis que la partie nord (plus proche du littoral) correspond à une zone naturelle de lande (arrière de dunes littorales), celle du marais du Platon, avec un caractère plutôt humide. Sur cette partie nord se trouve notamment un espace classé en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, celle des « Mares et prairies arrière-littorales à Bernières-sur-Mer ».

L'ensemble de cette coupure d'urbanisation n'est composé d'aucune construction en dehors des vestiaires rattachés au stade de rugby présent à Bernières-sur-Mer.

La coupure d'urbanisation est ainsi délimitée par la RD514 au sud et à l'est, le littoral au nord et les abords du camping ainsi que la rue de l'Edit côté ouest, sur la commune de Courseulles-sur-Mer.



## **Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral**

### Le cadre réglementaire

L'article L.121-23 du Code de l'urbanisme les définit comme étant des « *espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

L'article L.121-24 précise que « *des aménagements légers peuvent y être implantés seulement lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site* ».

Un principe dérogatoire permet aux constructions et installations liées à la sécurité (défense nationale) et aux services publics maritimes de ne pas se soumettre aux dispositions énoncées dans le code de l'urbanisme.

Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique. Ces espaces sont notamment (liste non exhaustive) : les dunes et landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, les forêts et zones boisées proches du rivage, les marais, les zones humides, etc.

### Ce que dit le SCoT

Le SCoT Caen-Métropole reprend le contenu de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme en renvoi également à la consultation de l'article R.124-24 du CU.

Le SCoT attend des documents d'urbanisme locaux les actions suivantes :

- « Préciser que, dans les espaces remarquables, aucune urbanisation nouvelle n'est possible à l'exception des aménagements et des constructions visées aux articles L121-24 et L121-5 du Code de l'urbanisme ;
- Classer dans les communes concernées au titre de la Loi Littoral, les espaces remarquables de leur territoire, y compris celui identifié dans la DTA de l'estuaire de la Seine, en application de l'article L121-23 du Code de l'urbanisme. »

Le PLUi a donc la possibilité d'identifier d'autres espaces remarquables sur le littoral du territoire intercommunal si ceux-ci répondent au cadre réglementaire défini par le Code de l'Urbanisme.

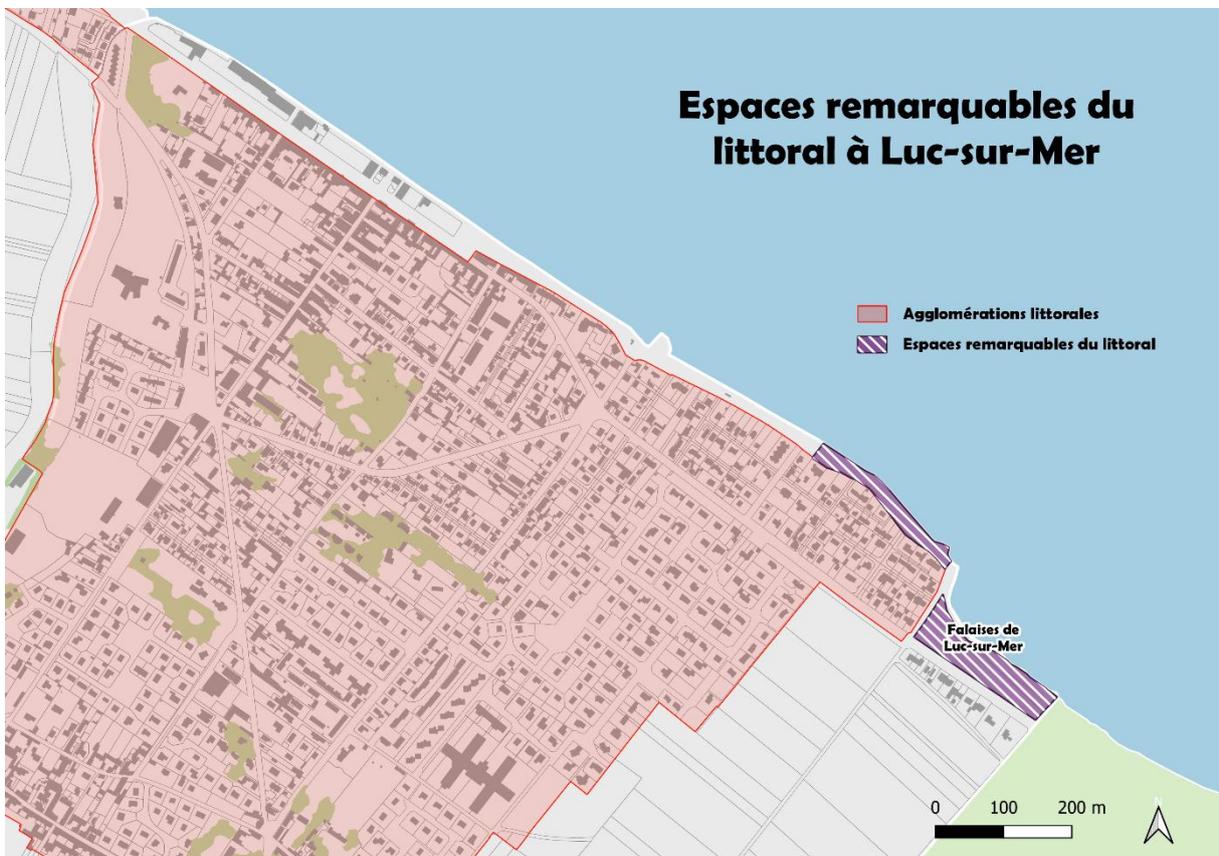
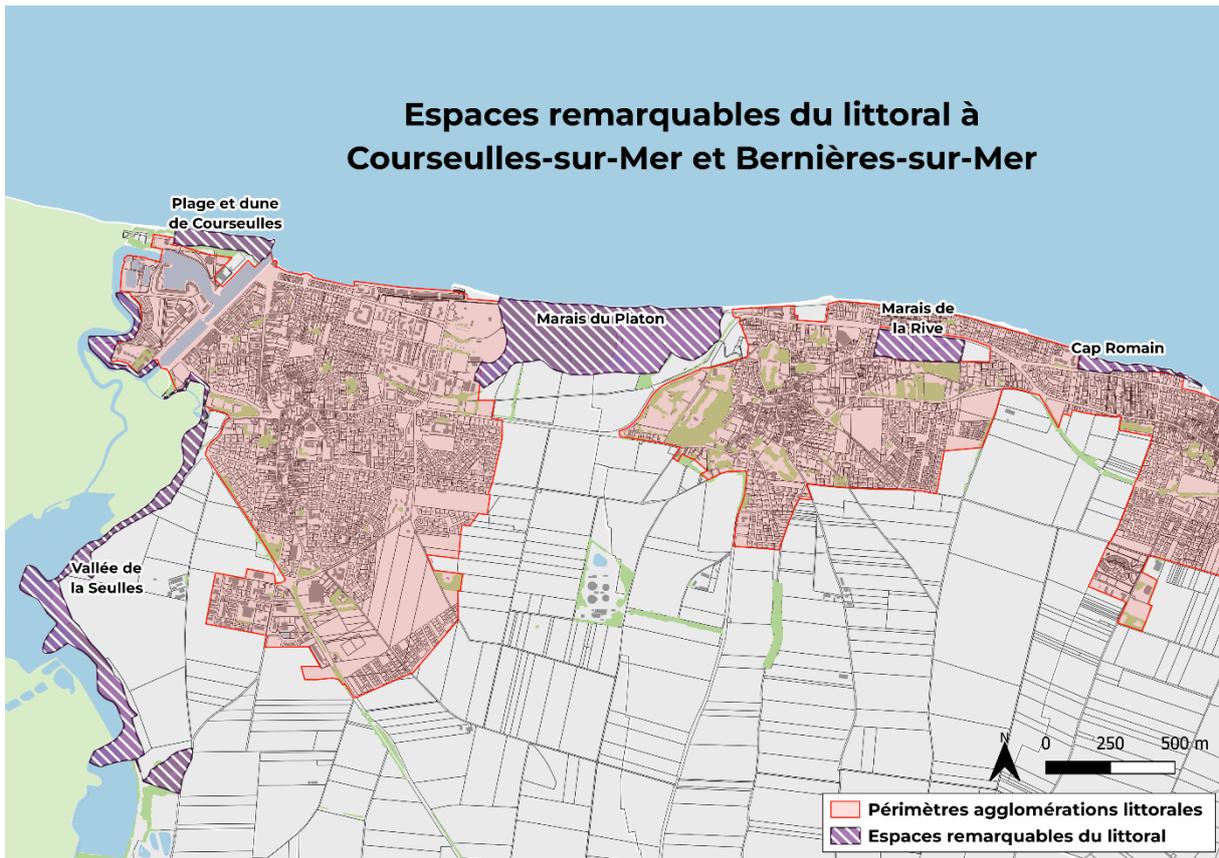
D'après la cartographie établie par le SCoT, seuls deux espaces remarquables sont existants sur le littoral de Caen-Métropole, entre la Pointe du Siège à Ouistreham et la vallée de la Seullès à Courseulles-sur-Mer. Le second espace remarquable est donc présent sur le territoire de la CC Cœur de Nacre (cf. extrait de la Carte n°3 du DOO du SCoT présenté précédemment).

### Périmètre des espaces présumés remarquables sur le littoral de la CCCN

L'analyse réalisée à travers le diagnostic du territoire de la CC Cœur de Nacre permet d'affiner les choses par rapport à ce que dit le SCoT Caen-Métropole. Sont ainsi relevés au total les six espaces suivants considérés comme étant remarquables sur le littoral du territoire :

- La vallée de la Seullès ;
- La plage et la dune parallèles au Centre Juno Beach à Courseulles-sur-Mer ;
- Le marais du Platon, entre Courseulles et Bernières ;
- Le marais de la Rive à Bernières-sur-Mer ;
- La réserve naturelle des falaises du Cap Romain, à Bernières-sur-Mer ;
- Les falaises de Luc-sur-Mer.

Le caractère remarquable de ces espaces se justifie au regard de leurs propriétés paysagères, mais aussi écologiques. Pour certains, il peut aussi être question de propriétés identitaires ou historiques. Ces espaces constituent par ailleurs pour certains des zones de respiration entre les espaces densément urbanisés du littoral.



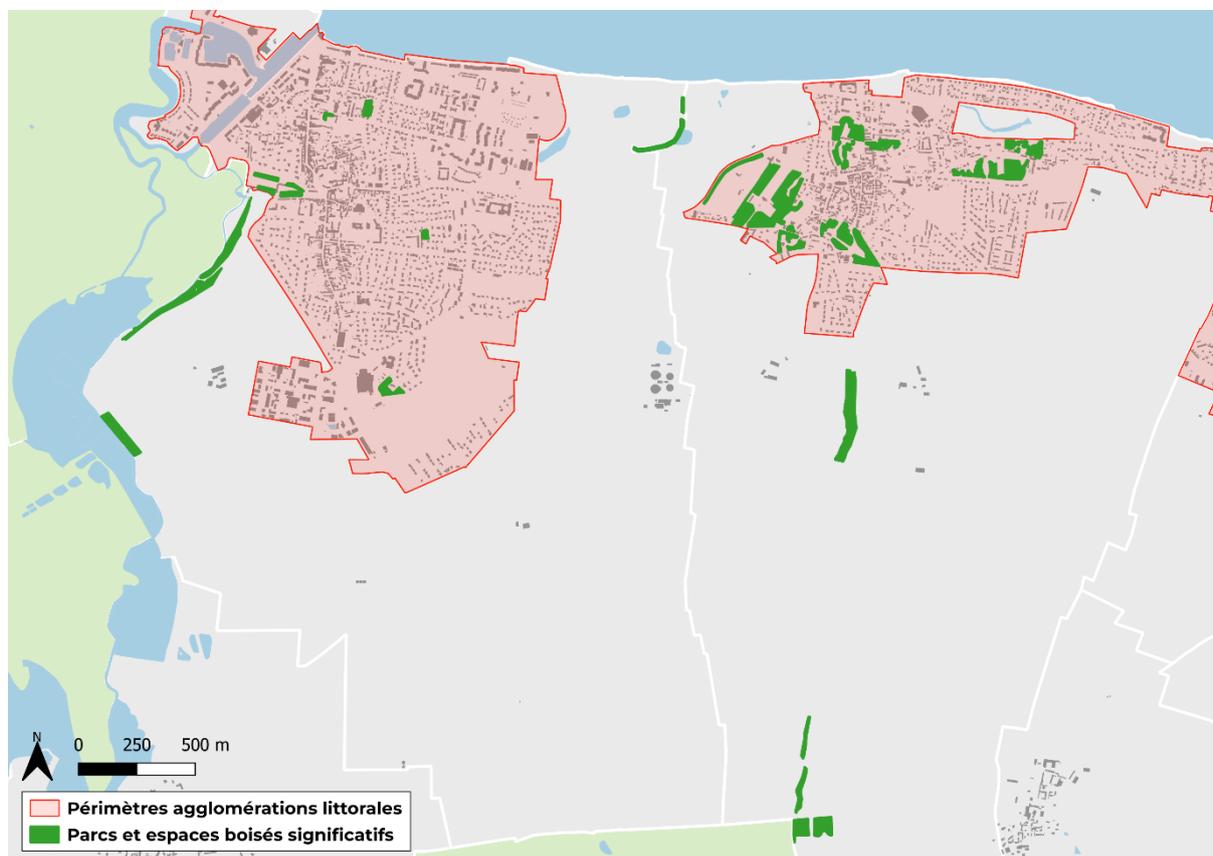
## **Les parcs et ensembles boisés significatifs**

### Le cadre réglementaire

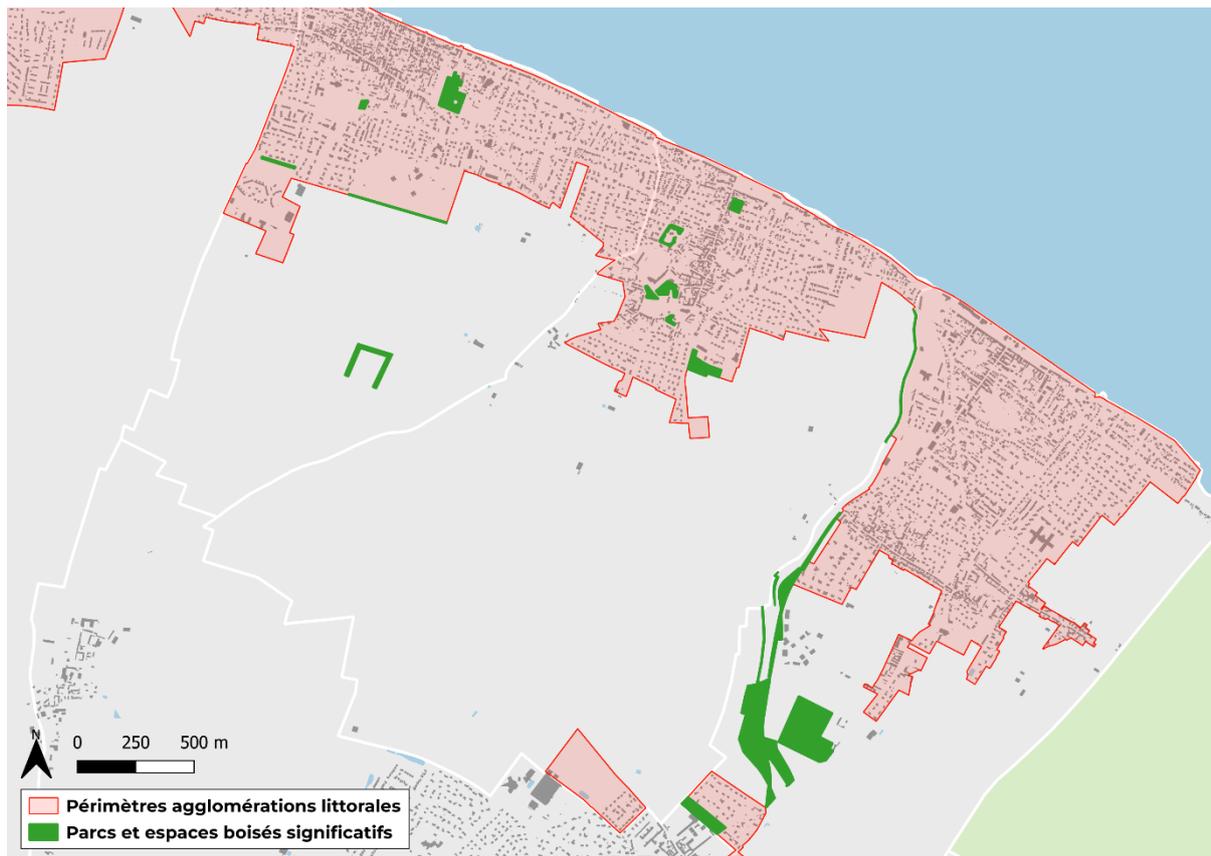
D'après l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

### Périmètre des espaces présumés remarquables sur le littoral de la CCCN

L'analyse réalisée à travers le présent diagnostic permet d'identifier un certain nombre de boisements, en quantité variable selon les communes littorales du territoire. Les principaux ensembles boisés se situent le long des vallées de la Seulles et de la Capricieuse, dont le caractère humide favorise la présence de végétation. D'autres ensembles boisés se situent au sein des parcs habités ou publics et des grandes propriétés privées situées au sein des espaces bâtis. C'est particulièrement le cas à Bernières-sur-Mer.



*Identification des parcs et ensembles boisés significatifs sur les communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer*



Identification des parcs et ensembles boisés significatifs sur les communes de Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer

## **L'estimation de la capacité d'accueil**

### Le cadre réglementaire

En application de la Loi littoral, les documents d'urbanisme appliqués sur les communes littorales se doivent de déterminer de la capacité d'accueil du territoire. Cette estimation est précisée à travers l'article L.121-21 du Code l'urbanisme : « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

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

Le PLUi doit ainsi être capable d'estimer ce que les cinq communes littorales du territoire sont à même d'accueillir en termes de population (permanente comme temporaire), d'activités économiques, de tourisme et d'autres usages du sol tout en étant

capable de préserver leurs caractéristiques (paysages, ressources naturelles, espaces remarquables du littoral, etc.).

#### Définition de la capacité d'accueil des communes littorales de la CCCN

Cette partie vise à présenter les différents composants qui répondent à l'analyse de la capacité d'accueil sur les communes de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, au sens de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme. La rédaction qui suit reprend ainsi l'ordre établi par cet article.

- Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

La partie précédente (« Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral ») présente en détails la composition de ces espaces remarquables et sensibles existant sur les cinq communes littorales du territoire.

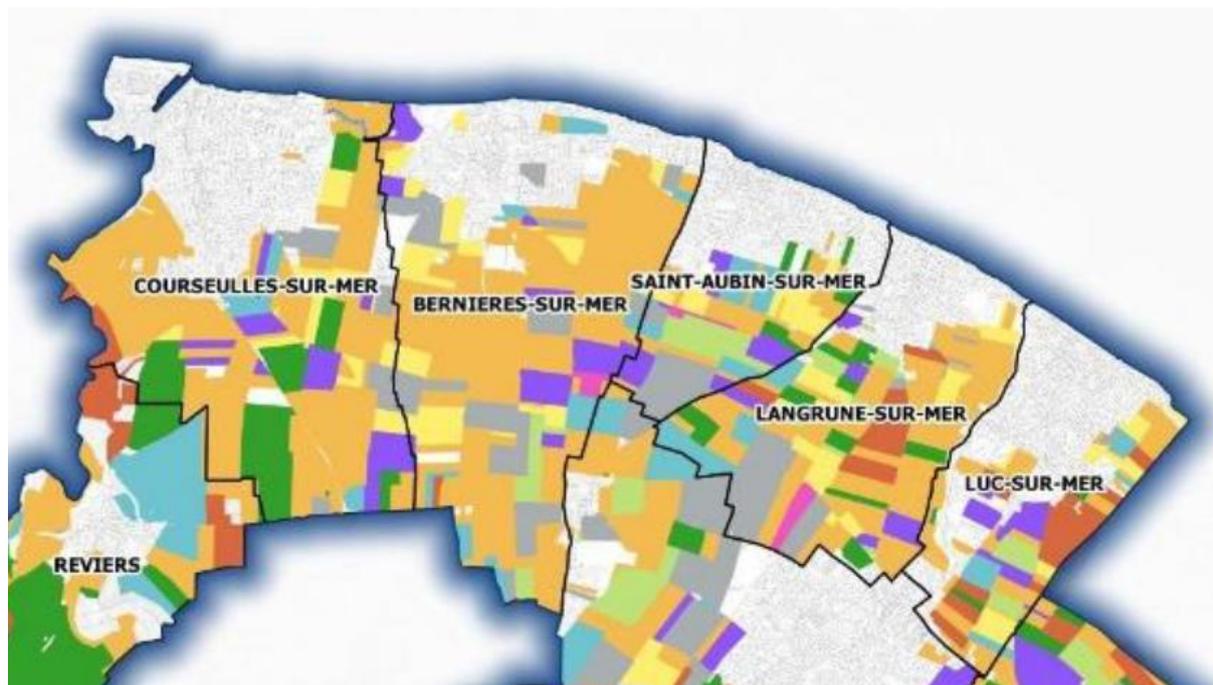
- Les risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine et la projection du recul du trait de côte

Comme cela est présenté à travers le document « 1B. Etat Initial de l'Environnement » / 4. Les risques / 4.1 Risques naturels / 4.1.5. Risques littoraux », les communes de Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont couvertes par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin (PPRL), approuvé le 10 août 2021. En termes d'inondation, au-delà du risque de submersion marine qui concerne ces deux communes qui abrite dans leur partie nord d'importantes surfaces de terre situées sous le niveau marin, le littoral de la CCCN est soumis à des risques de ruissellement des eaux pluviales et de remontées de nappes souterraines.

Le littoral de la CCCN est également concerné par une érosion du trait de côte. Comme présenté à travers le document « 1B. Etat Initial de l'Environnement » / 4. Les risques / 4.1 Risques naturels / 4.1.5. Risques littoraux », le recul du trait de côte concerne principalement quatre secteurs, situés sur les communes de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Luc-sur-Mer.

- Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Le territoire de la CC Cœur de Nacre se structure autour d'un vaste espace agricole ouvert, compris entre les villages rétro-littoraux au sud et la façade maritime au nord. Ainsi, pour les cinq communes littorales du territoire, la partie sud de leur territoire se compose exclusivement ou presque d'espaces agricoles occupés par des grandes cultures (cf. extrait de carte ci-dessous) et un paysage d'openfield (grande ouverture paysagère).



*Carte de l'assolement pratiqué sur le territoire de la CCCN – zoom sur les communes littorales du territoire (extrait du document 1C. Diagnostic agricole)*

La partie littorale du territoire abrite par ailleurs des espaces naturels en lien avec l'espace maritime. C'est notamment le cas de la vallée de la Seulles, dans l'extrême ouest de la façade littorale, sur la commune de Courseulles-sur-Mer. La Seulles, fleuve côtier, voit son estuaire utilisé comme accès à la mer pour les bateaux de plaisance et de pêche qui occupent le port de Courseulles. On y trouve alors des espaces dédiés aux activités maritimes (pêche, vente quotidienne de produits de la mer, tourisme). Les autres espaces existants sont présentés précédemment, dans la partie relative aux espaces remarquables du littoral.

➤ Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

En moyenne, les communes littorales de la CCCN abritent 38% de résidences secondaires (chiffres Insee RP2021), avec des parts variables entre les communes :

- Bernières-sur-Mer : 39%
- Courseulles-sur-Mer : 52%
- Langrune-sur-Mer : 30%
- Luc-sur-Mer : 27%
- Saint-Aubin-sur-Mer : 40%

La population occupante de résidences principales représente un total de près de 14000 habitants sur ces cinq communes (chiffres Insee RP2021). En y ajoutant l'occupation des résidences secondaires et une population occupante estimée autour de 12000 habitants, la population de ces communes peut quasiment doubler en période de forte affluence.

En parallèle, chacune de ces communes dispose d'un camping, dont les capacités sont les suivantes :

- Courseulles-sur-Mer : 366 emplacements
- Bernières-sur-Mer : 268 emplacements
- Saint-Aubin-sur-Mer : 483 emplacements
- Langrune-sur-Mer : 199 emplacements
- Luc-sur-Mer : 181 emplacements

Au total, il y a donc près de 1500 emplacements dans les campings du littoral de la CCCN. En comptant jusqu'à 5 personnes par emplacements, il est possible d'estimer que les campings des cinq communes peuvent accueillir au total jusqu'à 7500 personnes environ. Ce chiffre demeure toutefois approximatif et constitue un maximum.

Au total, le cumul du parc immobilier (résidences principales et secondaires), de l'offre en hôtellerie de plein air (camping), de l'offre hôtelière et touristique (gîtes, chambres d'hôtes) fait que la partie littorale du territoire de Cœur de Nacre peut accueillir au maximum entre 35000 et 37000 personnes environ. Une fourchette qui concerne uniquement la période estivale ou les périodes anniversaire du Débarquement en Normandie du 6 juin 1945.

Le public dispose de facilités d'accès au rivage et aux plages. Les espaces publics permettent un accès aisé pour les piétons et cycles. Toutefois, les capacités de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent s'avérer limitées lors du pic estival ou lors de rassemblements autour du devoir de mémoire (Débarquement). Lors de ces périodes, le stationnement des véhicules se révèle difficile sur la façade littorale déjà densément bâtie.

Pour autant, l'affluence qui peut se manifester sur la zone littorale du territoire ne constitue pas une menace pour l'équilibre et la pérennité des milieux naturels précédemment évoqués. Les hébergements existants, comme les zones de stationnement, n'empiètent pas sur ces milieux.



*Vue sur les installations des campings de Langrune-sur-Mer (en h.) et Courseulles-sur-Mer (en b.) (Source : Geostudio)*

Comme présenté à travers le document « 1B. Etat Initial de l'Environnement » / 5. Les nuisances et pollutions / 5.1 Gestion des eaux », les 12 communes de la CCCN sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. En ce qui concerne les cinq communes littorales du territoire, le traitement des eaux usées est assuré par la STEU de Bernières-sur-Mer. Celle-ci dispose d'une capacité nominale de 97 000 EH, avec une charge réelle maximale de 36 000 EH, soit un taux de raccordement équivalent à 37% des capacités de la station. Celle-ci est donc largement en capacité de subvenir aux besoins des communes littorales du territoire,

y compris les autres communes qui y sont rattachées et qui ne sont pas toutes situées sur l'espace littoral. Le traitement des eaux usées est garanti sur la façade littorale de la CCCN, même en période estivale avec une forte fréquentation touristique, grâce à un équipement moderne et en surcapacité, pensé pour répondre aux besoins cumulés de la population locale et des touristes.

## II. Etude des formes urbaines

### 2.1. L'habitat et ses différentes formes

#### 2.1.1. L'habitat ancien

##### Les types d'habitats anciens

L'habitat et les constructions anciennes qui en dépendent relèvent de plusieurs catégories sur le territoire intercommunal, entre les maisons de bourg, les corps de ferme, les maisons de maître ou grandes demeures, ou bien encore les villas de tradition normande. Pour chacun de ces types d'habitat ancien s'observent des différences de densité bâtie, de hauteur, de formes ou plus généralement d'ambiance renvoyée par la construction et ce qui l'entoure.

*Les éléments suivants servent à illustrer les types d'habitat ancien existant sur le territoire intercommunal. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive mais simplement d'exemples observés ici ou là sur certaines communes.*



*Fréquentation de la plage de Quiberville-sur-Mer et mise à disposition de terrain enherbés pour le stationnement des véhicules durant la période estivale (Source : Géostudio)*

**Maison de Bourgs à Plumetot**



**Vue 3D sur les maisons de bourgs à Plumetot**



**Corps de ferme à Colomby-Anguerny**



**Vue 3D sur le même corps de ferme à Colomby-Anguerny**



**Maison de Maitre à Reviers**



**Vue 3D sur des maisons de Maitre à Reviers**



**Villa à Luc-sur-Mer**



**Vue 3D de villas à Luc-sur-Mer**



### Les maisons de bourgs

#### Densité résidentielle

Les maisons de bourgs, par leur implantation très souvent en mitoyenneté et sur des parcelles de petite taille (parfois moins de 100m<sup>2</sup>), représentent une densité résidentielle nette très élevée et comprise entre 90 et 130 log./ha. Mais la densité varie énormément selon les secteurs du territoire. Pour exemple, dans la rue du Général De Gaulle à Douvres-la-Délivrande, les maisons de bourgs s'accompagnent d'une densité résidentielle nette qui atteint en moyenne 125 log./ha. Tandis que les logements dans le bourg de Plumetot affichent une densité très faible de 11 log./ha.



Maison de bourgs rue du Général De Gaulles à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)

#### Trame urbaine et implantation

Le logement est individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux comme cela s'observe dans de nombreux centres-bourgs du territoire. On observe alors un **alignement des bâtiments**, eux-mêmes généralement **alignés sur la rue ou la limite d'emprise publique**. L'ensemble crée un front urbain imposant, homogène et régulier, avec des rues plutôt étroites ou qui renvoient en tout cas une impression de largeur restreinte du fait de la densité bâtie.

Les parcelles, elles, sont de formes irrégulières et résultent de découpages très anciens.



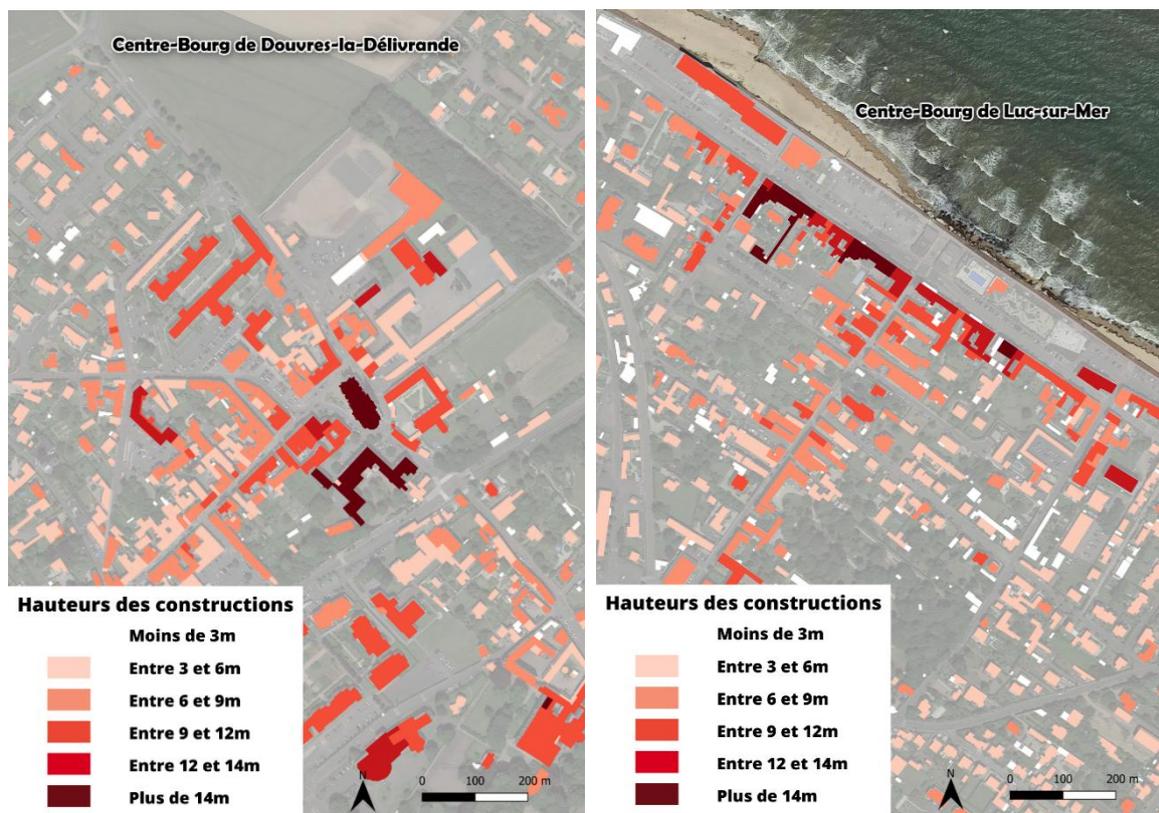
Implantation de maisons de bourg en limite de rue à Bernières-sur-Mer (Réalisation : Géostudio)

## Hauteurs

Les maisons de bourg sont généralement construites en R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles), si bien que leur hauteur rapportée à l'égout de toiture oscille entre 4,5 et 7m selon la hauteur sous plafond des constructions. Certaines maisons de bourg peuvent ainsi atteindre les 9 à 10m à l'égout du toit. Parfois, certaines maisons de bourg cumulent deux étages au-dessus desquels se trouvent encore des combles et atteignent ainsi entre 10 et 12m à l'égout du toit. C'est notamment le cas dans le centre-bourgs de Douvres-la-Délivrande et Luc-sur-Mer.



Différentes hauteurs de maisons de bourg à Douvres-la-Délivrande (à g.) et Langrune-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio)



Hauteurs des constructions à l'égout du toit dans les centres-bourgs de Douvres-la-Délivrande et Luc-sur-Mer (Réalisation : Géostudio)

### Formes des constructions

Les maisons de bourg arborent le plus souvent une façade imposante et épurée construite avec de la pierre de Caen, sans découpage ni décroché. Le bâtiment en lui-même est de forme rectangulaire assez simple, avec des volumes qu'il est facile de visualiser. Les ouvertures en façades sont ordonnées et respectent un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs.

### Ambiance urbaine

Les secteurs composés de maisons de bourgs dégagent un sentiment de cœur bâti dense. Ces constructions expriment le patrimoine urbain des milieux ruraux et péri-urbains typique près de l'agglomération caennaise grâce à l'utilisation de la pierre de Caen, utilisée comme matériau principal des façades, avec sa couleur jaunâtre/beige qui marque le paysage urbain des centres-bourgs de Cœur de Nacre.



*Alignement de maisons du bourg d'Anisy  
(Source : Géostudio)*

Cet ensemble témoigne du caractère historique et ancien des secteurs dans lesquels les logements sont implantés en incarnant la forme de l'habitation telle qu'elle se présentait autrefois, accessible directement depuis la rue, resserrée avec les habitations voisines et établie sur de petits terrains.

### Les corps de ferme

#### Densité résidentielle

Qu'ils soient situés dans les villages, comme dans des secteurs plus isolés ou des clos masures, les corps de ferme sont implantés sur des terrains de très grande superficie. La densité résidentielle y est ainsi très faible, comprise entre 1 et 5 log./ha au maximum et finalement peu significative.



*Un corps de ferme sur les abords urbains  
d'Anisy (Source : Géostudio / GoogleEarth)*

### Trame et implantation

La plupart des corps de ferme se composent de bâtiments dont l'implantation forme une enceinte, avec une cour intérieure. Généralement, le bâtiment d'habitation se trouve en retrait de l'espace public. Celui-ci peut être bordé par un ou plusieurs bâtiments ainsi

implantés en limite de l'emprise publique ou sur les limites séparatives de propriété et formant alors comme un mur d'enceinte délimitant l'intérieur du corps de ferme.

### Hauteurs

La hauteur des habitations dans les corps de ferme respecte généralement une hauteur maximum de 3 à 6m à l'égout du toit. Ce maximum est de 6 à 8m pour les autres bâtiments composant les corps de ferme. Mais dans de nombreux cas, la hauteur des constructions est inférieure à ces chiffres.



*Enceinte d'un corps de ferme à  
Colomby-Anguery*

### Formes des constructions

Les constructions dans les corps de ferme adoptent des formes allongées, avec des bâtiments très étalés, sous forme de longères la plupart du temps. Les toitures sont à deux pans, hormis pour les annexes destinées à l'activité agricole (hangars de stockage) et qui sont généralement en monopente.

La composition des murs est le plus souvent faite à partir de l'association de pierre de Caen et autre matériau (pierre), tandis que les toitures sont constituées de larges tuiles plates noires ou ocre.



### Réhabilitation d'anciens corps de ferme

Il arrive que des corps de ferme anciens tombent en désuétude ou voient certains de leurs bâtiments se délabrer, parfois très nettement pour devenir à l'état de ruines. Pour autant, ce cas de figure demeure rare voire quasi absent sur le territoire de Cœur de Nacre.

Les corps de ferme constituent également un potentiel de bâtiments transformables et réhabilitables important sur un territoire où la ruralité est bien présente comme sur la CCCN. Avec leurs grands bâtiments eux-mêmes constitués de grands volumes, tant en hauteur qu'en emprise au sol, le potentiel de création est riche, que ce soit en termes d'habitat que d'hébergement ou encore de lieux d'activités.

L'exemple d'un corps de ferme transformé se trouve à Colomby-Anguerny, rue du Bout Mâcon. A cet endroit, les trois bâtiments qui composaient autrefois le corps de ferme ont été respectivement transformés en gîtes, salle polyvalente, bar et commerce de proximité (supérette « Proxi »).



Exemple d'un corps de ferme transformé à Colomby-Anguerny : un bar et une supérette (à g.), des gîtes (au c.) et une salle polyvalente (à d.) (Source : Géostudio)

### Les maisons de maître

#### Densité résidentielle

Elles aussi implantées sur de grandes propriétés, les maisons de maître affichent une densité résidentielle nette très faible, en moyenne inférieure à 5log./ha. Ces grandes demeures s'accompagnent de vastes jardins qui expliquent ce résultat.

#### Trame urbaine et implantation

Les maisons de maître sont systématiquement implantées en retrait de l'espace public, afin de dégager une cour ou un espace enherbé au-devant de la construction. Le restant du jardin se trouve alors à l'arrière et/ou sur les abords du terrain occupé.

Les parcelles sont de taille importante et correspondent souvent à de véritables parcs privés autour de l'habitation. Certaines propriétés s'étendent ainsi sur des surfaces très importantes, comme à Plumetot, au niveau de la voie communale du Bout de la Burbulence, où une maison de maître occupe un terrain de 7 600 m<sup>2</sup>.



### Hauteurs

Les maisons de maître sont plus hautes que les autres habitations anciennes. C'était là une façon de montrer sa richesse, en construisant une habitation de taille plus imposante que la moyenne. La maison de maître comprend au moins un étage avec combles aménageables (R+1+C), si bien que la hauteur rapportée à l'égout du toit est d'environ 7 à 8m. La hauteur mesurée au faitage est quant à elle de l'ordre de 11 à 12m la plupart du temps.

### Formes des constructions

Les maisons de maître affichent des formes tout en volume. Les façades sont imposantes, tout comme l'emprise au sol de la construction. Du fait de leur hauteur importante, les maisons de maîtres présentent une forme rectangulaire qui s'allonge vers le haut, ce qui contribue à asseoir leur présence dans le paysage et une certaine « domination » vis-à-vis des autres constructions.

Les toitures présentent des formes plus complexes que dans le cas d'une maison de bourg. Elles peuvent comprendre plusieurs pans et être ornées de lucarnes, de corniches ou encore de vieilles cheminées.

Avec leur implantation en retrait de l'espace public, les maisons de maître s'accompagnent de murs en briques ou pierres de Caen, ou bien encore de murets surmontés de ferronneries ou de grilles forgées. Les clôtures peuvent également se composer de haies, seules ou en complément des clôtures en dur.

Cette complexité architecturale due aux multiples matériaux utilisés, ainsi que l'harmonie des couleurs présentes sur les façades permettent aux maisons de maîtres de ressortir du paysage urbain ou rural dans lesquels elles se trouvent tout en restant en cohérence avec son milieu grâce à des matériaux nobles d'origine locales le plus souvent.



*Maison de maître à Douvres-  
la-Délivrande  
(Source : Géostudio)*

## Les villas

### Densité résidentielle

Les villas sont implantées sur des propriétés plutôt contenues et présentent une densité résidentielle nette qui oscille pour la majorité d'entre elles entre 9 et 11log./ha.

### Trame urbaine et implantation

Les parcelles abritant des villas offrent des formes géométriques assez simples, rectangulaires ou en lanières. Les villas sont implantées en retrait de l'emprise publique et dégagent ainsi devant elles un espace de jardin ou d'allée.

Leur implantation sur la parcelle se révèle aléatoire, sans réelle recherche de cohérence avec les implantations voisines. C'est bien souvent la vue sur le grand paysage et le relief qui ont servi de guide à l'implantation des villas.



*Villa à Luc-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

### Hauteurs

Les villas sont de hauteur importante. Elles se composent généralement de trois niveaux d'habitation, avec un étage et des combles aménagées (R+1+C). La hauteur rapportée à l'égout du toit est ainsi en moyenne de 7 à 8m, tandis que la hauteur mesurée au faitage peut aller jusqu'à 12m.



*Rangée de Villas à Courseulles-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

### Formes des constructions

Les villas de la CCCN sont majoritairement situées en bord de mer, comme c'est le cas traditionnellement en Normandie. Pour autant, ces villas de bord de mer se distinguent des autres formes de villas que l'on peut retrouver dans l'arrière-pays normand.

Cependant, on retrouve sur chacune la forme rectangulaire de la bâtisse ainsi qu'une toiture aux formes complexes ou plates, pour les différencier des maisons du bourg et des maisons pavillonnaires, en tuiles noires ou ocres.

La façade peut avoir des couleurs pasteltes qui fait que les villas se distinguent là encore des autres habitations. On retrouve notamment l'emploi du bleu clair et du rose pâle pour

les villas situées près du littoral. Ces tons et couleurs permettent à la fois de diversifier et de personnaliser la bâtisse.



*Façades de villas à Saint-Aubin-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

### **Enjeux pour le règlement autour de l'habitat ancien**

- Protéger le patrimoine privé qui fait la richesse des paysages bâtis visibles sur la voie publique ;
- Conserver et entretenir les murs et façades des habitations anciennes, souvent composés de matériaux locaux et qui font l'identité de la côte de Nacre ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens et des corps de ferme ;
- Réglementer l'intervention sur la forme et l'aspect des maisons de maître et des villas qui participent à la richesse architecturale du territoire intercommunal ;
- Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles en cas d'implantation dans les secteurs composés d'habitat ancien, pour éviter de dénaturer les lieux et d'entraîner une perte progressive de l'identité architecturale locale ;
- Maintenir la trame urbaine d'origine, notamment au niveau des maisons de bourg en conservant les alignements de constructions et les implantations en limite de rue.

## **2.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire**

### **Présentation**

L'habitat individuel sous forme pavillonnaire a pris une place très importante dans le paysage au niveau national et a clairement dominé la production de nouveaux logements depuis une cinquantaine d'années. La construction d'un pavillon résonne comme une accession à la propriété et à l'indépendance pour un ménage qui peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté qui sont souvent perçus comme de potentiels facteurs de dérangement dans la vie privée, ainsi que d'un jardin qui revêt beaucoup de symboles chers à la plupart des ménages (liberté, espace extérieur à soi, ...).

Comme vu précédemment à travers l'étude des entités urbaines, ce développement pavillonnaire a été très fort sur le territoire de Cœur de Nacre ces dernières années. En 2018, 65% des logements présents sur l'intercommunalité étaient des maisons et donc des logements individuels. Toutes les communes du territoire abritent des pavillons individuels.

Pour la plupart des communes, la construction de pavillons a même été très forte au cours des dernières décennies et a pu conduire à un étalement urbain très important.



*Des logements pavillonnaires sur Anisy  
(Source : Géostudio)*

## **Caractéristiques**

### *Densité résidentielle*

L'habitat pavillonnaire peut être créé de deux façons : soit à travers une opération groupée (lotissement) qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir, soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).

Selon le cas de figure, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu plus élevée dans le cas d'un lotissement. Les deux exemples pris ci-dessous sur les communes de Douvres-la-Délicrande et Cresserons montrent que la densité résidentielle nette varie aux alentours de 12 à 15log./ha pour un lotissement. Cependant, la densité résidentielle a clairement tendance à augmenter ces dernières années en raison du cumul de plusieurs facteurs que sont l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir chez les nouveaux ménages qui accèdent à la propriété ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain, notamment depuis les lois Grenelle. Là où un lotissement pouvait proposer des lots de 2000m<sup>2</sup> voire plus dans les années 1980, la superficie des lots à bâtir dépasse désormais de plus en plus rarement les 1000m<sup>2</sup>. Il en va de même pour les opérations individuelles (coup par coup).

### Trame urbaine et implantation

Qu'il soit question de lotissements ou d'opérations de constructions individuelles, le tissu bâti composé de pavillons se révèle très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique et similaire. Même en cas de logement pavillonnaire construit au coup par coup, le découpage parcellaire se calque bien souvent sur celui des parcelles voisines.

Lorsque l'on observe un tissu pavillonnaire en photographie aérienne, il se présente telle une mosaïque très ordonnée et seulement traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons, parfois en lignes droites, parfois en suivant des ondulations. La trame viaire vient alors se greffer sur les routes plus fréquentées et se compose dans la plupart des cas de voies avec une raquette de retournement ou en cul-de-sac, créant des quartiers résidentiels « fermés ». (cf. *carte densité résidentielle des zones pavillonnaires*).

Les habitations sont souvent disposées en quinconce de façon à limiter les vis-à-vis et à préserver l'intimité dans les jardins. Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle, dans tous les cas en retrait de l'emprise publique et s'entourent de jardin ou d'espace enherbé aux largeurs variables, de l'ordre de quelques mètres. Les terrains sont presque systématiquement clôturés. Un muret, un grillage et/ou une haie marque ainsi la séparation entre les espaces privé et public.

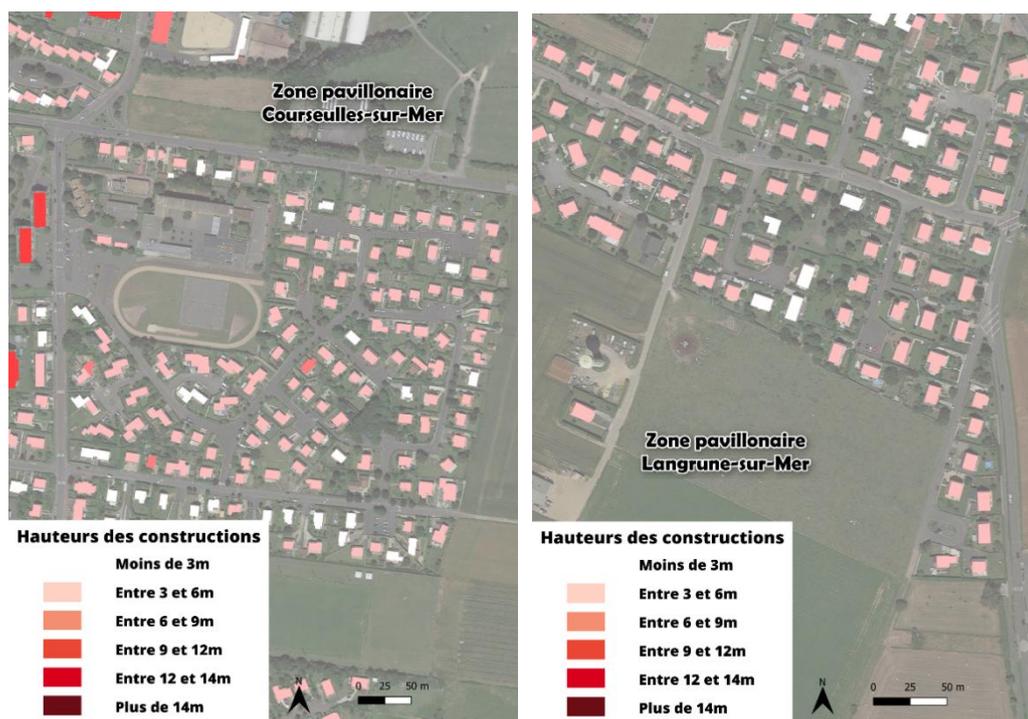


*Zone pavillonnaire composé de résidence similaire à Reviers (à g.) et Anisy (à d.) (Source : Céstudia)*

### Hauteurs

Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles. La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmonté d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bains. La hauteur relevée à l'égoût de toiture varie ainsi entre 3 et 6m la plupart du temps.

S'agissant des pavillons à toit plat, pour ceux qui possèdent deux niveaux d'habitation (R+1), la hauteur au sommet de l'acrotère oscille elle aussi entre 3m et 6m. Cela s'explique par le fait qu'une partie des maisons à toit plat sont construites en plein pied.



### Formes des constructions

La plupart des pavillons adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. Il arrive que certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnel. La forme des pavillons est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire. Plus récemment, des opérations de lotissement ont essayé de moderniser l'aspect extérieur du bâti avec des toitures de couleur noir contrairement à la couleur ocre habituelle et avec des murs de couleur blanc contrairement au beige habituel.

La majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans. Les toitures peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ». Mais dans la plupart des cas ce sont de simples fenêtres de toit qui sont installées, sans création de rupture dans le pan de toiture.

On trouve aussi une grande partie de pavillons à toit plat sur l'ensemble du territoire, une forme de construction qui offre l'avantage d'être moins coûteuse qu'une maison avec toiture à pans. Le bâti forme alors un ensemble cubique qui peut marquer une différence importante avec l'environnement urbain, d'autant si la construction arbore des matériaux qui se démarquent de ce que l'on observe habituellement en termes de couleurs et d'aspects, notamment avec du bois ou des couleurs entre le blanc et le gris qui change des couleurs beige ou crème classiques des zones pavillonnaires.



*Pavillons à Colomby-Anguery (à g.), Douvres-la-Délivrande (au c.) et Cresserons (à d.) (Source : Géostudio)*

### Ambiance urbaine

Les zones pavillonnaires constituent les quartiers les plus résidentiels qui soient. Tout y est dédié à l'habitat et à la quiétude des personnes résidentes. Pour autant, ces secteurs se retrouvent souvent éloignés des centralités où peuvent se trouver des commerces et services de proximité. Une distance qui s'accroît à mesure que l'étalement urbain sous forme de lotissement progresse. Les zones pavillonnaires s'apparentent ainsi des zones « dortoirs ».

Qu'il s'agisse d'opérations de lotissement le plus souvent menées par des promoteurs immobiliers, comme de logements pavillonnaires produits individuellement (au « coup par coup ») en gré des disponibilités foncières, cette forme de logement est la plupart du temps vendue à partir d'un catalogue de constructeur. Certains particuliers construisent eux-mêmes leur pavillon, tandis que d'autres peuvent faire appel à un architecte, mais ce type de cas de figure reste minoritaire. La plupart des ménages qui souhaitent accéder à la propriété désirent la livraison de leur pavillon clés en mains, après avoir retenu les différents composants de leur logement.

Même si les gammes proposées affichent un certain nombre de variantes, il en résulte la multiplication de logements identiques sur bien des points comme la forme, l'implantation en milieu de parcelle, le découpage parcellaire ou encore les tons et les couleurs utilisés pour la construction. Ce type de logements se retrouve ainsi implanté dans chaque secteur du territoire, que ce soit sur la CCCN comme plus globalement à l'échelle nationale, si bien qu'il ne tient finalement pas compte du caractère architectural et historique qui varie selon les communes et les territoires. Il est courant de retrouver des pavillons dont le crépis tranche fortement avec l'aspect des constructions plus anciennes du bourg. Pour finir, ce type d'évolution urbaine entraîne une perte d'identité pour les villages qui finissent progressivement par tous se ressembler en adoptant la même organisation, à savoir un centre-bourg historique entouré de zones pavillonnaires plus ou moins étendues. Une situation qui est finalement très présente sur le territoire de Cœur de Nacre.

Ce cas de figure n'induit pas nécessairement qu'il y ait une extension urbaine. Certains lotissements peuvent aussi être réalisés sur des terrains libres ou en friche au sein de l'enveloppe urbaine et marquer une rupture nette avec les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg, comme c'est le cas par exemple à Colomby-Anguerny. Dans le centre-bourg on retrouve un ancien corps de ferme rénové, investi par une enseigne *Proxi* et un bar avec terrasse dans une partie du bâtiment, ainsi que l'église de la commune située de l'autre côté de la rue du Bout Mâcon. Pour autant, bien que cet ensemble forme une unité paysagère et architecturale cohérente avec des constructions en pierre de Caen, il est jouté par une zone pavillonnaire (chemin du Petit Ruet, rue des Parcs) qui apporte un fort contraste et vient en quelque sorte « casser » cette cohérence dans la trame urbaine du centre-bourg ancien.

- La zone rouge ci-après couvre les bâtiments et monuments anciens qui composent le cœur historique de l'ancienne commune d'Anguerny et témoignent du passé agricole et rural du village ;
- La zone bleue ci-après couvre une zone pavillonnaire reconnaissable à la forme des habitations et des parcelles présentes et qui tranchent radicalement avec le style architectural du secteur ancien.



Vues 3D du centre-bourg ancien et d'une zone pavillonnaire à Colomby-Anguery (Source : Google Earth)

### **Enjeux pour le règlement autour de l'habitat pavillonnaire**

- Maintenir un lien avec l'espace public et les autres secteurs de vie des bourgs en favorisant la perméabilité des quartiers pavillonnaires et en évitant de créer de nouvelles résidences en impasse ;
- Réfléchir à l'intégration de commerces et services de proximité au sein des zones pavillonnaires afin d'y apporter une plus grande mixité fonctionnelle et limiter l'effet dortoir ;
- Limiter la hauteur maximale des clôtures sur rue de façon à éviter la constitution de fronts opaques qui bloquent les vues et dégradent le paysage urbain en même temps qu'ils réduisent la convivialité dans les villages ;
- Apporter davantage de diversité dans le paysage urbain en réglementant différemment les retraits de constructions et en favorisant les alignements par rapport à la rue ;
- Encourager aux formes bâties plus compactes et éviter les implantations en milieu de parcelle de façon à libérer davantage de place pour le jardin sans pour autant consommer plus d'espace ni perdre en qualité de vie.

### **2.1.3. L'habitat individuel groupé**

#### **Présentation**

L'habitat individuel peut se présenter sous la forme d'un groupement d'habitations. Ce modèle, développé à partir des années 1950 en France, a pour objectif de réduire les coûts de construction et se caractérise par des logements présentant une certaine unité architecturale et une mitoyenneté sur au moins une façade.

Des logements individuels groupés s'observent sur plusieurs communes de la CCCN, pour celles dont le nombre d'habitants est supérieur à la moyenne intercommunale ou qui se trouvent sur la partie littorale du territoire. Les communes les plus rurales n'abritent généralement pas ce type de logement et leur tissu résidentiel se partage entre la maison de bourg et le logement individuel de type pavillonnaire.



*Des logements individuels groupés à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)*

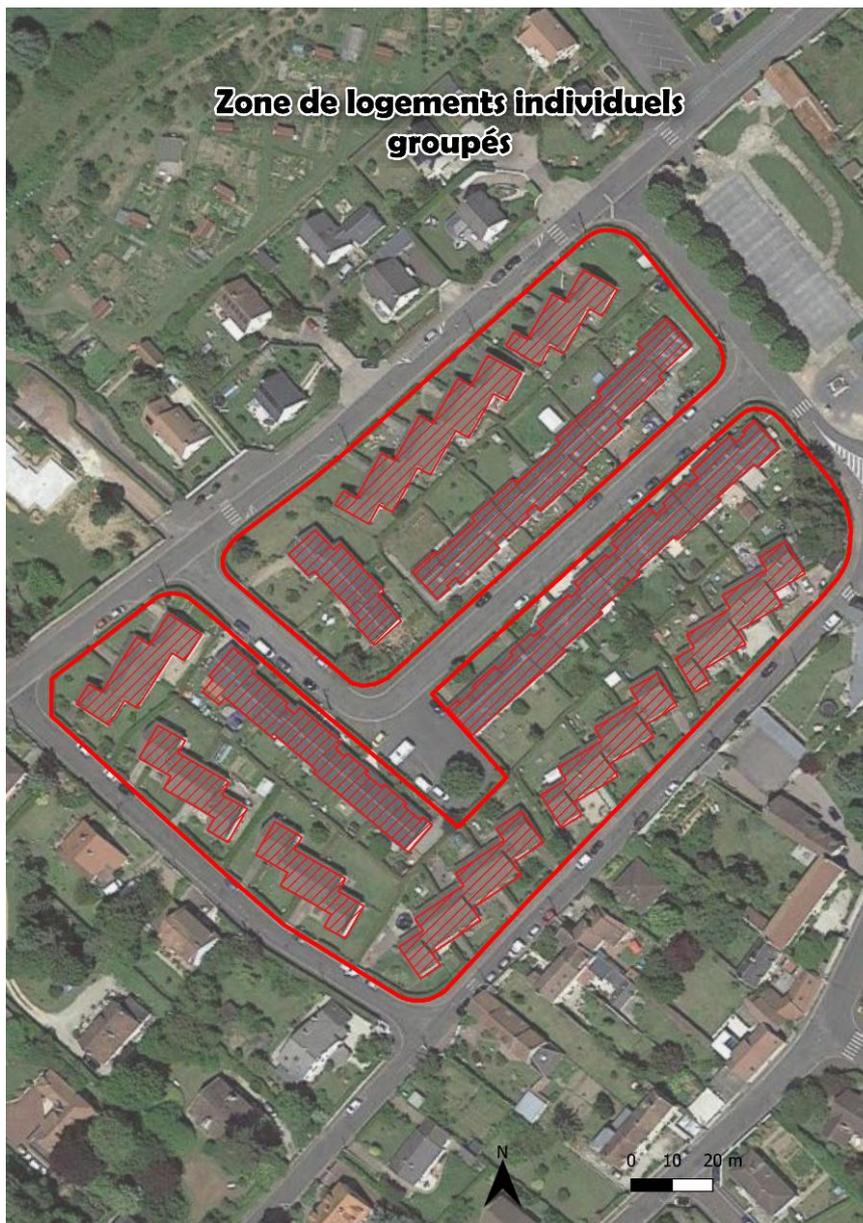
#### **Caractéristiques**

##### *Densité résidentielle*

Les logements groupés, par leur implantation resserrée et sur des terrains de superficie plus restreinte, présentent une densité résidentielle qui peut être de deux à quatre fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires. L'exemple ci-dessous, à Douvres-la-Délivrande, affiche une densité résidentielle nette de 15 log./ha.



*Vues 3D d'une zone de logements individuelles groupés sur la commune de Douvres-la-Délivrande (Source : Google Earth)*



*Logements individuels groupés sur la commune de Douvres-la-Délivrande (Source : Google Maps)*

### Trame urbaine et implantation logements

Le tissu parcellaire associé aux logements individuels groupés présente une forme compacte liée à la densité et à l'implantation de l'habitat. La création de logements groupés résultant le plus souvent d'une opération d'ensemble (lotissement), la forme des parcelles adopte une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation.

La desserte des parcelles se fait le plus souvent par le biais de voies en boucles ou en cul-de-sac venant se greffer sur des voies plus importantes en termes de gabarit et de capacité de circulation. Les voies de desserte internes à ces quartiers peuvent également s'accompagner de petites places ou placettes dédiées bien souvent au stationnement des véhicules mais qui peuvent aussi occuper un rôle d'espace public partagé entre les résidents.

En matière d'implantation, les logements sont accolés au moins deux par deux, mais aussi selon les cas par groupes pouvant aller jusqu'à neuf maisons. Celles-ci sont systématiquement implantées en retrait de l'espace public. Les distances par rapports aux limites séparatives de propriété se révèlent assez faibles (entre 5 et 8m), du fait de parcelles souvent étroites. Les terrains plus larges constituent une exception.



*Vues 3D de zone de logements individuels groupés à Bernières-sur-Mer (à g.) et à Cresserons (à d.)  
(source : Géostudio)*

### Hauteurs

Les logements individuels groupés ne comprennent jamais plus de deux niveaux d'habitation, soit avec un étage (R+1) surmontés de combles non aménageables, soit avec un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables. Dans tous les cas, la hauteur mesurée à l'égout de toiture ne dépasse jamais les 6m. La hauteur au faîtage varie quant à elle selon la présence ou non d'un étage, auquel cas elle est au maximum de 8m. Si la construction ne comprend que des combles aménageables, la hauteur au faîtage est au maximum de 6,50m.



*Hauteurs d'habitats individuels groupés à  
Langrune-sur-Mer (Réalisation : Géostudio)*

Comme l'on peut le constater sur les cartes suivantes, il y a aussi des logements individuels groupés qui sont bas avec une hauteur de moins de 3m rapportée à l'égout du toit. Ce type d'opération demeure cependant minoritaire.



Hauteurs d'habitats individuels groupés mesurées à l'égout du toit à Courseulles-sur-Mer (à g.) et Douvres-la-Délivrande (à d.) (Réalisation : Géostudio)

### Formes des constructions

Les logements individuels groupés présentent une certaine variété de formes. Celles-ci changent selon les quartiers, avec par endroits des formes simples (emprise au sol rectangulaire avec une toiture à deux pans) et dans d'autres des formes plus complexes (plusieurs niveaux de façades et de toitures) qui apportent davantage de diversité au quartier. Pour autant, l'unité architecturale est ce qui caractérise les logements individuels groupés entre eux. Si leur forme peut être différente entre deux quartiers d'habitation, elle suit en revanche le même style au sein d'un même lotissement.

On note également différents marquages de délimitation avec l'emprise publique. Ce marquage de la délimitation se fait souvent avec la plantation d'une haie, avec un mur de clôture ou dans certains cas, le terrain occupé par les logements est complètement ouvert sur la rue.



Logements individuels groupés à Colomby-Anguery (à g.) et Anisy (à d.) (Source : Géostudio)

### Ambiance urbaine

Le terme qui correspond le mieux aux quartiers d'habitations groupées est sans doute celui d'homogénéité. Nombreux sont les éléments constitutifs de ces zones résidentielles à renvoyer une impression homogène, entre les limites de parcelles qui adoptent un découpage régulier et aligné, des formes bâties cohérentes entre elles, un traitement harmonieux des limites entre espaces public et privé via un encadrement des modes de clôtures, ... L'ensemble renvoie le sentiment d'une façon collective de vivre la ville, tout en habitant un logement individuel.



*Zone d'habitats individuels groupés à Cresserons  
(Source : Géostudio)*

Pour autant, comme pour les quartiers pavillonnaires, les zones d'habitat groupé pâtissent d'un manque de diversité, de commerces de proximité et ne sont tournées que vers la fonction résidentielle. Bien que comprenant par endroits des espaces partagés entre les habitants du quartier, ceux-ci manquent de mise en valeur et sont la plupart du temps dénués d'intérêt sur le plan humain.

### **Enjeux pour le règlement autour de l'habitat groupé**

- Veiller à maintenir les terrains bâtis ouverts sur l'espace public ;
- Préserver l'homogénéité architecturale dans les quartiers d'habitats groupés ;
- Valoriser les espaces publics et partagés pour les rendre davantage chaleureux et en faire des lieux de vie ;
- Améliorer les connexions entre quartiers – éviter la création de nouvelle voie en impasse en cas de nouveau quartier d'habitats groupés.

## **2.1.4. L'habitat collectif**

### **Présentation**

Le terme d'habitat collectif signifie le fait de regrouper plusieurs habitations dans un même bâtiment. Ce type d'habitat vise ainsi une densité bâtie élevée en cherchant à loger un grand nombre de personnes sur une superficie de terrain restreinte.

Sur la CCCN, les logements en collectifs constituent une forme d'habitat qui se retrouve uniquement au niveau des regroupements urbains avec un certain poids de population (Douvres-la-Délivrande, Luc-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Courseulles-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer). Les communes rurales n'abritent pas d'habitat collectif et ne souhaitent par ailleurs pas accueillir ce type de construction qui ne correspond pas aux caractéristiques de leur territoire, à



*Habitat collectif ancien à Courseulles-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

l'exception de Colomby-Anguery qui possède sur son sol quelques logements en petit collectif, mais dans des proportions très modérées.



## **Caractéristiques**

### *Densité résidentielle*

L'habitat collectif atteint des densités résidentielles très importantes. Celle-ci peut cependant être variée en fonction de la hauteur des logements et l'importance consacrée aux espaces verts et communs qui se trouvent autour du bâtiment en lui-même. Si les logements collectifs ont été conçus avec un grand espace vert paysager, la densité des logements va automatiquement baisser. Tandis qu'un habitat collectif pensé sans espace vert ou commun au pied du bâtiment affichera logiquement une densité résidentielle plus forte.

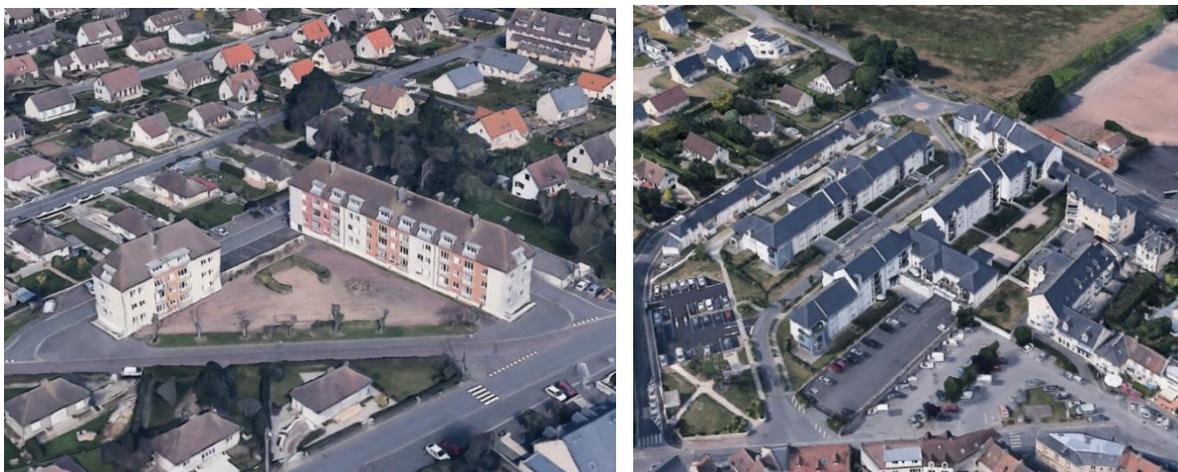
Les deux exemples ci-dessous nous permettent d'illustrer cette différence au niveau du traitement paysager et de l'espace public. Les logements collectifs de Bernières-sur-Mer jouissent d'un plus grand espace au pied de leur logement, avec notamment un parking accompagné d'espaces verts composés de pelouses et d'arbres plantés. Ainsi, les enfants des ménages peuvent profiter d'un espace extérieur en commun. A titre de comparaison, l'habitat collectif de Saint-Aubin-sur-Mer présenté ci-dessous se révèle beaucoup plus dense en raison de l'absence d'espace commun et récréatif au pied de l'immeuble.

Ainsi, la densité résidentielle nette des logements collectifs oscille entre 30 et 50 log./ha sur la CC Cœur de Nacre. Un chiffre élevé, notamment en comparaison des densités relevées au niveau des zones pavillonnaires et des résidences individuelles groupées.

### Trame urbaine et implantation

L'habitat collectif s'implante généralement en milieu de parcelle, sauf en cas d'un habitat situé au cœur du tissu bâti ancien et qui dans ce cas-là peut se trouver implanté en limite de rue, mais ce n'est pour autant pas systématique.

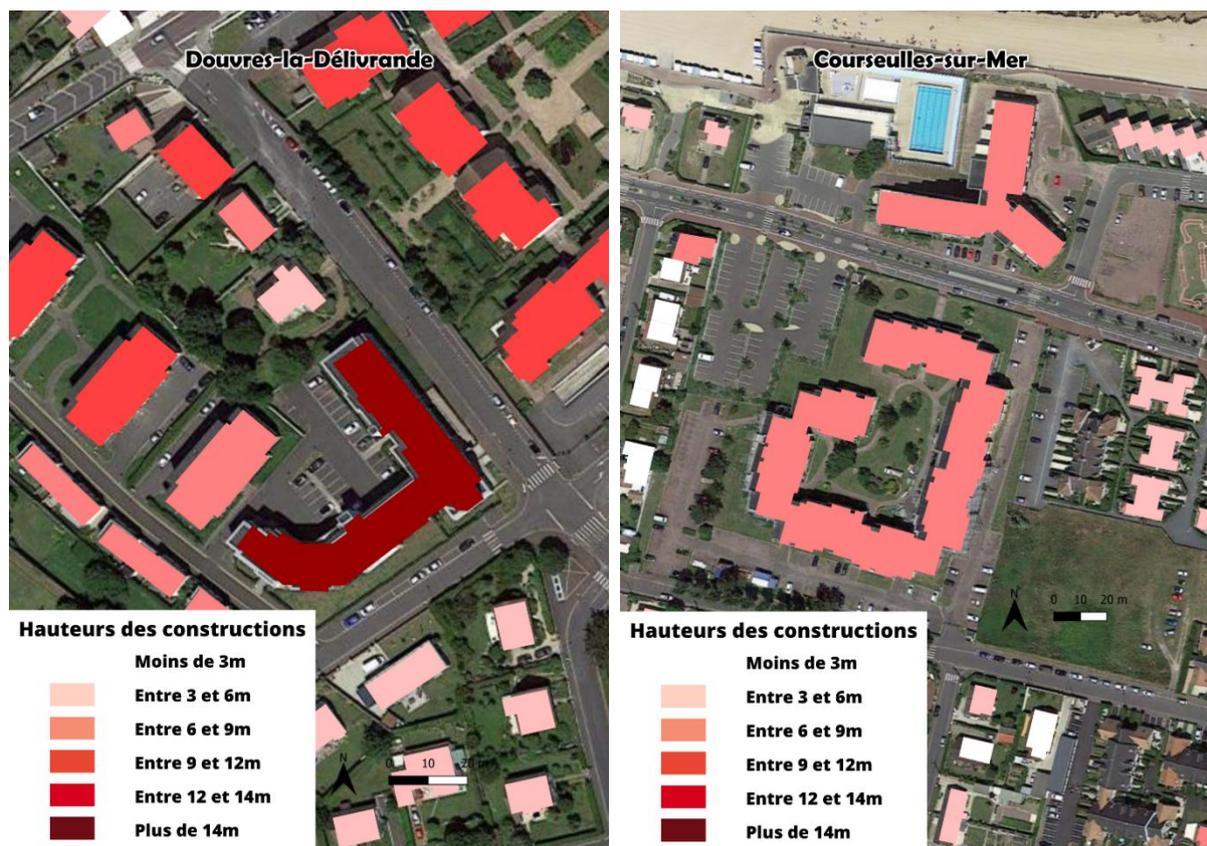
Les parcelles sont de taille et de formes variées. Lorsqu'ils sont implantés en périphérie des centres urbains, les immeubles d'habitat collectif s'accompagnent de vastes espaces enherbés partagés entre les habitants. Pour autant, ces espaces sont souvent perdus et sans réelle utilité en raison de l'implantation de l'immeuble en milieu de parcelle, ce qui réduit de toutes parts la taille du terrain utile, mais aussi à cause de l'absence d'intimité dans ces secteurs totalement ouverts et visibles par tous, avec donc la difficulté d'appropriation qui en résulte. Une large partie de la parcelle peut également être dédiée au stationnement des véhicules automobiles. Ainsi, même avec une densité résidentielle très forte, la proportion d'espaces perdus demeure importante dans la plupart des cas. Ce constat est toutefois moins affirmé concernant l'habitat collectif implanté dans le tissu bâti des centres-bourgs où le foncier est plus rare et donc plus à même d'être mobilisé à des fins utiles et aussi rentables.



*Vues 3D d'habitat collectif avec des espaces communs à Courseulles-sur-Mer (à g.) et des espaces verts et des parkings étendus à Douvres-la-Délivrande (à d.) (Source : Google Earth)*

### Hauteurs

Les hauteurs des immeubles d'habitat collectif sont plus élevées que pour les autres catégories de logements. Sur le territoire intercommunal, les constructions comptent jusqu'à quatre niveaux d'habitation, avec un rez-de-chaussée surmonté de trois étages (R+3). Cela peut être seulement un ou deux étages dans certains cas. La hauteur rapportée à l'égout de toiture peut ainsi dépasser les 12m comme à Douvres-la-Délivrande dans la rue de l'Arbalète. L'impact visuel de la construction est alors important.



### Formes des constructions

Les immeubles d'habitat collectif se composent généralement de formes assez simples et rectangulaires. L'objectif premier de la construction étant d'accueillir un nombre important de logements et donc pour cela d'éviter les pertes inutiles d'espace habitable à l'intérieur des murs. L'architecture des immeubles collectifs construits à partir des années 1970 n'est pas des plus esthétiques, loin de là. L'image renvoyée par ces immeubles est celle d'un bloc massif dominant le paysage urbain. Pour peu que l'immeuble soit à toit plat, comme c'est le cas pour quelques-uns sur la CCCN, et l'image « cubique » (en bloc) de la construction s'en trouve renforcée.

Certains immeubles possèdent une toiture à pans (deux la plupart du temps, quatre dans certains cas), ce qui leur confère une image moins « brute ». Pour autant, il s'agit alors de barres d'immeubles dont la forme se rapproche certes de celles des maisons de bourgs, mais sans en avoir l'aspect ni même la qualité architecturale.

Les logements collectifs entrepris plus récemment adoptent des formes et des aspects qui facilitent une meilleure intégration dans le paysage bâti. Les façades affichent des tons et des matériaux plus valorisant et moins terne que ne l'était le béton autrefois, tandis que le dernier niveau de la construction peut se trouver en léger retrait par rapport aux niveaux inférieurs (attique), ou bien avec une façade légèrement inclinée, ce qui permet de casser l'aspect cubique du bâtiment. Le volume des immeubles a également été repensé pour créer une forme moins rectangulaire, faite d'alternances où les balcons (extérieur ou intégrés dans la façade) jouent un rôle important.



*Habitat collectif, à toit en tuiles avec balcons visibles, composé de deux blocs d'habitats qui permet une variation des formes à Douvres-la-Délivrande  
(Source : Géostudio)*

*Habitat collectif, à toit plat et balcons en extérieur, composé de plusieurs blocs d'habitats qui permet une variation des formes à Langrune-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*



*Habitat collectif à façade unique avec toit incliné et variation des formes en tuiles, à Langrune-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

*Habitat collectif avec escalier en extérieur, toit à deux pans et alternance des matériaux avec tuiles, agglos et bois peints en bleu à Saint-Aubin-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*





*Habitat collectif récent avec un aspect extérieur moderne et qualitatif visuellement avec une ouverture visuelle depuis l'espace public à Luc-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*



*Habitat collectif ancien avec façade linéaire et aspect extérieur ancien et déconnecté de l'espace public à Courseulles-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

### Ambiance urbaine

L'habitat collectif a tendance à dominer le paysage urbain par son volume et ses formes imposantes. Même s'il permet de loger un nombre important de personnes au même endroit, difficile pour autant de dire qu'il facilite les relations humaines. Son implantation et son parcellaire créent des espaces souvent perdus, même s'ils peuvent aussi par endroits concourir à des aménagements paysagers avec des plantations de qualité. On a pu voir récemment un soin apporté à l'aspect extérieur des bâtis avec des couleurs et des matériaux donnant une impression qualitative de l'habitat collectif. Notamment avec l'utilisation de métal ou du bois pour les terrasses, les portes ou encore les volets des logements.

Tandis que les espaces extérieurs aux pieds des logements sont souvent dédiés au stationnement automobile. On a pu voir aussi que les logements collectifs récents étaient plus ouverts vers l'extérieur avec une connexion avec les espaces publics intercommunaux. Tandis que les anciens collectifs sont refermés sur eux-mêmes avec des clôtures naturelles ou bâtis tout autour de la zone de logement collectif. Ils sont sans lien évident avec le reste de l'espace public et n'invitent donc pas à la convivialité ni à l'envie de se poser pour la détente, d'autant plus qu'ils n'offrent généralement que très peu d'intimité.

Comme pour les zones d'habitat individuel, les quartiers d'habitat collectif existants sur Cœur de Nacre occupent entièrement une fonction résidentielle, plus ou moins proche des commerces et services de proximité des centre-bourgs de leur commune. Un fait qui aide à renforcer les relations humaines des collectifs récents. Pour les collectifs anciens, l'ouverture sociale est plus difficile car plus refermé sur eux-mêmes.

## **Enjeux pour le règlement autour de l'habitat collectif**

- Etablir des règles qui permettent de faire évoluer les constructions (existantes comme à venir) vers des formes et aspects mieux intégrés et cohérente au style architectural des centre-bourgs anciens de la côte de Nacre et de l'arrière-pays ;
- Renforcer les liens entre les espaces de pied d'immeuble et les espaces publics alentours ;
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs et les rendre plus utiles aux habitants ;
- Faciliter la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitat collectif.

## **2.2. Les constructions dédiées aux activités économiques et leurs différentes formes**

### **2.2.1. Présentation**

L'activité économique présente sur l'intercommunalité se partage entre les activités artisanales, industrielles et agricoles. Ces trois catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé. Les constructions évoquées présentent beaucoup de similitudes, mais aussi quelques différences notables. L'analyse suivante se porte essentiellement sur les constructions artisanales et industrielles. Les constructions liées à l'activité agricole ne sont que peu abordées car il s'agit d'une activité dont les besoins spécifiques nécessitent des constructions adaptées. L'activité agricole fait par ailleurs l'objet d'un diagnostic dédié en parallèle de ce diagnostic de territoire.



*Bâtiment d'activité agricole (à g.) – Bâtiment d'activité artisanale (au m.) – Bâtiment d'activité industrielle (à d.) (Source : Géostudio)*

### **2.2.2. Caractéristiques**

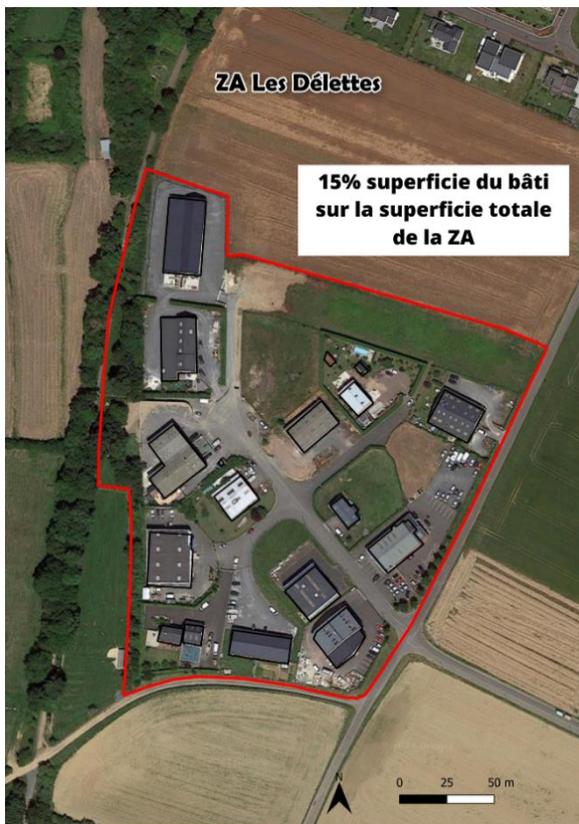
#### **Densité bâtie**

Comme cela a été précédemment évoqué à travers l'étude des entités urbaines, l'occupation du sol par les constructions est relativement faible dans les zones d'activités, aussi bien artisanales qu'industrielles.

L'emprise au sol des bâtiments implantés dans les quatre zones d'activités gérées par la CC Cœur de Nacre représente systématiquement moins de 30% des terrains sur lesquels ils sont implantés. L'emprise au sol est même de seulement 15% pour les bâtiments au sein de la ZA les Délettes à Luc-sur-Mer.

Ainsi, plus des deux tiers des zones dédiées à l'activités économiques sont en moyenne non bâties, qu'il s'agisse d'activités artisanales comme industrielles. Cette occupation des terrains peut notamment s'expliquer par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours. Malgré

tout, il arrive aussi souvent que les terrains laissés libres soient de simples pelouses, sans réelle utilité.



## **Trame urbaine et implantation**

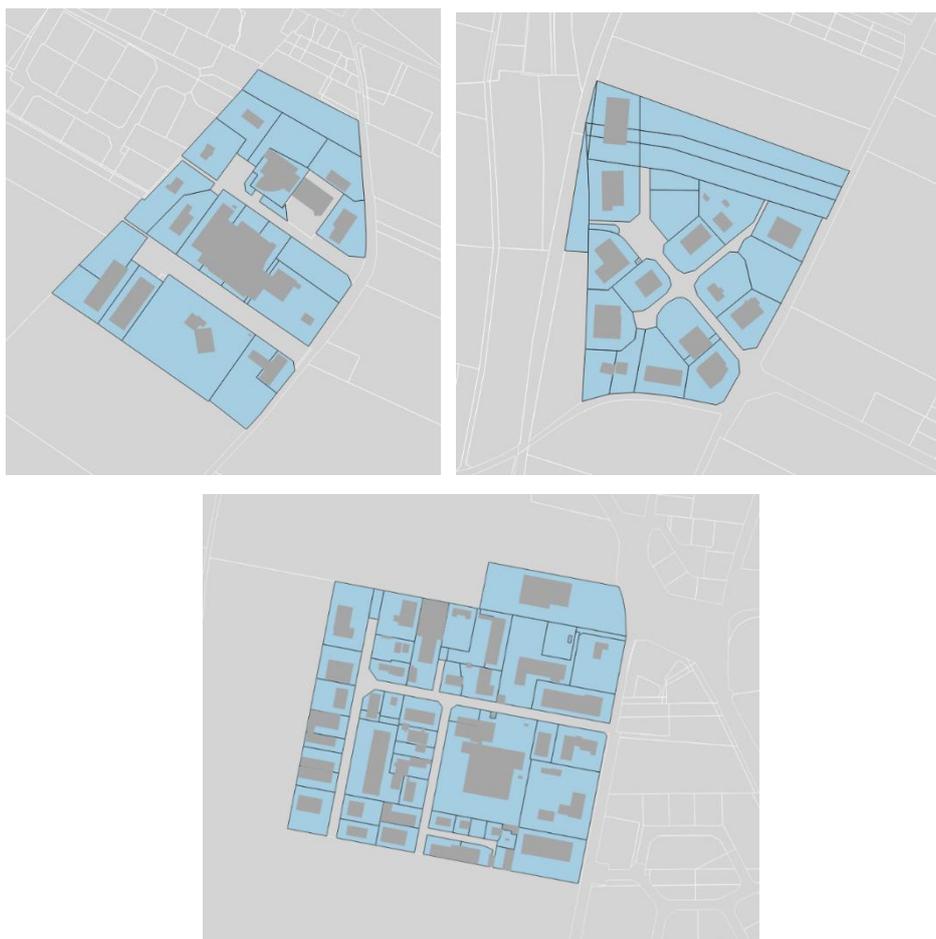
Le tissu bâti se caractérise par un maillage parcellaire très étalé, avec des parcelles de grande taille pour les terrains occupés. Les formes des parcelles sont finalement très variées et surtout adaptées aux fonctions présentes sur place.

Dans les zones d'activités artisanales et industrielles de la CC Cœur de Nacre, les parcelles sont de formes plus homogènes, principalement rectangulaires. Leur superficie peut atteindre plusieurs milliers de m<sup>2</sup>. La ZAE de Douvres-la-Délivrande a, quant à elle, des parcelles de toutes les tailles pour s'adapter à tous les secteurs d'activités variées des TPE/PME et des filiales qui se sont installées sur son sol.



*Zone d'activités de la Fossette à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)*

L'organisation générale de ces zones comme leur desserte routière rappelle en quelque sorte les lotissements décrits précédemment pour les logements individuels. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour. Il est ainsi fréquent d'observer des bâtiments d'activités entourés de vastes terrains en herbe, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent. Les zones d'activités sont par ailleurs très souvent desservies par des voies en impasse, avec un espace de retournement en bout de voie



*Forme des parcelles homogènes des ZA de Cresserons (à g.), Luc-sur-Mer (à d.) et de la ZI de Courseulles-sur-Mer (en b.) (Source : Géostudio)*

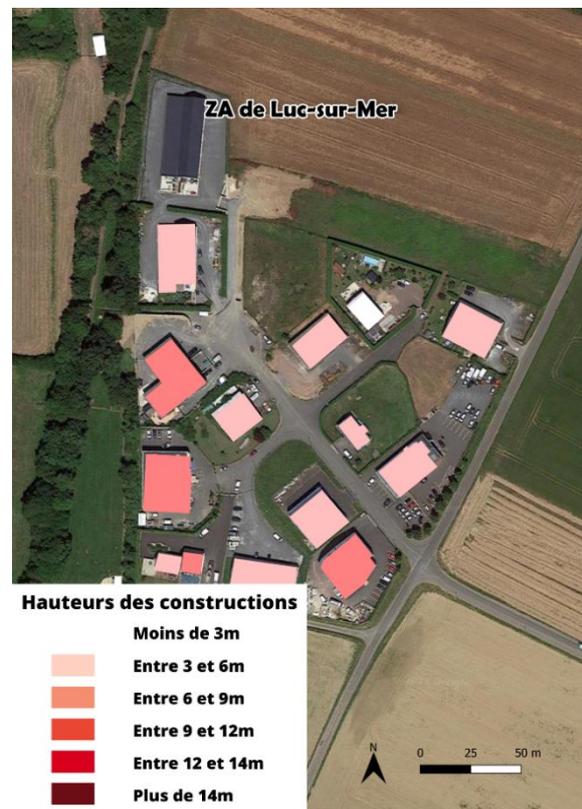
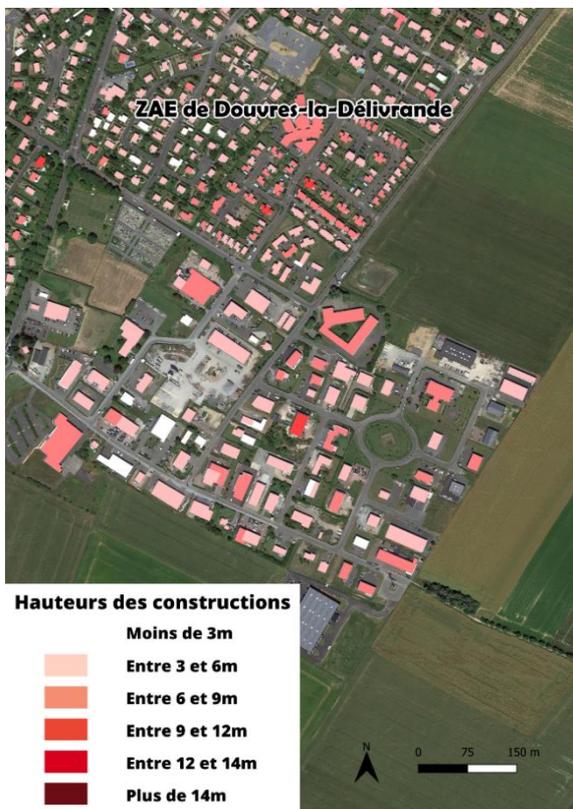


Tailles variées des parcelles dans la ZA de La Fossette de Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)

### Hauteurs

Les constructions dans les zones d'activités de Cœur de Nacre se caractérisent par des hauteurs différentes en fonction des bâtiments. On observe des bâtiments d'une hauteur de 5 à 6m au sommet de l'acrotère, tandis que d'autres vont jusqu'à 12m. La majorité des bâtiments affiche toutefois une hauteur comprise entre 6 et 8m au sommet de l'acrotère.

La hauteur du bâtiment se révèle souvent plus élevée pour les activités industrielles, tandis que les activités commerciales ou artisanales n'ont pas les mêmes besoins de fonctionnement et se contentent de bâtiments moins hauts.



## **Formes des constructions**

Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en internes et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures plates composées le plus souvent de zinc. On trouve également de nombreuses toitures à pans, si bien que la forme des toits se révèle très variée d'une construction à l'autre. Les constructions en toits plats sont le plus souvent des constructions assez récentes, tandis que les constructions plus anciennes étaient constituées de toitures à pans.

Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable.

Ainsi, le peu d'attention portée aux allures architecturales des bâtiments provoque une homogénéité entre les constructions, fabriquée avec des procédés et matériaux similaires. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constituent des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité.



*Vue 3D des bâtiments de la ZI de Courseulles-sur-Mer (Source : Google Earth)*

## **Enjeux pour le règlement autour des constructions dédiées aux activités économiques**

- Faciliter la densification des zones d'activités, mais en s'assurant que les aménagements entrepris soient qualitatifs en n'empêchant pas le bon fonctionnement des activités en place ;
- Valoriser les vastes espaces de stationnement en réfléchissant à la façon dont leur rôle pourrait être complémentaire avec d'autres problématiques tel que le covoiturage ou encore la gestion des eaux pluviales ;
- Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités, dont le traitement des franges est souvent minime et impacte fortement les paysages d'entrée de ville ;
- Renforcer les liens en mobilités douces entre les zones d'activités et les secteurs dotés de commerces et de services.

## 2.3. Les équipements et leurs différentes formes

### 2.3.1. Présentation

Les équipements peuvent être aussi bien scolaires, sociaux, comme relever du milieu de la santé, des mobilités, ou bien encore des sports et loisirs. Ils sont ainsi multiples à l'échelle de l'intercommunalité et leurs formes et caractéristiques varient aussi bien selon leurs fonctions que selon l'époque à laquelle ils ont été construits. Les matériaux employés ne sont pas les mêmes que ceux utilisés dans le centre-bourg ancien. En effet, les équipements, selon leurs fonctionnalités, requièrent des formes architecturales ou des matériaux spécifiques. Ce qui peut provoquer une rupture architecturale entre la trame urbaine historique de la commune et les secteurs dédiés aux équipements.

De plus, l'aménagement d'équipement dépend aussi de la taille et des besoins de la commune sur lequel il s'implante. Les communes les plus peuplées et les plus influentes sont aussi logiquement celles qui concentrent le plus d'équipements.

L'objectif n'est pas ici d'aborder en détails les caractéristiques de chaque type d'équipement, mais plutôt de distinguer les principaux aspects urbanistiques observés pour les équipements présents sur le territoire intercommunal.



*Bibliothèque de plein air à Plumetot (à g.) – Mairie de Langrune-sur-Mer (au c.) – Square à Bernières-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio)*

### 2.3.2. Caractéristiques

#### Densité bâtie

Les équipements affichent généralement une emprise au sol importante, même si ce n'est pas systématique. Dans tous les cas, la part d'occupation du sol des bâtiments et des équipements de plein air est relativement faible (entre 40% et 50% des terrains) et s'explique par le fait que la taille de l'équipement est souvent proportionnelle à celle du terrain sur lequel il est implanté. L'explication réside essentiellement dans le fait qu'un équipement doit accueillir du public, ce qui implique notamment des espaces de stationnement et de plein air.



### **Trame urbaine et implantation**

Les équipements sont presque systématiquement implantés en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives de propriété, un retrait qui est souvent de l'ordre d'une dizaine de mètres. Les seules exceptions à cette observation concernent les constructions anciennes, comme certaines mairies, à Luc-sur-Mer par exemple. Les nouveaux équipements sont conçus pour permettre les circulations autour des constructions, notamment pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation du public en cas de sinistre. La place dévolue au stationnement automobile est aussi à prendre en compte et explique dans de nombreux cas le recul des équipements par rapport à l'emprise publique. Les parcelles sont de formes et de tailles variées, selon l'importance de l'équipement concerné.



*Bâtiment ancien de la Mairie de Luc-sur-Mer (à g.) – Complexe sportif à Saint-Aubin-sur-Mer (à d.)*

*(Source : Géostudio)*

## Hauteurs

Les hauteurs des équipements sont très variables. L'époque de construction et la fonction du bâtiment peut en partie expliquer ces différences de hauteur : un bâtiment ancien est souvent coiffé d'une toiture à pan avec une hauteur sous combles importante ou les édifices religieux qui étaient conçus tout en hauteur par le passé, comme c'est le cas par exemple pour la Basilique Notre-Dame de la Délivrande dont le clocher s'élève à plus de 16m au-dessus du sol.

La fonction de l'équipement peut également expliquer des différences de hauteurs. Par exemple, les équipements dédiés aux sports couverts ont besoin d'une grande hauteur de plafond (entre 9 et 12m), tandis que les équipements plus administratifs n'ont pas besoin d'une telle hauteur pour fonctionner.



Vue 3D sur la Basilique Notre-Dame de la Délivrande à Douvres-la-Délivrande (Source : GoogleEarth)

## **Formes et aspects des constructions**

La toiture des constructions varie selon les époques de réalisation. Comme vu précédemment, malgré des hauteurs déjà importantes à l'égout de toiture, certains équipements anciens comportent malgré tout une toiture à pans puisque construits à une époque où les toits plats n'existaient pas, comme c'est le cas, entre autres exemples, de l'hôtel de ville de Douvres-la-Délivrande.

Les équipements, en dehors des bâtiments de mairie, adoptent généralement des formes volumineuses, que ce soit en termes d'emprise au sol, comme de hauteur. C'est notamment le cas pour les équipements sportifs dont la hauteur sous plafond doit être suffisante pour permettre la pratique sportive avec balles ou ballons.

Certains équipements anciens se caractérisent par des formes architecturales particulières qui font que ces constructions participent à la qualité du paysage urbain (voûtes, fronton, corniches, ...). C'est notamment le cas de certains bâtiments de mairie, souvent anciens et construits avec des matériaux traditionnels normands (briques, pierre de Caen, ...).

Les équipements sportifs sont fréquemment composés de matériaux légers tels que tôles en acier ou aluminium, toitures en zinc. Le béton est également très utilisé pour la constitution des murs et soubassements.



*Salle de sport à Luc-sur-Mer – Ecole maternelle à Douvres-la-Délivrande – Hôtel de ville à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)*

## **Enjeux pour le règlement autour des équipements**

- Veiller à maintenir une bonne intégration des équipements dans le paysage urbain en cas de réhabilitation ou de reconstruction ;
- Veiller à l'entretien des équipements pour qu'ils ne deviennent pas obsolètes dans un futur proche ;
- Anticiper la manière de construire les prochains équipements pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec la trame urbaine actuelle.

### III. Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti du territoire est riche. Bien qu'une partie de celui-ci soit identifiée et protégée au titre des Monuments Historiques, une grande partie des éléments patrimoniaux, notamment privés, ne font l'objet d'aucun classement particulier et méritent une protection affirmée à travers le règlement du PLUi.

#### 3.1. Sites classés

Les sites classés présents ou débordants sur le territoire intercommunal sont les suivants :

- Le parc du château de Fontaine-Henry en partie sur la commune de Basly avec l'arrêté du 24 août 1959
- Le vallon dans lequel s'élève l'ancienne église en partie sur la commune de Basly avec l'arrêté du 3 novembre 1938
- L'ensemble formé par le château de Quintefeuille et son parc sur la commune de Bernières-sur-Mer avec l'arrêté du 31 décembre 1963
- Les falaises de la commune et le domaine public maritime correspondant à Luc-sur-Mer avec le décret du 4 août 1976



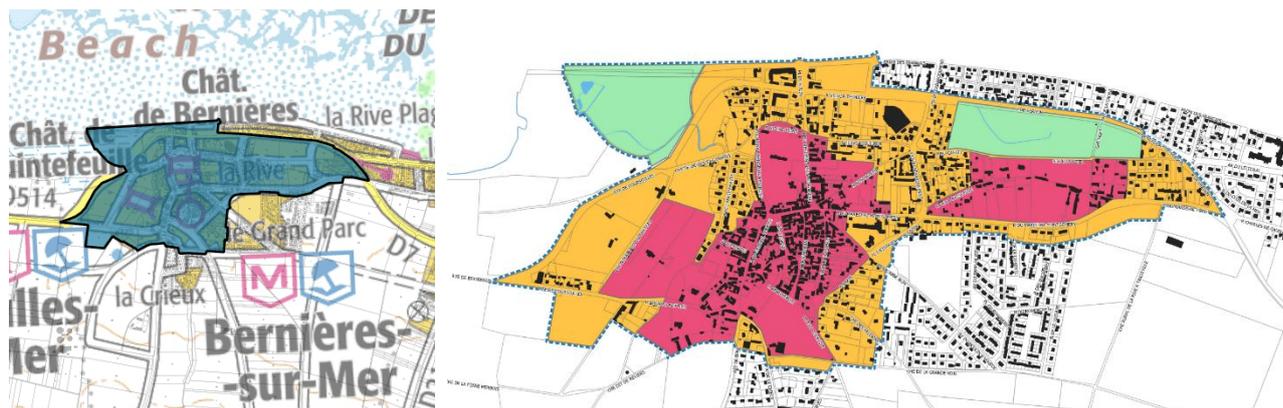
Château de Fontaine-Henry (Source : Wikipédia)



Château de Quintefeuille (Source :  
Développement-durable.gouv.fr)

#### 3.2. Les Sites patrimoniaux remarquables (SPR)

- Le SPR de Bernières-sur-Mer, approuvé en 2005 sous la forme d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Doté d'un règlement qui lui est propre, la SPR a valeur de servitude d'utilité publique et est donc à ce titre supérieur à l'application du document d'urbanisme actuellement en vigueur et qui est celui du PLU de Bernières-sur-Mer. Le règlement du PLUi devra tenir compte de l'application du SPR.



Périmètre du SPR de Bernières-sur-Mer (à g.) et zonage (à d.)  
(Sources : Culture.gouv.fr et mairie de Bernières-sur-Mer)

### 3.3. Les Monuments Historiques

Les Monuments Historiques (MH) présents sur la CCCN sont les suivants :

- N°1** : Église Saint-Pierre-Langers à Anisy inscrite en 1927
- N°2** : Église Saint-Georges à Basly inscrite en 1927
- N°3** : Pavillons du château de Semilly à Bernières-sur-Mer inscrits en 1937
- N°4** : Église Notre-Dame-de-la-Nativité à Bernières-sur-Mer inscrite en 1840
- N°5** : Manoir de la Luzerne à Bernières-sur-Mer inscrit en 1998
- N°6** : Château de Courseulles à Courseulles-sur-Mer inscrit en 1910
- N°7** : Église Saint-Jacques à Cresserons inscrite en 1925
- N°8** : Basilique Notre-Dame-de-la-Délivrande à Douvres-la-Délivrande inscrite en 1975
- N°9** : Couvent Notre-Dame-de-Fidélité à Douvres-la-Délivrande inscrit en 2007
- N°10** : Domaine de la Baronnie à Douvres-la-Délivrande inscrit en 1995
- N°11** : Église Saint-Rémi à Douvres-la-Délivrande inscrite en 1927
- N°12** : Pharmacie Lesage à Douvres-la-Délivrande inscrite en 1975
- N°13** : Prieuré de Tailleville à Douvres-la-Délivrande inscrit en 1933
- N°14** : Station radar à Douvres-la-Délivrande inscrite en 2014
- N°15** : Croix du cimetière à Luc-sur-Mer classée en 1907
- N°16** : Clocher de l'église Saint-Quentin à Luc-sur-Mer classée en 1886
- N°17** : Église Saint-Samson à Plumetot inscrite en 1927
- N°18** : Chapelle Sainte-Christine à Reviers inscrite en 1927
- N°19** : Pierre debout à Reviers classée en 1934



*Domaine de la Baronnie (Source : Geostudio)*



*Eglise Saint-Nicolas (Source : Geostudio)*



*Basilique Notre-Dame-de-la-Délivrande  
(Source : Geostudio)*



*Chapelle Sainte-Christine (Source : Geostudio)*

## **IV. Etude de la consommation foncière et des évolutions urbaines**

### **4.1. Bilan de la consommation foncière entre 2011 et 2020 inclus**

#### **4.1.1. Méthodologie**

- Extrait de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « [...] *le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».
- La loi Climat & Résilience (août 2021) a introduit l'objectif de « zéro artificialisation nette » à atteindre à l'horizon 2050. Dans un premier temps, entre 2021 et 2030, les territoires doivent réduire leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par l'urbanisation de moitié en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2020 incluse. C'est au Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires (SRADDET) de préciser le niveau de réduction pour chaque territoire de SCoT ou chaque territoire compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, selon le choix retenu par la Région Normandie.

La Région Normandie a choisi de retenir comme référence les données fournies par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour établir la consommation des espaces « NAF » sur la période 2011-2020 pour chacune des intercommunalités membres de son territoire.

Cet outil est celui de la Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) qui a donc été désigné comme référence à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration des documents de planification territoriale (SCoT, PLU, PLUi).

#### **4.1.2. La consommation foncière relevée sur la CC Cœur de Nacre entre 2011 et 2020 inclus**

Entre 2011 et 2020 inclus, ce sont environ 70ha qui ont été consommés sur le territoire de la CCCN selon les données recensées par la CCF. Parmi ces 70ha consommés :

- 47ha sont à vocation d'habitat (68% de la consommation foncière totale),
- 20ha sont à vocation économique (29,5% de la consommation foncière totale),
- 3ha sont pour les autres vocations (2,5% de la consommation foncière totale).

### **4.2. Consommation foncière entre 2014 et 2024**

#### **4.2.1. Méthodologie**

- Extrait de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ».

Le PLUi de la CC Cœur de Nacre ayant été finalisé en 2025 (arrêt du projet de PLUi en mai 2025), les dix années précédant l'arrêt du projet de plan porte donc sur la période 2014-2024.

Afin de recenser la consommation foncière survenue entre 2014 et 2024 inclus, plusieurs méthodes ont été combinées pour bénéficier d'un recensement au plus près de la réalité. Ainsi, les chiffres présentés regroupent à la fois les données issues de la base CCF

pour la période 2014-2020, croisées avec une analyse des permis de construire communaux et de photographies aériennes. A cela s'ajoute les informations issues des autorisations d'urbanisme et des travaux entamés sur la période 2021-2024 inclus.

#### **4.2.2. La consommation foncière relevée sur la CCCN entre 2014 et 2024**

Entre 2014 et 2024, ce sont environ 59ha qui ont été consommés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de la CCTC selon les données recensées. Parmi ces 59ha consommés :

- 38ha sont à vocation d'habitat (64% de la consommation foncière totale),
- 21ha sont à vocation économique (36% de la consommation foncière totale),
- 0ha sont pour les autres vocations (0% de la consommation foncière totale).

A noter que, comme le prévoit l'Etat (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires) dans son fascicule « ZAN » n°1, la surface consommée par les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) dont le démarrage effectif des travaux est intervenu avant 2021 n'est pas comptabilisée sur les décennies suivant l'année 2021. La CC Cœur de Nacre abrite trois périmètres de ZAC dont le démarrage effectif des travaux est intervenu avant 2021 : deux ZAC à Douvres-la-Délivrande (Hauts Prés et La Fossette) et une ZAC à Courseulles-sur-Mer (Saint-Ursin). Les surfaces consommées par ces ZAC sont donc exclues des chiffres présentés ci-dessus.

## **V. L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine**

### **5.1. Présentation**

En application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, il s'agit de procéder à la mise en avant des secteurs considérés comme pouvant être mobilisables au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU) au moment de l'élaboration du PLUi, de façon à jauger les capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine déjà constituée.

## **VI. Méthodologie**

*Les caractéristiques d'un terrain en « dent creuse » :*

- Parcelle ou groupe de parcelles non bâties entre d'autres constructions existantes
- Au sein de la zone bâtie
- Accessible depuis l'espace public
- D'une superficie minimum variable selon les communes, de 300 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>
- Topographie adaptée à une construction nouvelle
- Sans risque naturel réductible

*Les caractéristiques d'une parcelle bâtie divisible :*

- D'une superficie minimum variable selon les communes, les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire et d'une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup>

- *Accessible depuis l'espace public*
- *Au sein de la zone bâtie*
- *Topographie adaptée à une construction nouvelle*
- *Sans risque naturel rédhibitoire*

Les caractéristiques précédentes ont permis d'établir un premier relevé « brut », qui a ensuite été partagé et affiné avec les élus de chaque commune membre de la CCCN. Les terrains relevés comme étant potentiellement densifiables ont ainsi été analysés au cas par cas de façon à déterminer objectivement de la potentialité réelle de la densification dans les années à venir, mais aussi pour juger de son caractère acceptable pour la qualité du vivre-ensemble (capacités d'accès et de stationnement, orientation du terrain, possibles vis-à-vis, promiscuité, risques naturels ...), dans un esprit d'équilibre entre densification et maintien de la qualité de vie dans les zones bâties du territoire.

En partant du principe que le potentiel relevé ne sera pas mobilisé dans sa totalité pour des raisons diverses (terrain non mis en vente par le propriétaire, coût inadapté, manque d'intérêt à acheter, contexte économique et santé du marché immobilier, ...), des coefficients dit de « rétention foncière » sont appliqués pour les parcelles en dents creuses et potentiellement divisibles. Le degré de rétention est jugé plus fort concernant les parcelles divisibles puisque leur mobilisation dépend de la volonté du propriétaire pour diviser son terrain et accepter une nouvelle construction à proximité de son habitation. Les études de foncier démontrent qu'il existe toujours un phénomène de rétention foncière, quel que soit le territoire étudié, d'où la logique d'employer des coefficients de rétention foncière pour ramener l'évaluation du potentiel foncier densifiable au plus près de ce qu'il sera réellement sur le temps d'application du document d'urbanisme.

Ainsi, pour les dents creuses **un coefficient de rétention foncière de 30%** est appliqué (70% des terrains identifiés sont retenus dans le calcul du nombre de logements potentiels). En d'autres termes, il est considéré que 70% des dents creuses identifiées seront bâties sur le temps d'application du PLUi.

Pour les parcelles bâties divisibles, **un coefficient de rétention foncière de 50%** est appliqué (50% des parcelles sont retenues dans le calcul du nombre de logements potentiels). En d'autres termes, il est considéré que la moitié des parcelles bâties divisibles identifiées seront mobilisées sur le temps d'application du PLUi.

## 6.2.2. Analyse

Le tableau suivant présente les surfaces relevées par commune en termes de gisements fonciers.

Au global, après application des coefficients de rétention foncière, il est estimé la construction d'environ 140 logements en densification de l'enveloppe bâtie déjà constituée durant la prochaine décennie.

Communes	EVALUTATION DU POTENTIEL DE FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES CONSTITUEES DE COMMUNE (HA)										
	PARCELLES BATIES DIVISIBLES (PBD)					DENTS CREUSES (DC)					ESTIMATIF POTENTIEL HABITAT EN DENSIFICATION (arrondi)  (A+B)
	Pour l'activité économique (ha)	Pour l'équipement (ha)	Pour l'habitat			Pour l'activité économique (ha)	Pour l'équipement (ha)	Pour l'habitat			
			Surface (ha)	Nombre logements estimés (brut)	Nombre logements estimés (après rétention 50%) (A)			Surface (ha)	Nombre logements estimés (brut)	Nombre logements estimés (après rétention 30%) (B)	
Anisy	0	0	1,27	17	8,5	0	0	0,11	1	0,7	
Basly	0	0	0,90	11	6	0	0	0	0	0	6
Bernières-sur-mer	0	0	1,82	28	14	0	0	1,14	14	9,8	24
Colomby-Anguery	0	0	1,06	15	8	0	0	0,06	1	0,7	8
Courseulles-sur-Mer	0	0	1,95	24	12	0	0	0,13	2	1,4	13
Cresserons	0	0	0,62	8	4	0	0	0,34	4	2,8	7
Douvres-la-Délivrande	0,38	0,23	1,82	31,00	15,5	0	0	0,41	7	4,9	20
Langrune-sur-Mer	0	0	1,48	23	11,5	0	0	0,30	5	3,5	15
Luc-sur-Mer	0,1	0	2,41	39	19,5	0,89	0	0,59	8	5,6	25
Plumetot	0	0	0	0	0	0	0	0,13	2	1,4	1
Reviers	0	0	0,49	7	3,5	0	0	0	0	0	4
Saint-Aubin-sur-Mer	0	0	0,64	11	5,5	0	0	0,3	5	3,5	9
<b>TOTAL</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>	<b>14,47</b>	<b>214</b>	<b>107,0</b>	<b>0,89</b>	<b>0</b>	<b>3,51</b>	<b>49</b>	<b>34</b>	<b>141</b>

L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine par commune membre de la CCCN (Source : Géostudio)

## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg d'Anisy



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Anisy - Villons-les-Anisy



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Basly



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Bernières-sur-Mer - Partie ouest



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Bernières-sur-Mer - Partie est





## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Colomby-Anguerny



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Courseulles-sur-Mer – Partie sud du centre ancien



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Courseulles-sur-Mer – Partie portuaire



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Courseulles-sur-Mer - Partie est



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Courseulles-sur-Mer - Partie sud



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Cresserons – Partie sud



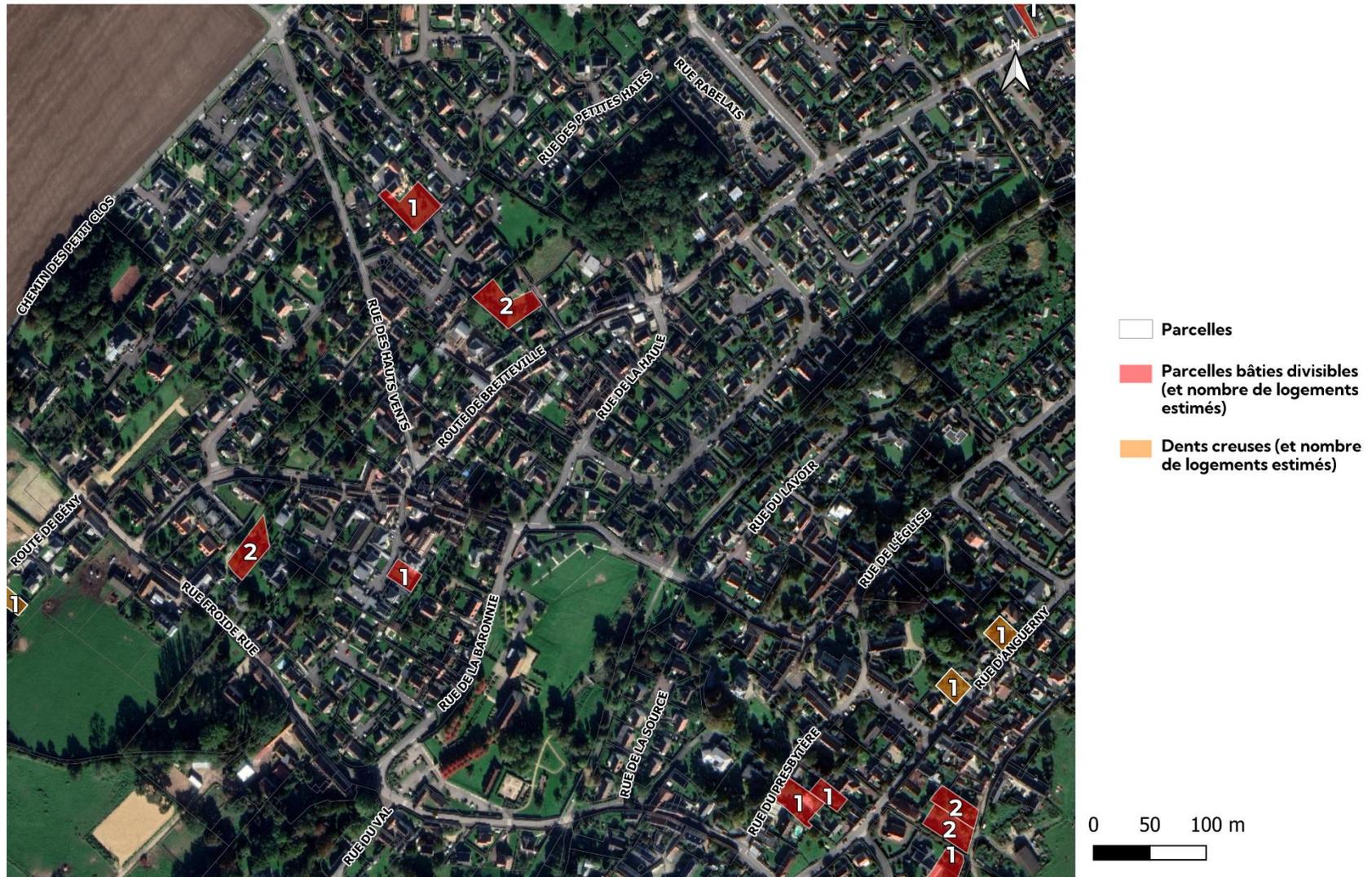
## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Cresserons - Partie nord



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Douvres-la-Délivrande - Partie sud ouest



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Douvres-la-Délivrande - Partie sud est



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Douvres-la-Délivrande - Partie nord ouest



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Douvres-la-Délivrande – Partie centre ancien



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Douvres-la-Délivrande - Zone la Fossette



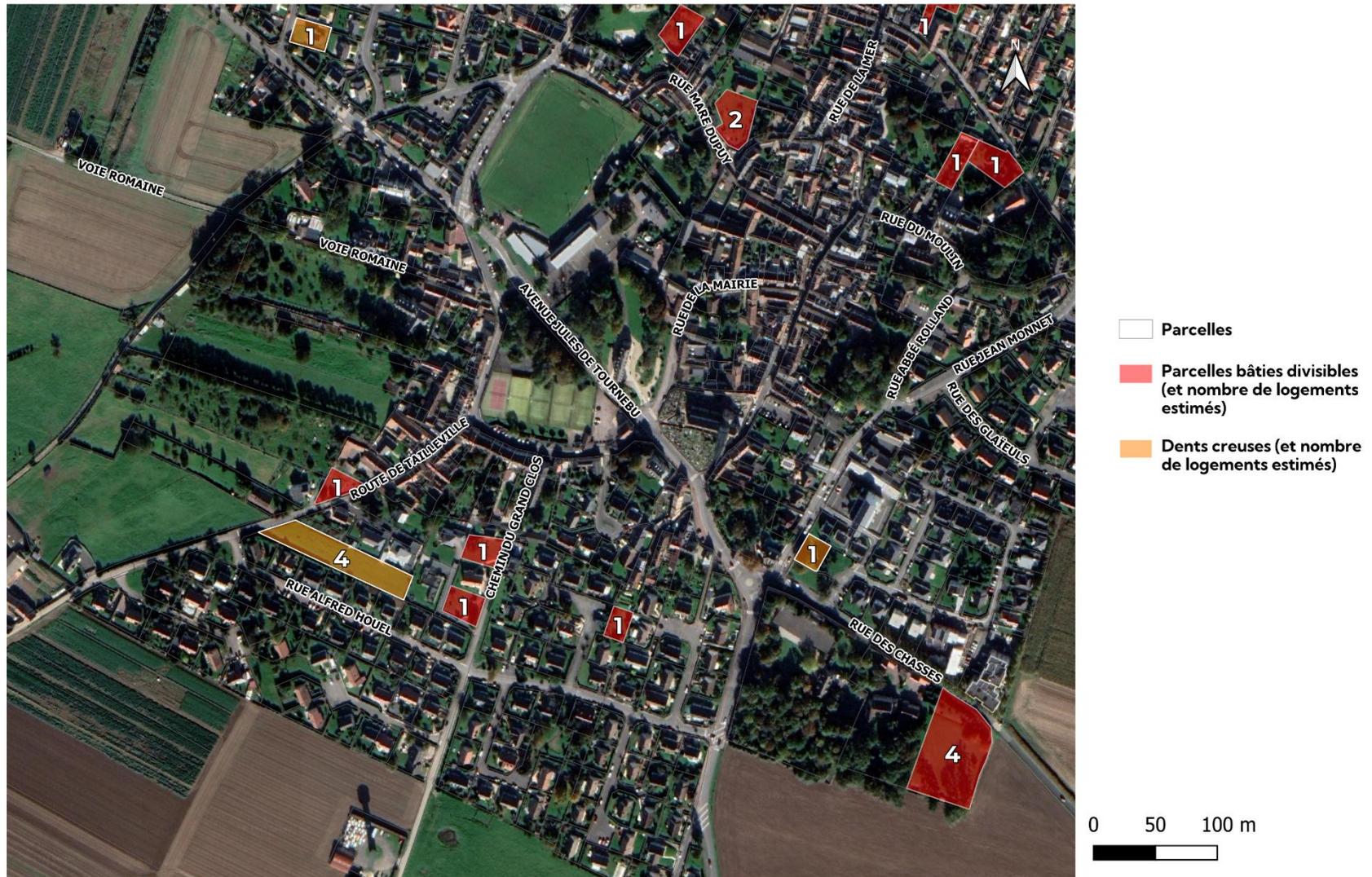
## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Hameau de Tailleville



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Langrune-sur-Mer - Partie ouest



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Langrune-sur-Mer - Partie est







## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Luc-sur-Mer – Partie est



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Luc-sur-Mer - Partie sud



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Reviars



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Plumetot



## Analyse du potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe bâtie existante : dents creuses et parcelles bâties divisibles

### Bourg de Saint-Aubin-sur-Mer - Partie ouest





### **6.2.3. Les friches et terrains délaissés sur la CCCN**

Le recensement des friches du territoire est une étape clé puisqu'elles représenteront un potentiel de mobilisation foncière pour les années à venir. La politique attendue de réduction importante de la consommation d'espace doit permettre au territoire de la CCCN d'identifier et de prioriser la réutilisation des friches.

Après des échanges entre élus et techniciens menés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, il y a finalement aujourd'hui que très peu de friches mobilisables pour permettre un renouvellement urbain d'envergure sur la CC Cœur de Nacre. Les friches qui pouvaient être présentes sur le territoire par le passé ont, pour la plus grande partie, été réaménagées.

Certains sites peuvent toutefois être appelés à évoluer dans l'avenir et il convient de les inclure parmi les potentiels de renouvellement, en tant que « secteurs stratégiques » dont il faut anticiper les possibles mutations dans l'avenir pour en prévoir les éventuelles reconversions.

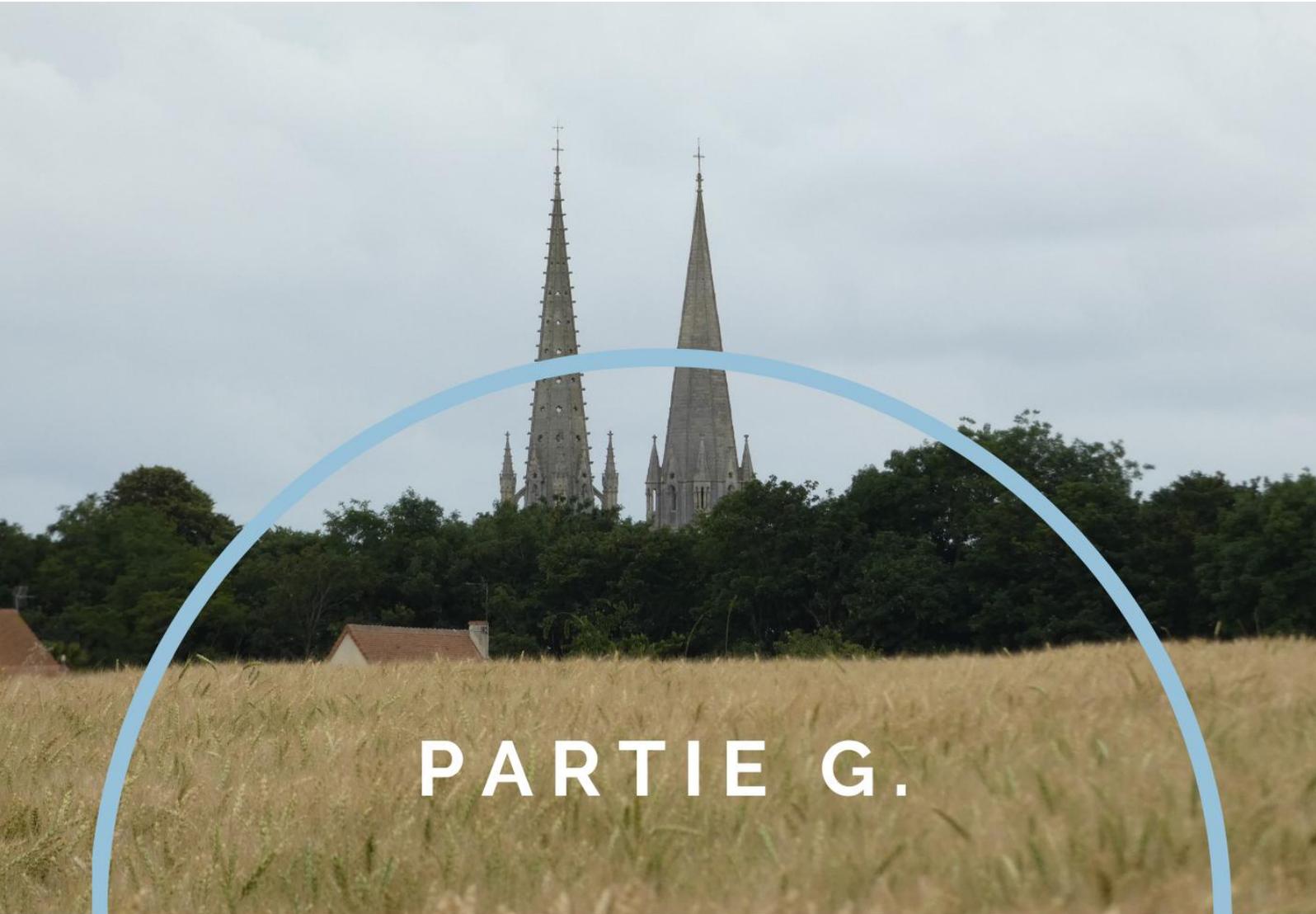
## VII.Synthèse – enjeux du diagnostic urbain

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une morphologie urbaine riche de sa diversité : des centres-bourgs différents par leur taille, leur forme, leur organisation, leur histoire, et des villages qui complètent le paysage bâti du territoire et incarnent son caractère rural ;</li> <li>○ Des centres-bourgs avec une identité architecturale et urbaine marquée et de qualité (densité, implantation, fronts urbains, mixité fonctionnelle, pierre de Caen, ...) ;</li> <li>○ Un habitat ancien lui aussi divers et identitaire, reflet à la fois du caractère balnéaire et du passé agricole du territoire ;</li> <li>○ Une armature urbaine assez simple à lire et qui s'organise autour de ses deux pôles de Douvres et de Courseulles, accompagnés par des centres-bourgs littoraux et des villages au niveau du rétro-littoral.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un territoire reflet d'extensions urbaines consommatrices d'espaces naturels et agricoles ;</li> <li>○ Un étalement urbain qui a été très fort pour certaines communes au cours des dernières décennies ;</li> <li>○ Une évolution urbaine récente qui peut accentuer la perte d'unité entre les constructions d'un même village (entre le centre-bourg historique et les quartiers résidentiels périphériques), avec une qualité architecturale historique parfois mise à mal par les opérations plus récentes ;</li> <li>○ Un étalement urbain important essentiellement dû à la production de logements ;</li> <li>○ Le logement individuel pavillonnaire nettement dominateur parmi les logements créés sur les dernières décennies mais qui, par la façon dont il est produit et multiplié, entraîne une perte progressive d'identité pour les villages du territoire et crée des quartiers refermés sur eux-mêmes ;</li> <li>○ Des logements collectifs au style architectural pas toujours valorisant et qui s'accompagnent pour certains par des espaces « vides » ou monopolisés par le stationnement, sans réelle valeur ;</li> <li>○ Des zones d'activités dont la faible densité bâtie mérite d'être réinterrogée ;</li> <li>○ Une densification urbaine qui par endroits se fait sans tenir compte du caractère ni de l'organisation urbaine du village, impliquant une vigilance accrue dans les années à venir pour préserver le vivre-ensemble ;</li> <li>○ Un potentiel densifiable relativement limité (très peu de friches et des possibilités de divisions parcellaires à encadrer pour préserver la qualité du cadre de vie</li> </ul>

### ENJEUX

- Concevoir une autre forme de développement urbain pour le territoire en intégrant le nouveau cadre national (loi Climat & Résilience) pour lutter contre l'étalement urbain qui consomme des terres agricoles et naturelles et qui dilue l'unité et l'identité des villages ;
- Repenser la façon de produire des logements individuels pour tenir compte du caractère architectural des villages et de leur organisation (mobilités, accès aux lieux de vie, etc.) ;
- Faciliter la densification urbaine là où celle-ci est possible tout en veillant à préserver la qualité de vie et en tenant compte des densités existantes ;
- Anticiper les possibles apparitions de friches urbaines et réfléchir à leur reconversion
- Protéger ce qui fait le caractère des bourgs et des villages en termes de volume de construction, d'implantation, d'espaces de respiration, etc. ;
- Déterminer objectivement si les capacités de densification des parties actuellement urbanisées sur le territoire sont suffisantes pour répondre aux objectifs intercommunaux ;
- Réfléchir à la façon d'améliorer la qualité des espaces publics autour des logements collectifs ;
- Rechercher des solutions pour développer une mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels ;
- Quantifier les possibilités de restauration du bâti ancien sur le territoire pour imaginer les futurs projets sur le territoire (habitat, équipements, activités) ;
- Edicter des règles d'urbanisme (aspects, façades, toitures, clôtures) qui permettent de préserver le caractère du bâti ancien en cas de restauration.





PARTIE G.

DIAGNOSTIC  
PAYSAGER

---



## **RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT CAEN-METROPOLE POUR LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES PAYSAGES :**

- **La sauvegarde des paysages**

- ➔ Identifier et protéger de l'urbanisation les cônes de vues panoramiques ouvrant sur le grand paysage.
- ➔ Prévoir la reconstitution des trames paysagères qui auront été identifiées comme fragmentées ou altérées (systèmes haies-talus-fossés, alignements d'arbres...).
- ➔ Maintenir, dans l'unité de « Paysage de campagne découverte » figurant sur la carte n°6, des coupures d'urbanisation entre les communes historiques afin de préserver les caractéristiques paysagères d'openfield et d'habitat groupé de la plaine de Caen. Ces coupures ne pourront être inférieures à 200 mètres.

- **Mise en valeur des entrées de ville**

- ➔ Engager une réflexion particulière sur les entrées de villes, des bourgs et pôles situés en bordure des axes les plus structurants.
- ➔ Déterminer les aménagements visant à favoriser le report modal sur les transports collectifs, les déplacements doux (marche à pied et vélo), ainsi que l'insertion des transports collectifs, en accord avec la nature et le dimensionnement de la voirie des entrées de villes définies ci-avant.
- ➔ Prévoir, pour les entrées de ville définies dans l'orientation et dans le respect des dispositions du DAAC annexé au présent DOO, des dispositions spécifiques relatives notamment à :
  - l'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées au traitement des façades commerciales,
  - la réhabilitation des façades commerciales qui le justifie,
  - les espaces verts et plantations,
  - l'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores...).
- ➔ Elaborer, dans les communes concernées par les entrées de ville définies dans l'orientation un règlement de publicité, de préférence intercommunal, visant à harmoniser et minimiser l'impact visuel de la publicité le long des axes concernés.

- **Protection des sites et espaces urbains remarquables**

- ➔ Veiller à promouvoir l'architecture contemporaine résultant d'une réflexion sur les formes, volumes et perspectives. Permettre également les adaptations architecturales liées à la recherche de la réversibilité des bâtiments et/ou à une moindre consommation d'énergie ou à l'intégration des énergies renouvelables, notamment solaire.

Entre plaine agricole et littoral, bordé par une vallée (celle de la Seulles), le territoire de Cœur de Nacre affiche un contraste paysager important, dont les caractéristiques s'entremêlent à mesure que l'on progresse en direction de la mer, favorisant un cadre de vie de qualité.

## I. Les paysages protégés

Les paysages remarquables sont reconnus par classement ou inscription. La protection des sites et monuments naturels a été instituée par la loi du 21 avril 1906. Il s'agit de sites de grande envergure ou de lieux plus localisés.

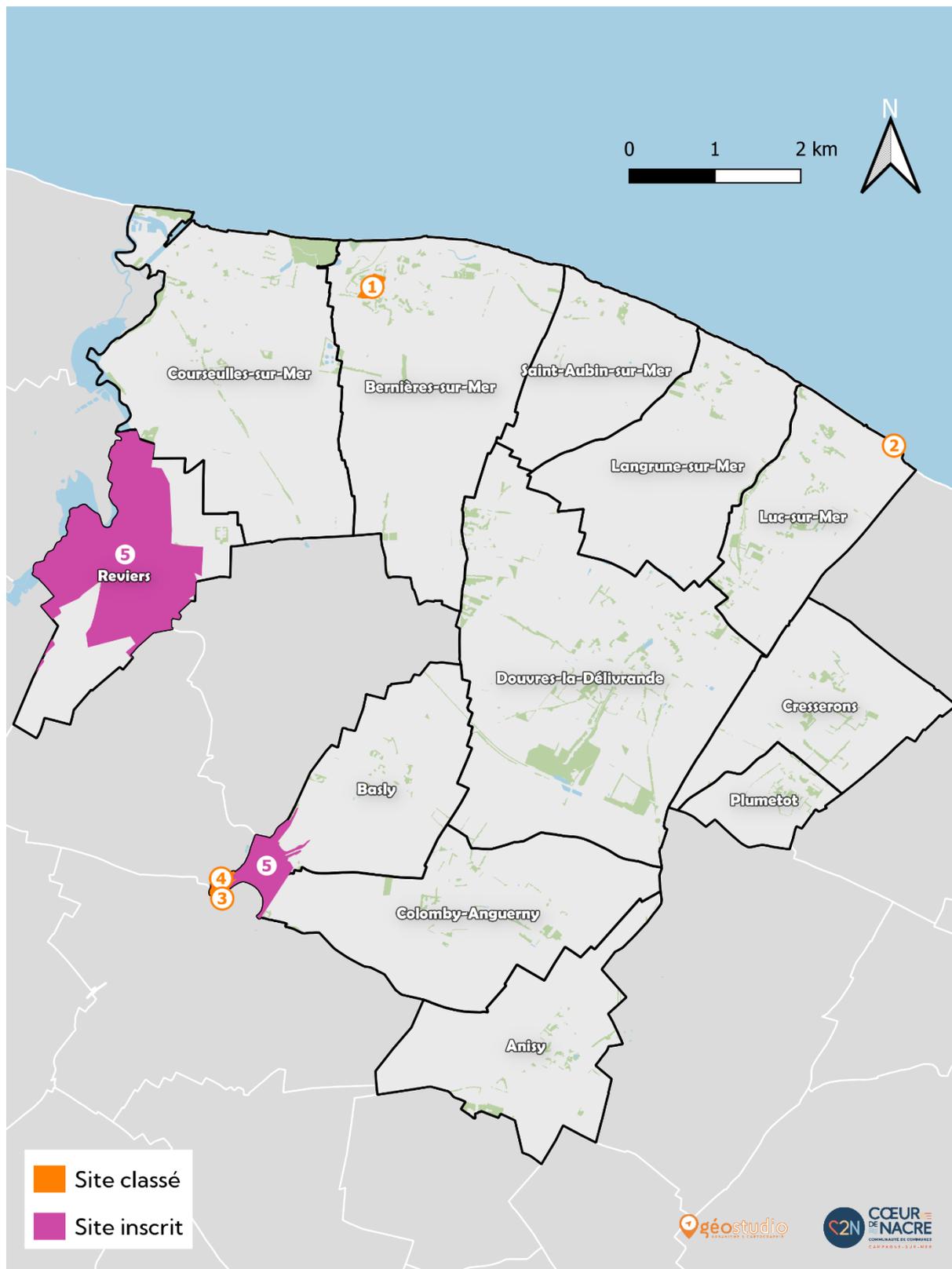
Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés, etc. Il s'agit du plus haut niveau de protection de la qualité du patrimoine paysager. Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale du ministre en charge des sites, après avis de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et de Site (CDNPS) (Article L 341-10 du Code de l'environnement).

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution. Dans les sites inscrits, il est obligatoire pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans en avoir avisé, au moins 4 mois à l'avance, l'administration de leur intention (Article L 341-1 du Code de l'environnement).

La Communauté de Communes Cœur de Nacre abrite cinq sites reconnus sur son territoire : quatre sites classés et un site inscrit. Parmi eux, certains voient leur périmètre entièrement situé sur le territoire, tandis que d'autres débordent simplement sur la CCCN et se trouvent donc en marge du territoire.

Site	Site inscrit ou classé	Date de classement	Communes concernées	Surface (en ha)	Bâti ou naturel	N° sur carte suivante
<b>Château et parc de Quintefeuille, à Bernières-sur-Mer</b>	Classé	31/12/1963	Bernières-sur-Mer	4,7	Bâti et naturel	1
<b>Falaises de Luc-sur-Mer</b>	Classé	04/08/1976	Luc-sur-Mer	1,55	Naturel	2
<b>Vallon dans lequel s'élève la vieille église de Thaon</b>	Classé	03/11/1938	Thaon, Basly	14,75	Naturel	3
<b>Parc du château de Fontaine-Henry</b>	Classé	24/08/1959	Basly, Beny-sur-Mer, Fontaine-Henry	17	Bâti et naturel	4
<b>Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue</b>	Inscrit	09/01/1984	Amblie, Banville, Basly, Beny-sur-Mer, Colombiers-sur-Seulles, Colomby-sur-Thaon, Creully, Fontaine-henry, Lantheuil, Reviere, Thaon, Tierceville	1 556	Bâti et naturel	5

## Sites classés et inscrits sur le territoire de la CC Cœur de Nacre



## II. Lecture du paysage

### 2.1. Qu'est-ce que le paysage ?

Le paysage ne se limite pas à l'ensemble des éléments qui le composent, il prend également en compte la question de la subjectivité.

Le paysage est constitué de deux composantes :

- une composante objective (le milieu physique, humain et naturel), qui a une réalité indéniable, palpable ;
- et une composante subjective, sensible, qui s'appuie sur le ressenti, le regard. Chacun construit son regard en fonction de son histoire, de sa sensibilité, de sa culture, de son humeur.

Les moyens que l'observateur emprunte pour observer le paysage, le climat, la vitesse de découverte sont autant de facteurs qui influencent aussi le regard et le ressenti. Toutefois cette dimension sensible ne correspond qu'aux premières impressions d'un observateur face un paysage.

Cette notion de subjectivité, indispensable notion préalable à l'analyse fine d'une portion de territoire, doit poser les bases d'une réflexion aboutissant à des consensus sur la vérité sensible et objective du paysage autour desquels il est possible de construire une réelle réflexion quant à la caractérisation et la préservation des paysages.

Cette partie permet de faire émerger une lecture globale du paysage en identifiant les entités et unités composant le territoire, ou encore les éléments remarquables qui structurent le paysage.

### 2.2. Le socle paysager du territoire

La caractérisation des différents paysages du territoire passe avant tout par la perception des éléments fondateurs du paysage : le relief, l'eau et l'occupation des sols.

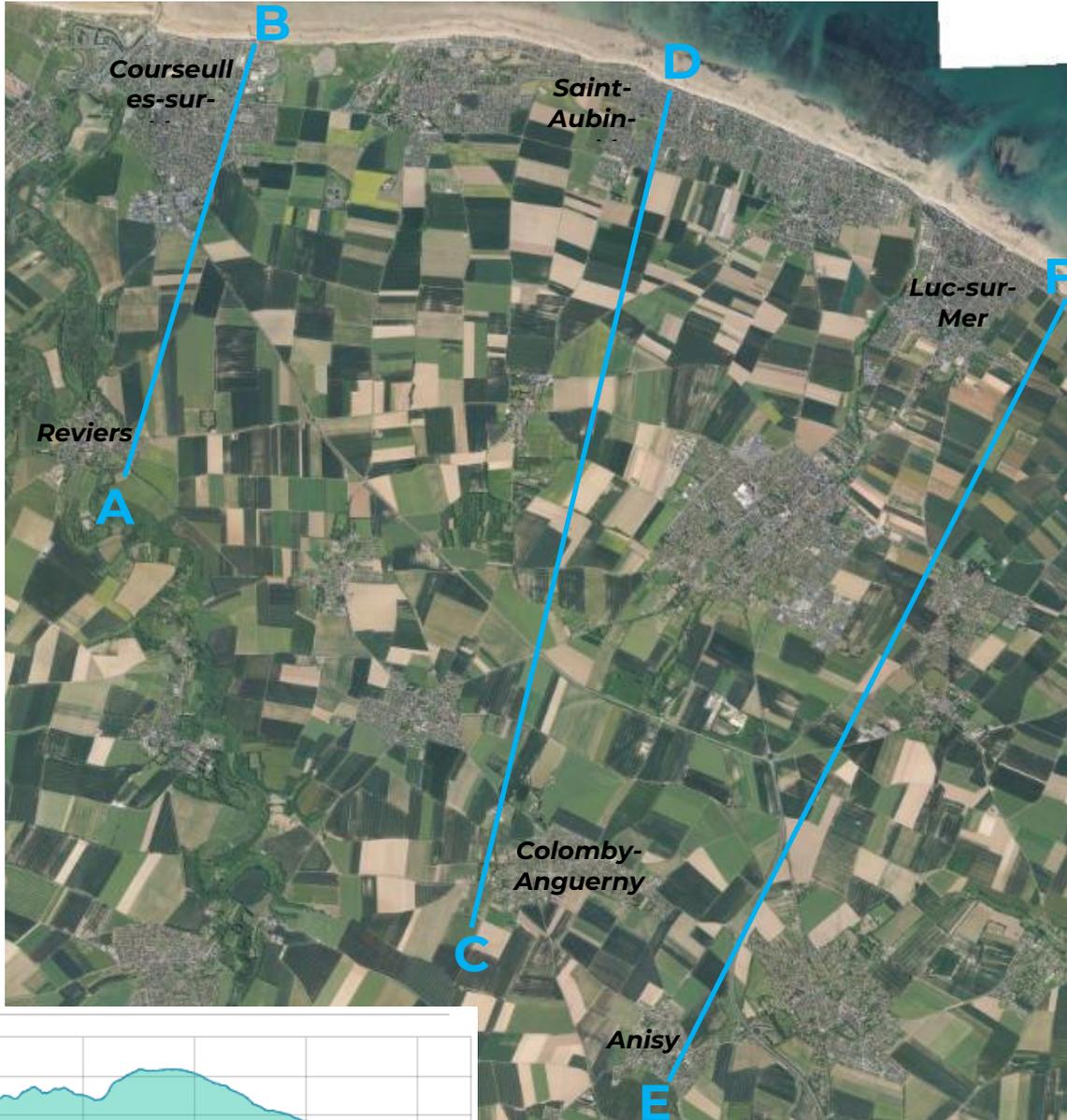
#### 2.2.1. Le relief

Le relief de la CCCN se révèle assez peu marqué, caractéristique d'un relief de plaine, composé de dénivelés et encaissements relativement faibles. Les points hauts du territoire se retrouvent dans ses parties sud et sud-ouest (Anisy, Colomby-Anguerny, Reviers), avec une altitude qui ne dépasse jamais les 60m au-dessus du niveau marin.

Le territoire décline ainsi en pente douce (1% en moyenne) en direction du nord et de la mer (voir *extrait de coupes topographiques suivantes*).



*L'absence de relief sur la commune de Colomby-Anguerny (source : Géostudio)*



Distance totale : 4 471 m    Dénivelé positif : 28,69 m  
Dénivelé négatif : -47,94 m    Pente moyenne : 2 %



Distance totale : 8 292 m    Dénivelé positif : 25,83 m  
Dénivelé négatif : -79,51 m    Pente moyenne : 1 %



Distance totale : 8 428 m    Dénivelé positif : 29,78 m  
Dénivelé négatif : -81,82 m    Pente moyenne : 1 %

Profils altimétriques sur la CC Cœur de Nacre  
(Source : Géoportail)

### 2.2.2. L'eau

L'eau est un élément à la base de la plupart des paysages dans le monde. Son passage permet de façonner la terre et de créer des déclivités plus ou moins importantes selon la nature du sol. Un territoire riche en eau reflète généralement une grande richesse paysagère.

L'eau est assez peu présente sur l'intercommunalité, en dehors du rivage évidemment. La rivière de la Mue et le fleuve côtier de la Seulles constituent les deux principales surfaces en eau de la CCCN. Leur positionnement très à l'ouest les place finalement en marge du territoire, rendant leur influence sur les paysages peu perceptible.



*Le lagunage de Reviers qui surplombe la vallée de la Seulles à l'arrière-plan (source : Géostudio)*

Néanmoins, c'est bien là encore à travers la présence de l'eau que le paysage se révèle le plus varié. En effet, le relief le plus marqué sur le territoire se présente au niveau des vallées de la Mue et de la Seulles qui se succèdent et dont l'encaissement est à chaque fois d'une trentaine de mètres environ, selon les secteurs.

### 2.2.3. L'occupation des sols

Le territoire accueille plusieurs types d'occupation des sols qui influencent largement la variation et la perception du paysage. Il peut s'agir d'espaces agricoles, comme de milieux boisés ou encore de secteurs occupés par l'urbanisation, avec pour chacun des caractéristiques différentes.

Les milieux occupés par l'agriculture sont nettement majoritaires sur le territoire, marqueurs de l'appartenance de la CCCN à la plaine de Caen, très agricole. L'openfield (absence de contraintes végétales pour faciliter au maximum l'exploitation des sols par l'agriculture) entraîne alors la présence de perspectives et d'ouvertures paysagères très importantes, permettant à l'œil de voir très loin.

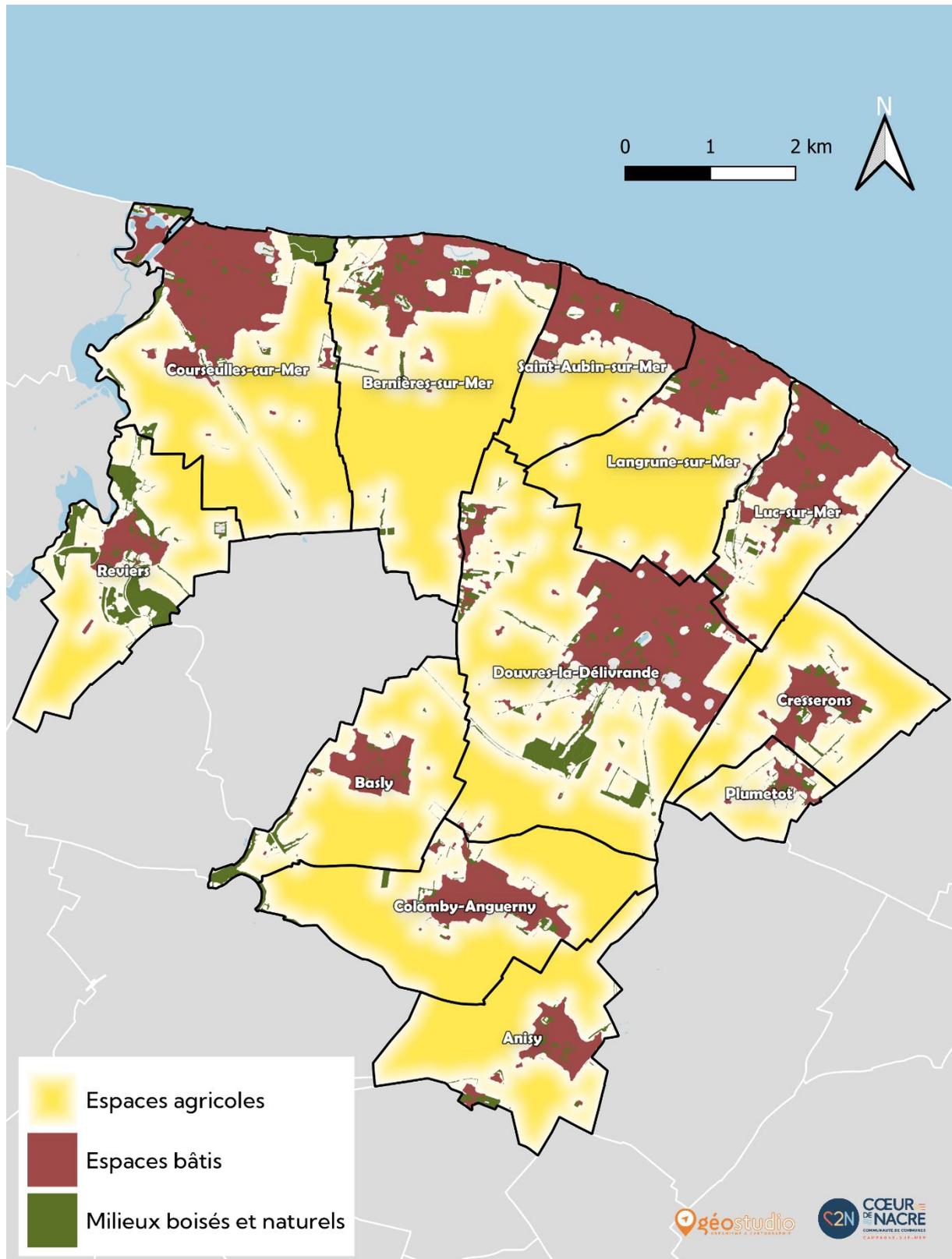


*Quelques bosquets d'arbres entourés par de vastes plaines agricoles à Bernières-sur-Mer (Source : Géostudio)*

Les zones boisées se révèlent peu nombreuses et d'assez faibles superficies, composées de quelques bois, bosquets ou alignements d'arbres ici ou là, avec une organisation qui en ressort très morcelée. Les milieux boisés et de basse végétation sont ainsi minoritaires dans le paysage. Bien que certains émergent clairement dans notre champ de vision, ils ne constituent pas de réels marqueurs forts pour les paysages de la CC Cœur de Nacre.

Les zones bâties occupent quant à elles des surfaces relativement importantes rapportées à la superficie du territoire, ce qui explique aussi pourquoi la CCCN est le territoire le plus densément peuplé de Normandie après les trois plus grandes agglomérations que compte la région (Le Havre, Rouen et Caen). Les espaces urbanisés sont ainsi des repères importants dans le paysage intercommunal. Leur présence se remarque assez facilement du fait des grandes ouvertures paysagères permises par l'absence de relief et les grandes étendues agricole en openfield.

### Occupation des sols sur le territoire de la CC Cœur de Nacre

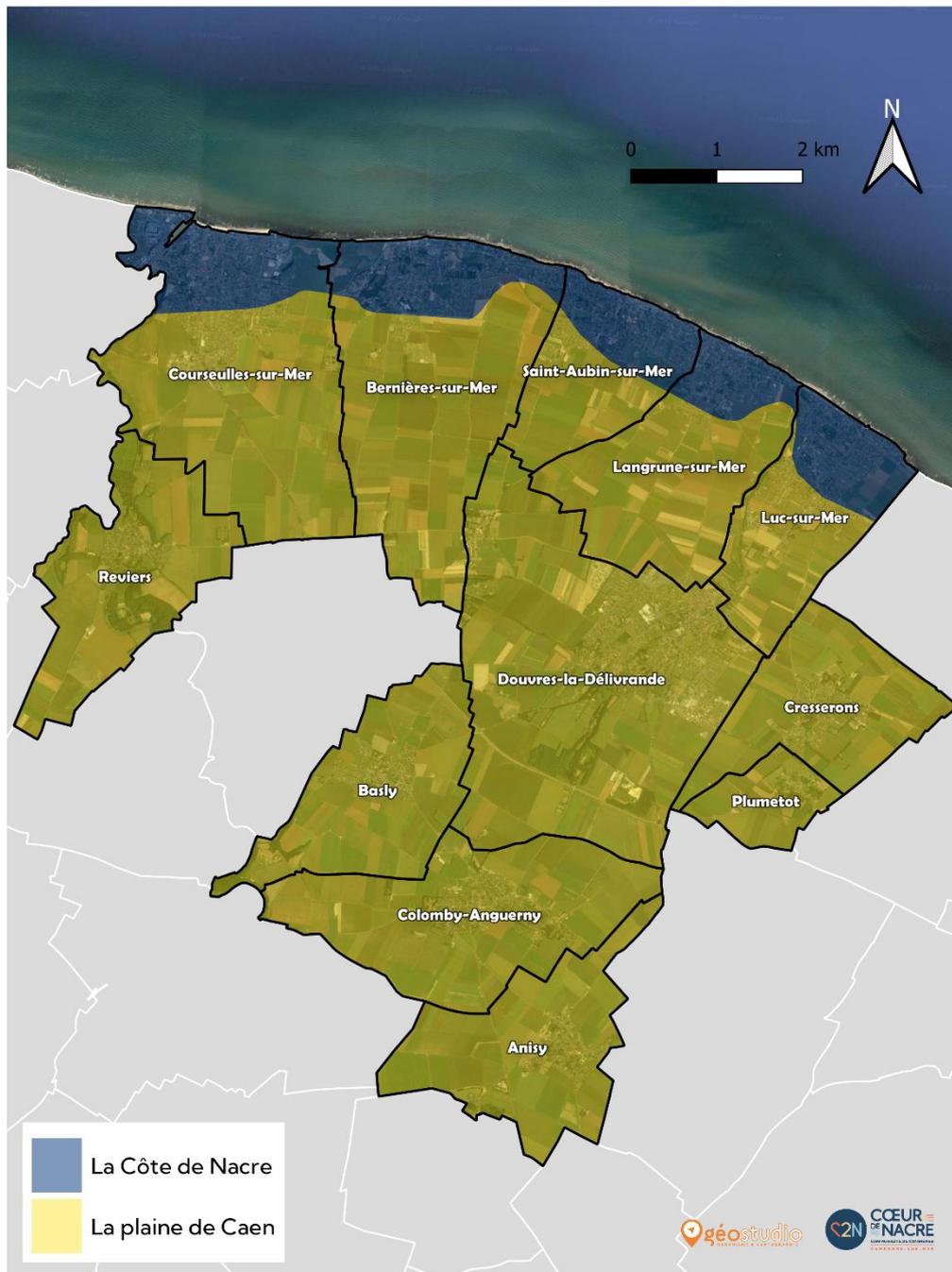


### **2.3. Les entités paysagères sur le territoire de Cœur de Nacre**

Le territoire s'inscrit en quasi-totalité dans les grands paysages caractéristiques de la plaine de Caen, dont les ouvertures paysagères et les percées visuelles sont très importantes, permises à la fois par un relief très peu marqué et une occupation des sols très agricole avec des champs ouverts (« openfield »). Cette entité de paysage agricole ouvert concerne ainsi une très large majorité du territoire, allant de ses limites au sud jusqu'aux franges des zones bâties sur le littoral.

Ces dernières marquent alors une rupture dans l'organisation paysagère du territoire. En étant principalement tournées vers le rivage, les zones bâties des communes allant de Luc-sur-Mer à Courseulles-sur-Mer sont associées au littoral qui les bordent. C'est alors une autre ouverture paysagère qui s'opère, celle de l'espace maritime qui incarne le paysage de la Côte de Nacre.

### CC Cœur de Nacre – Les grandes entités paysagères



## 2.4. Les unités paysagères

### 2.4.1. La plaine agricole

Appelée aussi « campagne de Caen septentrionale » au sens où il s'agit là des espaces ouverts de la campagne située au nord de la ville de Caen, ce large espace paysager se caractérise par de vastes champs cultivés à la très forte valeur agronomique. L'agriculture y est donc intensive, très orientée vers les productions de céréales, oléagineux ou encore de légumes, avec une très faible présence de l'élevage animal.



*Paysages agricoles ouverts à Cresserons  
(Source : Géostudio)*

Les milieux boisés constituent en réalité des résidus épargnés par le développement de l'agriculture intensive au 20<sup>ème</sup> siècle. Subsistent encore quelques bosquets et alignements boisés qui parviennent malgré tout à émerger dans le paysage, sans pour autant réussir à constituer de réelles barrières visuelles. Le paysage est très ouvert, reflet de l'agriculture pratiquée selon le modèle de l'openfield.

### 2.4.2. Le littoral

La présence de la mer constitue l'atout numéro un du territoire intercommunal, celui qui contribue le plus à son attractivité. Comme pour le reste de la côte, le littoral de Cœur de Nacre se révèle très urbanisé, avec un front bâti qui s'étend sur la quasi-totalité du rivage, en dehors du marais du Platon entre Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer, ainsi que de la coupure d'urbanisation à l'extrémité est du territoire, entre Luc-sur-Mer et Lion-sur-Mer.

Le paysage littoral est ainsi très marqué par cette présence du bâti, bien que celle-ci demeure relativement peu imposante grâce à des constructions qui restent de faible volume.

Le littoral offre malgré tout à plusieurs endroits plusieurs points de vue au caractère plus sauvage. C'est le cas le long de la dune de Juno Beach, mais aussi au niveau de celle qui longe le marais du Platon, mais aussi pour la réserve naturelle du Cap Romain ou encore au niveau des falaises de Luc-sur-Mer.

Alors qu'il est droit entre Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer, le tracé du littoral ondule davantage à partir de Bernières et jusqu'à Courseulles, ce qui permet d'apercevoir assez nettement le front de mer de la commune voisine et de ressentir la présence humaine.



*Vue surplombant la falaise du Cap Romain à Bernières-sur-Mer (en h.) - La plage et le littoral à Luc-sur-Mer (en b.)  
(Source : Géostudio)*

### 2.4.3. Les zones bâties

Assez nombreuses sur un territoire densément habité, les zones bâties se détachent dans le paysage par leur silhouette souvent caractérisée par un front de constructions implantées en limite plus ou moins directe de l'espace agricole, ainsi que par un ou plusieurs clocher qui domine l'ensemble et signale la présence du cœur de bourg.

Là encore, l'impression renvoyée est celle d'un paysage dense, composé de constructions resserrées, sans implantations parsemées, en strate basse du fait de constructions qui n'excèdent que rarement les trois, voire quatre niveaux d'occupation.

En marge des zones bâties, le paysage est marqué par les transitions, plus ou moins réussies, avec l'espace agricole. Certaines zones bâties s'accompagnent d'un traitement paysager de qualité, permettant d'effectuer une transition moins brutale avec les zones cultivées, tandis que dans d'autres secteurs, le bâti est implanté en limite directe des espaces agricoles, sans transition.



*Vue sur les constructions de l'est de Luc-sur-Mer (à g.) – exemple de passage sans transition du bâti à l'agricole à Saint-Aubin-sur-Mer (au c.) – exemple d'espace paysager aménagé pour la transition entre un lotissement et l'espace agricole à Colomby-Anguery (à d.)*

### 2.4.4. Les vallées de la Mue et de la Seulles

La nature se fait plus présente, avec davantage de boisements (sur les coteaux principalement) et de milieux humides (en fond de vallées), pour un relief qui est lui plus varié. La vallée de la Mue, comme celles de la Seulles, se caractérisent à la fois par des zones sauvages, ainsi que par des espaces bâtis qu'elles traversent. Pour la Mue, il s'agit du village de Reviers, avant que la rivière ne se jette dans la Seulles, qui se jette à son tour dans la mer en embouchure du port de Courseulles.

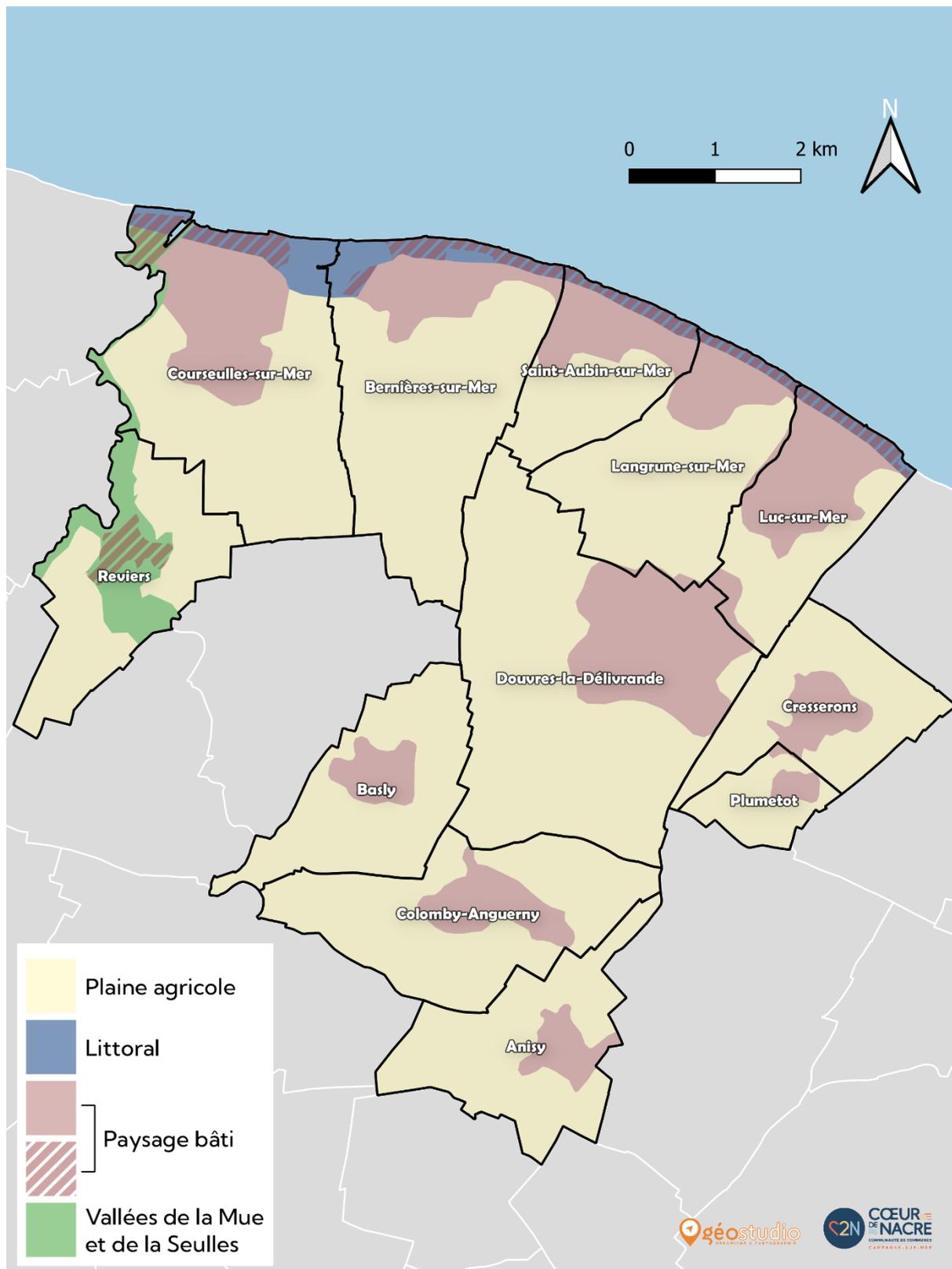
L'impression renvoyée au niveau des zones non bâties, plus sauvages, est celle d'un paysage plus pittoresque et à l'identité plus marquée que ce que l'on peut observer sur le reste du territoire et dans la plaine agricole. Le village de Reviers est par exemple le seul qui affiche de telles variations de pentes entre ses différents quartiers, avec des déclivités par endroits assez importantes.

La Seulles, grâce à ces méandres et les coteaux qui les accompagnent, sculpte le paysage avec des encaissements assez prononcés.



*La Mue dans le village de Reviers (à g.) et en sortie du village (au c.) – la Seulles, à quelques mètres de son embouchure à Courseulles-sur-Mer (à d.)*

### CC Cœur de Nacre – Les unités paysagères

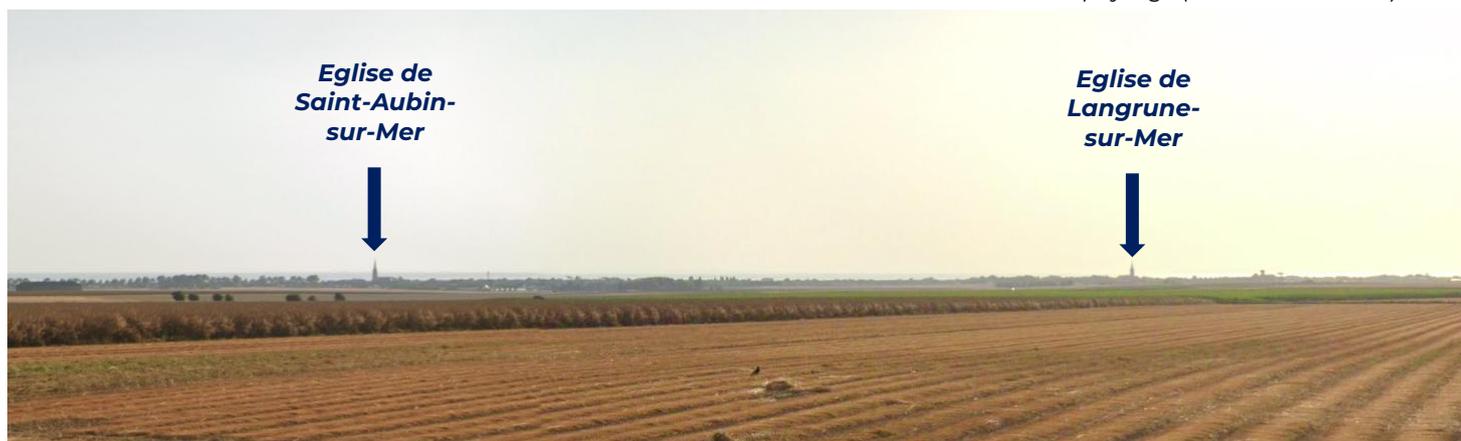


## 2.5. Les points de repère dans le paysage

Les éléments verticaux identitaires du territoire permettent de se repérer dans le paysage. Sur le territoire intercommunal, comme cela a déjà pu être dit précédemment, la quasi-absence de relief et l'espace agricole ouvert permettent d'observer des vues lointaines. On observe alors de nombreux points de repères qui se détachent, à commencer par les clochers d'églises qui participent à la perception des silhouettes de villages. C'est particulièrement vrai en ce qui concerne les communes littorales de Bernières, Saint-Aubin et Langrune, dont les clochers se succèdent à l'horizon et permettent de deviner la position de ces centres-bourgs dans l'espace. Les églises de Courseulles et de Luc ne disposent quant à elles pas de clochers suffisamment hauts pour pouvoir prolonger cet alignement de repères à l'horizon.



Les clochers des églises de Bernières-sur-Mer (en h.) et de Saint-Aubin-sur-Mer (en b.), points de repères incontournables dans le paysage (Source : Géostudio)



Panorama depuis la RD 79A en direction des communes de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer (Source : Google Maps)

Les châteaux d'eau ou encore les silos ponctuent eux aussi le paysage et se repèrent aisément sur le territoire. C'est le cas par exemple pour le château d'eau de Colomby-Anguerny ou encore celui de Luc-sur-Mer. Certains bâtiments agricoles constituent eux aussi des éléments repérables dans le paysage de la CCCN. Certaines implantations en milieu de plaine favorisent un dégagement visuel important sur la construction. C'est le cas notamment à Basly, ou encore en entrée sud de Bernières.



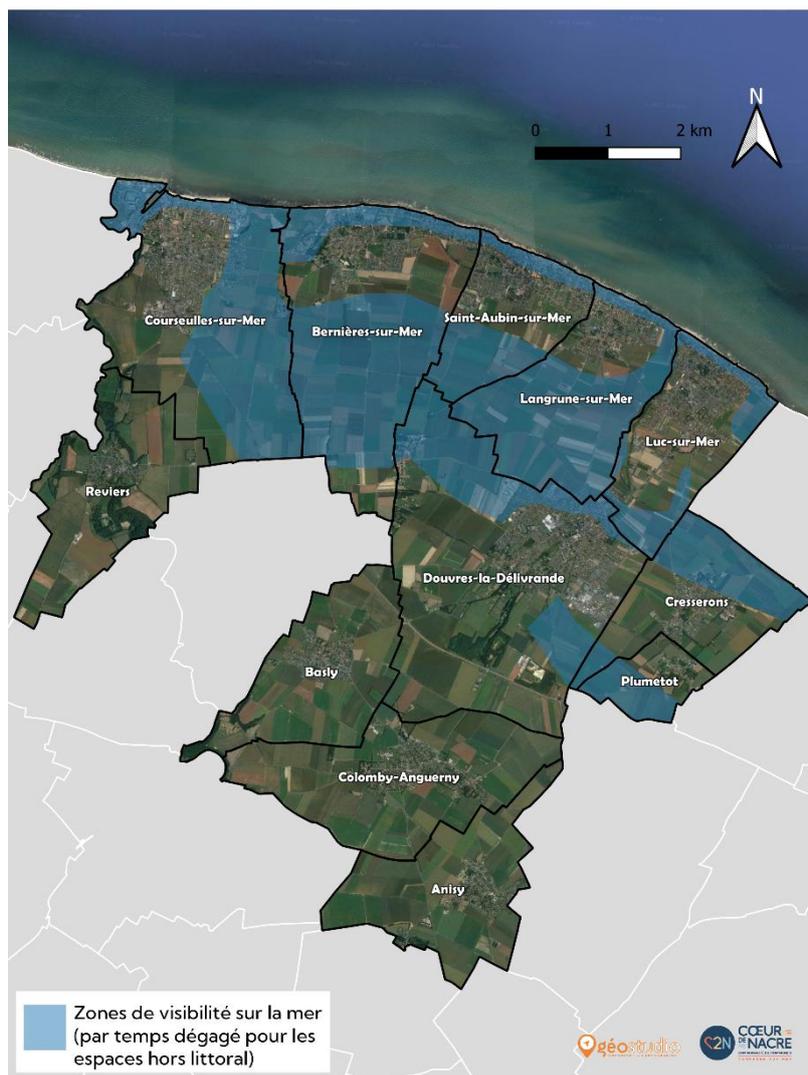
Vue sur le château d'eau de Colomby-Anguerny en sortie du village d'Anisy (à g.), le château d'eau de Luc-sur-Mer (au c.) et des bâtiments agricoles visibles au milieu de la plaine agricole sur la commune de Basly (à d.) (Source : Géostudio)

Autre point de repère important : la mer. Celle-ci devient visible par temps dégagé lorsque l'on pénètre sur les communes de Douvres-la-Délivrande (au niveau de la RD7), Plumetot et Courseulles-sur-Mer (RD79). Le caractère littoral du territoire prend alors tout son sens à partir du moment où la mer devient perceptible à l'horizon. C'est cette visibilité qui permet de distinguer la partie littorale du territoire de sa partie rétro-littorale, celle où la mer n'est pas encore visible, faute d'inclinaison suffisante pour permettre à l'œil de l'apercevoir. C'est le cas sur les communes d'Anisy, Basly, Colomby-Anguerny et Reviers. Notons également que la mer n'est pas forcément visible partout sur les communes littorales du territoire. A mesure que l'on s'approche des bourgs littoraux, l'inclinaison topographique s'amointrie et le front bâti vient alors obstruer les vues sur la mer. Une fois rentré dans les zones bâties de ces communes littorales, nous nous situons également dans beaucoup d'endroits sous le niveau marin. Il faut alors se rapprocher et pénétrer dans les dernières lignes de constructions pour apercevoir de nouveau la mer.



*Vue sur la mer à l'horizon depuis la commune de Douvres-la-Délivrande et les RD7 (en h.) et 35 (en b.) (Source : Géostudio)*

CC Cœur de Nacre – Les zones où l'on peut apercevoir la mer



## 2.6. Evolution des paysages

Les dynamiques naturelles et les activités humaines font évoluer le paysage. Les constructions entreprises opèrent des mutations plus ou moins rapides des paysages, tandis que les dynamiques naturelles comme l'évolution des cours d'eau, l'enfrichement, ... présentent des mutations progressives. Concernant la CC Cœur de Nacre, les évolutions paysagères du territoire sont intimement liées au changement de pratiques agricoles et des activités humaines.

Les exemples suivants illustrent, sur le territoire, l'évolution des paysages entre 1950 et aujourd'hui. Ce pas de temps est intéressant pour bien observer les grands changements opérés dans le paysage.

### 2.6.1. Evolutions du bâti

Globalement, les évolutions sur le bâti concernent l'habitat, l'activité économique et l'agriculture.

En ce qui concerne le bâti agricole, l'évolution des techniques et la modernisation de l'agriculture a induit une modification des paysages par la construction de bâtiments dont les tailles sont aujourd'hui incomparables par rapport aux fermes traditionnelles qui ponctuent encore le territoire. Il s'agit d'évolutions beaucoup plus franches dans les paysages, avec parfois un impact assez prononcé.



*Des bâtiments agricoles volumineux et implantés en plaine à Basly (à g.) et Bernières-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio)*

Mais l'évolution du bâti la plus impactante pour les paysages reste celle liée à l'étalement des villes et des bourgs. Qu'il s'agisse d'un étalement linéaire (le long des axes routiers), comme en épaisseur de l'enveloppe bâtie, le résultat est sensiblement le même : celui de la banalisation des paysages du fait de l'étalement et du mitage progressif de l'urbain sur les espaces agricoles et naturels. De nos jours, ce phénomène est davantage marqué au niveau des pôles du territoire que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, à travers le développement des ZAC des Hauts Prés et St-Ursin. Pour autant, la comparaison de photographies aériennes entre deux époques différentes (voir ci-après) permet de se rendre compte que cet étalement a finalement concerné l'intégralité du territoire et modifié systématiquement les paysages autour des opérations entreprises.

La périurbanisation et l'implantation des zones à vocation économique en entrée de ville marquent fortement le paysage des communes. Il s'agit d'évolutions assez franches et rapides, transformant avec force les paysages du territoire.

Ailleurs sur le territoire, de nombreuses zones pavillonnaires ont épaissi les bourgs anciens. Ces aménagements récents ont eu tendance à modifier fortement le paysage local, parfois à le banaliser. Leur emplacement en extérieur de bourg, sur des secteurs de plaine très visibles, accentuent le contraste paysager entre milieu agricole et zone urbanisée.



*Zone commerciale (en h.) et nouveau quartier d'habitat en construction (en b.) à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)*

La transition paysagère entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels est un élément primordial pour assurer une bonne intégration des constructions dans les structures traditionnelles des paysages du territoire.



*Saint-Aubin-sur-Mer en 1947 (à g.) et en 2020 (à d.) : un étalement urbain marqué (en rouge) entraînant une modification importante des paysages (Source : Géoportail)*



*Reviers en 1947 (à g.) et en 2020 (à d.) : un étalement urbain marqué sur les extérieurs (en rouge) du village d'origine entraînant une modification importante des paysages (Source : Géoportail)*



*L'impact paysager entraîné par la construction de la RD404 sur la commune de Basly : vue en 1947 (à g.) et en 2020 (à d.) (Source : Géoportail)*

### 2.6.2. Evolutions des pratiques agraires

L'évolution des pratiques agricoles depuis 50 ans a induit une évolution progressive des paysages du territoire. Bien que l'activité reste largement visible et dominante dans le paysage, tout en étant d'une qualité remarquable sur le territoire de Cœur de Nacre, on note des changements sensibles sur le paysage.

On constate une nette augmentation de la taille des parcelles liée au remembrement des dernières décennies et à la modernisation de l'agriculture. Cette réorganisation, associée à des terres présentant d'excellentes aptitudes agronomiques, a permis le développement des grandes cultures à forte proportion de céréales et d'oléo-protéagineux sur l'ensemble de la plaine de Caen (septentrionale comme méridionale). Les structures paysagères traditionnelles sont globalement restées les mêmes, à savoir un espace très largement ouvert (en « openfield »), avec peu de haies ou d'alignements boisés. C'était déjà le cas à la fin des années 1940 et c'est encore plus vrai aujourd'hui.



*Les espaces agricoles au nord du hameau de Tailleville en 1947 (à g.) et en 2020 (à d.) : le remembrement et le net accroissement de la superficie des parcelles cultivées sont bien visibles (Source : Géoportail)*

### 2.6.3. Evolutions des vallées

Nous constatons une préservation globale des caractéristiques paysagères des vallées de la Mue et de la Seulles, à savoir des fonds de vallées humides et boisés, tout comme les coteaux qui accompagnent le cheminement des cours d'eau. En réalité, seul le bâti a véritablement évolué, avec un développement relatif mais important malgré tout de l'habitat, aussi bien du côté de Reviers qu'à Courseulles-sur-Mer.

En dehors de cela, le caractère paysager des vallées demeure plutôt bien préservé. Une conservation qui est d'autant plus garantie depuis l'inscription des vallées de la Mue et de la Seulles en 1984 en tant que sites d'importance.



*Développement de l'urbanisation dans les vallées de la Seulles, à Courseulles (en h.), et de la Mue à Reviers (en b.) (Source : Géostudio)*



Photographies aériennes illustrant la préservation du paysage de la vallée de la Mue à Reviers, entre 1947 (à g.) et 2020 (à d.) (Source : Géoportail)

#### **2.6.4. Evolutions du littoral**

Secteur très prisé du territoire, le littoral a connu un essor de l'urbanisation très important, notamment pour des raisons touristiques. Les aménagements sont nombreux et l'évolution des paysages y a été rapide durant la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, avec un étalement urbain assez prononcé.

Comme cela a pu être développé précédemment en ce qui concerne l'évolution du bâti, c'est là encore l'urbanisation qui a le plus profondément modifié le paysage littoral. Ces changements paysagers sont bien visibles le long du rivage de la CCCN. Avec un urbanisme qui s'est développé en taches d'huile, le front bâti littoral forme désormais une conurbation, avec des villages qui ont fini par se rejoindre, là où auparavant des espaces non bâtis existaient et offraient des ouvertures visuelles sur la mer. C'est notamment le cas entre les villages de Bernières et de Saint-Aubin (*voir ci-après*), dont la continuité urbaine que l'on constate aujourd'hui en passant d'une commune à l'autre sans s'en apercevoir n'existait pas par le passé. Le tissu bâti s'est également nettement épaissi et étoffé entre Saint-Aubin et Langrune, là où la densité bâtie était autrefois très faible et permettait d'apercevoir facilement le rivage.



Photographies aériennes de 1947 (à g.) et 2020 (à d.) entre Bernières-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer : illustration du développement urbain en taches d'huile le long du littoral (Source : Géoportail)

Ces évolutions apportent tout son sens à l'application de la Loi Littoral datant de janvier 1986. L'objectif premier de cette loi est de contenir l'urbanisation en bord de mer face à la pression foncière très forte à laquelle font face les territoires littoraux. Aujourd'hui, la constructibilité limitée vise à maintenir le paysage littoral et ses espaces remarquables comme on peut les observer actuellement.



Illustration de l'étalement urbain le long du littoral à Courseulles-sur-Mer, entre 1947 (à g.) et 2020 (à d.)  
(Source : Géoportail)

## 2.7. La patrimoine naturel composant les paysages du territoire

### 2.7.1. Les massifs boisés

Les massifs boisés sont peu nombreux sur le territoire intercommunal et leur présence est donc à ce titre remarquable dans le paysage. Ces boisements se trouvent dans la partie sud de la commune de Douvres-la-Délicivrande (le long de la RD404), ainsi que dans la vallée de la Mue, en amont du village de Reviers. Un autre regroupement boisé est présent juste après que la Mue se jette dans la Seulles, en sortie de Reviers.

La superficie de ces boisements demeure assez restreinte, de l'ordre d'une trentaine d'hectares au maximum.



Boisement le long de la RD404 à Douvres-la-Délicivrande (Source : Géostudio)

### 2.7.2. Les bosquets

Le paysage de Cœur de Nacre est ponctué de quelques bosquets, postés de façon aléatoire et formant des abris importants pour une faune qui se retrouve sinon à découvert au sein de la plaine agricole.

Ces bosquets sont au malgré tout très peu nombreux sur le territoire.



Bosquet sur la commune de Colomby-Anguery (Source : Géostudio)

### 2.7.3. Les alignements d'arbres

Bien que le territoire abrite là aussi très peu de haies et alignements boisés, certains sont malgré tout remarquables car situés le long d'axes très empruntés. Ces alignements doivent leur présence à des plantations réalisées par l'Homme, comme le long de la RD404, ou bien encore le long de la RD7. Ces alignements permettent une meilleure intégration paysagère des infrastructures concernées, mais aussi de participer à une amélioration de la qualité des entres de villes, comme à Courseulles-sur-Mer (RD79) ou à Douvres-la-Délivrande (RD7).



Alignements d'arbres en entrée de Douvres-la-Délivrande (à g.), le long de la RD 404 (au c.) et en entrée de Courseulles-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio et Google Maps)

### 2.7.4. Les zones humides et leur ripisylve

Qu'il s'agisse de fond de vallée comme au niveau de la Mue et de la Seulles, mais aussi de zones humides comme le long de la Capricieuse entre Douvres-la-Délivrande et Luc-sur-Mer ou encore le parc de l'Edit à Courseulles-sur-Mer, la végétation se révèle plus dense dans ces endroits et offrent des espaces de respiration et de nature intéressants pour le cadre de vie. Il peut également s'agir d'espaces refuges pour la faune, en tant que corridors écologiques.



Milieu naturel le long de la Capricieuse à Douvres-la-Délivrande (à g.), au niveau de la voie verte à Luc-sur-Mer (au c.) et dans le parc de l'Edit à Courseulles-sur-Mer (à d.) (Source : Géostudio)

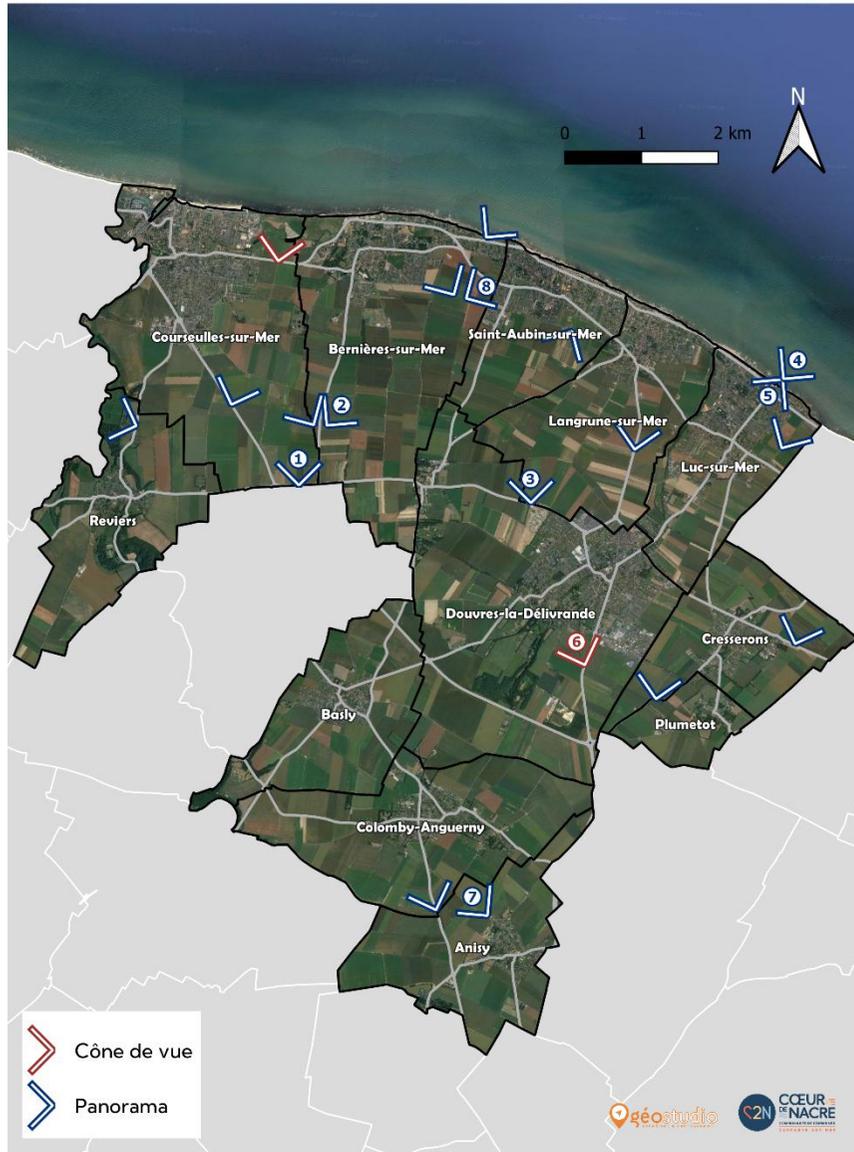
## 2.8. Les vues remarquables

Cette partie est à mettre en lien avec la précédente concernant les points de repère dans le paysage.

Les principales vues et panoramas remarquables sur le territoire portent à la fois sur la perception de la mer dans le lointain, mais aussi l'appréciation de la silhouette des villages et de leur clocher, comme dans le grand dégagement visuel qu'offre la plaine agricole.

Les principaux points de vue sont rapportés à travers la carte suivante. Pour la plupart, il est question de panoramas, au sens où les éléments remarquables dans le paysage s'apprécient à 180° minimum. Pour quelques-uns, il s'agit de cônes de vue, c'est-à-dire de lieu où le regard se concentre sur une direction bien précise.

CC Cœur de Nacre – Les vues remarquables sur le territoire



(Source : Géostudio)

## III. Les entrées de bourgs

### 3.1. Les enjeux

Les entrées de villages, de bourgs et de villes sont des éléments très importants dans la perception paysagère du territoire. En effet, ces entrées renvoient tout simplement la première image d'une ville ou d'un village et forgent le premier jugement du visiteur sur ces lieux.

L'entrée de villages, bourgs et villes joue deux rôles distincts mais, bien évidemment, complémentaires. Il s'agit tout d'abord de la porte d'entrée dans l'espace bâti, qui reflète la personnalité de la commune concernée. Il s'agit également d'un lieu de transition entre l'espace bâti et l'environnement naturel ou agricole alentour.

Ces entrées sont donc particulièrement importantes puisqu'elles doivent réussir à rendre lisible l'espace bâti tout en essayant d'en renvoyer une image positive.

De ce fait, la qualité des entrées de villages, bourgs et villes est intimement liée à l'aménagement du territoire. La question des extensions de l'urbanisation vers les extérieurs peut effacer les transitions qui sont, à l'origine, fortes et marquées entre paysage bâti et paysages agricoles et/ou naturels.

La qualification des entrées de villages, bourgs et villes doit permettre de rendre lisible la limite entre ces deux espaces. Ceci est d'autant plus vrai lorsque les agglomérations se sont développées le long des axes routiers.

Trois principaux facteurs urbains tendent à banaliser, voire effacer, les limites entre espaces en entrée de ville :

- Le développement en extension de l'habitat. Ce type de développement limite la lisibilité des entrées de bourgs et, surtout, leur identité. Lorsque traditionnellement une ceinture végétale permettait de « protéger » le bourg et de marquer son contour, ce type d'extensions a eu tendance à rendre très visible le bâti alors que ce n'était pas le cas auparavant. Le traitement végétal des propriétés, l'hétérogénéité des façades et toitures ont eu tendance à marquer les entrées de bourgs par des espaces ni urbains ni ruraux.
- La consommation d'espaces par la création des zones d'activités, autour d'axes structurants généralement. Ce sont des paysages dédiés à l'activité économique. L'entrée de ville perd son échelle de lecture traditionnelle et, par les bâtiments hétérogènes et les enseignes, rend peu qualitatif les entrées de villes.
- La disparition de la ceinture végétale traditionnelle qui est la résultante principalement d'une urbanisation en extension/étalement.

### 3.2. L'analyse des entrées de bourgs

#### 3.2.1. Caractérisation globale

Comme vu précédemment, la CC Cœur de Nacre ne connaît finalement que peu d'alternances de paysages, en raison de son caractère très agricole et l'appartenance du territoire à la plaine de Caen septentrionale.

Dans ce contexte particulier, l'inscription des villages et agglomérations dans leur site représente une problématique paysagère majeure. Elle joue un rôle important dans la qualité des paysages. Les projets de développement des communes devront être particulièrement attentifs aux secteurs de développement car la construction d'un bâtiment en limite de bourg, mal orienté, de mauvais gabarit ou de couleur inappropriée,

ou la suppression d'éléments naturels peut particulièrement fragiliser l'inscription de la commune dans son paysage.

Sur le territoire, on distingue les entrées de villes de quatre manières :

- des entrées de villes le long des axes majeurs, de qualité variable, pouvant être dégradées par la présence d'activités commerciales ou artisanales qui les rendent peu qualitatives ;
- des entrées de bourgs le long d'axes principaux pour certaines qualitatives, bien que quelques extensions urbaines peu intégrées ont pu dégrader cette perception par endroits ;
- des entrées de villages en dehors des grands axes généralement où les ceintures végétales en limite de l'urbanisation sont préservées ;
- mais aussi des entrées de villages peu qualitatives, en dehors des grands axes où le bâti vient en limite directe des espaces agricoles, sans intégration paysagère particulière.

Globalement, la qualité des entrées de bourgs est très variable sur le territoire. Quelques éléments peuvent sensiblement dégrader la perception renvoyée, comme des fronts bâtis « bruts » (non paysagers), mais aussi la présence de réseaux aériens non enfouis, de haies monospécifiques et d'essences non locales, ou encore de publicités ou pré-enseignes sur certains sites d'activités ou commerciaux.

L'enjeu premier en matière de perception paysagère est la maîtrise de l'urbanisation à l'extérieur des espaces bâtis et la végétalisation ou la protection de la végétation sur le pourtour de ces espaces. Des aménagements qui ne sont pas toujours entrepris pour les communes du territoire, à l'image de ce que l'on observe plus généralement en plaine de Caen.

### **3.2.2. Analyse des entrées de bourgs de la CC Cœur de Nacre**

Cette analyse se base sur les secteurs les plus importants (au sens du trafic routier) du territoire : les axes routiers majeurs et principaux. Il s'agit, en effet, des vecteurs principaux de découverte du territoire. Comme expliqué précédemment, l'enjeu des entrées de villes est l'image des communes et agglomérations traversées par les usagers et visiteurs. Aussi, ces axes majeurs et principaux sont les grandes portes d'entrée sur le territoire et permettent de lire le paysage naturel et urbain de la CCCN.

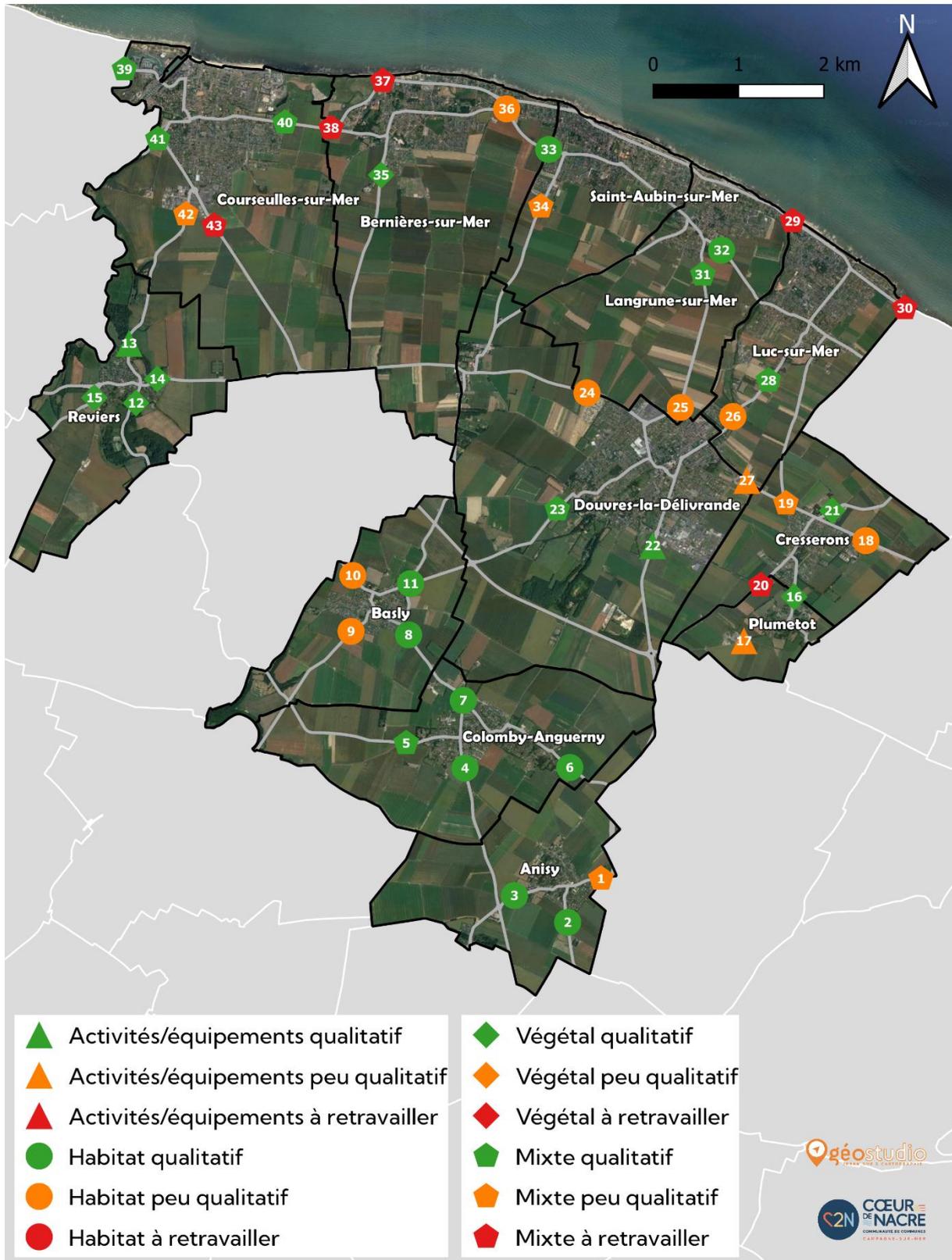
L'analyse réalisée s'attache à décrire les entrées des bourgs et villes, au niveau du panneau marquant la limite de l'agglomération ou, le cas échéant si le panneau est inexistant ou reculé, au niveau de la limite physique de l'urbanisation. Ainsi, les hameaux ne sont pas pris en compte dans cette analyse.

La grille d'analyse détermine le niveau de qualité de chaque entrée de bourg catégorisé (qualitatif, peu qualitatif, à retravailler), chaque catégorie étant régie par un code couleur allant du vert (qualitatif) au rouge (à retravailler) en passant par l'orange (peu qualitatif).

Quatre catégories ont été retenues pour l'analyse des entrées de bourgs :

- Les entrées de bourgs à dominante d'activité économique/équipement ;
- Les entrées de bourgs à dominante d'habitat ;
- Les entrées de bourgs à dominante végétale ;
- Les entrées de bourgs à dominante mixte, alliant le bâti au végétal ou l'habitat et l'activité économique/équipement.

### CC Cœur de Nacre – Qualité des entrées de villes et villages



N°	Commune	Catégorie	Analyse
1	Anisy	Mixte peu qualitatif	Bâtiments pas intégré, absence de végétation
2	Anisy	Habitat qualitatif	Bonne intégration du bâti par un front végétal bien développé
3	Anisy	Habitat qualitatif	Entrée champêtre, talus planté, corps de ferme ancien qui incarne le caractère villageois, recul par rapport à l'espace agricole
4	Colomby-Angueryn	Habitat qualitatif	Talus planté et présence du végétal importante, caractère champêtre
5	Colomby-Angueryn	Mixte qualitatif	Corps de ferme ancien qui marque l'entrée du village par sa présence, espace agricole sur l'autre bord de la route, caractère rural affirmé
6	Colomby-Angueryn	Habitat qualitatif	Ecran végétal qui masque le front bâti, recul par rapport à l'espace agricole
7	Colomby-Angueryn	Habitat qualitatif	Recul par rapport à l'espace agricole, carrefour routier qui marque l'entrée du bourg
8	Basly	Habitat qualitatif	Entrée progressive dans le village, avec du végétal qui permet de limiter l'impact du bâti sur le paysage
9	Basly	Habitat peu qualitatif	Interface avec espace agricole, lotissement peu intégré
10	Basly	Habitat peu qualitatif	Interface avec espace agricole, bâti peu intégré (haie d'essence non locale)
11	Basly	Habitat qualitatif	Aménagements paysagers de qualité, bâti bien intégré, interface avec l'espace agricole limité
12	Reviers	Végétal qualitatif	Alternance de murs en pierres traditionnels et de végétal, pour une entrée en douceur dans le village
13	Reviers	Activités qualitatif	Entrée de bourg très qualitative : long mur bas en pierres, accompagné d'un verger. Forte présence du végétal
14	Reviers	Végétal qualitatif	Talus planté et mur en pierres ancien pour une plongée intéressante vers le village de Reviers
15	Reviers	Végétal qualitatif	Talus planté, bâti ancien qui se détache au loin
16	Plumetot	Végétal qualitatif	Alternance de végétal et architecture ancienne (mur en pierres), pâture qui renforce le caractère champêtre
17	Plumetot	Activités peu qualitatif	Bâtiments industriels pas intégrés, bruts. Interface avec l'espace agricole et absence de végétation
18	Cresserons	Habitat peu qualitatif	Interface avec l'espace agricole, absence de végétal, front bâti fade et sans caractère
19	Cresserons	Mixte peu qualitatif	Haie champêtre mais accompagnée de bâti peu qualitatif et d'une ligne électrique aérienne
20	Cresserons	Mixte à retravailler	Beau talus planté mais accompagné de l'autre côté de la voie par des plaques béton peu qualitatives
21	Cresserons	Végétal qualitatif	Voie étroite, marquée par un talus planté de hauts jets et par un mur en pierres en bas état
22	Douvres-la-Déivrande	Activités qualitatif	RD7 accompagnée d'alignements de platanes qui favorisent la qualité paysagère du secteur
23	Douvres-la-Déivrande	Mixte qualitatif	Forte présence du végétal, bâti bien intégré
24	Douvres-la-Déivrande	Habitat peu qualitatif	Habitat récent qui mérite d'être intégré par des aménagements paysagers de qualité dans les années à venir
25	Douvres-la-Déivrande	Habitat peu qualitatif	Lotissement pas intégré, interface avec l'espace agricole sans accompagnement paysager
26	Douvres-la-Déivrande	Habitat peu qualitatif	Bâtiments peu qualitatifs et pas intégrés, manque de végétal, espaces publics perfectibles
27	Douvres-la-Déivrande	Activités peu qualitatif	Interface avec l'espace agricole, bâtiment commercial pas intégré, matériaux de clôtures pas qualitatifs

28	Luc-sur-Mer	Mixte qualitatif	Espace aéré, bâti bien intégré, présence du végétale affirmée, entre haie et arbres
29	Luc-sur-Mer	Mixte à retravailler	Interface avec la mer, espaces publics de qualité très moyenne, murs de clôtures privés en béton, entrée de ville à retravailler
30	Luc-sur-Mer	Mixte à retravailler	Interface avec l'espace maritime, front bâti de qualité moyenne, avec des murs de clôtures à mieux entretenir
31	Langrune-sur-Mer	Mixte qualitatif	Espaces publics de qualité, aménagements paysagers le long de la voie et vue sur l'église et son clocher à l'arrière-plan
32	Langrune-sur-Mer	Habitat qualitatif	Murs en pierres en très bon état apparent
33	Saint-Aubin-sur-Mer	Habitat qualitatif	Espace public aéré, alignements d'arbres qui marquent l'entrée du bourg, avec vue sur le clocher de l'église à l'arrière-plan
34	Saint-Aubin-sur-Mer	Mixte peu qualitatif	Interface avec l'espace agricole, bâti peu intégré et implanté pour certains en limite directe de la plaine cultivée, peu d'aménagements paysagers
35	Bernières-sur-Mer	Végétal qualitatif	Haies de hautes tiges de part et d'autre de la voie, le bâti se fait oublier à l'arrière-plan
36	Bernières-sur-Mer	Habitat peu qualitatif	Traitement de l'espace public semble délaissé, haie d'essence non locale, bâti peu dense et en retrait qui peine à annoncer le village
37	Bernières-sur-Mer	Mixte à retravailler	Entrée de ville peu valorisée, avec d'un côté la vue sur la mer et l'école de voile, de l'autre des constructions peu intégrées et une clôture en plaques béton dégradées
38	Bernières-sur-Mer	Mixte à retravailler	Carrefour routier peu lisible, avec une station-service sans qualité architecturale, panneaux publicitaires
39	Courseulles-sur-Mer	Mixte qualitatif	La qualité des espaces publics et des aménagements paysagers compense l'impact visuel des barres d'immeubles à l'arrière-plan
40	Courseulles-sur-Mer	Mixte qualitatif	Entrée de ville de bonne qualité paysagère, en lien avec le parc de l'Edit voisin. Intégration des constructions assez réussies
41	Courseulles-sur-Mer	Mixte qualitatif	Forte présence du végétal, aménagements publics de qualité
42	Courseulles-sur-Mer	Mixte peu qualitatif	Bel alignement boisé qui ne suffit pas à compenser le manque flagrant d'intégration paysagère d'une zone artisanale vieillissante
43	Courseulles-sur-Mer	Mixte à retravailler	Voie bordée par des bâtiments d'activités et commerciaux peu intégrés, nouveau lotissement en cours sur ZAC St-Ursin sans intégration paysagère pour l'instant

## IV. Synthèse – enjeux du diagnostic paysager

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un patrimoine bâti comme points de repères majeurs dans le paysage</li> <li>○ La mer comme repère et atout principal pour la qualité des paysages de la côte de Nacre</li> <li>○ Des alignements boisés le long de certaines voies routières et qui incarnent en partie l'image du territoire</li> <li>○ De nombreuses ouvertures paysagères offrant des panoramas de grande qualité</li> <li>○ Des vallées de la Mue et de la Seullas qui apportent une diversité essentielle aux paysages du territoire</li> <li>○ Un vallon, celui de la Capricieuse, qui s'accompagne de paysages et d'une biodiversité tous deux très importants pour le cadre de vie en milieu urbanisé</li> <li>○ De nombreuses entrées de bourg jugées comme étant de bonne qualité paysagère</li> <li>○ Quelques exemples intéressants de transition paysagère douce entre espace bâti et milieu agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des évolutions urbaines qui depuis plus de 50 ans ont contribué à fortement modifier les paysages du territoire</li> <li>○ Des franges urbaines pas toujours bien intégrées et qui entraînent alors la formation d'un front brutal avec les milieux agricoles et naturels, sans transition paysagère douce</li> <li>○ L'importance de respecter strictement l'application de la Loi Littoral afin de garantir une préservation de l'atout numéro 1 que représente le paysage de bord de mer et les percées visuelles qui en dépendent</li> <li>○ Des milieux naturels clairement minoritaires et pourtant très importants pour la qualité paysagère du territoire</li> <li>○ Certaines entrées de bourg peu qualitatives et devant de ce fait être repensées en tant que reflets de l'image du territoire et de ses communes</li> <li>○ Des choix pas toujours heureux en termes d'implantation de bâtiments d'activités, notamment agricoles, et qui entraînent une dévalorisation de certains panoramas</li> </ul>

### ENJEUX

- Identifier les repères paysagers qu'il est vital de protéger
- Préserver les caractéristiques paysagères locales pour valoriser le territoire et son identité (espaces agricoles, coteaux et vallées boisés)
- Maintenir les pourtours végétalisés (lorsqu'ils existent) des espaces bâtis (talus plantés, haies, bosquets, ...)
- Renforcer et clarifier les règles d'urbanisme dans les secteurs sensibles pour prendre pleinement en considération la question paysagère
- Inciter la plantation d'essences locales et adaptées au territoire et à son climat
- Protéger les grandes vues paysagères, en définissant des règles adaptées et pouvant aller jusqu'à l'interdiction stricte de construire à certains endroits
- Porter une attention particulière à la qualité des entrées de bourgs dans les futurs aménagements
- S'appuyer sur les chemins et les mobilités douces pour valoriser le territoire et ses paysages





PARTIE H.

LES ÉQUIPEMENTS  
SUR LE  
TERRITOIRE

---



## I. Les équipements administratifs

Le siège de la Communauté de Communes Cœur de Nacre se situe sur la commune de Douvres-la-Délivrande.

Ce choix est motivé par le poids de population, l'attractivité et la position centrale dans l'intercommunalité de Douvres-la-Délivrande.

Lors de sa création en novembre 2002, la CCCN comprenait 10 communes membres. Le 26 septembre 2017, les communes de Courseulles-sur-Mer et Revières rejoignent l'intercommunalité. Le nombre de communes membres passe désormais à 12. Ces communes sont toutes équipées d'un bâtiment de Mairie.



Siège de la CC Cœur de Nacre  
(Source : Géostudio)



Mairies d'Anisy (en h. à g.), de Langrune-sur-Mer (en h. à d.), de Luc-sur-Mer (en b. à g.) et de Plumetot (en b. à d.) (Source : Géostudio)

Deux gendarmeries sont implantées sur le territoire, à Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer.



Gendarmerie de Courseulles-sur-Mer  
(Source : Google Maps)

Une caserne de pompier est présente sur Cœur de Nacre, à Courseulles-sur-Mer. Cette caserne se trouve ainsi positionnée sur la partie ouest de l'intercommunalité. Les communes plus à l'est et au sud du territoire peuvent bénéficier des services d'autres casernes situées sur les EPCI voisins, comme à Ouistreham et à Caen par exemple.



Caserne de pompier à Courseulles-sur-Mer  
(Source : Google Maps)

## II. Les équipements scolaires

### 2.1. Les écoles primaires

*Vocabulaire : l'école primaire comprend l'école maternelle (petite, moyenne et grande sections) et l'école élémentaire (CP, CE1, CE2, CM1 et CM2).*

#### 2.1.1. Répartition des équipements scolaires

Il existe plusieurs possibilités pour une commune d'assurer l'apprentissage des enfants âgés de 3 à 10 ans : une école avec une classe unique ou plusieurs classes (ou des écoles en fonction du nombre d'enfants scolarisés) accueillant les enfants habitant sur la commune ou alors mettre en place un regroupement scolaire avec les communes limitrophes afin de mutualiser les coûts et les équipements.



L'école de Langrune-sur-Mer (Source : Géostudio)

On compte seulement un regroupement scolaire sur Cœur de Nacre, avec un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) établi entre les communes de Basly, Anisy et Colomby-Anguerny. Une commune ne dispose pas forcément des équipements suffisants pour avoir la capacité de scolariser les élèves qui habitent sur leur territoire. Dans ce cas de figure, une coopération entre plusieurs communes peut se mettre en place. Par exemple, Revières assure le fonctionnement d'une école maternelle mais pour ce qui est de l'école élémentaire, les élèves de la commune doivent se rendre à celle de Fontaine-Henry, la commune voisine.

L'ensemble des communes littorales, ainsi que Cresserons et Douvres-la-Délivrande disposent de structures permettant d'assurer l'intégralité de l'enseignement du 1<sup>er</sup> degré. Ces communes peuvent ainsi accueillir les élèves des autres communes du territoire qui ne disposent pas forcément des équipements scolaires suffisants, ou alors de façon incomplète.

#### 2.1.2. Evolution des effectifs d'élèves

Les données du tableau ci-dessous concernent uniquement les écoles publiques.

Communes	Ecole	Effectifs 2021	Evolution récente
<b>RPI Anisy – Colomby-Anguerny – Basly</b>	Primaire	192	
<b>Bernières-sur-Mer</b>	Primaire	191	
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	Primaire (9 classes)	214	
<b>Cresserons</b>	Primaire	80	
<b>Douvres-la-Délivrande</b>	Primaire	632	
<b>Langrune-sur-Mer</b>	Primaire	115	
<b>Luc-sur-Mer</b>	Primaire	274	
<b>Plumetot</b>	Primaire	75 (4 classes)	
<b>Reviers</b>	Maternelle	50	
<b>Saint-Aubin-sur-Mer</b>	Primaire		

La majorité des effectifs d'enfants scolarisés en école primaire publique sont en baisse sur l'intercommunalité. A ce sujet, les communes du territoire font face à un double phénomène qui complexifie fortement le fonctionnement et le devenir de leurs écoles publiques, à savoir le vieillissement de la population d'une part, auquel s'ajoute le choix de plus en plus de parents de scolariser leurs enfants dans le privé. La scolarisation en établissement privé peut se faire aussi bien dans une école du territoire (notamment à Douvres-la-Délivrande), comme à l'extérieur de Cœur de Nacre. Certains parents souhaitent que leurs enfants soient scolarisés dans un établissement proche de leur lieu de travail, ou sur leur trajet quotidien. C'est pourquoi ils privilégient les établissements scolaires implantés au sein des bassins d'emplois les plus étoffés.

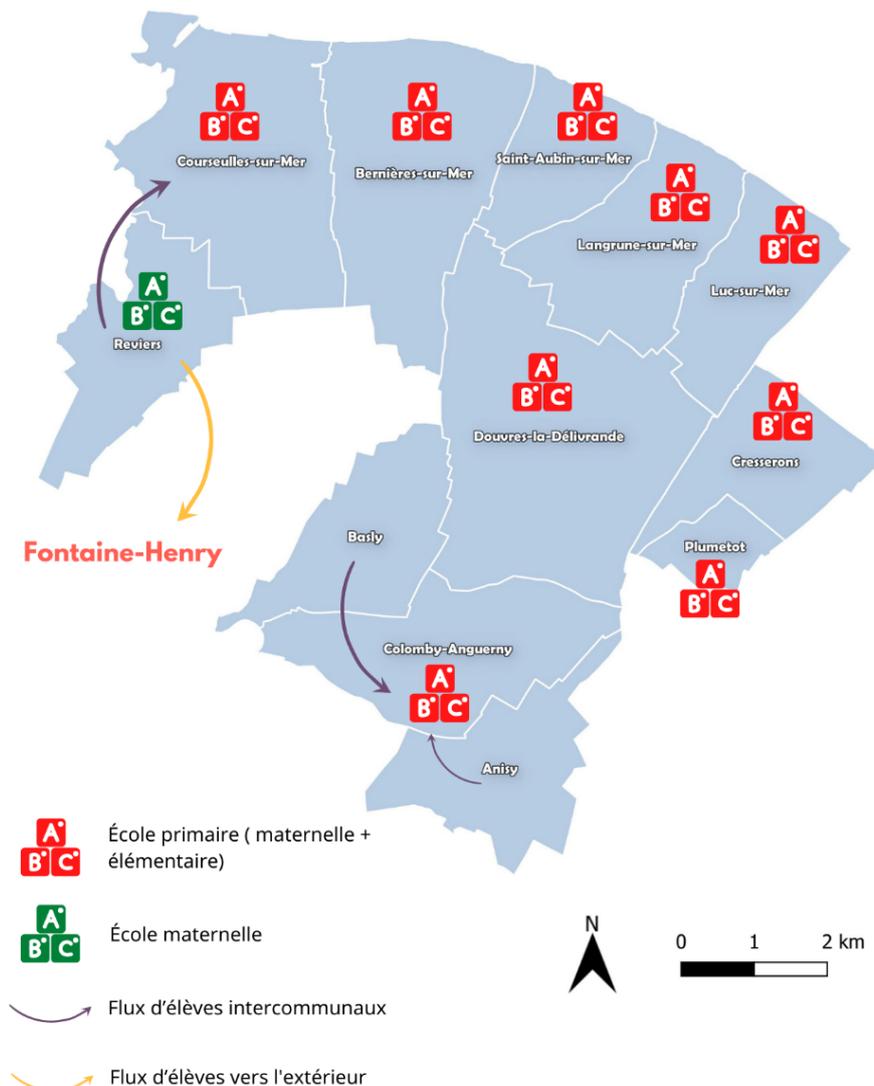
**Cette tendance baissière des effectifs d'élèves au sein d'une majeure partie des écoles publiques du territoire constitue une problématique importante pour l'avenir des communes. Ce sujet a fait l'objet d'un débat au cours d'un atelier de travail entre élus et inspectrice scolaire au sein de la circonscription de Caen Nord. Voici les principales observations et idées émises au cours de cet atelier :**

- Le vieillissement de la population sur la circonscription se fait ressentir à travers l'évolution des effectifs scolaires sur les dernières années ;
- La « fuite » des enfants vers les écoles privées est importante en termes de nombre d'élèves ;
- Le secteur de Caen Nord affiche une moyenne de 22,7 enfants/classe, ce qui est inférieur à la demande du Ministère de l'Education Nationale pour un maximum de 24 enfants/classe ;
- Les communes doivent s'interroger sur le devenir de leur école à horizon 2-3 ans. Le maintien coûte que coûte d'une école dans un village n'apparaît pas forcément comme étant la meilleure solution à moyen/long terme ;
- Réfléchir collectivement à l'avenir de l'école publique sur le territoire. Un travail par petits groupes de communes (plutôt qu'au niveau intercommunal) semble

plus pertinent, de façon par exemple à désigner des écoles « collectrices » d'élèves à partir d'un certain âge, tout en permettant aux plus petites communes de garder une structure scolaire pour les plus jeunes ;

- La constitution de « grosses » structures scolaires n'est pas perçue comme étant une bonne chose car détachées d'un objectif majeur qui est celui de maintenir une vie sociale au sein des villages ;
- Les fermetures de classes et les regroupements des classes restantes dans une seule et même école risque de provoquer encore davantage de scolarisation d'élèves dans le privé. Il s'agit d'un cercle vicieux à éviter ;
- Améliorer le fonctionnement du périscolaire pour dynamiser les écoles publiques ;
- Effectifs scolaires et mobilités sont deux sujets intimement liés et qui doivent être traités en parallèle, notamment sur les sujets de déplacements sécurisés vers et depuis les écoles.

### Localisation des écoles primaires sur la CCCN



## 2.2. Les collèges

Trois collèges sont implantés sur le territoire :

- Le collège Clément Marot à Douvres-la-Délivrande ;
- Le collège Maitrise Notre Dame à Douvres-la-Délivrande, qui accueillait 719 élèves en 2021 ;
- Le collège Quintefeuille à Courseulles-sur-Mer, qui accueillait 513 élèves en 2021.

## 1.4 Les lycées

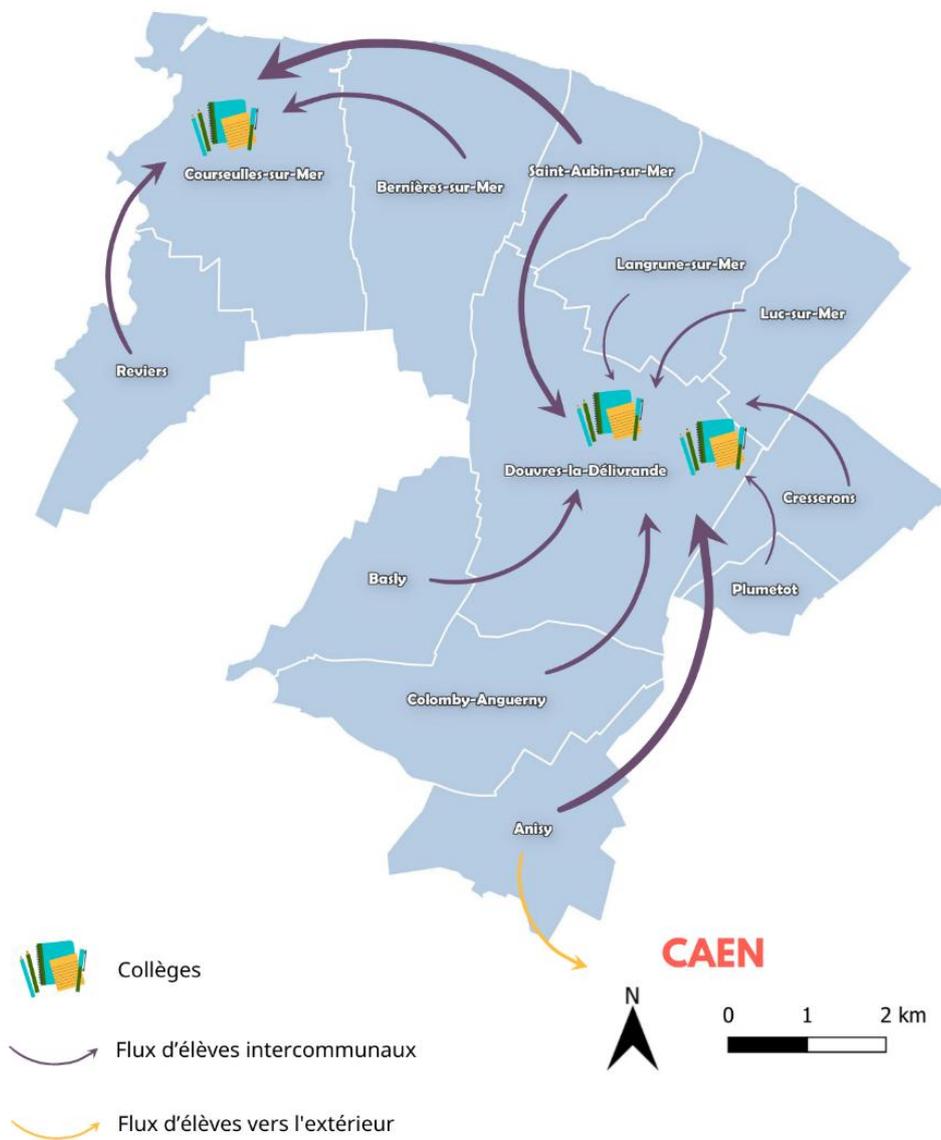
Deux lycées se trouvent sur l'intercommunalité Cœur de Nacre. Le lycée d'enseignement général Maitrise Notre-Dame (338 élèves) et le lycée d'hôtellerie et restauration Notre-Dame-de-Nazareth (191 élèves) se situent sur la commune de Douvres-la-Délivrande. Il s'agit de deux lycées privés. La scolarisation en lycée public ne peut donc se faire qu'à l'extérieur de la CCCN.

Parmi les élèves de l'intercommunalité qui souhaitent poursuivre leur scolarité dans une filière générale, une partie fréquentent alors le lycée Maitrise Notre-Dame, quand les autres vont en majorité dans un lycée public de l'agglomération caennaise. Pour les élèves qui font le choix du bac professionnel ou de la formation professionnelle doivent, eux, se diriger vers des lycées ou des CFA de l'agglomération étant donné qu'il n'y a pas de structure d'enseignement spécialisé dans ces filières professionnels spécifiques sur la CC Cœur de Nacre.

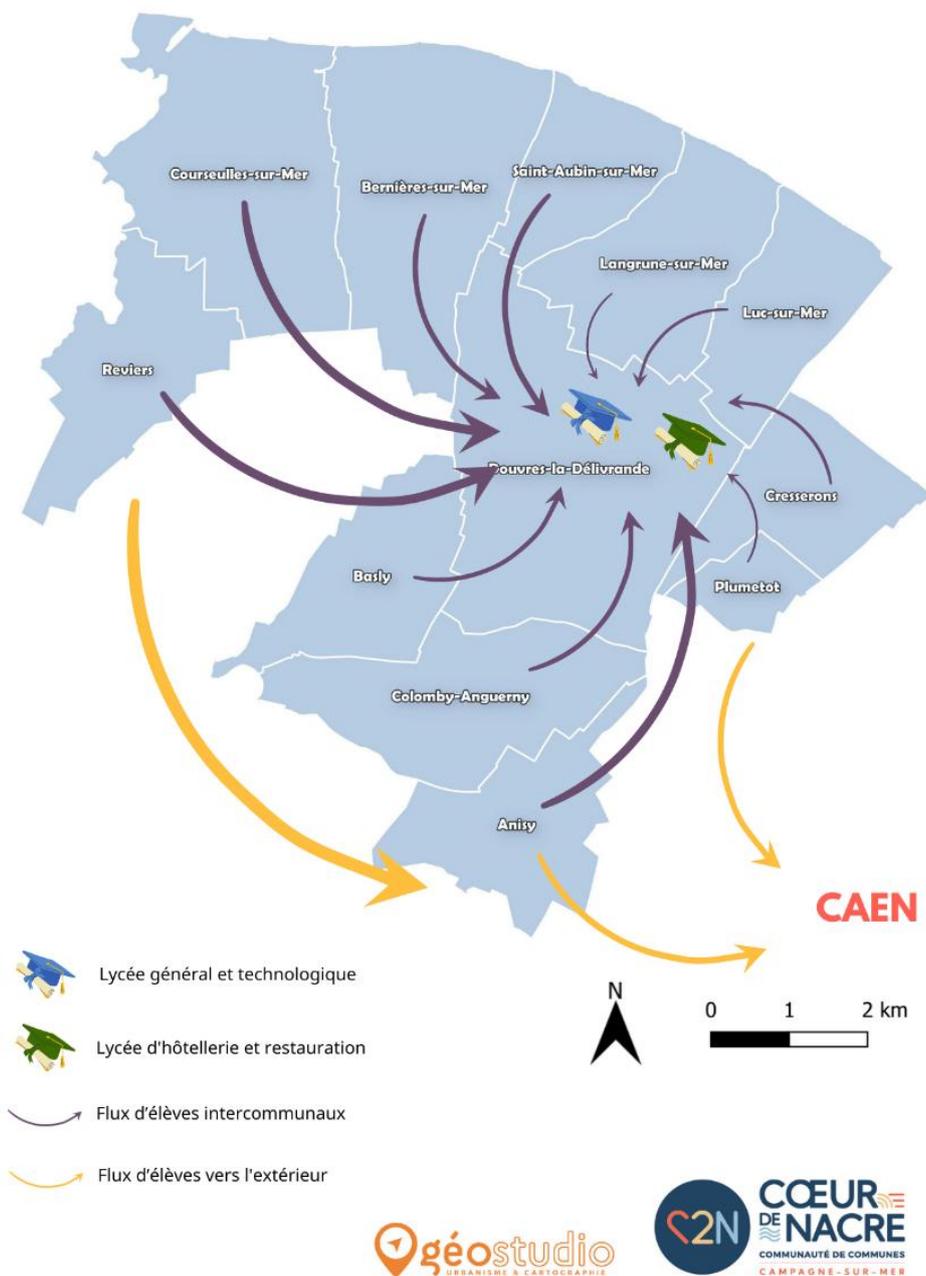


*Collège Quintefeuille (à g.) – Collège Maitrise Notre Dame (à d.) (Source :  
GoogleMaps)*

## Localisation des collèges sur la CCCN



## Localisation des lycées sur la CCCN



### III. Les équipements sportifs

Sur le territoire, sont recensés des équipements sportifs dont la fréquentation varie en fonction du type d'équipements :

- Trois piscines intercommunales situées à Courseulles-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande

- Des terrains de sport ou de football ou encore des terrains de pétanque, extérieurs, accessibles à tous sur l'ensemble des communes sauf à Plumetot
- Trois centres équestres sur les communes littorales de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer
- Cinq clubs de voile sur les cinq communes littorales de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer



*Piscine intercommunale Aquanacre à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)*



*Piscine de Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)*



*City-stade de Bernières-sur-Mer (Source : Géostudio)*

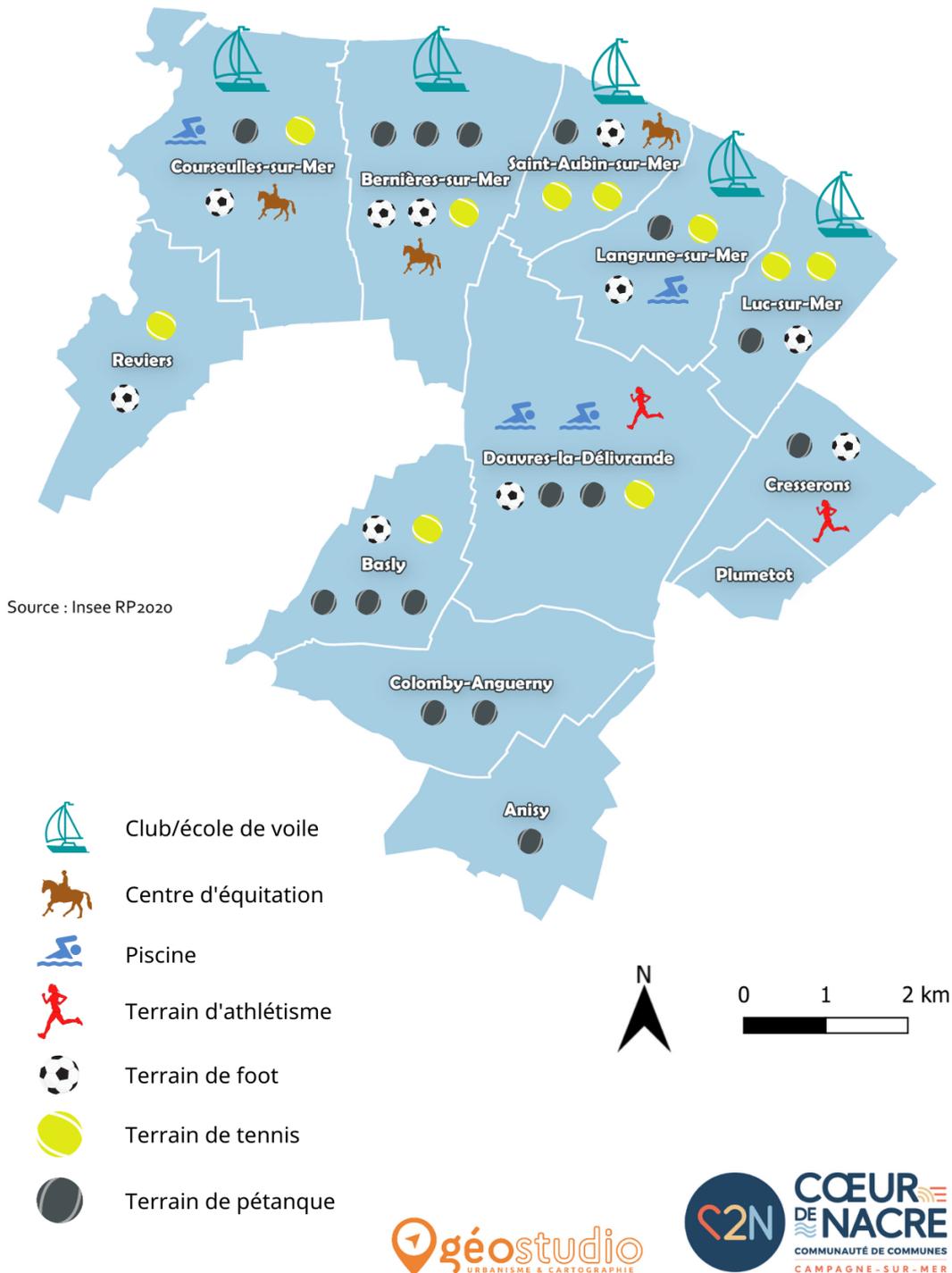


*Ecole de voile de Luc-sur-Mer (Source : Géostudio)*



*Ecole de voile de Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)*

## Localisation des équipements sportifs au 1er Janvier 2020



## IV. Les équipements culturels

La majeure partie des équipements culturels présents sur l'intercommunalité sont trouvés au niveau des communes littorales. En dehors de ces cinq communes, Douvres-la-Délivrande constitue un pôle culturel qui rayonne au-delà des seules communes qui l'entourent, avec deux équipements (un cinéma et un centre culturel) qui peuvent attirer des populations habitant en dehors de la CCCN. Le cinéma de Douvres, jusqu'à présent situé en plein centre-ville, est en cours de relocalisation à côté du centre culturel « c3 Le Cube », de façon à proposer plus de facilité pour le stationnement des clients, tout en concentrant les deux équipements majeurs de l'offre culturelle sur le territoire au niveau d'un seul et même lieu.

En matière d'équipements culturels, on trouve ainsi sur le territoire :

- Quatre bibliothèques sur le littoral à Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, ainsi que sur une commune rétro-littorale (Anisy) ;
- Quatre cinémas, avec ceux de Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Luc-sur-Mer ;
- Un centre culturel à Douvres-la-Délivrande, le c3 le Cube ;
- Le musée de Juno Beach, à Courseulles-sur-Mer ;
- Une salle d'exposition d'art moderne à Saint-Aubin-sur-Mer.

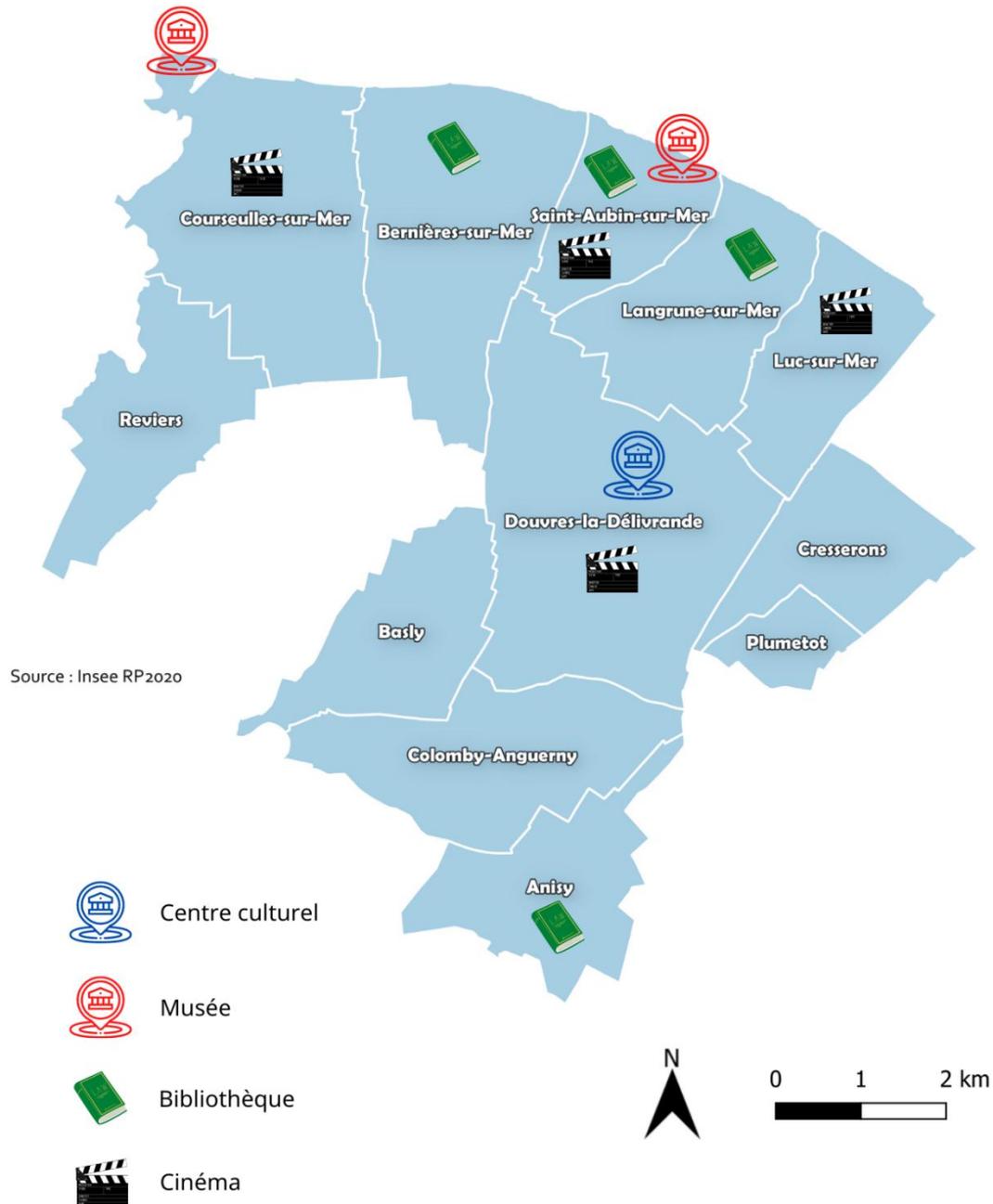


*Cinéma à Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)*



*C3 le Cube à Douvres-la-Délivrande (Source : Géostudio)*

## Localisation des équipements culturels au 1er Janvier 2020



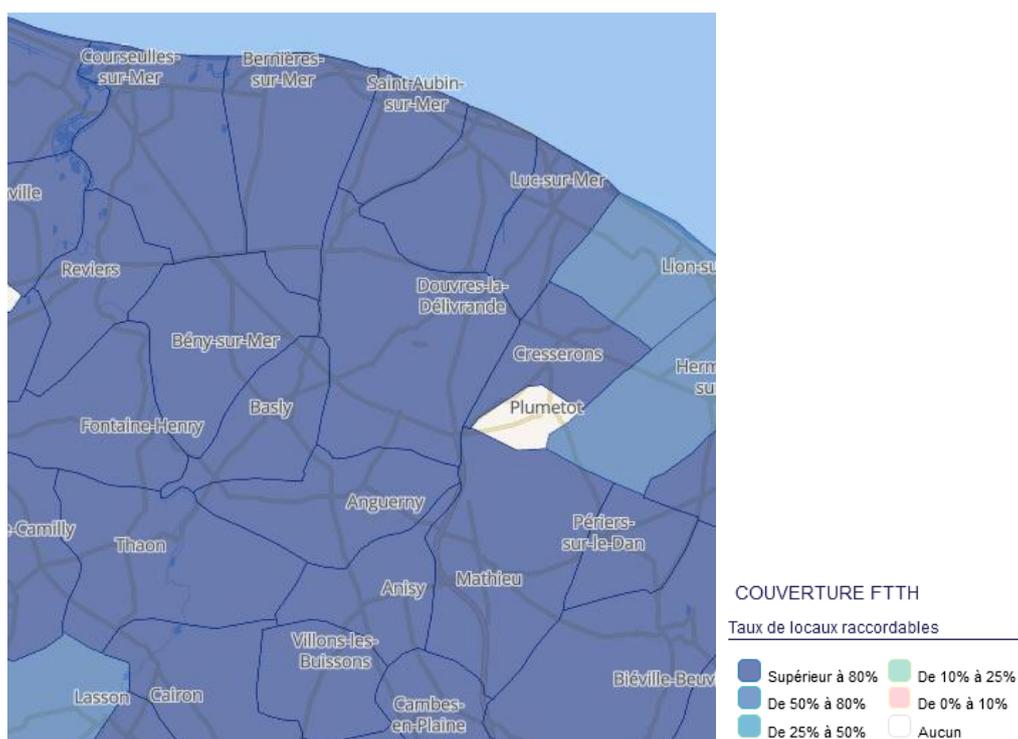
## V. La desserte du territoire par les communications numériques

### 5.1. Niveau de raccordement en fibre optique

En 2022, les logements de l'intercommunalité Cœur de Nacre sont équipés à plus de 80% de la fibre optique, à l'exception de ceux de la commune de Plumetot. Pour autant, les travaux de raccordements sont tous effectués sur cette commune qui n'attend plus que la validation informatique du délégataire pour être raccordée au réseau de fibre optique. La couverture du territoire sera ainsi complète en 2023.

Les centre-bourgs du territoire équipés de la FTTH disposent d'un débit internet de 1 Gbit/s en moyenne, ce qui constitue la plus haute performance possible du réseau fibre optique.

Cœur de Nacre se révèle ainsi très bien équipé et parfaitement connecté aux réseaux de communications numériques, ce qui contribue à renforcer son attractivité et l'intérêt que peuvent lui porter des populations souhaitant s'installer sur le territoire, en particulier les actifs pouvant télétravailler.



Déploiement de la fibre optique par commune au 31 Décembre 2021 à l'échelle de la CCCN

Source : <https://www.fibre-calvados.fr/accueil/particuliers/je-teste-mon-eligibilite.html>



Déploiement de la fibre optique par adresse au 31 Décembre 2021 à l'échelle de la CCCN

Source : <https://www.fibre-calvados.fr/accueil/particuliers/je-teste-mon-eligibilite.html>

## 5.2. Niveau couverture par les réseaux de téléphonie

La CC Cœur de Nacre jouit d'une parfaite couverture par les réseaux 4G et 5G des quatre principaux opérateurs français. Une qualité de réseaux qui s'explique notamment par la présence d'antennes relais qui couvrent l'ensemble du territoire.

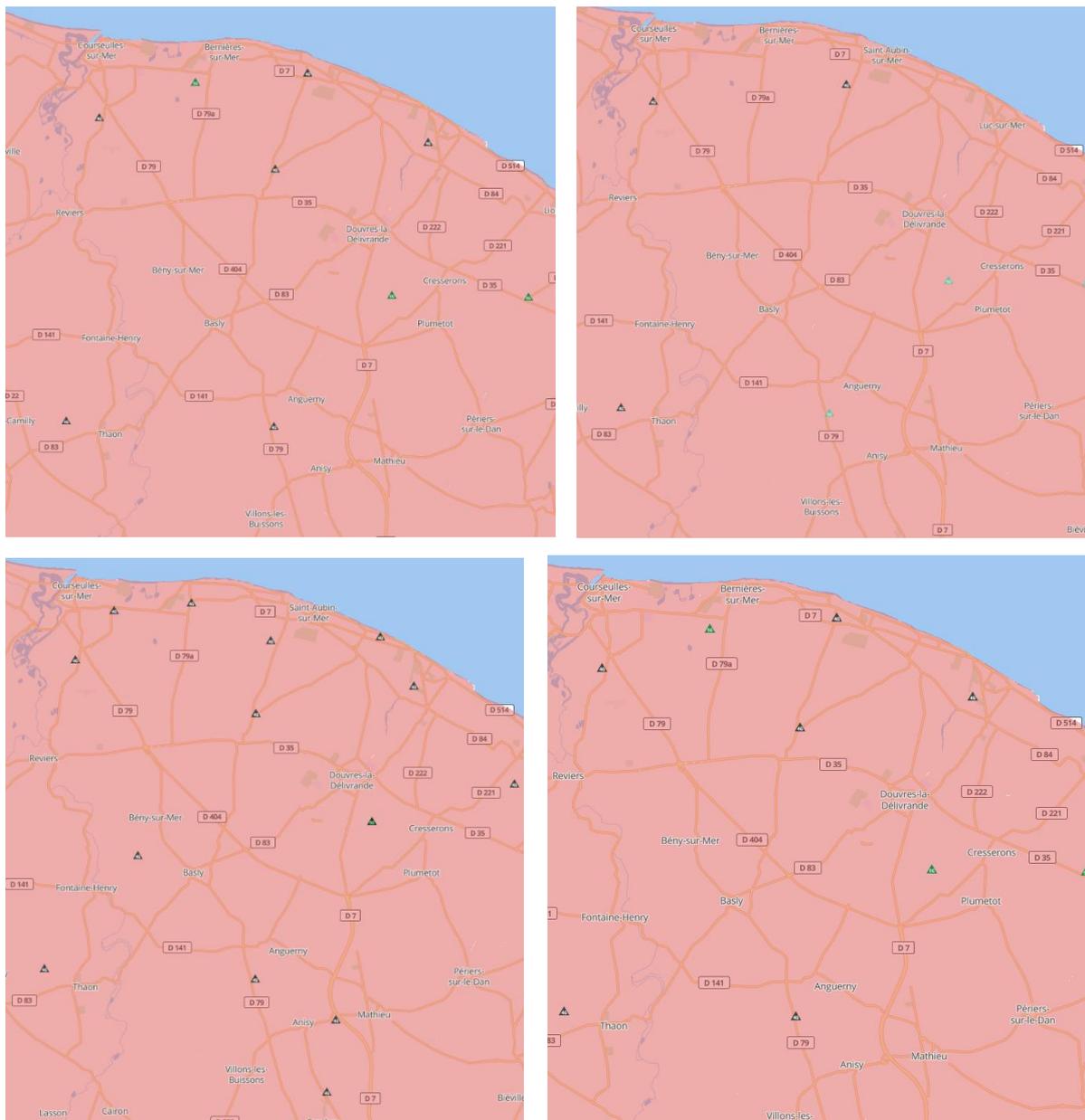


Antenne relais 4G à Colomby-Anguerny (Source : Géostudio)

Bouygues	5 antennes 4G	2 antennes 5G
Free	2 antennes 4G	2 antennes 5G
Orange	9 antennes 4G	0 antennes 4G
SFR	5 antennes 4G	2 antennes 5G

La couverture totale du territoire par les réseaux de téléphonie mobile est démontrée à travers les extraits de cartes suivants. L'intégralité du territoire intercommunale est de

couleur rose, ce qui signifie que toutes les zones qui le composent sont couvertes par une bonne qualité de réseau. Aucune zone blanche n'est à signaler sur la CCCN.



*Couverture du territoire par le réseau mobile Bouygues (en h. à g.), Free (en h. à d.), Orange (en b. à g.) et SFR (en b. à d.) (Source : arcep.fr)*

## VI. Synthèse – enjeux du diagnostic des équipements

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Présence d'équipement d'urgence et de secours : deux gendarmeries et un centre d'incendie et de secours</li> <li>○ La possibilité de scolariser ses enfants au collège sur le territoire</li> <li>○ Des exemples de réussite en termes de fonctionnement périscolaire</li> <li>○ Des équipements sportifs nombreux et de bonne qualité globale</li> <li>○ Des équipements culturels dont l'offre permet d'éviter une dépendance à l'agglomération caennaise et des projets (centre culturel et nouveau cinéma de Douvres) intéressants pour le territoire</li> <li>○ Une très bonne couverture par les réseaux numériques et de télécommunication (pas de zone blanche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des effectifs d'enfants scolarisés dans le public en baisse en raison d'un vieillissement prononcé de la population, auquel s'ajoute le choix de certaines familles de s'orienter vers une scolarisation en école privée</li> <li>○ Un devenir incertain pour certains équipements vieillissants</li> <li>○ L'absence de lycée public sur le territoire qui oblige à des déplacements plus importants pour poursuivre sa scolarité après le collège</li> </ul>

### ENJEUX

- Réfléchir collectivement au devenir des écoles publiques sur le territoire, pour déterminer des choix les plus pertinents pour l'avenir (regroupements ? répartition des élèves ?)
- Maintenir un fonctionnement scolaire par petits groupes de communes, plutôt qu'à l'échelle intercommunale
- Identifier les besoins en équipements nouveaux ou en renouvellement/restauration d'équipements existants
- Assurer la pérennité des équipements culturels et de loisirs présents sur le territoire
- Maintenir la bonne qualité de couverture par les réseaux numériques (entretien, innovations)





PARTIE I.

# MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

---



## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT CAEN-METROPOLE POUR LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

- ➔ Donner la priorité aux modes alternatifs, notamment en secteur urbain dense

Dans les CC : des lignes de bus structurantes permettront la desserte des pôles qui ne sont pas situés sur l'axe ferroviaire. Il s'agit de renforcer les lignes existantes par un cadencement en fonction du potentiel de clientèle et la mise en place d'aménagements (site propre, priorisation, etc.) visant à améliorer les temps de parcours afin d'offrir un avantage comparatif à l'automobile. Pour cela, un soin particulier sera apporté à son insertion dans la voirie, notamment en agglomération.

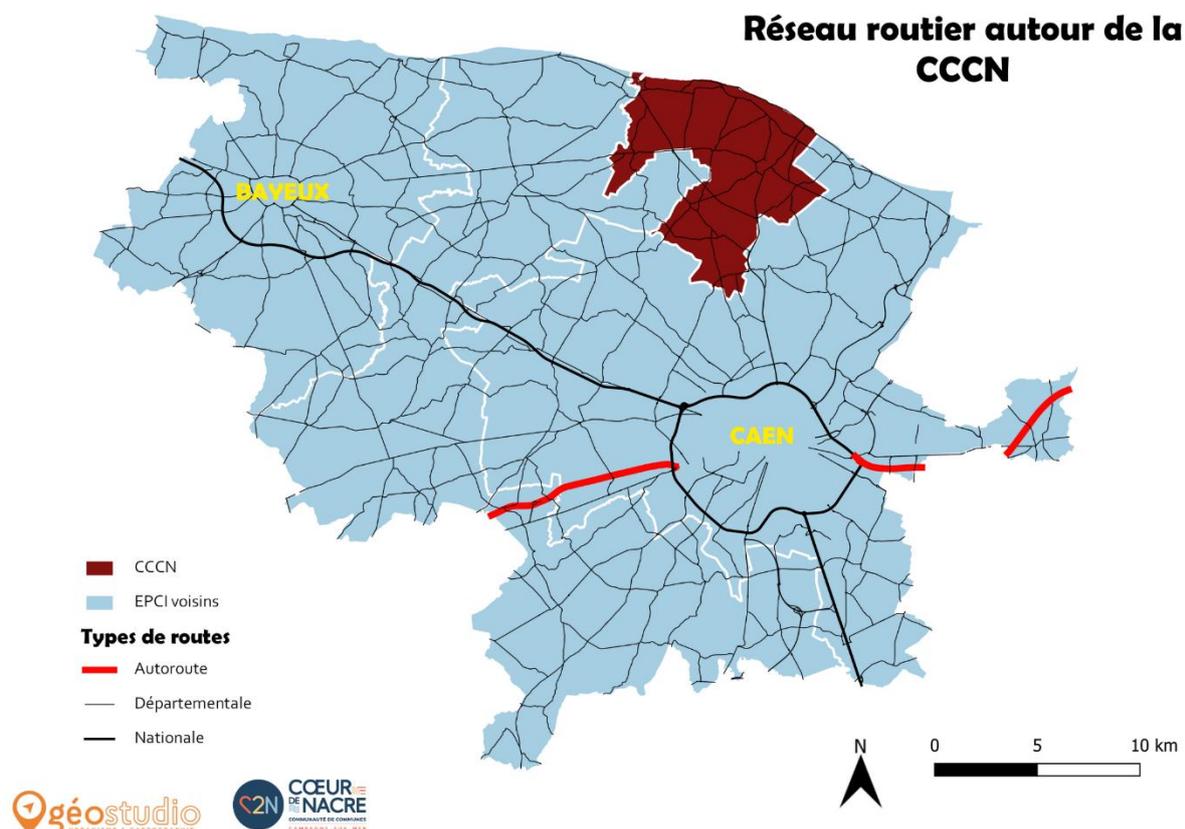
- ➔ Sécuriser les temps d'accès multimodaux du SCoT vers le centre de l'agglomération
- ➔ Développer les modes actifs pour les déplacements de proximité
- ➔ Renforcer l'attractivité touristique du littoral par une offre de transport complémentaire

## I. Contexte géographique

La CC Cœur de Nacre est sous l'influence de l'aire urbaine caennaise. Par conséquent, son réseau de mobilité est orienté vers cette métropole.

Exclusivement composé de routes départementales, le réseau routier s'étend sur l'ensemble des communes de Cœur de Nacre. Ce qui permet à l'ensemble des habitants d'accéder rapidement à la ville de Caen. Mais aussi à la ville de Bayeux qui est elle aussi relié à la CCCN par des routes départementales, puis nationales.

Le réseau routier de l'intercommunalité se tourne donc essentiellement vers le pôle majeur qu'est la métropole de Caen, mais aussi dans une moindre mesure vers l'aire urbaine de Bayeux.



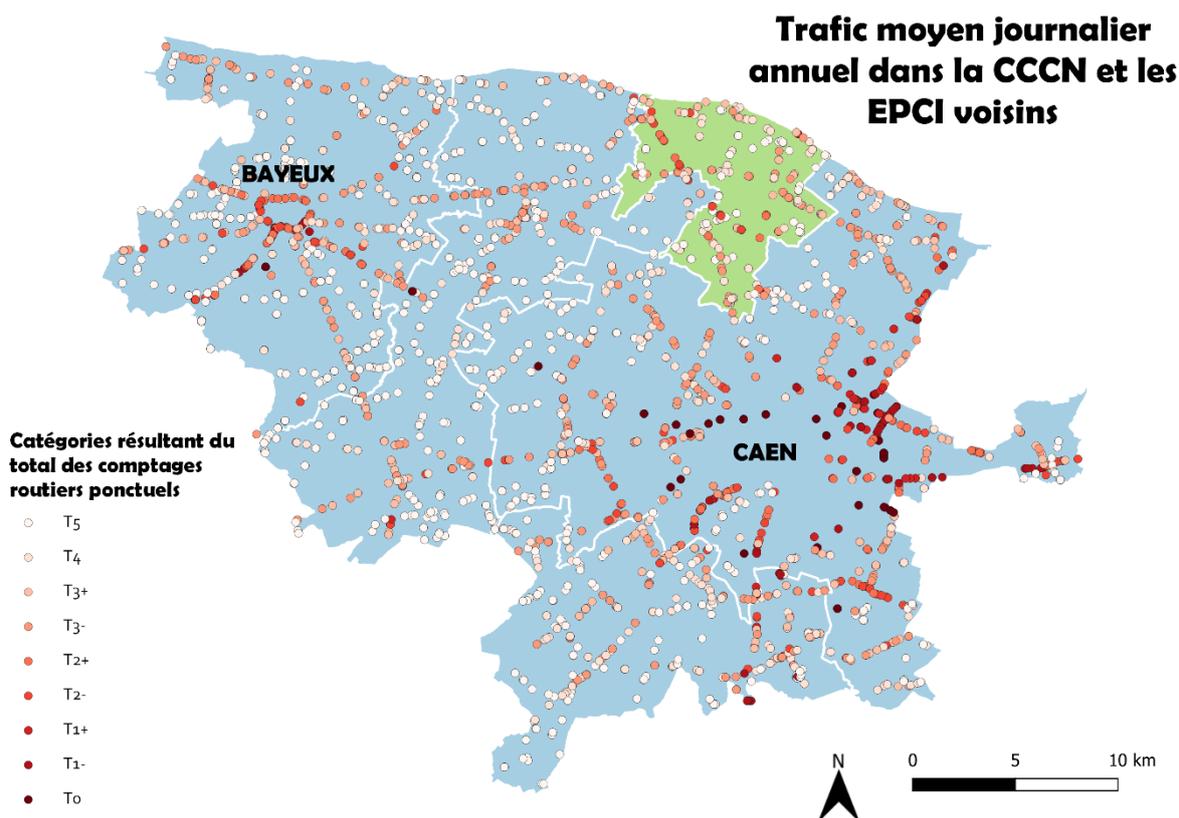
## II. Etude des mobilités quotidiennes

### 2.1. Trafic moyen journalier

Pour étudier les mobilités quotidiennes, ont été exploitées les données issues du système d'information géographique (SIG) du département du Calvados. Le service qui administre le SIG a mis en place une analyse des comptages routiers ponctuels relevant le nombre de véhicules motorisés circulant dans les deux sens sur les axes routiers, ainsi que les vitesses pratiquées. Ces comptages sont dits TMJA (total moyen journalier annuel).

Pour chaque comptage sont indiqués : la valeur du comptage (valeur numérique exprimant un débit), la localisation (point de repère kilométrique - PR), la date (jour et année), la période du comptage, le type de mesure réalisée : nombre de véhicules par jour. Est indiquée également la V85: vitesse en dessous de laquelle circulent 85 % des véhicules légers (VL), libres (non contraints par la circulation des autres véhicules).

Pour finir, l'analyse permet de catégoriser l'importance des points de contrôle, allant de T5 (le plus faible) à T0 (le plus important). Ceci permet d'obtenir la carte suivante.



De cette carte il ressort que les trajets moyens journaliers qui concernent la CCCN sont élevés. Cela s'observe notamment par les lignes de point formées en direction et depuis l'aire urbaine caennaise. Le tracé de la RD 404 ressort particulièrement, permettant de relier le rond-point du Nouveau Monde (porte d'entrée de la CCCN) à Courseulles-sur-Mer, en desservant une large partie des communes du territoire.

Sans surprise, de nombreux trajets journaliers sont comptés entre les communes de l'intercommunalité et l'agglomération caennaise. Cela est dû, comme vu précédemment, aux nombreux actifs qui résident dans les communes de Cœur de Nacre et qui occupent un emploi dans l'agglomération voisine. Ce qui oblige les habitants à se déplacer le matin vers Caen puis à revenir en fin de journée sur leur lieu de résidence.

Ces nombreux déplacements journaliers justifient que le réseau routier de Cœur de Nacre soit orienté principalement vers la métropole de Caen.

Nous remarquons tout de même que des trajets journaliers s'effectuent vers la ville de Bayeux au départ des communes de Revières et de Courseulles-sur-Mer. Bayeux confirme ainsi son influence sur l'intercommunalité de Cœur de Nacre.

## 2.2. Les flux quotidiens

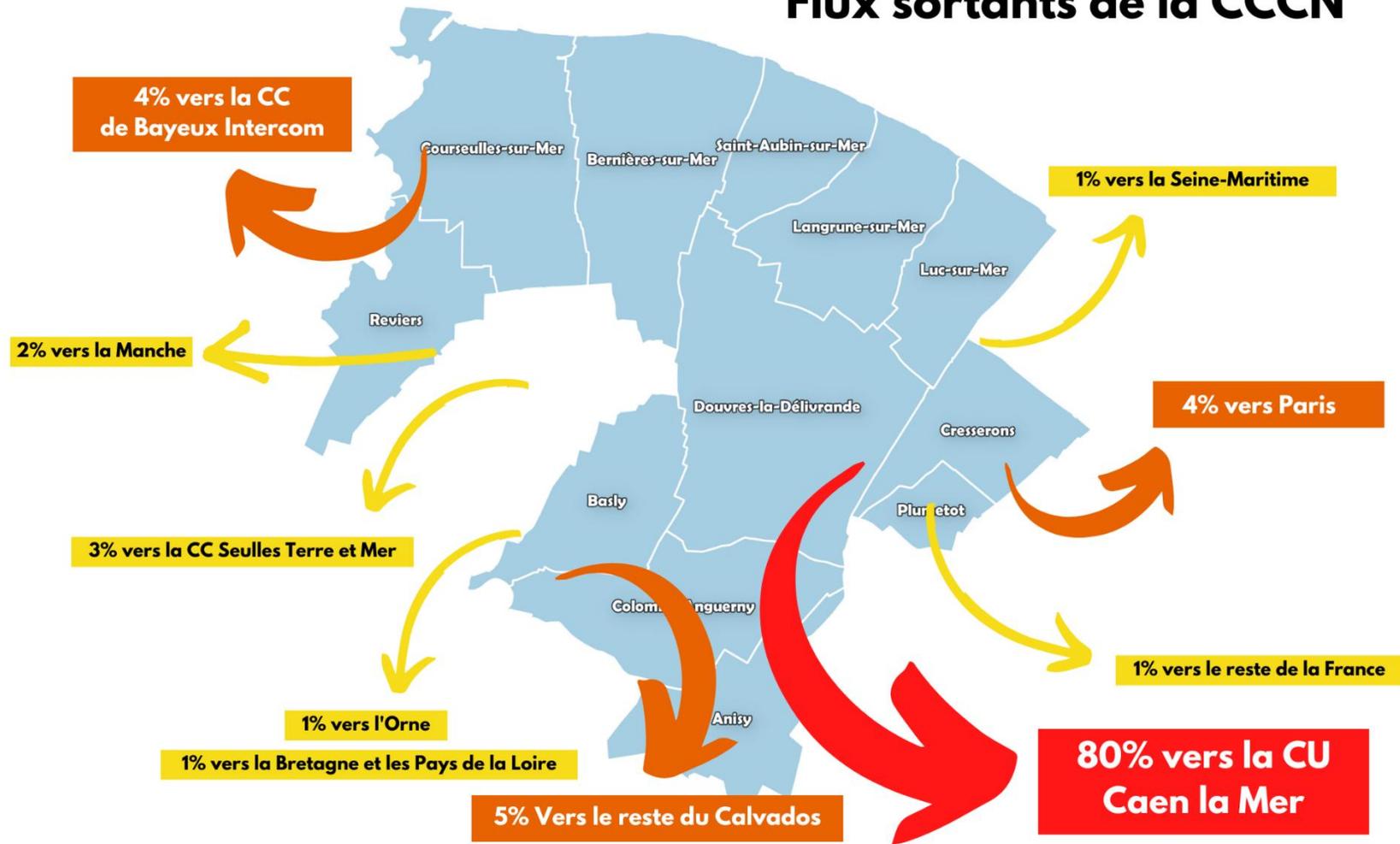
Trois types de flux quotidiens s'observent pour la CC Cœur de Nacre. Tout d'abord les flux entrants qui symbolisent les personnes extérieures qui entrent quotidiennement sur l'intercommunalité. Ces personnes sont en majorité des actifs qui rejoignent leur lieu de travail tous les jours. Sans surprise, ces flux proviennent à hauteur de 61% de la Communauté Urbaine de Caen la Mer. Une autre importante partie des actifs travaillant sur la CCCN et venant de l'extérieur proviennent du territoire voisin : la CC Seules Terre et Mer (19%). La totalité des autres arrivants sont issus des différentes intercommunalités du Calvados.

Pour ce qui est des flux sortants (les actifs de Cœur de Nacre allant travailler quotidiennement à l'extérieur du territoire), une très large majorité (80%) des habitants de la CCCN se rendent sur le territoire de Caen la Mer, ce qui illustre là encore le lien fort qui unie les deux territoires. Le reste des actifs « sortants » s'éparpille à travers les intercommunalités voisines, voire aussi (dans des proportions moindres) dans les régions voisines à la Normandie.

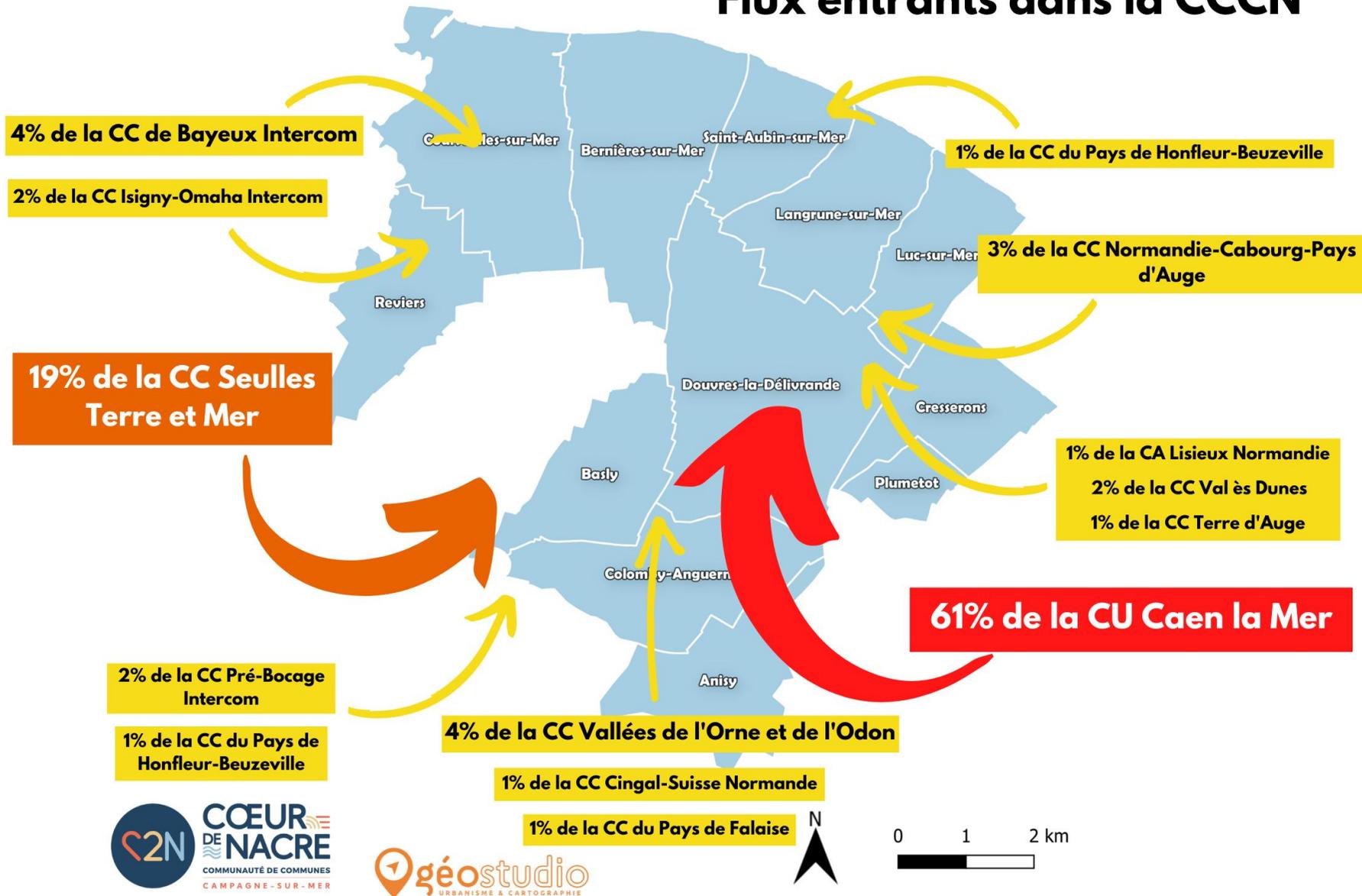
Les flux internes à la CCCN font écho à la réalité démographique et économique du territoire. Les deux communes les plus peuplées et dynamiques économiquement sont aussi celles qui absorbent le plus de flux quotidiens : de l'ordre de 24% pour Douvres-la-Délivrande et 37% pour Courseulles-sur-Mer.

Même si certaines communes ne constituent pas le lieu de destination des actifs, elles peuvent se situer sur les itinéraires d'un certain nombre d'actifs résidents. C'est le cas par exemple du centre-bourg de Langrune-sur-Mer qui est traversé chaque jour par des actifs de Saint-Aubin-sur-Mer se rendant soit à Douvres-la-Délivrande, soit plus loin, sur l'agglomération caennaise notamment. Ces flux devront être pris en considération à travers l'impact des futurs projets de constructions sur le territoire.

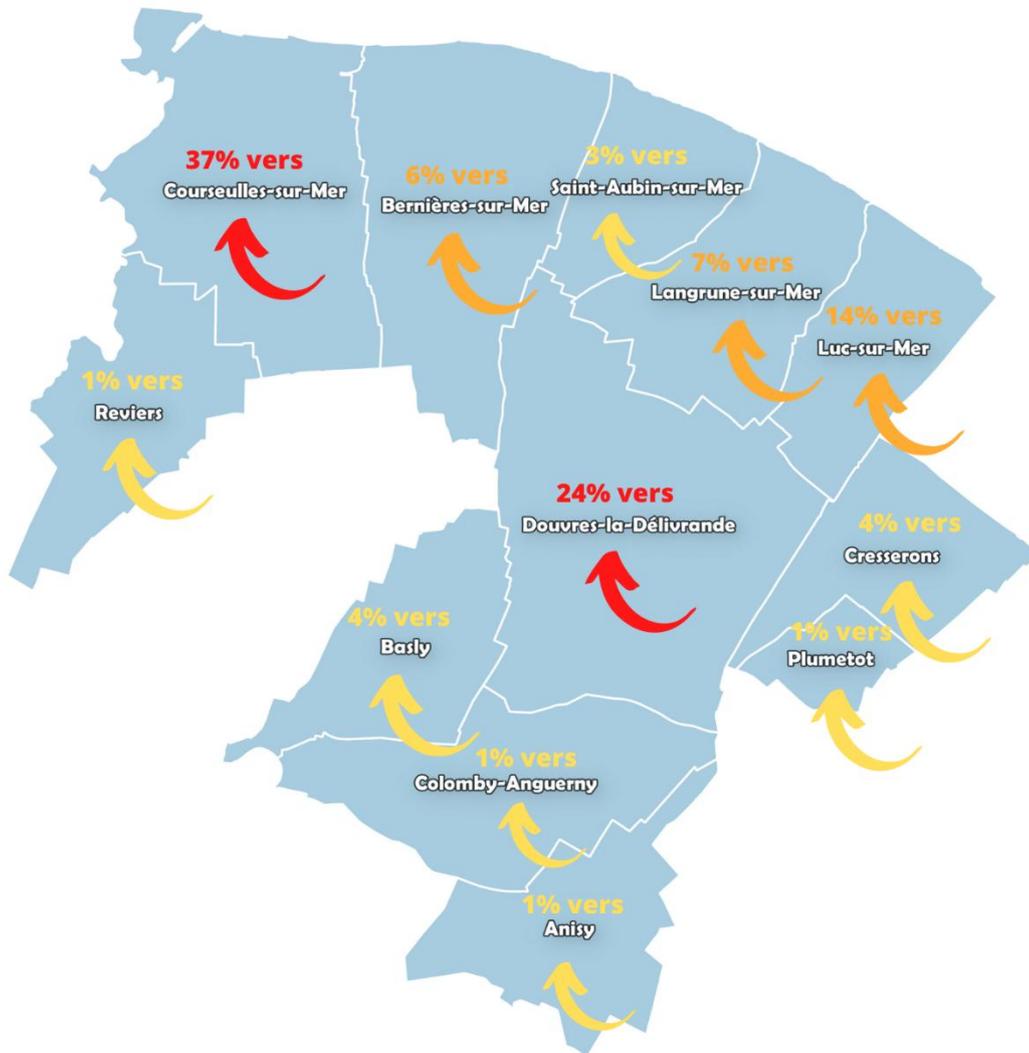
## Flux sortants de la CCCN



## Flux entrants dans la CCCN



## Flux internes dans la CCCN



### III. Le stationnement

#### 3.1. Capacité de stationnement sur le territoire

On trouve de nombreuses places de stationnement dans l'ensemble des communes de la CCCN. Etant une intercommunalité plutôt rurale du côté de l'arrière-pays et finalement relativement peu reliée par les transports en commun à l'aire urbaine caennaise, la place de la voiture est prépondérante pour l'ensemble des ménages de Cœur de Nacre.

De ce fait, il est nécessaire de disposer de grands espaces consacrés aux stationnements, que ce soit dans le cœur des bourgs, comme au niveau des propriétés privées. La voiture est notamment essentielle pour les habitants qui ont besoin de se rendre à leur lieu de travail en dehors de leur territoire de résidence, mais aussi pour accéder aux biens de consommation nécessaires à leurs besoins qui se trouvent, eux-aussi, en dehors de l'intercommunalité pour une large partie d'entre eux.

Ainsi, alors qu'on observe un rejet de plus en plus affiché de la voiture dans les centres-villes des métropoles et des grandes villes françaises, le développement et les projets des communes comme celles de la CC Cœur de Nacre doivent maintenir une prise en compte les besoins liés au stationnement et à l'utilisation des voitures individuelles, car c'est ce type de transport qui est finalement le mieux adapté, notamment en raison de sa souplesse.



*Parking à Langrune-sur-Mer (Source : Géostudio)*



*Aménagement récent d'un parking à Basly (Source : Géostudio)*

#### 3.2. Les difficultés liées au stationnement et relevées sur le territoire

Les élus de l'intercommunalité ont, pour un certain nombre d'entre eux, rapporté des problèmes de circulation routière et de stationnements. Ces problèmes se signalent avant tout au niveau des zones bâties les plus denses, là où les terrains occupés disposent d'une superficie limitée (voire absente) pour permettre le stationnement des véhicules automobiles sur l'espace privé. L'absence de garage, ou encore l'utilisation pour d'autres usages des zones de recul et prévues pour le stationnement sur l'espace privé entraînent un report sur l'espace public et peut donc gêner plus ou moins le passage des autres véhicules. Cela peut même créer dans certains cas des problèmes de visibilité et



*L'étroite rue des Ecoles à Anisy (Source : Géostudio)*

donc du danger, aussi bien pour les personnes qui se déplacent, comme pour les piétons et riverains. Dans d'autres cas, le stationnement mal maîtrisé sur l'espace public peut gêner l'accès à certains équipements, notamment les écoles aux horaires d'ouverture et de fermeture des établissements. C'est le cas, par exemple, à Anisy où la rue des Ecoles se retrouve souvent encombrée pendant un temps très condensé.

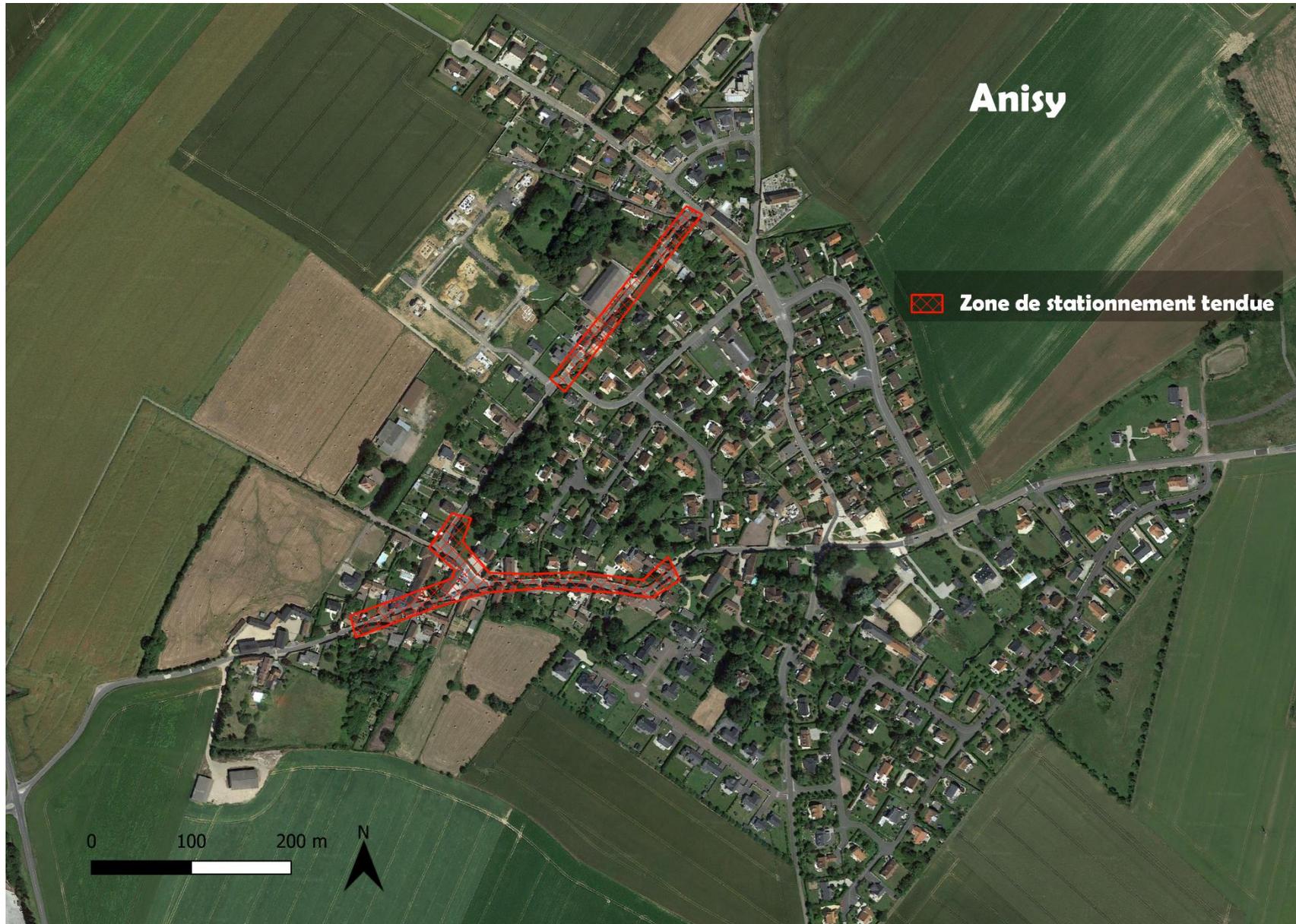
Les zones sujettes à la densification (divisions parcellaires, comblement de dents creuses) peuvent elles aussi faire face à une augmentation des difficultés en stationnement. Les nouveaux véhicules arrivés dans les zones concernés peuvent souvent se retrouver stationnés dans la rue, faute de facilité d'accès aux parcelles nouvellement bâties, ou bien soit par facilité pour l'utilisateur. Il s'agit là d'un retour d'expérience intéressant et non négligeable pour les communes qui ont pu connaître une densification urbaine importante depuis quelques années et qui mesurent les impacts « négatifs » sur la circulation routière, l'accès aux parcelles nouvellement bâties et le stationnement des véhicules automobiles.

Ce cas de figure se manifeste notamment sur la commune de Luc-sur-Mer, dont la partie ancienne (côté sud) a connu ces derniers temps une densification non négligeable et qui présente une organisation (largeur des rues, densité urbaine importante, accès étroits, ...) qui ne facilite pas l'augmentation du nombre de voitures sur zone. Ce cas de figure ne se résume pas à la seule commune de Luc et se retrouve dans la quasi-totalité des communes du territoire, en particulier au niveau des centres-bourgs et quartiers anciens.

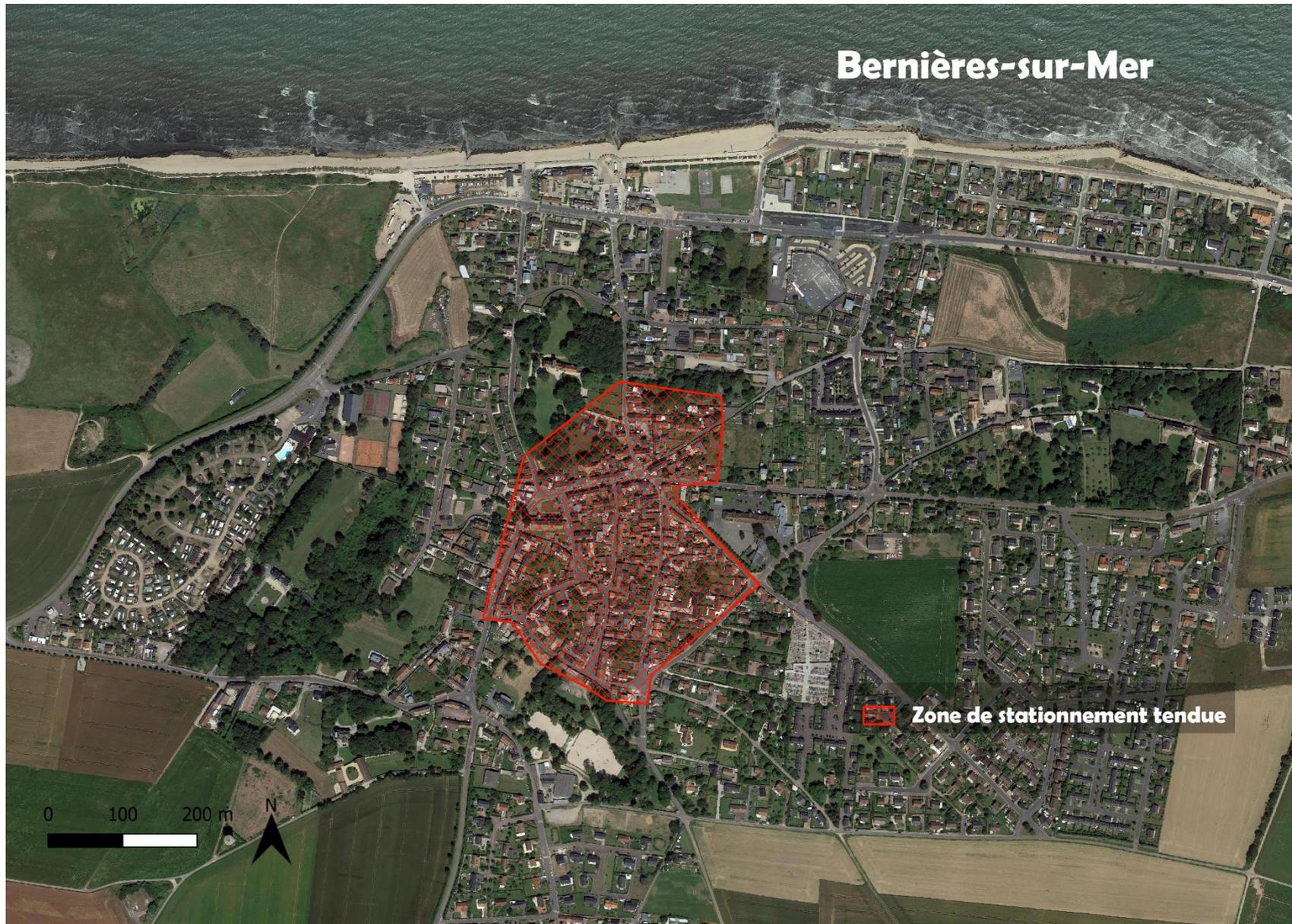


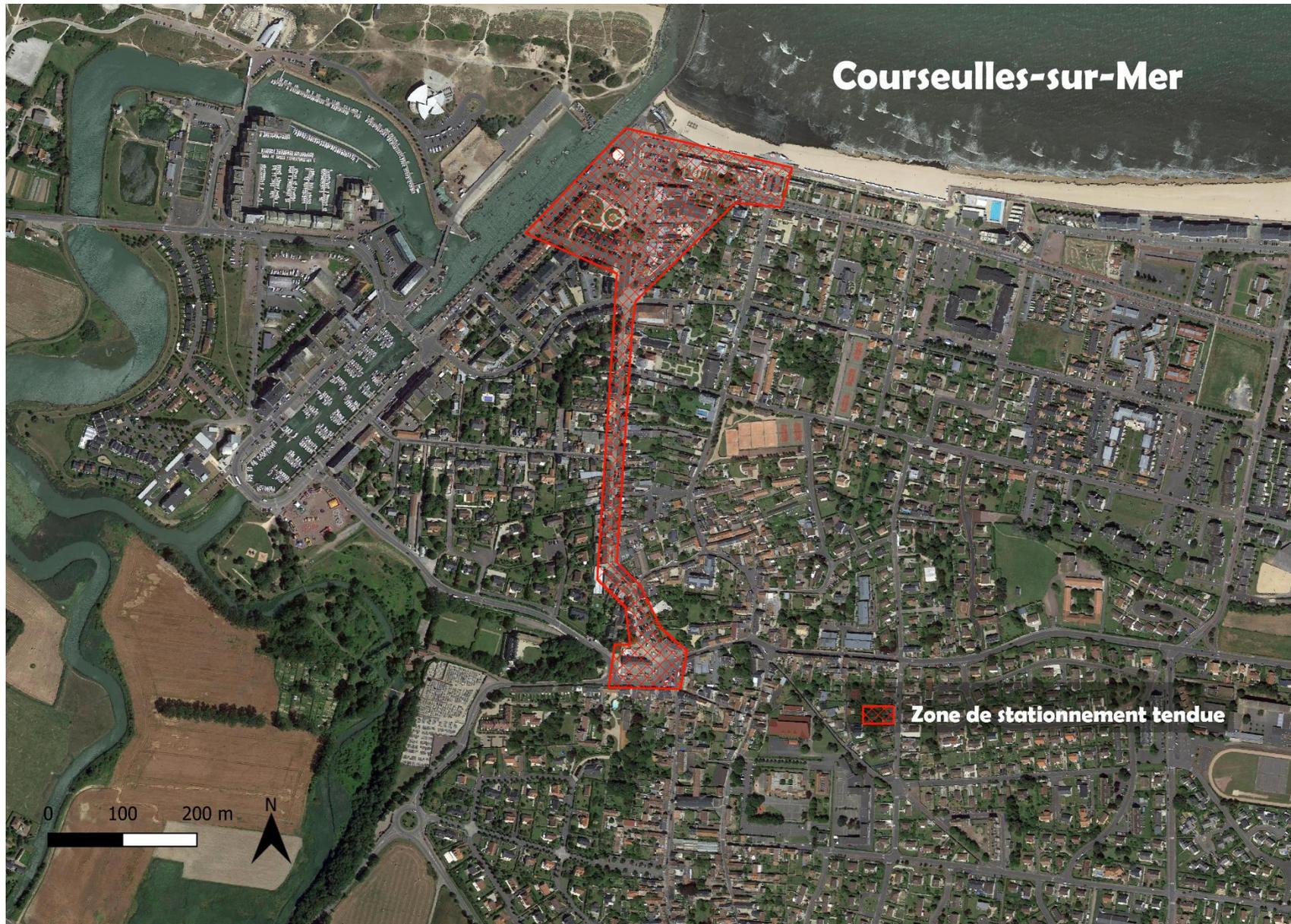
*Forte densité bâtie dans la rue du Point du Jour, à Luc-sur-Mer (Source : Géostudio)*

Les élus du territoire se disent favorables à la création de nouvelles poches de stationnement réparties le plus équitablement possible sur le territoire. L'objectif n'est pas nécessairement de créer de grandes superficies de stationnement, mais de répondre aux besoins par une multiplication de l'offre, par petites touches. L'enjeu du PLUi doit être de désigner des secteurs dédiés à cet objectif. L'évolution des mentalités et des habitudes de vie apparaît également nécessaire, pour que les habitants s'adaptent et acceptent davantage de faire 200 à 300 mètres à pied entre leur véhicule et le lieu où ils se rendent.

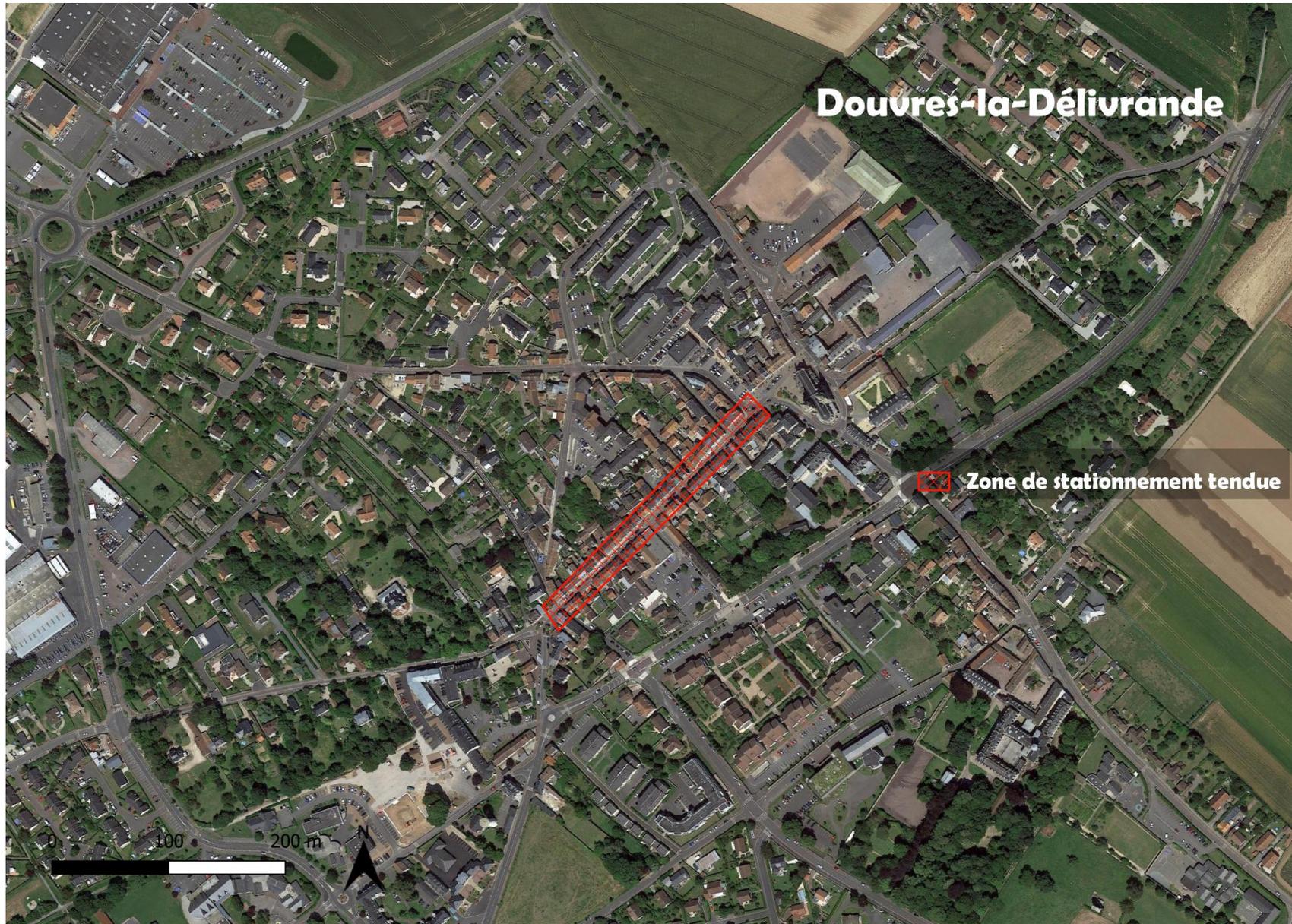




















### 3.3. Stationnement et bornes de recharge pour véhicules électriques

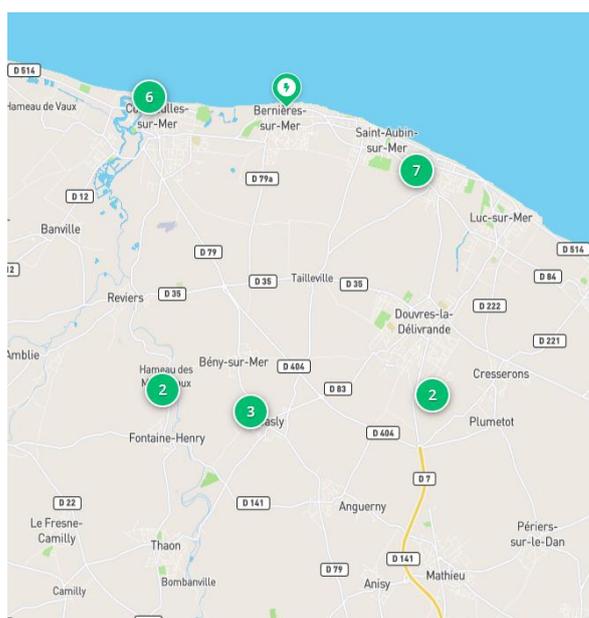
Le stationnement a tendance à muter ces derniers temps pour faire la place à la voiture électrique, notamment par des places spécialement pour ce type de voiture avec des bornes de recharges. On a alors des parkings qui se structurent de plus en plus avec des places normales, des places pour les handicapés et des places avec des bornes électriques.

On dénombre sur l'ensemble de Cœur de Nacre 21 bornes électriques pour recharger sa voiture. Elles sont dispersées sur l'ensemble du territoire malgré qu'on en trouve en plus grand nombre dans les deux grands pôles de l'intercommunalité et sur les communes littorales.

Les bornes de recharge servent d'appoint pour les usagers. La majorité des recharges se font à domicile (89%) contre seulement 5% sur les lieux de travail. En partant de ces statistiques, on peut dire que la CCCN est plutôt bien équipée en borne pour les rechargements d'appoint des usagers.



Bornes électriques à Courseulles-sur-Mer  
(Source : Géostudio)



Emplacement des bornes électriques (Source :  
Mobisdec.fr)

Pour compléter l'offre déjà présente sur le territoire, un plan d'action va être déployé entre 2022 et 2035 pour l'installation de nouvelles bornes de recharges sur des lieux à différentes fonctions. Il est notamment prévu d'installer des bornes sur les aires de covoiturages, sur les axes de transit ou encore proches des copropriétés sans parking. Cette

dispersion des bornes de recharges permettra à l'ensemble des usagers de recharger son véhicule peu importe son type d'habitat et son lieu de résidence.

## Synthèse des points de charge à installer jusqu'en 2035

Un total de 108 pd

1 borne = 2 points de charge

	3 kVA	7 kVA	22 kVA	50 kVA	100 kVA	150 kVA	
Logements sans place de stationnement	20 <u>pd</u>						A installer progressivement entre 2022 et 2035
Pôles multimodaux		0 <u>pd</u>					A installer en 2023
parkings	16 <u>pd</u>	30 <u>pd</u>	30 <u>pd</u>				A installer progressivement entre 2022 et 2025
Aires de covoiturage				0 <u>pd</u>			A installer d'ici 2027
Axes de transit						12 <u>pd</u>	A installer entre 2025 et 2035 (40% installé en 2030)
<b>TOTAL</b>	<b>36 <u>pd</u></b>	<b>30 <u>pd</u></b>	<b>30 <u>pd</u></b>	<b>0 <u>pd</u></b>		<b>12 <u>pd</u></b>	

Pour ce qui est des projets en cours sur la CCCN, concernant les futurs logements et la zone d'activité, une grande importance est accordée à la place de la voiture et du stationnement. Toutes les infrastructures se construisent par rapport à un accès automobile. Ce qui amplifie et encourage l'utilisation systématique de la voiture sur l'ensemble de l'intercommunalité.



*Futures places de stationnement dans la ZAC St-Ursin à Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)*

## IV. Dangers de circulation routière

Sans aller jusqu'à parler systématiquement de lieux dangereux, les axes routiers de la CCCN sont globalement très empruntés quotidiennement. Et dans certains cas, le niveau du trafic routier, ajouté à la vitesse excessive de certains automobilistes, crée des lieux dangereux pour les riverains et usagers, du moins à certaines heures fréquentées de la journée (matin et fin d'après-midi).

Selon les élus du territoire, un certain nombre de lieux ont été identifiés comme potentiellement dangereux et se retrouvent dans la quasi-totalité des communes de la CCCN. Certains de ces lieux ont déjà été le théâtre d'accidents.

En raison de sa position géographique et du lien important qui se fait avec l'agglomération caennaise, l'intercommunalité de Cœur de Nacre connaît des migrations pendulaires très importantes au quotidien. Un trafic routier qui a tendance à se concentrer sur deux axes en particulier (RD7 et RD404), si bien que la circulation peut y être difficile au début et à la fin de la journée. La commune de Douvres-la-Délivrande occupe le rôle de carrefour routier pour la distribution depuis et en direction du littoral allant de Luc-sur-Mer à Saint-Aubin-sur-Mer. Le rond-point du Nouveau Monde fait quant à lui office de point de chute presque incontournable pour tout automobiliste faisant l'aller-retour entre la CCCN et Caen. Ce lieu est en effet un important carrefour routier qui assure une distribution à 360° et qui concentre, notamment, les véhicules empruntant les RD7 et 404.

La congestion de la RD7 aux heures de pointe incite un certain nombre d'automobilistes à emprunter des voies parallèles pour se rendre sur le littoral ou descendre sur Caen. C'est ainsi que des voies comme la RD221 font l'objet d'un trafic routier important au regard de son tracé et de la largeur de sa chaussée. Nombreux sont les conducteurs qui empruntent cette voie en provenance ou en direction de Lion-sur-Mer et d'Hermanville-sur-Mer, traversant ainsi le village de Cresserons en créant un trafic nuisible et dangereux pour les habitants de la commune. Le carrefour entre la RD221 et la RD35 représente alors un goulot d'étranglement, avec un passage difficile des véhicules, notamment en cas de présence de poids lourds.

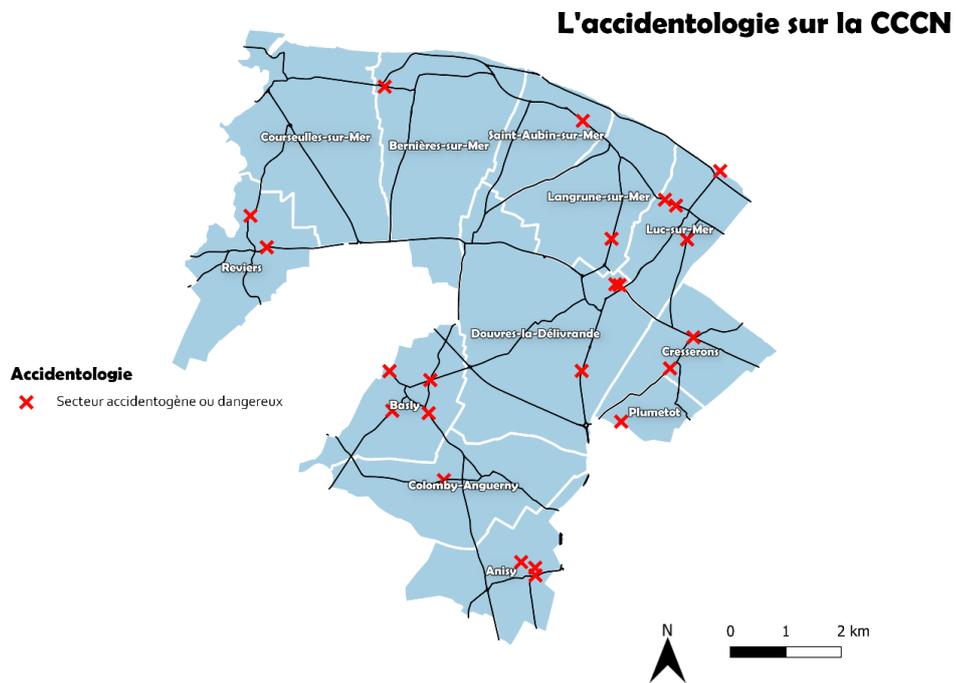


*Le carrefour entre la RD221 et la RD35 à Cresserons (à g.) – circulation de véhicules sur la RD7 à l'entrée de Douvres-la-Délivrande (à d.) (Source : Géostudio)*

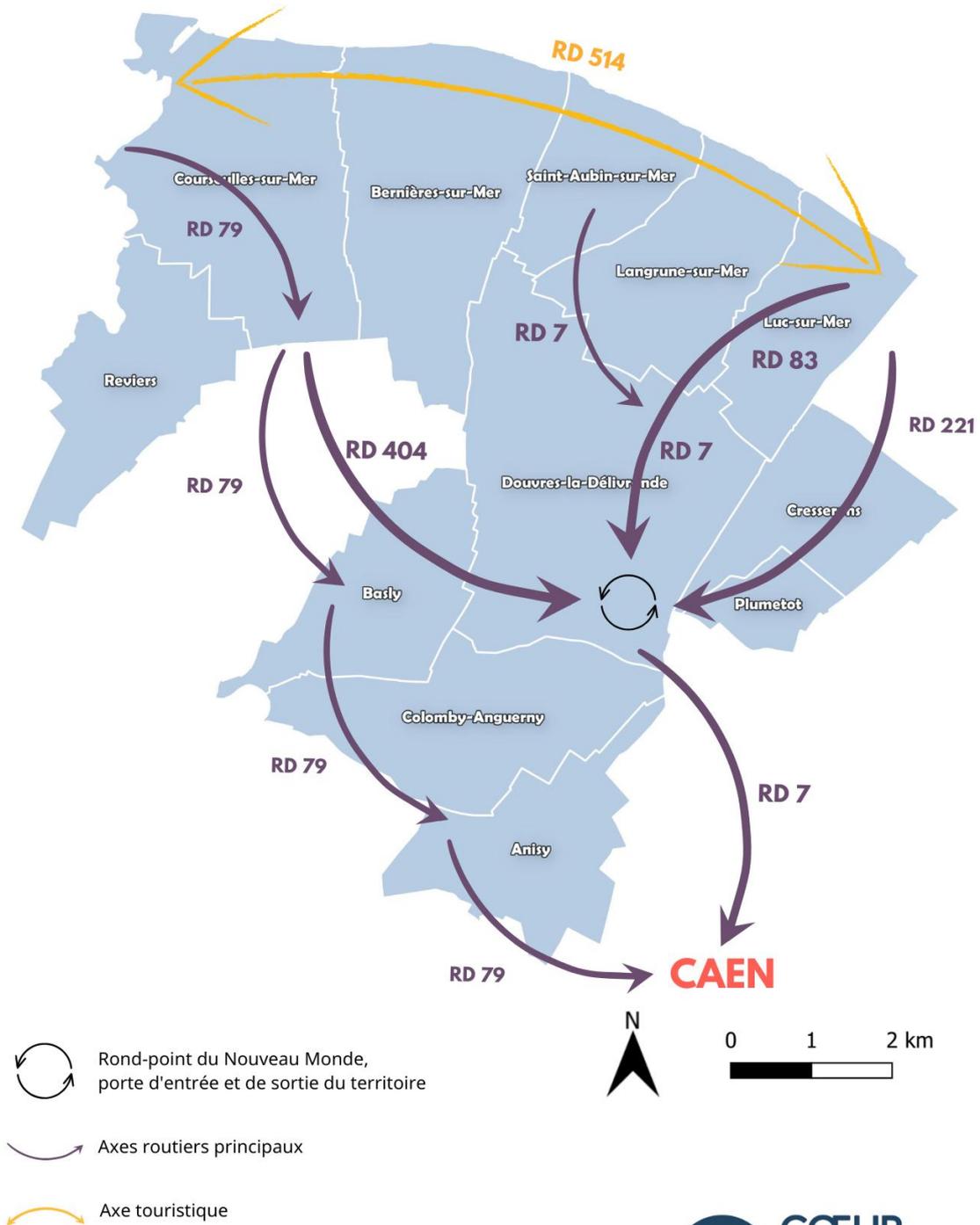
La RD83, permettant d'accéder à la partie ouest de Douvres-la-Délivrande depuis la RD404, constitue également un axe très emprunté, malgré une qualité de chaussée plutôt médiocre. Les projets de tranches 3 et 4 de la ZAC des Hauts Prés, ainsi que l'extension de la zone d'activités Cœur de Nacre (à l'entrée de Douvres) doivent permettre d'aménager des voies de circulation parallèles à la RD7 et de réduire le trafic routier en centre-ville.

La carte suivante rapporte les zones très empruntées et/ou dangereuses pour la circulation routière. Finalement, seule la commune de Courseulles-sur-Mer n'a pas relevé de zone identifiée comme dangereuse pour les automobilistes.

Les communes de Luc-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Basly et Anisy sont les communes qui concentrent le plus de lieux dangereux pour les conducteurs, en moyenne trois à quatre lieux. Les axes routiers qui permettent de rejoindre la mer depuis Caen sont en fait les plus accidentés du territoire.



## Les axes routiers principaux sur la CCCN



## V. Le covoiturage

Le covoiturage est une alternative de mobilité qui se prête facilement au territoire de Cœur de Nacre, très concerné par l'utilisation de la voiture et des flux qui vont pour une majorité d'entre eux dans la même direction (vers Caen le matin, vers Cœur de Nacre le soir).

Cependant, on recense seulement une aire de covoiturage officiellement indiquée sur l'intercommunalité, au niveau de la commune de Courseulles-sur-Mer. Une aire qui se trouve aux abords de l'ancien cimetière. C'est trop peu pour un territoire concerné par un trafic journalier important et qui ambitionne de réduire à la fois le nombre de véhicules sur ses routes, ainsi que ses émissions de gaz à effet de serre dans les années à venir.

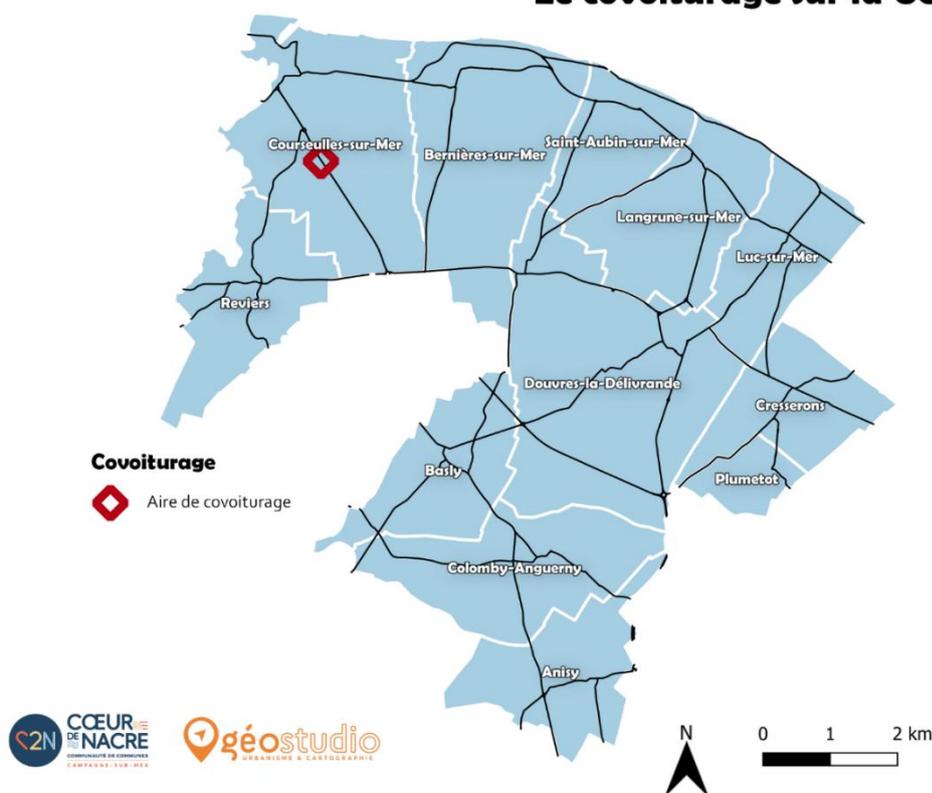
Le manque d'espaces ouvertement dédiés au covoiturage entraîne par ailleurs un report du stationnement de véhicules sur l'espace public, au détriment des riverains ou des commerçants.

Le secteur du Nouveau Monde, par son positionnement en tant que porte d'entrée principale du territoire, constitue un lieu stratégique pour la création d'une aire de partage des mobilités. C'est d'ailleurs ce que la CCCN a inscrit à travers son projet de territoire.

Dans tous les cas, pour qu'ils fonctionnent et soient intéressants pour les usagers, les lieux dédiés au covoiturage doivent se trouver sur les voies les plus empruntées, à des points stratégiques permettant des échanges rapides. Certains grands parkings, comme ceux des grandes surfaces, pourraient éventuellement être mutualisés pour servir la cause du covoiturage.

L'autopartage peut également être perçu comme une piste à explorer.

### Le covoiturage sur la CCCN



## VI. Desserte du territoire par les transports en commun

Les transports en commun sont assurés essentiellement par les bus du réseau Nomad Normandie. Les lignes de bus 3, 4 et 74 desservent certaines communes du territoire. Les trois lignes sont au départ de Caen. La majorité des communes est ainsi reliée à l'aire urbaine caennaise par une ligne de bus Nomad.

La ligne 3 permet aux caennais de rejoindre le littoral, ce qui rend cette ligne plus touristique en saison estivale.



Arrêt de bus Nomad à Langrune-sur-Mer (Source : Géostudio)



Réseau des lignes Nomad sur la CCCN (Source : Normandie.fr)

Pour rejoindre le centre-ville de Caen depuis une commune membre de la CCCN, le temps peut sensiblement varier selon la commune de départ.

Si l'on prend la commune la plus éloignée de Caen, à savoir Courseulles-sur-Mer, on met en moyenne 50min pour faire effectuer le trajet entre les deux villes avec la ligne 3. Un temps de déplacement qui est long comparé à la voiture, avec laquelle il suffit d'une vingtaine de minutes pour être à Caen au départ de Courseulles-sur-Mer.

Ainsi, pour les jeunes non motorisés ce mode de déplacement est envisageable pour traverser le territoire. Cependant, le bus s'avère clairement défavorable et passez efficace pour les adultes et en particulier pour les actifs qui penchent le plus souvent en faveur de la voiture au détriment du bus. Les élus du territoire

souhaitent ainsi vivement la mise en place d'une offre de transports en commun bien plus efficace et rapide pour rallier le cœur de l'agglomération caennaise et ainsi proposer une alternative crédible et pérenne à l'usage de la voiture.

## VII. Les modes de déplacements doux

### 7.1. Les aménagements cyclables

L'intercommunalité Cœur de Nacre est pourvue de nombreuses pistes cyclables (une vingtaine de kilomètres en cumulé en 2021), ce qui permet notamment aux cyclistes en provenance de l'agglomération caennaise de rejoindre aisément une piste sur Douvres-la-Délivrande et de poursuivre leur trajet vers la mer. Cependant, la localisation des pistes dédiées au vélo a tendance à se limiter au littoral et à Douvres-la-Délivrande, comme le montre la carte suivante. Avec une ambition affichée à travers son projet de territoire pour un réseau cumulé de pistes cyclables de près de 54km, la CC Cœur de Nacre souhaite clairement poursuivre le développement des mobilités douces sur son sol. Récemment, la

commune de Luc-sur-Mer a par exemple entrepris la création de nouvelles portions cyclables le long de son front de mer, pour le passage de l’Eurovélo 4.

A l’heure actuelle, un manque de pistes cyclables s’observe au niveau de Bernières-sur-Mer qui est la commune littorale qui possède le moins de pistes en comparaison des autres communes littorales voisines. Nous pouvons ainsi parler de « coupure » entre les voies de l’est et de l’ouest du territoire. La voie romaine, qui lie les communes littorales du territoire à l’arrière des zones bâties, doit faire l’objet d’un réaménagement dans l’avenir, ce qui pourrait permettre d’améliorer les connexions douces sur l’ensemble de la frange littorale de la CCCN.



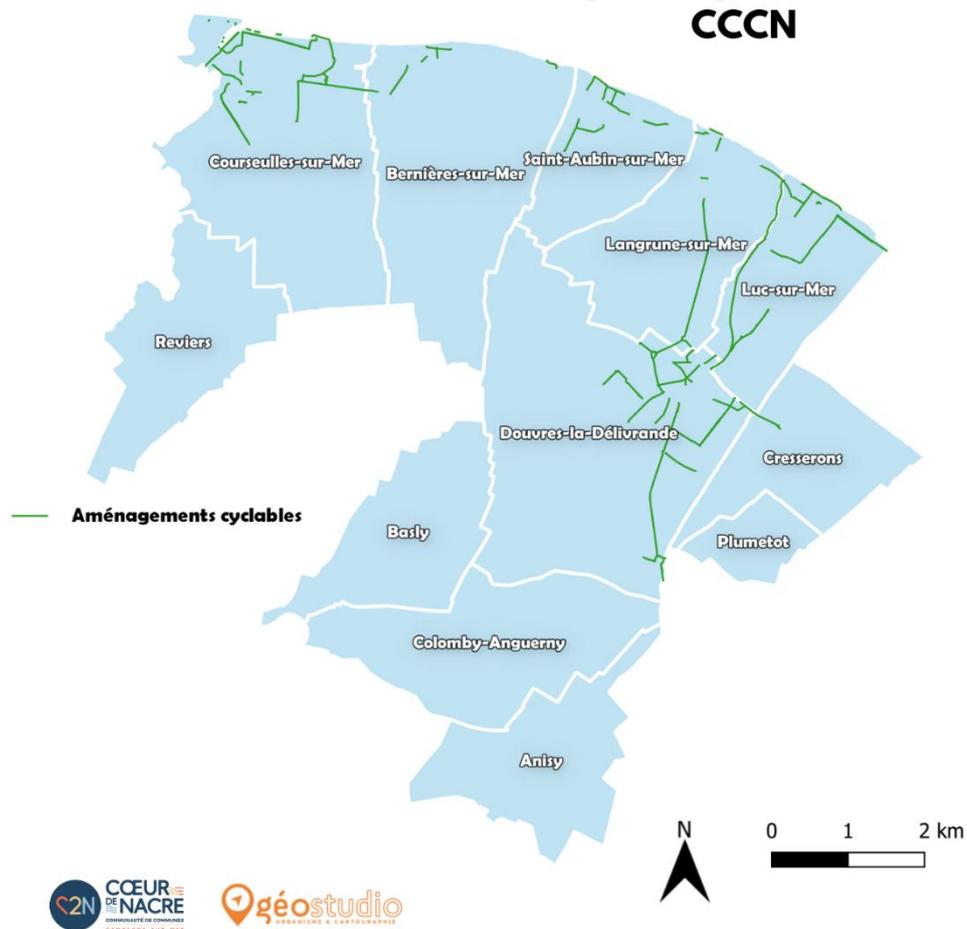
*Ancienne voie romaine à Bernières-sur-Mer  
(Source : Géostudio)*

D’autres pistes existantes peuvent par ailleurs être confrontées à un fort risque d’accident. C’est le cas notamment de la piste qui relie les communes de Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-Mer et dont le tracé est parsemé d’entrées et sorties de parcelles agricoles, avec une visibilité réduite par endroits. Cette piste mérite une amélioration de la sécurité des cyclistes, d’autant qu’elle est parallèle à une route (la RD7) très fréquentée.

A contrario, les communes rétro-littorales n’ont que très peu, voire pas pour la majorité d’entre elles, d’aménagement propre dédié à la pratique du vélo. Seule Cresserons est reliée à sa voisine Douvres-la-Délivrande par une section de piste cyclable. Les communes de Revières, Basly, Colomby-Anguery et Anisy ne disposent quant à elles d’aucune piste cyclables officiellement établie. Des projets de connexions nouvelles existent néanmoins pour ces communes, notamment en direction de Douvres-la-Délivrande.

Le territoire intercommunal affiche ainsi un certain déséquilibre pour la sécurisation des déplacements à vélo, avec des aménagements situés en grande majorité au nord, sur la partie littorale. La moitié sud de la CCCN mérite des aménagements nouveaux pour compléter le dispositif et ainsi proposer une offre plus globale, en cohérence avec les objectifs des élus pour une diversification des mobilités sur le territoire intercommunal.

## Les pistes cyclables sur la CCCN



En matière de stationnement pour vélos, les élus du territoire se disent favorables à la multiplication des emplacements, même de petites capacités, plutôt qu'à la création de grands parcs à vélos. Pour encourager l'usage du vélo et le rendre attractif, l'objectif doit être de faciliter le stationnement des vélos au plus près de chez soi.



Parking vélo à Courseulles-sur-Mer (Source : Géostudio)



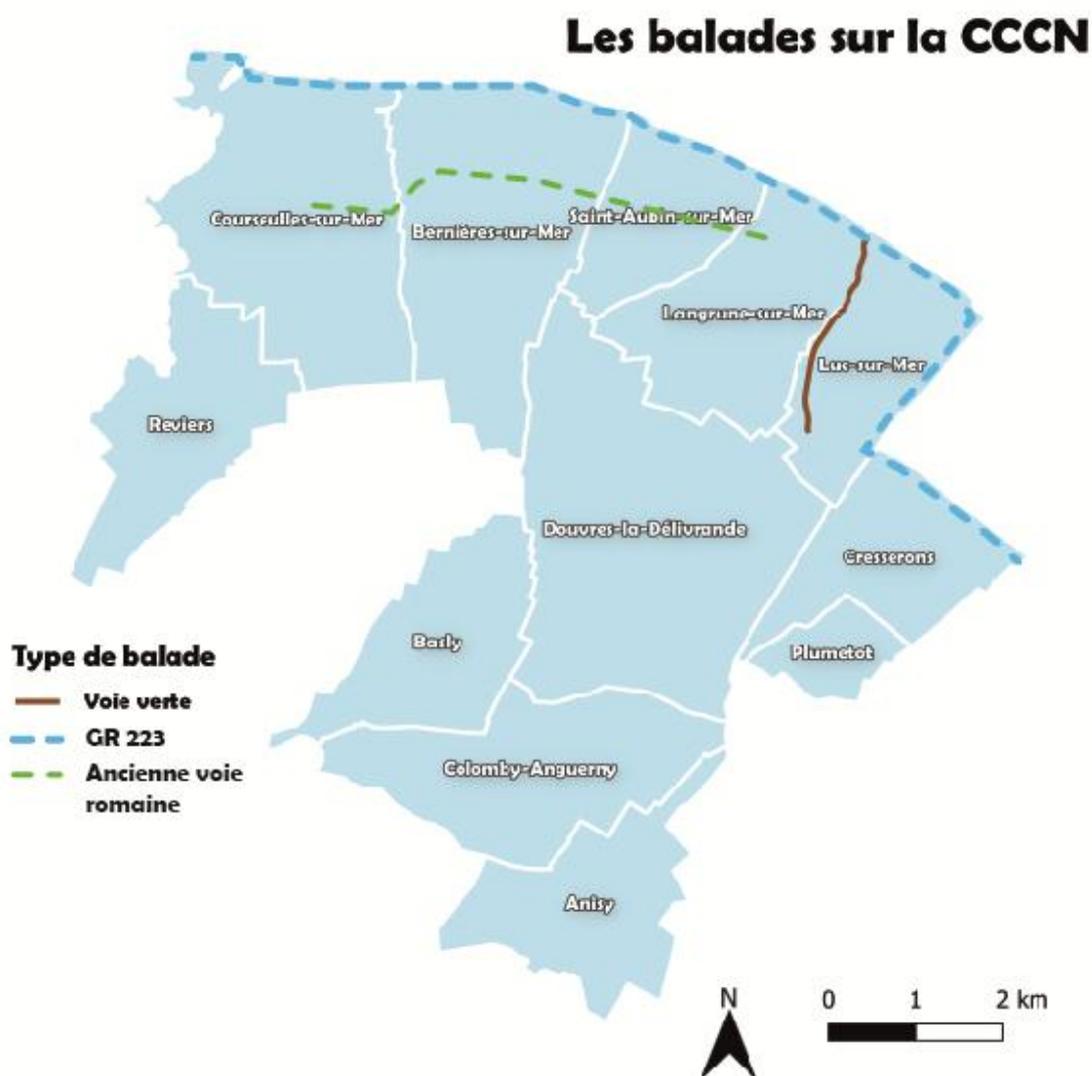
Piste cyclable à Luc-sur-Mer (Source : Géostudio)

## 7.2. La marche à pied

Ce second mode de déplacement est plus ou moins répandu sur l'ensemble de l'intercommunalité. En effet, les communes rétro-littorales ne disposent en réalité d'aucun équipement ou aménagement particuliers sur leur sol. Les opportunités de promenades balisées sont alors fortement réduites dans ce secteur, en dehors des traditionnels chemins partagés avec les autres modes de transports et donc moins sécurisés.

A l'inverse, le littoral est lui traversé par un circuit de Grande Randonnée (GR223) qui offre une belle possibilité de balade le long de la mer sans interruption afin de rejoindre les autres communes voisines. De son côté, Luc-sur-Mer est depuis peu traversée par une voie verte (« Le vallon de la Capricieuse ») qui relie le bord de mer à Douvres-la-Délivrande. Aussi, l'ancienne voie romaine qui relie Langrune-sur-Mer à Courseulles est tout indiquée pour incarner une voie de déplacements doux intéressante dans l'avenir.

Ainsi, comme pour les aménagements cyclables, le nord du territoire s'avère bien plus équipé pour les déplacements à pied que le sud qui ne dispose d'aucun itinéraire fléché permettant de favoriser ce mode de déplacement et les promenades de loisirs. Un constat qui tend à accroître le déséquilibre entre le sud et le nord du territoire en matière d'offre de mobilités.



## VIII. Synthèse – enjeux du diagnostic des mobilités et déplacements

### Atouts

- Des stationnements en quantité suffisante dans la plupart des villages ruraux (en dehors de quelques rues)
- Un réseau de pistes cyclables bien développé sur la partie littorale du territoire
- Une volonté affichée de poursuivre le maillage du territoire par des pistes cyclables
- Une ancienne voie romaine qui crée un lien entre les communes littorales et qui représente un potentiel de mobilités intéressant pour l'avenir
- Un GR qui longe entièrement le littoral et participe au tourisme et au bien-vivre sur le territoire
- Un territoire qui s'équipe progressivement en bornes de recharges pour véhicules électriques (plan de développement défini avec le SDEC)

### Points de vigilance

- Un trafic routier journalier très important rapporté à la taille et la démographie du territoire
- Des axes nord-sud très empruntés, y compris au sein des petits villages, avec une dangerosité qui s'accroît en début et fin de journée
- Des problèmes de stationnement pour les véhicules automobiles dans les zones densément bâties et les cœurs anciens des villages, en particulier en zone littorale
- Des transports en commun insuffisamment efficaces pour apporter une alternative crédible à la voiture
- Un manque évident d'aires dédiées au stationnement de véhicules pour le covoiturage
- Certains passages dangereux pour les cyclistes et une signalisation qui reste à améliorer
- Des stationnements pour vélos et cycles encore insuffisants pour faciliter les usages réguliers

### ENJEUX

- **Sécuriser la vie des riverains dans les cœurs de villages vis-à-vis du trafic routier**
- **Améliorer la sécurité autour des pistes cyclables, renforcer la signalétique et la communication autour des déplacements à vélos**
- **Accroître l'offre en stationnement pour les véhicules à moteur dans les zones qui en ont besoin, en développant un maillage cohérent, par « petites touches », sans tomber dans la création de grands parkings qui dénaturent les cœurs urbains et participent aux îlots de chaleur – savoir mutualiser les besoins en stationnements pour limiter les emprises**
- **Penser des espaces de stationnements qui intègrent les problématiques liées au changement climatique et aux risques naturels (infiltration des eaux pluviales, revêtements qui limitent la restitution de chaleur, ...)**
- **Veiller à ce que le développement urbain et la densification des zones bâties n'entraînent pas de problèmes de stationnement et de circulation supplémentaires (savoir jauger des capacités en stationnement des zones « à densifier »)**
- **Poursuivre et augmenter le rythme d'implantation de bornes de recharges pour véhicules électriques**

- Porter des actions concrètes pour réduire significativement l'usage « solitaire » des véhicules automobiles : rendre le covoiturage facile à pratiquer pour les usagers, faire des transports en commun une véritable alternative à la voiture, notamment pour les échanges quotidiens avec l'agglomération de Caen
- Développer les services à la mobilité
- Développer le réseau de pistes cyclables en visant un maillage beaucoup plus équilibré à l'échelle du territoire tout entier
- Multiplier les capacités de stationnements pour les cycles et permettre aux usagers de se stationner au plus près des lieux fréquentés
- Faire de l'ancienne voie romaine un axe fort et incontournable pour la politique des mobilités douces sur le territoire





**PLUI**

RAPPORT DE PRÉSENTATION  
DIAGNOSTIC GÉNÉRAL