

### Titre provisoire de l'étude : Courseulles-sur-Mer : perspectives de développement urbain et implantation des équipements publics en contexte littoral à risques

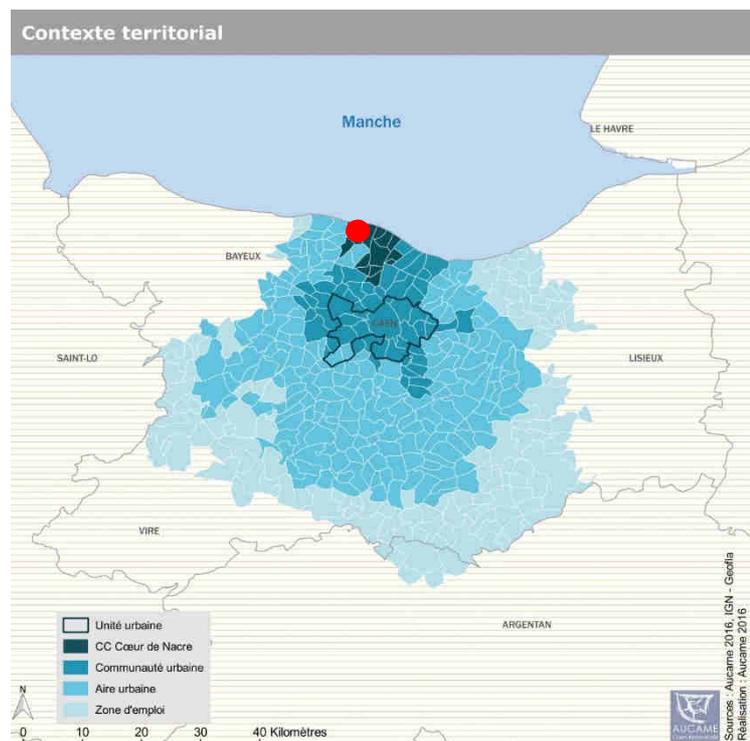
#### ❖ Présentation de la commune

Courseulles-sur mer est une petite commune balnéaire de la côte de Nacre (département du Calvados), qui jouit d'un emplacement idéal au bord de la Manche, offrant à la fois des plages et des activités nautiques, grâce à son important port de plaisance. Sa situation géographique à l'embouchure de la Seulles a impliqué naturellement une vocation maritime à partir du 17<sup>ème</sup> siècle. L'Histoire de Courseulles a été marquée par la construction navale, la pêche et l'ostréiculture et quelques manufactures (dentellerie, sucrerie). La Libération a marqué un tournant dans l'identité de la commune, avec le débarquement des alliés canadiens, puis du Général de Gaulle.

Aujourd'hui, la commune, station balnéaire attractive, est structurée autour de son port de pêche et de plaisance, de ses plages et lieux de mémoire et de son centre-ville avec ses équipements touristiques. La commune a une vie associative, sportive et culturelle très développée. Elle héberge tout au long de l'année 4 199 habitants, auxquels viennent s'ajouter, durant la saison estivale, plus de 20 000 résidents logés dans son camping, ses résidences secondaires et ses centres de vacances. Chef-lieu de canton, Courseulles-sur-mer est une commune centrale à fort impact économique et social pour l'ensemble des communes situées en périphérie.

#### Contexte territorial

Courseulles-sur-Mer est la principale station touristique de la communauté de communes Cœur de Nacre et constitue un pôle principal littoral au titre du SCOT, en raison de l'importance de son offre urbaine. Elle a vocation à accueillir une part significative de la croissance démographique de Cœur de Nacre, ainsi que les activités économiques liées à la mer et les commerces, dont le rayonnement dépasse le bassin de chalandise communal ou de proximité et nécessaires à l'activité touristique. Située à 20 km de Caen, la ville maintient un caractère périurbain fort.



## ❖ Documents de planification et réglementations spécifiques

### Document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courseulles-sur-Mer a été approuvé par le Conseil municipal en septembre 2018. Le PADD affirme la volonté de la commune de pourvoir aux besoins des ménages dans cette partie littorale, grâce à un développement ambitieux du parc de logements en majorité dans le nouveau quartier Saint-Ursin (736 logements supplémentaires à horizon 2030). L'objectif démographique retenu, environ 5080 habitants en 2030, prend en compte l'équipement de la commune et l'atout que constitue sa situation maritime, en proximité de l'agglomération caennaise.

Lors de sa séance du 13 juillet 2021 et donnant suite au transfert de la compétence Planification, Cœur de Nacre a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le PLUi est actuellement en cours d'élaboration (phase de diagnostic) et devrait aboutir en 2024.

### Réglementations spécifiques

Courseulles, en tant que commune littorale, de surcroît traversée par un fleuve, est soumise à différentes réglementations qui encadrent et contraignent son développement urbain. Celles-ci concernent en particulier la partie nord de la commune (front de mer) et la vallée de la Seulles.

- La ville est ainsi soumise aux dispositions de la **loi littoral**, concernant l'ensemble de la commune et plus spécifiquement l'espace proche du rivage et la bande de 100 mètres de large le long du rivage (inconstructibilité). Une grande partie du littoral étant déjà urbanisée, la bande des 100 mètres ne s'applique qu'à l'Est de la commune, au niveau de l'Edit. Cette loi réglemente également l'extension de l'urbanisation, qui ne peut être réalisée qu'en continuité des villages et agglomérations existants.
- Le **Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRL) du Bessin**, adopté en août 2021, contraint un certain nombre d'usages et interdit un certain nombre de destinations pour les nouvelles constructions sur les communes d'Arromanches-les-Bains à Bernières-sur-Mer. Il réglemente l'urbanisme au regard des risques naturels suivants : inondation par submersion marine (submersion marine, chocs mécaniques) avec prise en compte des conséquences du changement climatique, inondation par débordement de cours d'eau et érosion. Le zonage réglementaire lié au PPRL implique notamment des zones rouges, inconstructibles à l'exception de certains cas particuliers. Les constructions de logements sont autorisées dans les zones bleues, ainsi qu'une liste limitée d'établissements recevant du public (ERP).
- Début 2022, faisant suite à la **loi Climat et Résilience**, Courseulles-sur-Mer a rejoint la liste des 16 communes normandes qui devront s'adapter en priorité à l'érosion du littoral. Les dispositions de la loi doivent notamment permettre l'amélioration de la connaissance et le partage de l'information. Elles peuvent permettre la limitation de l'exposition des nouveaux biens au recul du trait de côte, la réalisation d'opérations de recomposition spatiale pour la relocalisation des biens menacés hors des zones exposées au recul du trait de côte.

## ❖ Problématiques recensées

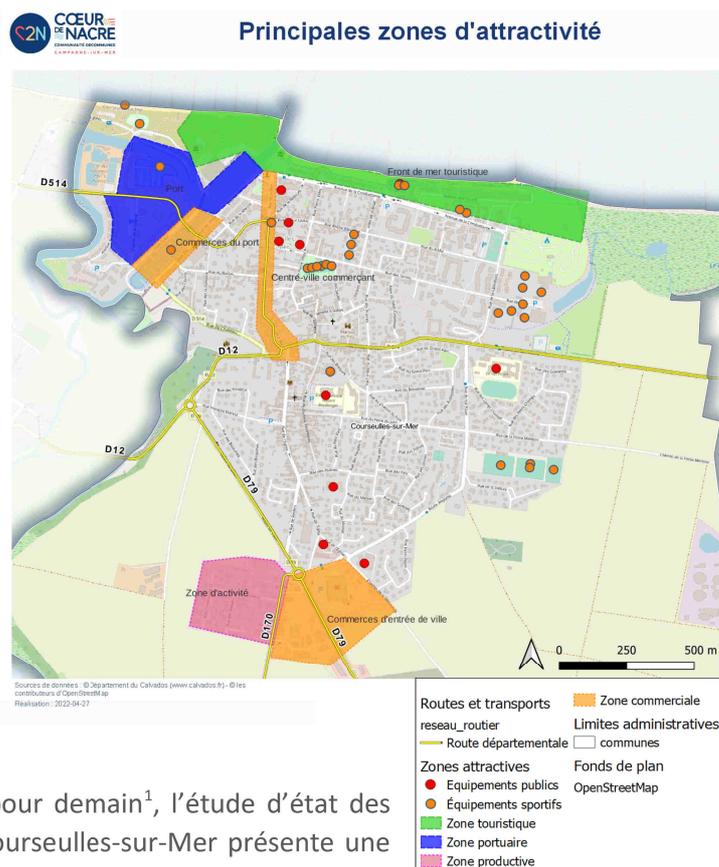
### L'évolution des risques naturels

Alors que les nombreuses aménités de la Côte de Nacre constituent l'un des piliers du dynamisme et de l'attractivité de Courseulles-sur-Mer, l'intensification des risques affectant le littoral représente un défi majeur. Ces risques, accentués par le dérèglement climatique résultent de la conjonction entre plusieurs composantes :

- L'élévation du niveau des masses d'eau côtières, à l'origine d'une aggravation des risques de franchissement et de submersion marine de plusieurs secteurs de la commune à court, moyen et long termes ;
- La multiplication des aléas hydrauliques et hydrogéologiques impactant les interfaces terre-mer : épisodes de précipitations intenses/sécheresses, débordement de la Seullès, remontées de nappes phréatiques/intrusion du biseau salé ;
- L'exposition et la vulnérabilité d'installations littorales situées sous le niveau de la mer et/ou à proximité directe du littoral.

### Situation du développement urbain au regard des risques

Après s'être développée autour de son port, Courseulles-sur-Mer a bénéficié, à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, d'une expansion urbaine liée au développement balnéaire, puis d'un développement lié au mouvement de périurbanisation dans les années 1960. La structure de la commune est relativement similaire à celle des communes littorales, à savoir un front de mer « étroit » (environ 2,5 km) et un territoire qui s'étend vers le littoral (environ 4 km). Autour du centre-bourg ancien, dense et homogène au centre de la commune, se sont développées des opérations d'ensemble à l'ouest (port et bassin de plaisance) et au nord-est de la commune, et des lotissements plus récents qui s'étendent à l'est et au sud du bâti ancien.



Dans le cadre de la démarche Notre littoral pour demain<sup>1</sup>, l'étude d'état des lieux et de vulnérabilité future montre que Courseulles-sur-Mer présente une vulnérabilité forte, notamment au risque d'inondation/submersion. C'est l'une des raisons pour lesquelles une partie importante du nord de la commune est classée en zones rouge et bleue par le PPRL. Les premiers résultats de cette étude, qui nécessitent d'être complétés par des études de risques plus précises (prenant notamment en compte la protection des ouvrages de

<sup>1</sup> Etude lancée en 2015 par Caen la mer et 3 communautés de communes littorales du Calvados

protection existants), indiquent que plus du tiers de la zone urbaine dense pourrait être inondé dès l'horizon 20 ans.

Aujourd'hui, cette partie de la commune (front de mer, centre-ville et quartiers nord) est en effet concernée par les risques naturels, car située en zone de basse altitude. Elle comprend toutefois la majorité des équipements publics, du centre-ville et des services publics, mais aussi des équipements touristiques et une partie importante du parc de résidences secondaires. Cette zone concentre ainsi de nombreux enjeux socio-économiques et doit faire l'objet d'une attention toute particulière.

### **Le projet de quartier Saint-Ursin et la planification des futurs équipements publics**

Dans les années 2010, la Ville a souhaité mettre en œuvre et maîtriser une opération d'aménagement majeure pour le développement de son territoire sur les 15 à 20 ans à venir. La zone concernée est le dernier secteur urbanisable de la commune. Le programme de logements est donc diversifié et doit principalement répondre aux besoins de rééquilibrage de la population actuelle, notamment en attirant de jeunes familles avec enfants qui permettront aussi de maintenir certains services comme les écoles.



Le projet du clos Saint-Ursin (ZAC), localisé au sud-est de Courseulles-sur-Mer en extension du bourg, prévoit ainsi la création de 760 logements individuels et collectifs et devrait générer l'arrivée dans la commune de près de 1 500 nouveaux habitants.

Ce nouveau quartier, dont les travaux ont commencé, comportera une mixité dans l'habitat (collectif, maison de ville, lot libre) pour répondre aux besoins de divers types de population (retraités, actifs travaillant sur les pôles de Courseulles-sur-Mer, Caen, Bayeux et Douvres-la-Délivrande, résidents secondaires...). Il disposera également d'un parc urbain central, et accueillera plusieurs locaux d'activité économique.

La commune mène actuellement plusieurs réflexions portant sur l'aménagement de ce nouveau quartier et sur ses futures connexions avec la ville :

- Si des besoins en nouveaux équipements sont avérés à Courseulles (crèche notamment), la commune n'a pas arrêté de projet précis d'équipement public dans le futur quartier, mais souhaite proposer un lieu de lien social qui fasse vivre le quartier et permette aux courseullais d'accueillir et d'investir ce nouveau quartier. Quel équipement public pour quel usage, comment insérer cet équipement de façon pertinente dans le nouveau quartier, s'agit-il de déplacer un équipement ou bien d'en proposer un nouveau ?
- En parallèle, la commune réfléchit au devenir de deux équipements vieillissants, actuellement situés en centre-ville : l'OMAC, bâtiment qui accueille plusieurs associations et activités sportives, et un bâtiment accueillant actuellement le musée, l'école de musique et la bibliothèque. La réflexion porte à la fois sur l'avenir de ces bâtiments communaux (intérêt d'une rénovation) et sur leur usage : même destination ou nouvel usage ? Faut-il rénover ces équipements et si oui pour accueillir ces mêmes activités, ou bien faut-il déplacer ces équipements dans le quartier St-Ursin ?

### **Le projet de revitalisation urbaine : Petites villes de demain**

Courseulles-sur-Mer est labellisée Petites villes de demain depuis avril 2021, et s'est engagée, aux côtés de l'Etat et de la communauté de communes, à définir son programme de revitalisation urbaine. A ce jour (phase diagnostic – la signature de l'ORT devrait intervenir fin 2022), les principaux enjeux concernent la requalification du centre-ville, et la définition d'une stratégie pour attirer de nouveaux habitants, jeunes et familles, afin de déjouer un vieillissement particulièrement marqué sur la commune. La définition de ce plan d'actions se confronte aux problématiques évoquées ci-dessus, et au manque de visibilité à moyen et long terme quant aux risques naturels qui pèsent sur une importante partie de la commune, dont le centre-ville et plusieurs secteurs qui font aujourd'hui le dynamisme et l'attractivité de la ville.

## ❖ Objectif de l'étude, définition de la commande publique

Courseulles est ainsi un territoire attractif, mais confronté à des problématiques de risques naturels forts et la commune doit tout à la fois penser son avenir et planifier l'aménagement de son nouveau quartier et son intégration au bourg de façon pertinente et cohérente. La ville est aujourd'hui exposée aux aléas littoraux et d'inondation, et sera demain affectée par l'élévation du niveau marin provoquée par le réchauffement climatique. Au-delà des risques menaçant ses habitants et de nombreux équipements et services, le tourisme, principale ressource économique du territoire, sera alors fragilisé. La commune souhaite dans le même temps maintenir sa vitalité, attirer de nouveaux habitants et rester bien équipée et attractive. C'est donc pour imaginer l'avenir de son développement que la ville de Courseulles a pris contact avec la DDTM du Calvados et le DSA de Marne-la-Vallée.

La réflexion sur l'avenir de la commune soulève un grand nombre de questions. Quel rôle doit jouer le futur quartier dans le développement de la ville ? Faut-il d'ores-et-déjà envisager le futur quartier St-Ursin comme un secteur de repli pour certains équipements et services, et organiser une planification d'anticipation ? Pourra-t-on adapter le bâti ou bien sera-t-il nécessaire de le déplacer ? Comment envisager les projets de revitalisation du centre-bourg prévus dans ce contexte de bouleversements climatiques et avec quels pas de temps ? Comment rendre la commune attractive pour les familles et les touristes tout en anticipant les évolutions à venir ? Quels équipements envisager à court terme à St-Ursin et quelle articulation entre ces équipements et ceux présents dans le bourg ? À plus long terme, quel littoral courseullais imaginer à l'horizon 2100 ? Pour quels usages socio-économiques ?

Ainsi, la commune de Courseulles souhaite être accompagnée dans sa réflexion vers une mutation de l'organisation et de l'occupation de l'espace.

Cet accompagnement pourra se faire à deux échelles :

- Echelle de cas d'étude : une réflexion sur les 2 équipements communaux (OMAC et école de musique/bibliothèque/musée), actuellement situés en cœur de ville pourra être conduite : étude du potentiel de changement de destination des bâtiments et scénarios, réflexion pour une implantation d'un nouvel équipement pouvant recevoir tout ou partie des activités actuelles dans le quartier St-Ursin et justification associée eu égard aux risques naturels, travail sur l'articulation et la connexion de ce futur équipement avec le cœur de ville actuel

- Echelle de prospective : il s'agit de disposer d'un ou de plusieurs scénarios d'aménagement et de développement de la commune à court, moyen et long terme visant à répondre à un triple enjeu :
  - la réduction durable de la vulnérabilité des interfaces terre-mer de la commune ;
  - la recomposition urbaine et le développement pérenne et résilient du littoral, essentiels à l'attractivité du territoire
  - le maintien du niveau d'équipement de la commune et sa capacité à accueillir de nouvelles populations

Si le maintien de l'attractivité de Courseulles et l'adaptation aux changements climatiques constitue l'horizon ciblé, la traduction concrète de cet horizon appelle à une approche pragmatique, séquencée, à court (1-5 ans), moyen (5-15 ans) et long termes (15-25 ans). Si certaines actions opérationnelles, notamment la « mise en résilience » de certaines installations, demandent une mise en œuvre rapide, d'autres ne pourront émerger qu'en cohérence avec des démarches au plus long cours - élaboration d'un plan guide pour l'évolution phasée de l'ensemble du secteur à risque en lien avec le quartier St-Ursin, veille et immobilisation foncière, planification stratégique et réglementaire, études d'impact et évaluations environnementales, évolutions législatives.