cœur côte fleurie
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT ET MOBILITÉS

VERSION DE TRAVAIL MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION DE LA RÉVISION DU PLUI-HM

OCTOBRE 2026

PLUi HM
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT-MOBILITÉ

CHAMBRES D'AGRICULTURE NORMANDIE
aurh

SOMMAIRE

01
CONTEXTE TERRITORIAL

02
DÉMOGRAPHIE

03
HABITAT

04
EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

05
EMPLOI ET ÉCONOMIE

06
TOURISME

07
MOBILITÉS

08
ANALYSE URBAINE

09
AGRICULTURE

PLUiHM
cœur côte fleurie

01

CONTEXTE TERRITORIAL

Contexte territorial // Enjeux, que retenir ?

- Un **contexte législatif** et plusieurs documents supracommunaux **en évolution** (modification du SRADDET approuvée en 2024, modifications du SCoT en cours,…)

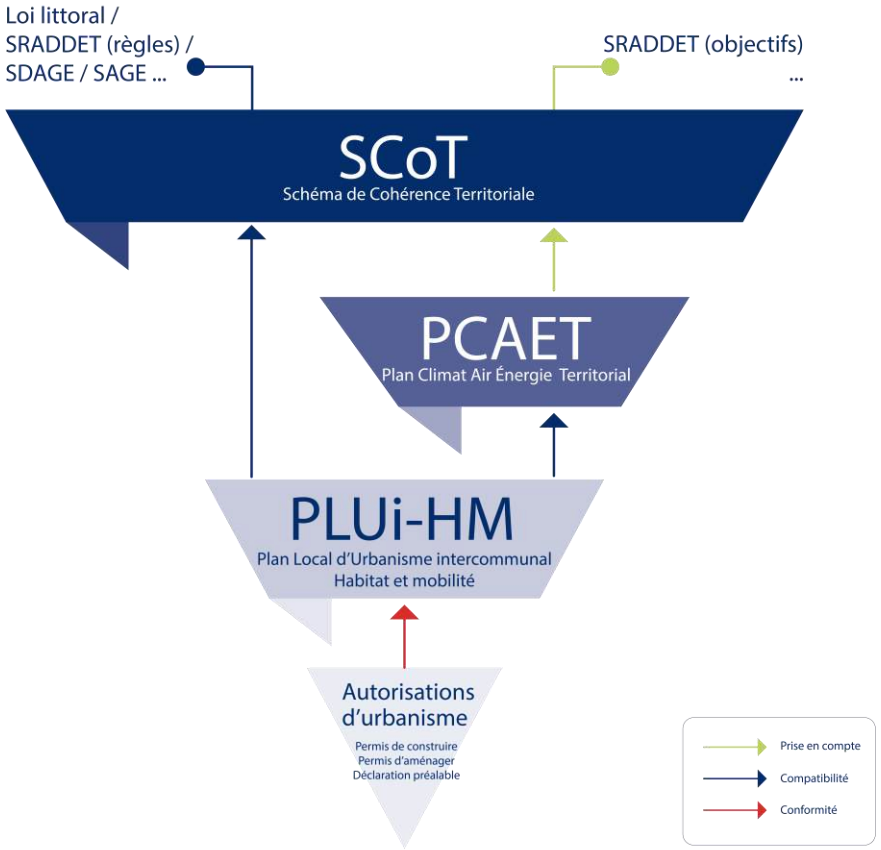
- Une structure intercommunale stabilisée en mesure de **tirer profit d'un système de gouvernance éprouvé et des réflexions déjà menées** sur l'aménagement de son territoire (PCAET, PLUi, études thématiques,…)

- **Le PLUi-HM : un document intégrateur** des politiques sectorielles en matière d'habitat et de mobilités



Contexte territorial // documents cadres

Quels liens entre les différentes démarches de planification ?



Selon les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi-HM de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie doit être compatible avec :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020 **;**
- **Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)** de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie, approuvé le 19 novembre 2021.

Contexte territorial // Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE NORD PAYS D'AUGE

- **Révision du SCoT Nord Pays d'Auge approuvée le 29/02/2020**
  - Horizon temporel de 20 ans
  - 4 EPCI et 118 communes
  - 100 700 habitants

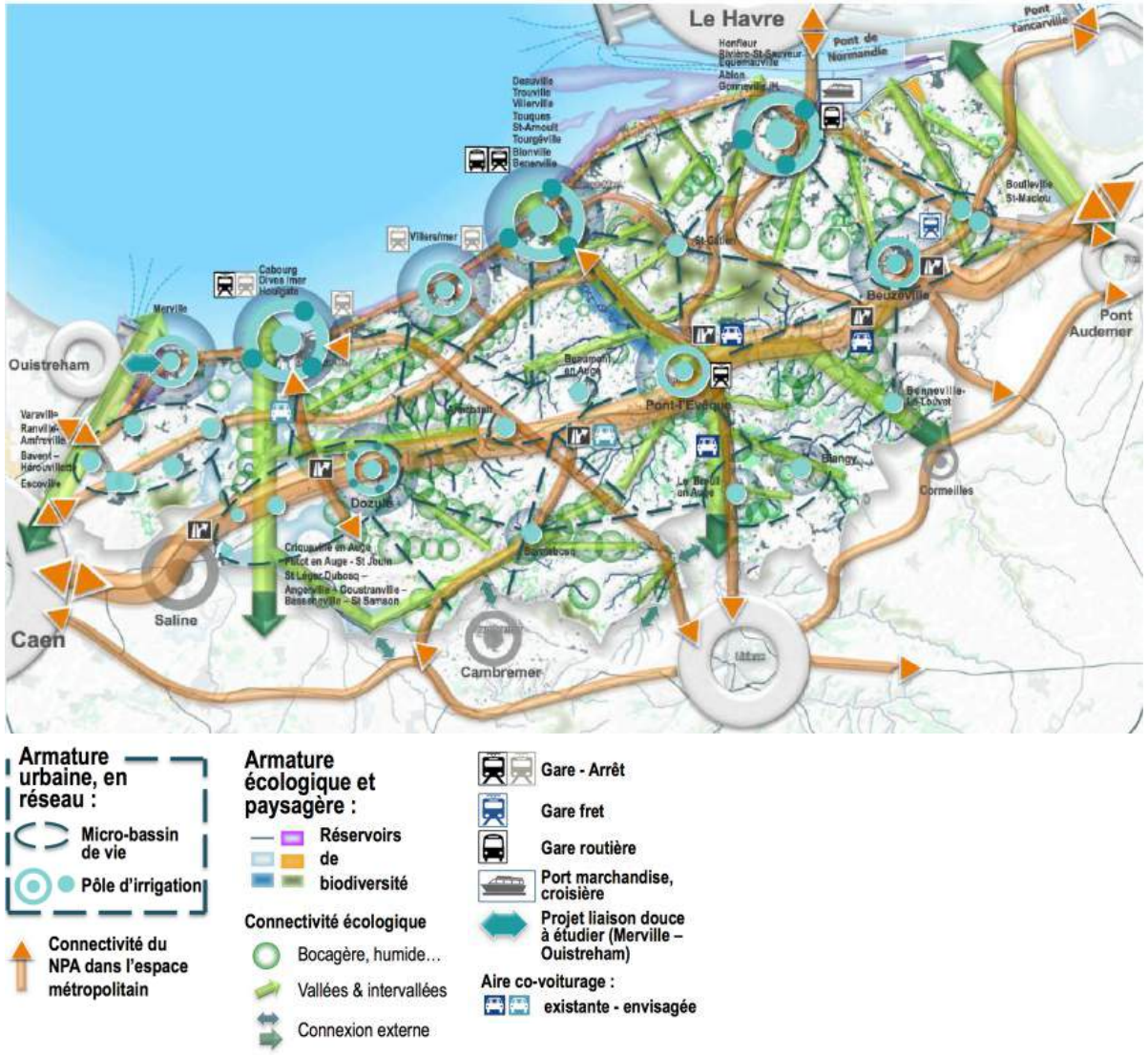
- **Modification simplifiée n°1 prescrite le 18/11/2024**
  - Intégration des objectifs du SRADDET de Normandie en matière de réduction du rythme d'artificialisation des sols

- **Modification de droit commun n°1 prescrite le 13/03/2025**
  - Définition et localisation des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés (SDU)



Contexte territorial // Schéma de Cohérence Territoriale

- **Le PADD du SCoT s'articule autour de 4 axes stratégiques** :
  - Un maillage éco-paysager et patrimonial, valorisant durablement les facteurs d'excellence
  - L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain
  - Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale
  - Des mobilités au service de la connectivité



Contexte territorial // Schéma de Cohérence Territoriale

- **Le DOO est divisé en 3 grandes parties :**
  - Les grands équilibres entre les différents espaces du territoire : des facteurs d'excellences valorisés et une capacité d'accueil renouvelée dans le réseau métropolitain
  - L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain
  - Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale

- **Chaque partie est ensuite déclinée en orientations et objectifs, eux-mêmes traduits en prescriptions et en recommandations**



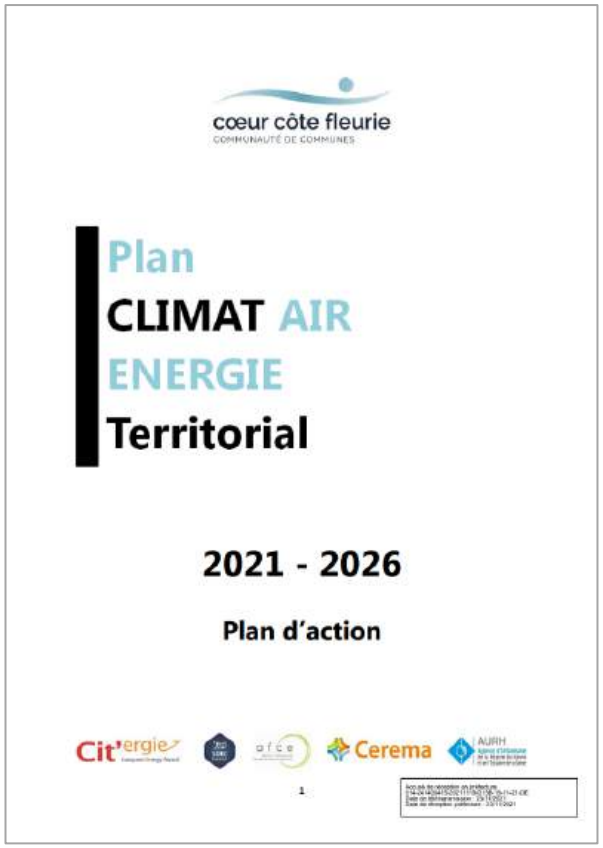
Contexte territorial // PCAET

- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CC Cœur Côte Fleurie approuvé le 19/11/2021 fixe un plan d'action structuré en 6 axes, en 25 orientations et 102 actions :

  - Axe 1 : une stratégie locale ambitieuse pour accélérer la transition énergétique
    - Orientation 1 : massifier la rénovation énergétique (1 projet fédérateur et 6 actions)
    - Orientation 2 : valoriser les énergies de récupération locales (3 actions)
    - Orientation 3 : développer une filière locale bois – énergie (1 projet fédérateur et 5 actions)
    - Orientation 4 : développer le solaire tout en préservant le patrimoine architectural exceptionnel (5 actions)

  - Axe 2 : la transition écologique, vecteur d'une dynamique territoriale
    - Orientation 1 : promouvoir le tourisme durable (1 projet fédérateur et 3 actions)
    - Orientation 2 : encourager une agriculture et une alimentation durable, locale et de qualité (1 projet fédérateur et 4 actions)
    - Orientation 3 : renforcer les capacités du territoire en stockage de carbone et protéger la biodiversité (1 projet fédérateur et 4 actions)
    - Orientation 4 : mobiliser les acteurs comme levier de la transition écologique (5 actions)

  - Axe 3 : une mobilité durable participant à l'objectif national de neutralité carbone en 2050
    - Orientation 1 : gérer les flux à l'entrée du territoire (3 actions)
    - Orientation 2 : valoriser la pratique du vélo et le partage de l'espace public (3 actions)
    - Orientation 3 : diminuer la part de la voiture individuelle et carbonée dans les flux domicile-travail et les déplacements touristiques (5 actions)



Contexte territorial // PCAET

- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CC Cœur Côte Fleurie approuvé le 19/11/2021 fixe un plan d'action structuré en 6 axes, en 25 orientations et 102 actions :
  - Axe 4 : la résilience face aux risques naturels au cours de l'aménagement du territoire
    - Orientation 1 : amélioration de la connaissance et de la conscience du risque (6 actions)
    - Orientation 2 : surveillance, prévision des crues et des inondations (2 actions)
    - Orientation 3 : alerte et gestion de crise (1 action)
    - Orientation 4 : prise en compte des risques inondation, submersion, érosion et éboulement par bloc dans l'urbanisme (5 actions)
    - Orientation 5 : actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens (1 action)
    - Orientation 6 : poursuite des actions concourant à la réduction de la vulnérabilité (actions souples) : inondation, ruissellement et submersion marine (5 actions)
    - Orientation 7 : gestion de la protection – volet gouvernance et investissement (4 actions)

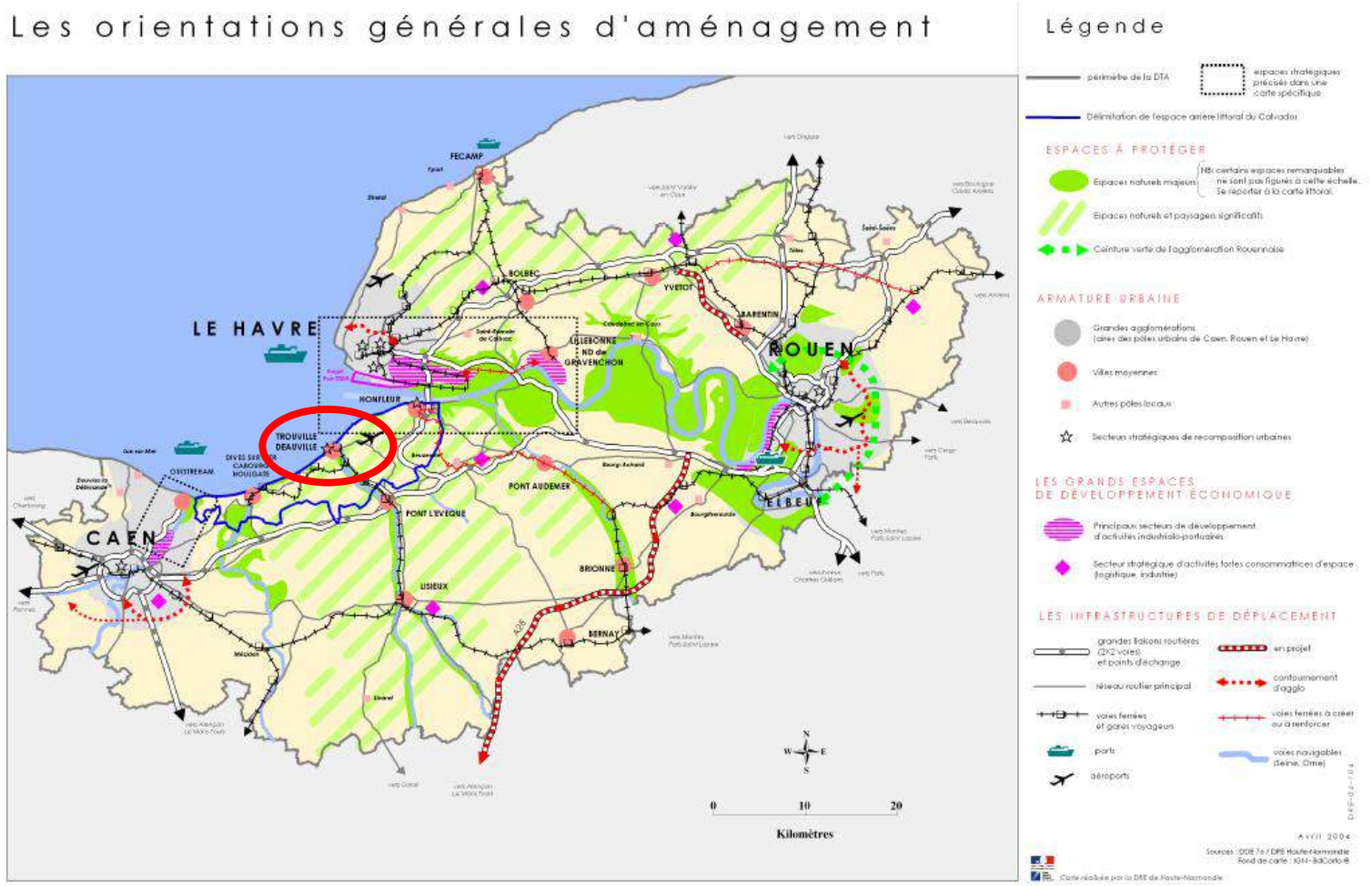
- Axe 5 : un aménagement urbain respectueux de l'environnement
  - Orientation 1 : des projets intégrateurs d'innovations énergétiques et environnementales, vitrine de la transition écologique (4 actions)
  - Orientation 2 : compenser localement les impacts négatifs des aménagements (1 action)

- Axe 6 : l'exemplarité de la collectivité : engagement dans la démarche de labellisation Cit'ergie
  - Orientation 1 : maîtriser les dépenses énergétiques des bâtiments (5 actions)
  - Orientation 2 : réduire les consommations d'énergie de l'éclairage public et la pollution lumineuse (3 actions)
  - Orientation 3 : réduire l'impact environnemental des services de gestion des déchets (3 actions)
  - Orientation 4 : améliorer la performance des services du cycle de l'eau (4 actions)
  - Orientation 5 : appliquer les principes de sobriété dans le fonctionnement interne de la Communauté de Communes (5 actions)

Contexte territorial // Directive Territoriale d'Aménagement

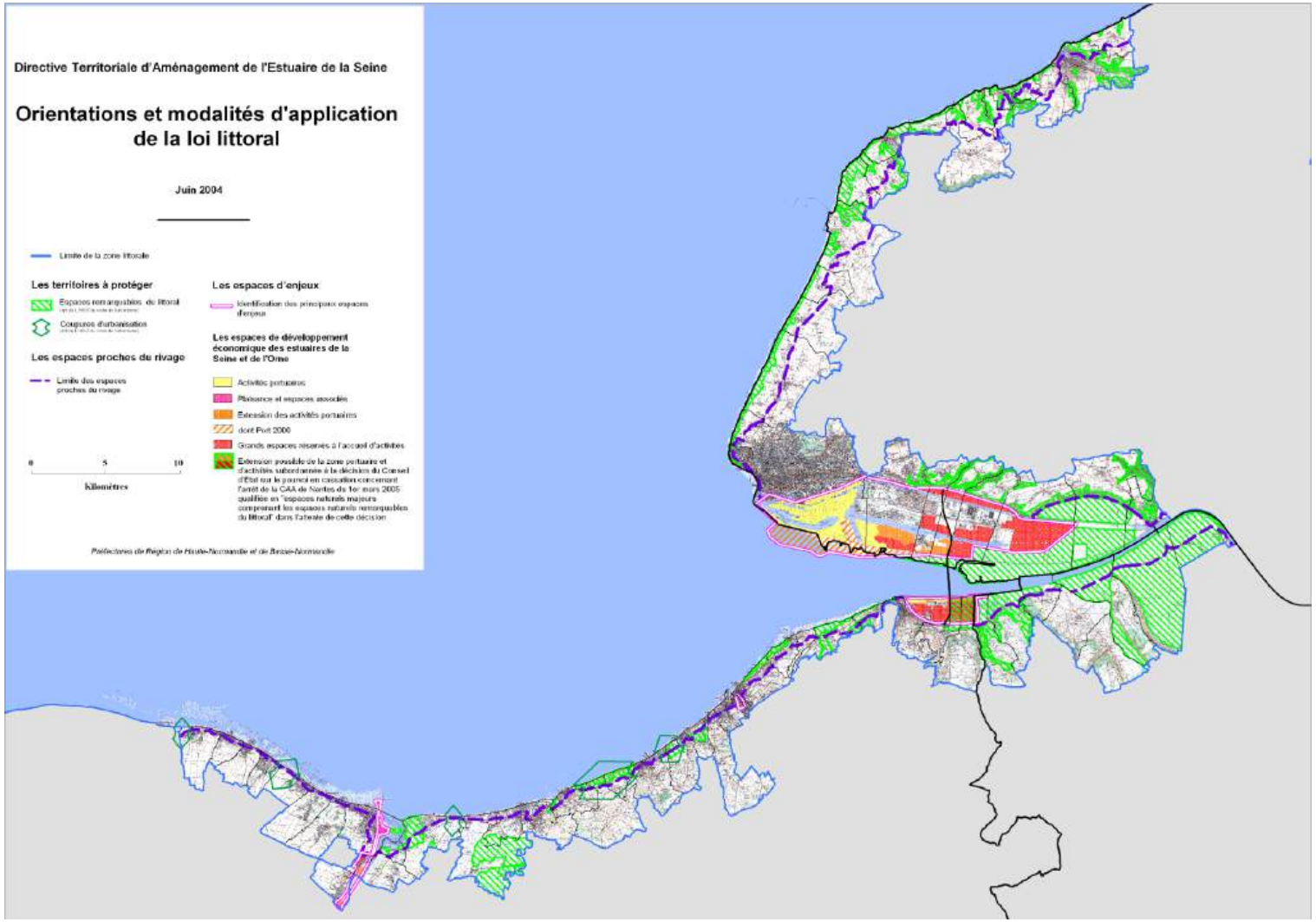
- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine a été approuvée par décret le 10/07/2006

- 3 objectifs pour sa mise en œuvre :
  - Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques
  - Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire



Contexte territorial // Directive Territoriale d'Aménagement

- Définit des orientations et modalités d'application de la loi Littoral reprises dans le SCoT :
  - Coupures d'urbanisation
  - Espaces remarquables du littoral
  - Espaces proches du rivage
  - Espaces d'enjeux



Contexte territorial // SRADDET

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Normandie

  - Approuvé le 2 juillet 2020, le document se projette à moyen terme (2030) – long terme (2050)

  - 11 thématiques obligatoires :
    - Equilibre et égalité des territoires
    - Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
    - Désenclavement des territoires ruraux
    - Habitat
    - Gestion économe de l'espace
    - Intermodalité et de développement des transports
    - Maîtrise et valorisation de l'énergie
    - Lutte contre le changement climatique
    - Pollution de l'air
    - Protection et restauration de la biodiversité
    - Prévention et gestion des déchets

  - Le SRADDET instaure :
    - Des objectifs de développement du territoire, repris sur une carte synthétique au 1/150 000
    - Des règles générales pour contribuer à atteindre les objectifs retenus, regroupées dans un fascicule

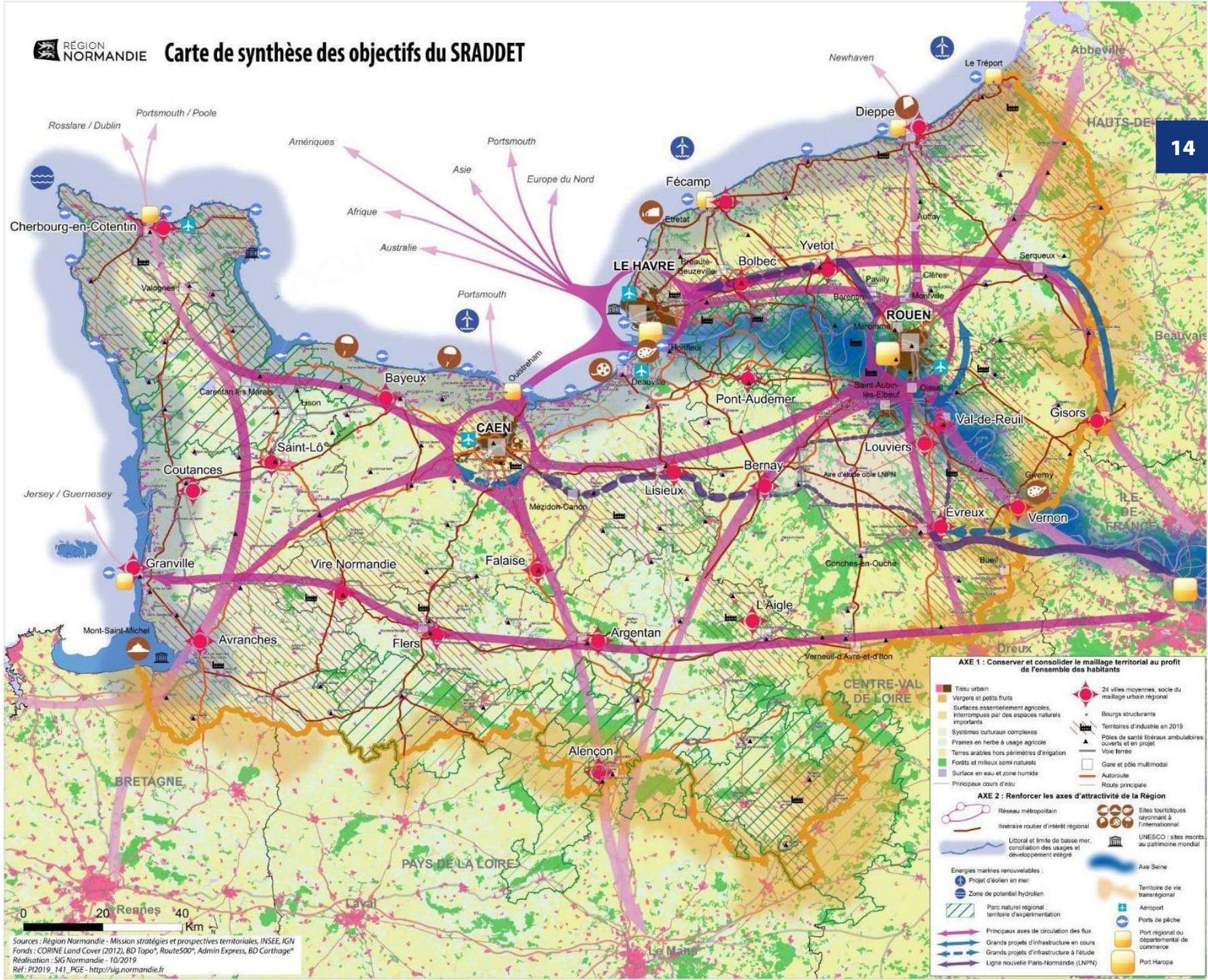
  - Modification n°1 du SRADDET approuvée le 28 mai 2024 pour prendre en compte la loi Climat et Résilience (sobriété foncière & logistique)
    - Un objectif de réduction de la consommation d'espaces fixé à -52,8% à l'échelle de l'EPCI sur la période 2021-2030





Contexte territorial

- Carte de synthèse des objectifs du SRADDET Normandie



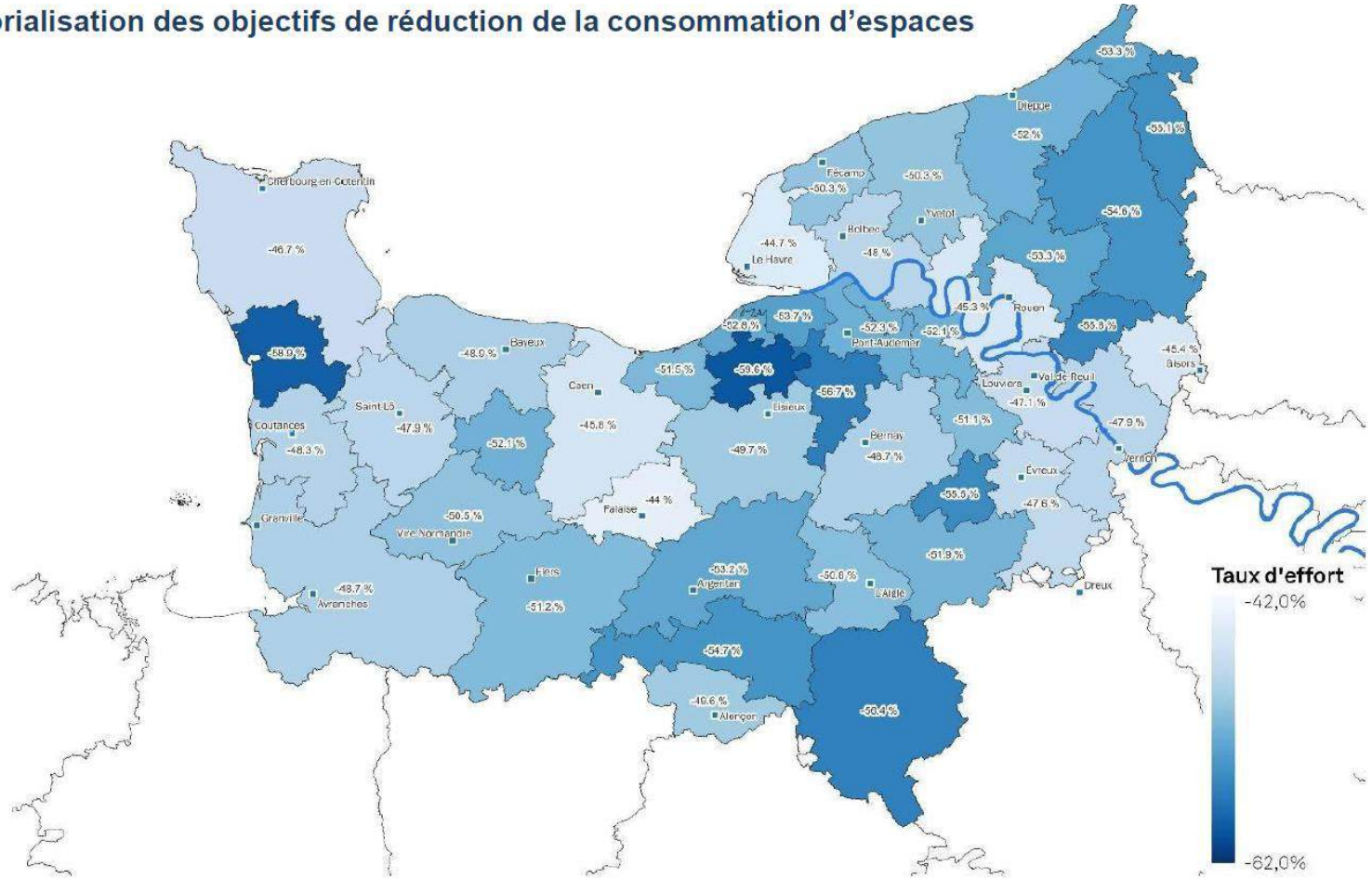
Contexte territorial

Objectif : Territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective du ZAN

Modalités possibles de mise en œuvre

« La mise en œuvre de la règle nécessite de revoir en profondeur les différentes formes d'occupation de l'espace à définir dans les PLUI. Chaque territoire pourra tenir compte de la diversité et des spécificités qui lui sont propres pour édicter les préconisations et s'appuyer pour cela sur les données d'observatoires locaux, complémentaires de la Cartographie de la consommation foncière (CCF). »

Taux de réduction applicable à la CCCCF pour la période 2021-2030 : -52,8%



Contexte territorial // Plan de Gestion des Risques Inondation

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

- Approuvé en mars 2022, le document s'applique sur la période 2022-2027 sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

- 4 objectifs… :
  - Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
  - Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
  - Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise ;
  - Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.
- … à décliner à différents niveaux :
  - Sur l'ensemble du bassin Seine Normandie
  - Sur l'ensemble du bassin Seine Normandie, communes au SDAGE et au PGRI
  - Sur l'ensemble du bassin Seine Normandie, en priorité dans les territoires à risque d'inondation
  - Dans les territoires à risque d'inondation ou dans les secteurs de stratégie locale de gestion des risques d'inondation



Contexte territorial // Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

- Approuvé le 23/03/2022, le document s'applique sur la période 2022-2027 sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

- Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

- 5 grandes orientations fondamentales sont identifiées dans le programme :
  - Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
  - Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
  - Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
  - Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
  - Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

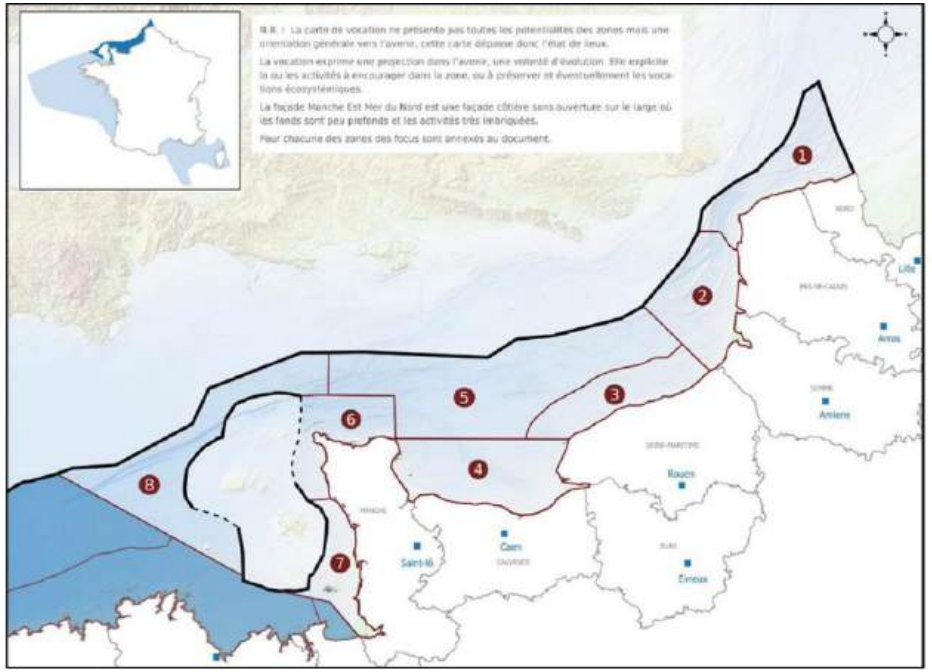


Contexte territorial // Document Stratégique de Façade

Le Document de Stratégique de Façade (DSF) de la façade maritime Manche Est – Mer du Nord

- Mise à jour du volet stratégique actuellement en cours
- Mise à jour du volet opérationnel d'ici 2028

- Le document s'appuie sur 15 objectifs stratégiques généraux
  - Fonctionnement des écosystèmes marins et littoraux
  - Biodiversité marine et littorale
  - Pêche professionnelle
  - Aquaculture
  - Energies marines renouvelables
  - Extraction de granulats marins
  - Trafic maritime et espaces portuaires, valorisation des sédiments de dragage
  - Industries navales et nautiques
  - Agriculture
  - Intervention régalienne de l'Etat en mer et sur le littoral
  - Tourisme et loisirs maritimes et littoraux
  - Recherche, innovation, formation et emplois
  - Patrimoine maritime et littoral
  - Pollutions telluriques
  - Gestion de l'aménagement du littoral face aux risques naturels et aux conséquences du changement climatique



Territoire intégré au secteur « baie de Seine »

- Prédominance de la navigation maritime et des enjeux de sécurité maritime
- Zone de renforcement de la cohabitation des usages dans un contexte de multi-activités présentes ou à venir :
- Lien terre-mer majeur nécessitant la maîtrise des apports anthropiques
- Zone disposant d'un capital touristique et artistique à valoriser de façon raisonnée
- Préservation des enjeux écologiques au moyen de 25 aires marines protégées, 2 zones de protection forte existantes et 3 potentielles

Contexte territorial // Schéma Régional des Carrières

- Le Schéma Régional des Carrières Seine-Normandie, en voie d'approbation ?
  - Territoire à priori peu concerné par ce document

PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE

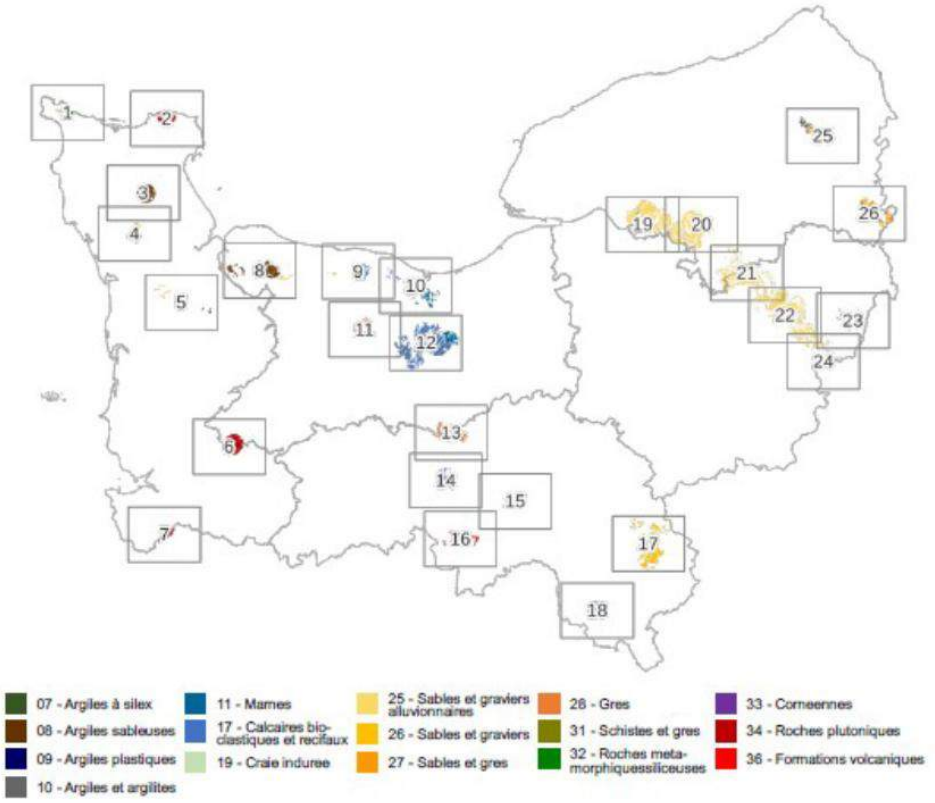
2. Première séquence : Validation du SRC

2.1 Partie 2 du SRC sur l'état des lieux : les points clés sur les GIR et les GIN

Atlas cartographique

C'est ainsi qu'il faut garder à l'esprit que :

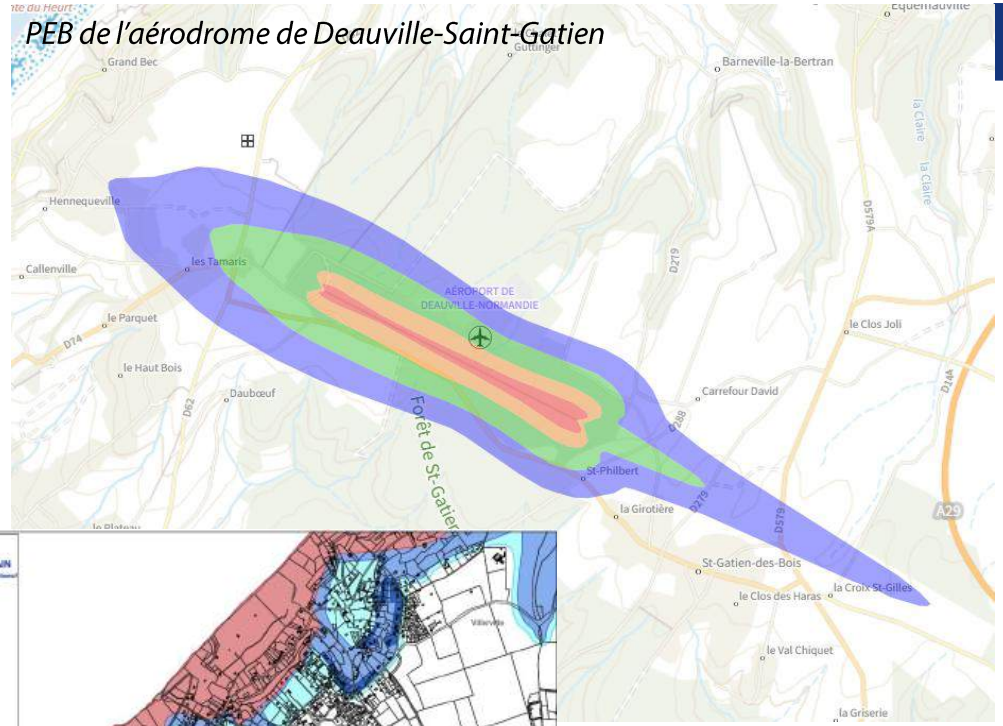
- ces enveloppes ne constituent pas un droit de préemption foncière pour exploiter ;
- l'absence d'enveloppe ne signifie pas absence de gisement – le lecteur est invité à consulter la cartographie des GPE (Gisement Potentiellement Exploitable) pour vérifier la présence ou non d'un gisement. Ainsi les zones blanches, recèlent potentiellement du gisement d'intérêt que des études prospectives pourraient révéler ;
- les formations superficielles (par ex. limons des plateaux), peu épaisses mais parfois très étendues, peuvent masquer artificiellement l'étendue de gisements sous recouvrement. Ces formations superficielles ne sont pas considérées comme des gisements exploitables dans le SRC de Normandie, les gisements situés sous les zones de recouvrement n'apparaissent donc pas sur la carte des GPE ;
- en conséquence, les enveloppes sont surfaciques, et ne prennent pas en compte la possibilité d'extraction sous couverture des gisements.

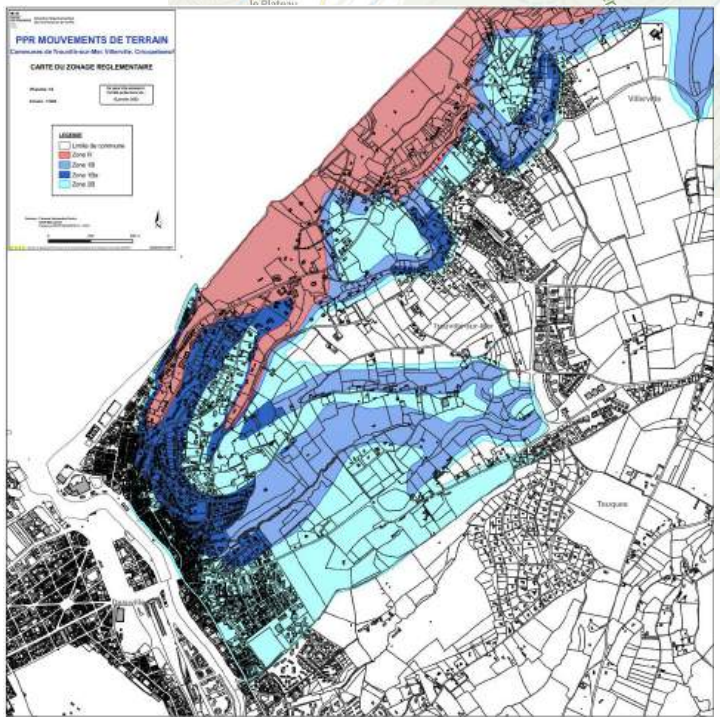


Contexte territorial // autres documents

- PPR Inondation de la Basse Vallée de la Touques (approuvé le 3 mars 2016)
- PPR Mouvement de Terrain
  - des falaises des Vaches Noires (approuvé le 28 juin 1993 puis le 13 février 1997)
  - du Mont Canisy et son versant nord, (approuvé le 20 décembre 2002, puis le 23 novembre 2007)
  - De Trouville-sur-Mer, Villerville et Cricqueboeuf (approuvé le 12 janvier 2022)
- Plan D'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien (approuvé le 20 juillet 1982 et révisé le 29 septembre 2008)

PEB de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien





02

DÉMOGRAPHIE

Démographie // Enjeux, que retenir ?

- Favoriser l'attractivité du territoire auprès des jeunes pour renouer avec la croissance démographique ;
- Anticiper le vieillissement de la population, particulièrement important sur ce territoire (logements adaptés, accès aux soins et aux services, mobilité) ;
- Prendre en compte l'évolution des types de ménages (décohabitation, population vieillissante) ;
- Prendre en compte les fragilités sociales (fortes disparités de revenus).





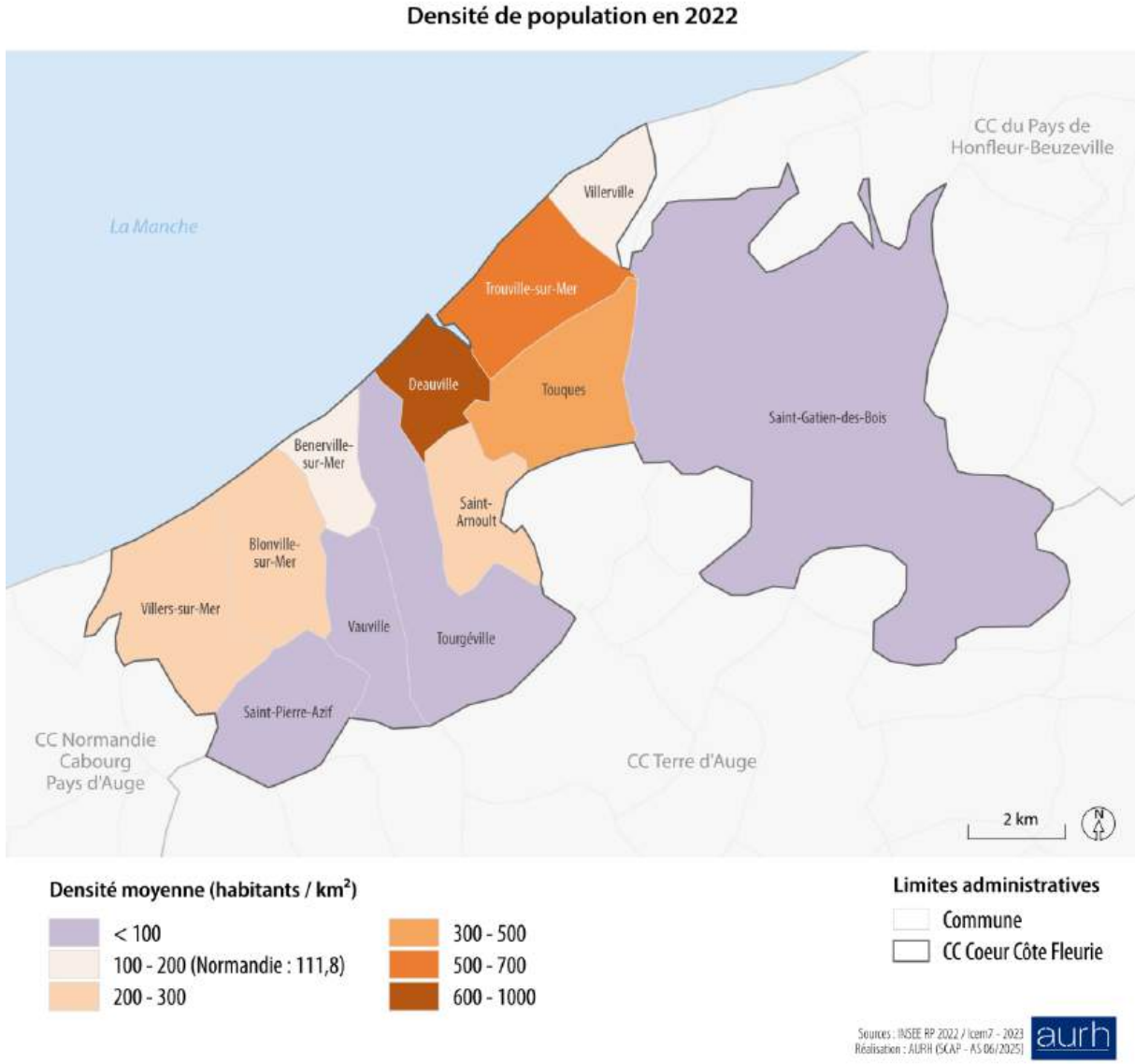


Démographie // densité

Un territoire densément peuplé

175 hab/km²	109 hab/km²	112 hab/km²
CC Cœur Côte Fleurie	SCOT	Normandie

Territoire		Population en 2022	Densité moyenne (hab/km²)
Communes de la CC Cœur Côte Fleurie	Trouville-sur-Mer	4 624	681,0
	Touques	3 857	474,4
	Deauville	3 563	998,0
	Villers-sur-Mer	2 437	271,1
	Blonville-sur-Mer	1 585	233,1
	Saint-Gatien-des-Bois	1 313	26,7
	Saint-Arnoult	1 103	215,4
	Tourgéville	846	70,4
	Villerville	606	183,6
	Benerville-sur-Mer	389	128,4
	Vauville	199	38,8
	Saint-Pierre-Azif	165	26,7
EPCI du SCOT Nord Pays d'Auge	CC Cœur Côte Fleurie	20 687	175,1
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	31 566	114,2
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	27 103	139,6
	CC Terre d'Auge	19 801	61,2
	Total SCOT	99 157	108,7
Normandie		3 339 074	111,8



Démographie // Population

Population de la CC Cœur Côte Fleurie

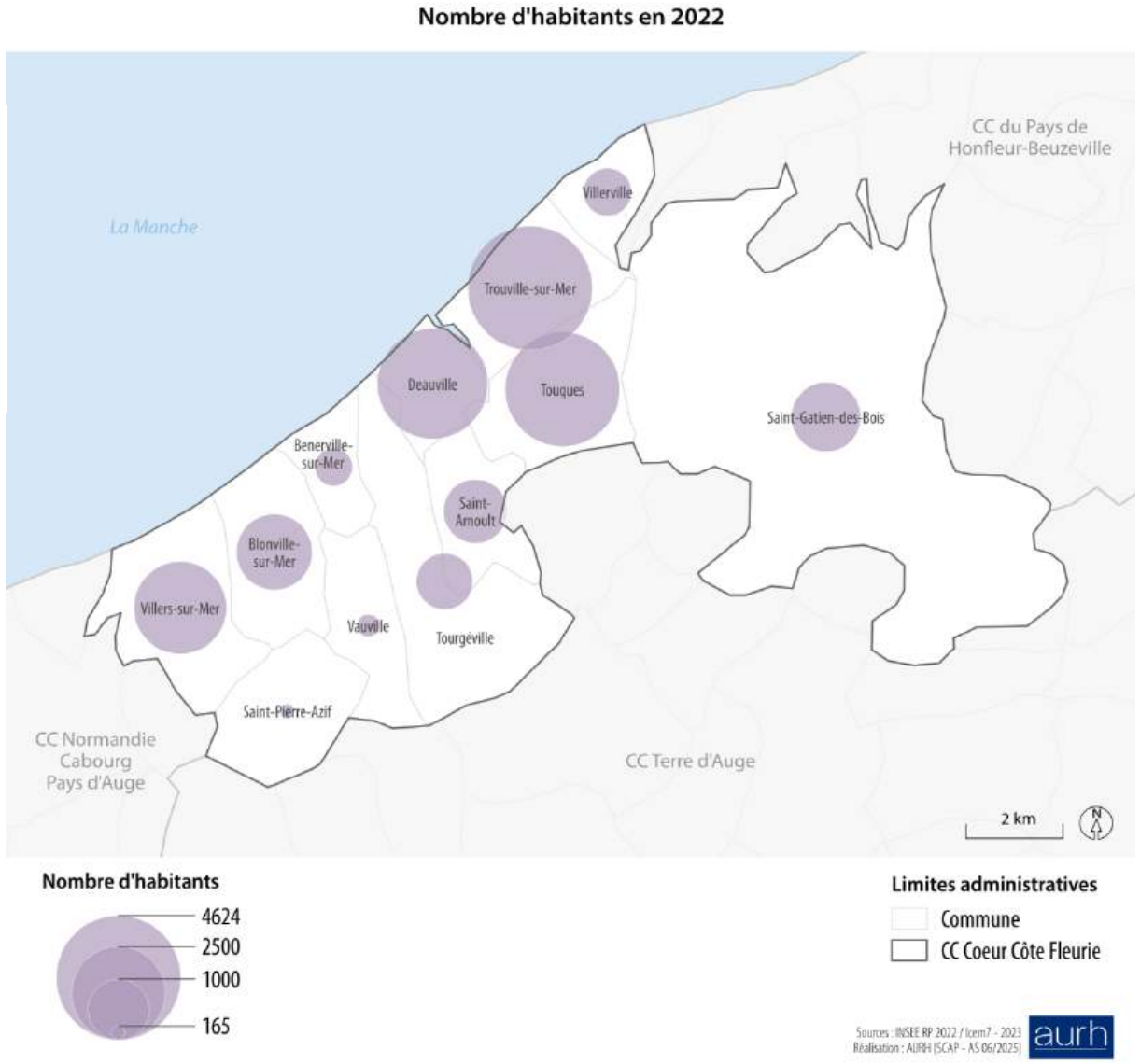
20 687 en 2022

Mais + de 90 000 « équivalents – habitants » par mois sur l'année 2024 (d'après les compteurs d'eau)

- Les **4 communes** les plus peuplées :
  - **70 % de la population** intercommunale,
  - Les communes **les plus denses**.

Trouville-sur-Mer	4 624 habitants	681 habitants / km²
Touques	3 857 habitants	474 habitants / km²
Deauville	3 563 habitants	998 habitants / km²
Villers-sur-Mer	2 437 habitants	271 habitants / km²

- Parmi les 4 communes les plus peuplées, un déficit naturel important pour Villers-sur-Mer, Deauville et Trouville-sur-Mer, malgré une certaine attractivité.



Démographie // Population

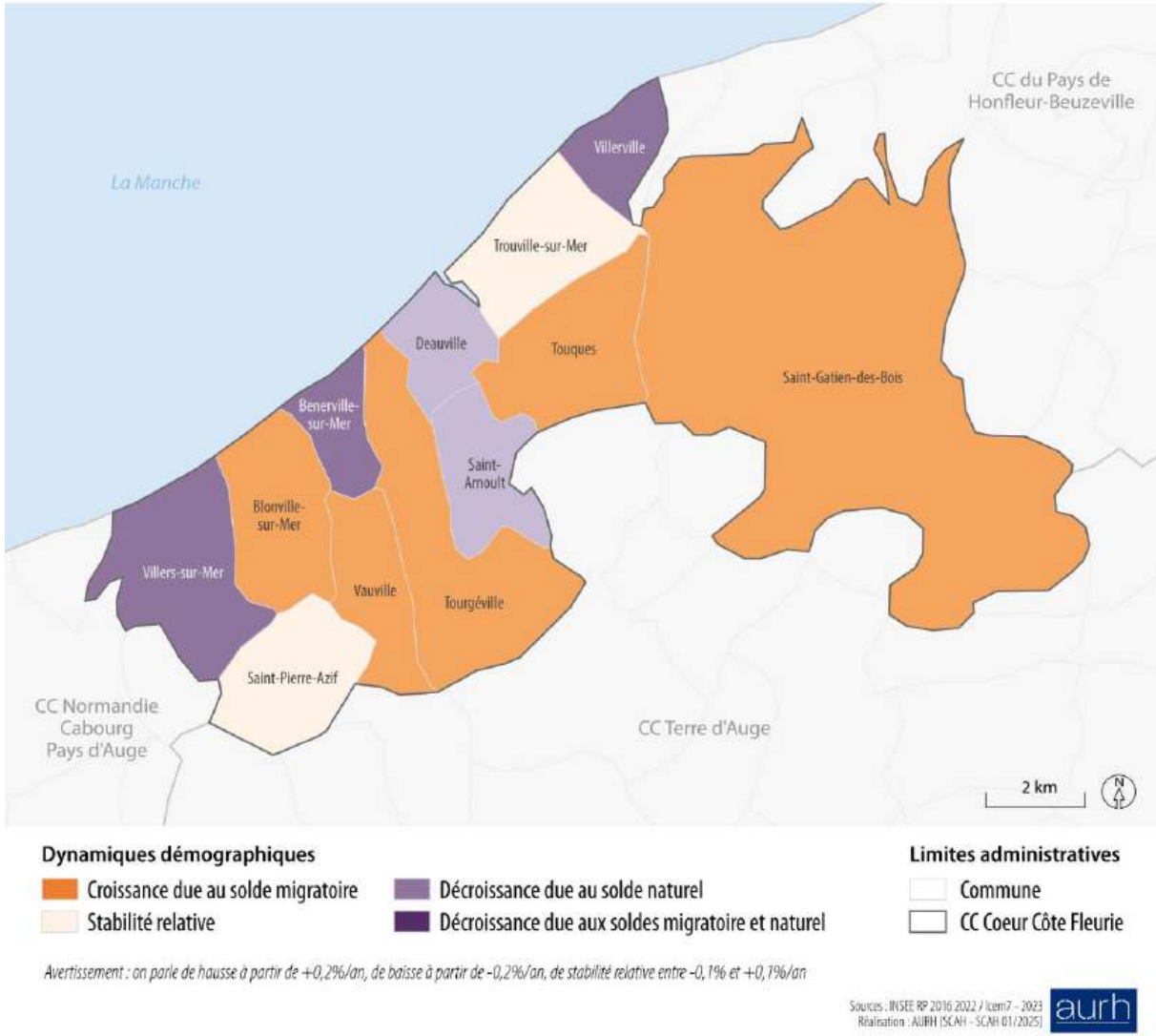
- Une baisse de population moins rapide sur la période récente...

-0,9 % par an	-0,2 % par an
entre 2011 et 2016	entre 2016 et 2022
Normandie : +0,1 %/an	Normandie : stable

- …en raison d'une forte progression de l'attractivité et malgré un solde naturel déficitaire

	Par an entre 2011 et 2016	Par an entre 2016 et 2022
Solde naturel	-0,8 %	-1,2 %
Solde migratoire	-0,1 %	+0,9 %

Dynamiques démographiques selon les soldes naturel et migratoire entre 2016 et 2022



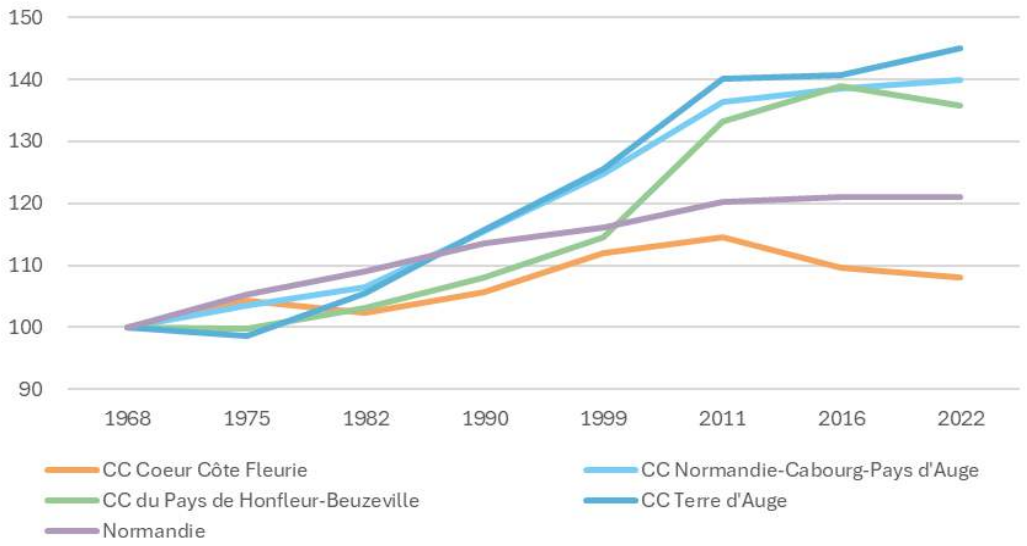
Démographie // Dynamiques démographiques

- Une **croissance démographique jusqu'en 2011**…
- …malgré un rythme moins soutenu qu'au sein des autres EPCI du SCOT et qu'en moyenne en Normandie.

- **À partir de 2011, un recul du nombre d'habitants,** moins rapide toutefois entre 2016 et 2022.
- Entre hausse et stabilité pour les autres territoires de comparaison (à l'exception d'une baisse pour CCPHB entre 2016 et 2022).

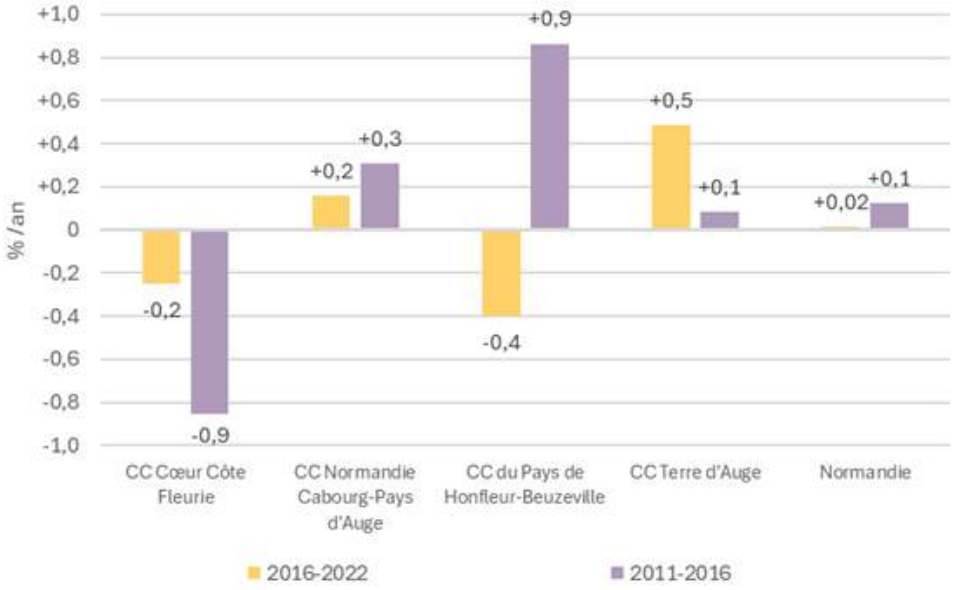
Évolution de la population entre 1968 et 2022

Graphique en base 100 en 1968 - Source : Insee RP, traitement AURH



Taux d'évolution annuel moyen de la population

Source : Insee RP, traitement AURH



Démographie // Vieillissement de la population

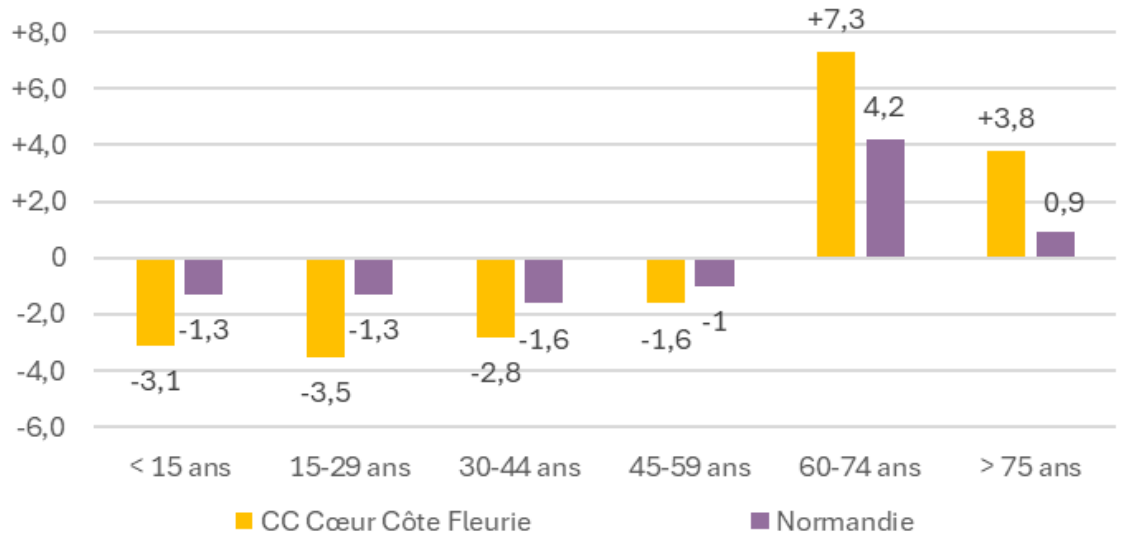
- Attractivité du territoire :
  - Déficitaire pour les 15-29 ans (-8,6 % entre 2020 et 2021 ; -0,4 % en Normandie),
  - Attractif pour les 45-74 ans (+1,4 % en 1 an ; +0,3 % en Normandie).

- **Près d'un habitant sur deux a plus de 60 ans** :
  - 45,8 %, contre 29 % à 36 % pour les autres EPCI du SCOT et 29 % en Normandie.

- **Un vieillissement de la population plus rapide** qu'en moyenne :
  - +11 pts entre 2010 et 2021, contre +7 à +8 pts pour les autres EPCI du SCOT et +5 pts en Normandie ;
  - Un vieillissement de la population qui va s'amplifier dans les années à venir, en raison de l'avancée en âge des générations du baby-boom.

- **Seuls les séniors progressent** tandis que les autres classes d'âge reculent

Evolution des classes d'âge 2010-2021 :
écart en points - *Source : Insee RP, traitement AURH*



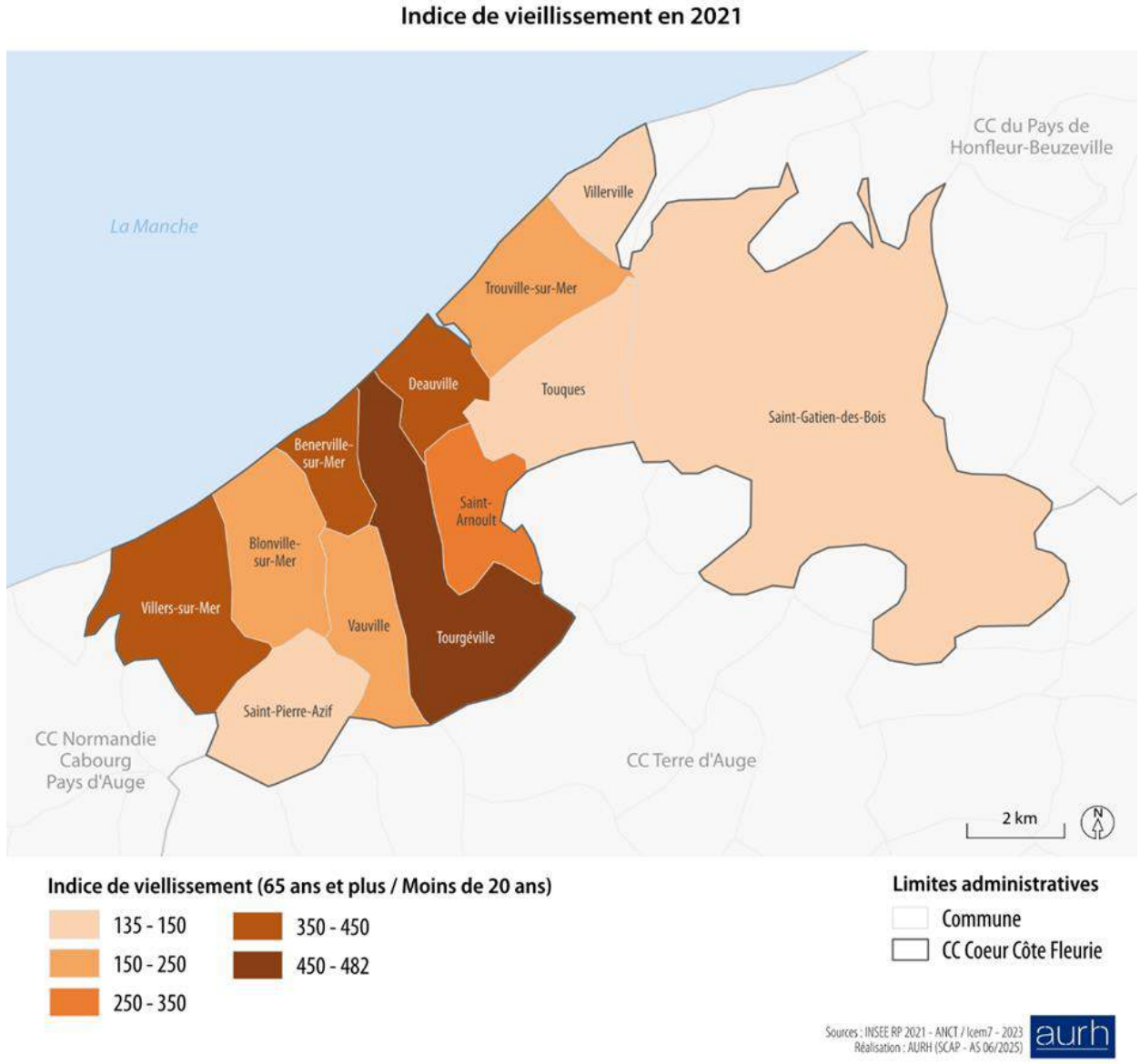
Démographie // Vieillissement

- Un net vieillissement de la population

	En 2010	En 2021
15-29 ans	15,0 %	11,5 %
> 60 ans	34,7 %	45,8 %

- Parmi les 4 communes les plus peuplées, une forte présence des seniors ; plus modérée pour Touques.

- **L'indice de vieillissement le plus élevé des EPCI normands** et le 15ème plus élevé de France
  - 245 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, contre 95 et 137 pour les autres EPCI du SCOT et 94 en Normandie.



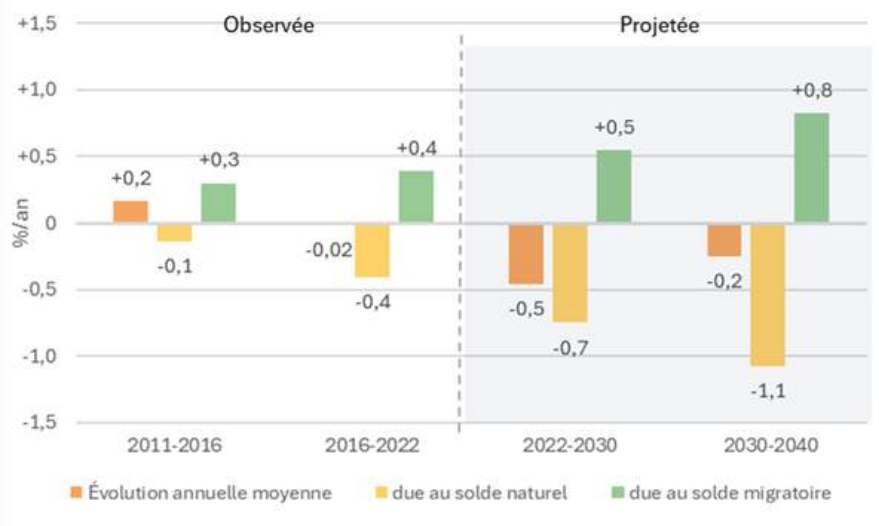
Démographie // SCOT : projections démographiques à 2040

- Échelle SCOT : si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, la **population reculerait progressivement**, au même rythme qu'en Normandie.
- Une baisse due à un déficit naturel, malgré un solde migratoire excédentaire (en particulier auprès des séniors).
- **Une forte hausse des plus de 75 ans** : 12,5% en 2021, 19,6% en 2030, 24,5% en 2040

SCOT Nord Pays d'Auge : évolution annuelle de la population

Population observée de 2011 à 2022 et évolution projetée selon le scénario central

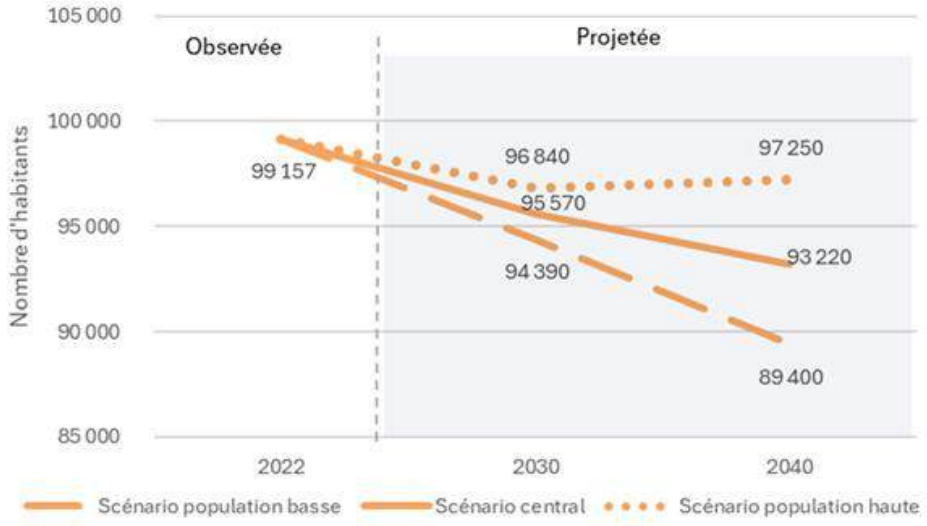
Sources : Insee RP-Etat civil, Omphale scénario central, traitement AURH



- D'autres scénarios possibles :
  - Optimiste : baisse d'ici 2030, puis légère hausse pour atteindre 97 250 habitants en 2040,
  - Pessimiste : baisse progressive, **pour atteindre 89 400 résidents en 2040.**

SCOT Nord Pays d'Auge : évolution projetée de la population à 2040

Sources : Insee RP, Omphale, traitement AURH



Démographie // Évolution des ménages

- Une hausse du nombre de ménages entre 2010 et 2021, mais moins rapide qu'en moyenne

+2 %	+8,2 %	+7,2 %
CC Cœur Côte Fleurie	SCOT	Normandie

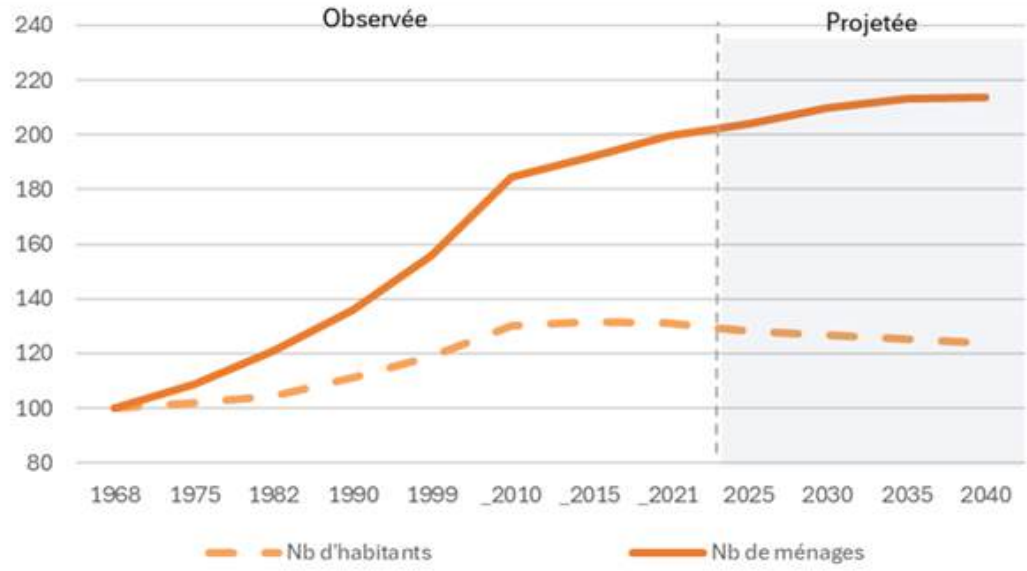
- Une hausse due à la réduction progressive de la taille des ménages
- En 2021, un habitant sur deux vit seul

49,4 %	37,4 %	37,6 %
CC Cœur Côte Fleurie	SCOT	Normandie

- Échelle SCOT : si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, le nombre de ménages continuerait de progresser d'ici 2040 (46 596 en 2021, contre 49 870 en 2040)

SCOT Nord Pays d'Auge : évolution du nombre d'habitants et de ménages

Population et ménages observés de 1968 à 2021 et évolution projetée selon le scénario central
Graphique en base 100 en 1968, Sources : Insee RP, Omphale, traitement AURH



Démographie // ménages

1,78 personne par ménage en 2021

11 261 ménages en 2021

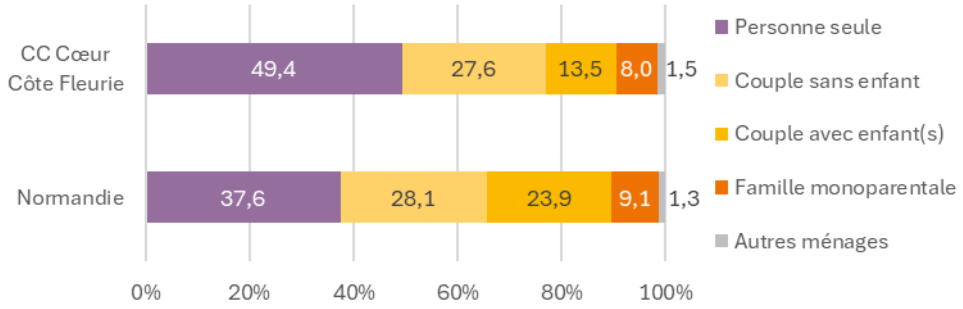
- **Une augmentation du nombre de ménages** moins rapide qu'en moyenne régionale entre 2010 et 2021

+2,1 %	+7,6 %
CC Cœur Côte Fleurie	Normandie

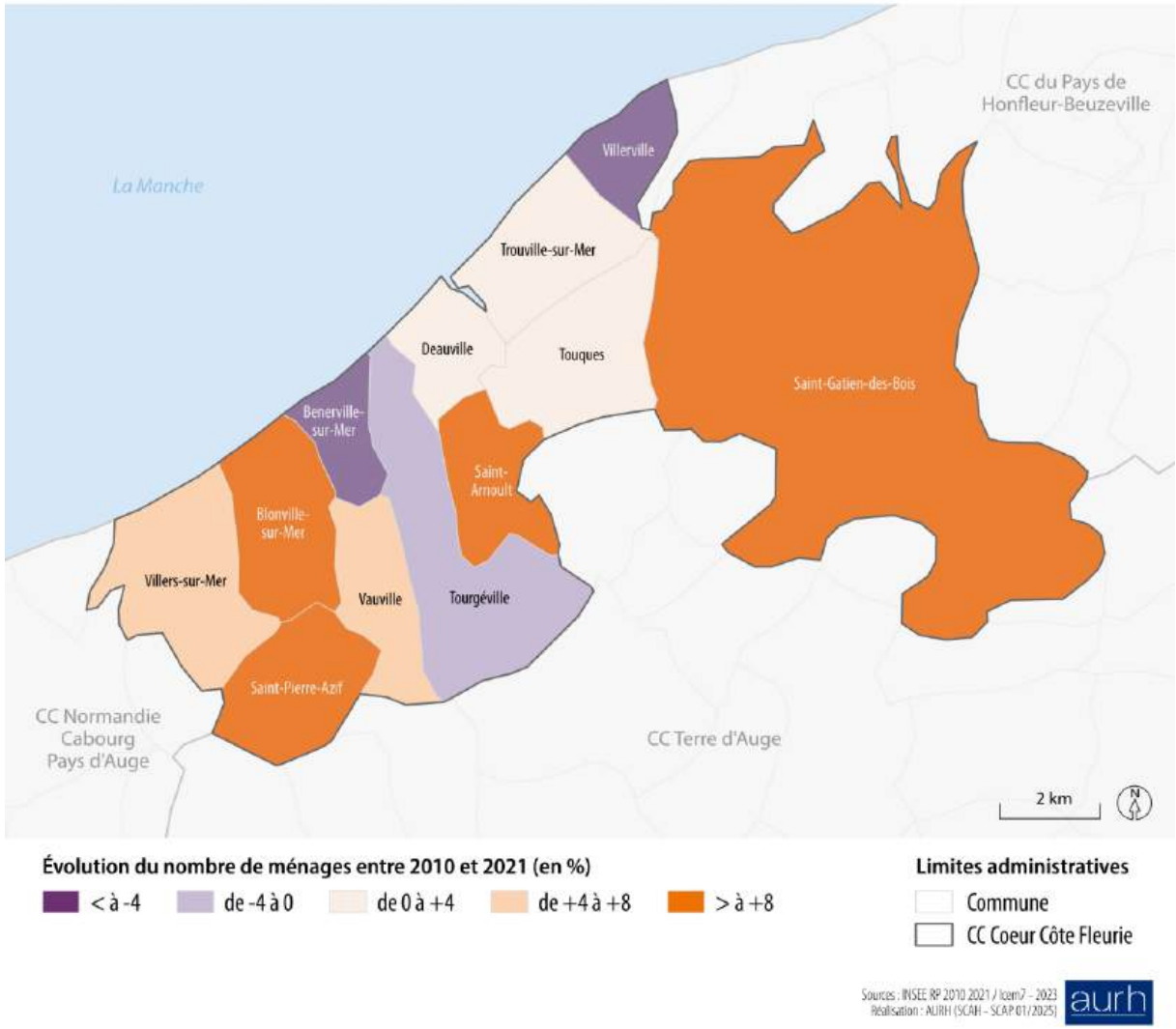
- **Davantage de personnes seules et moins de couples avec enfants qu'en moyenne régionale ; une tendance qui se renforce par rapport à 2011**

Ménages selon la composition en 2021

Source : Insee RP, traitement AURH



Évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2021



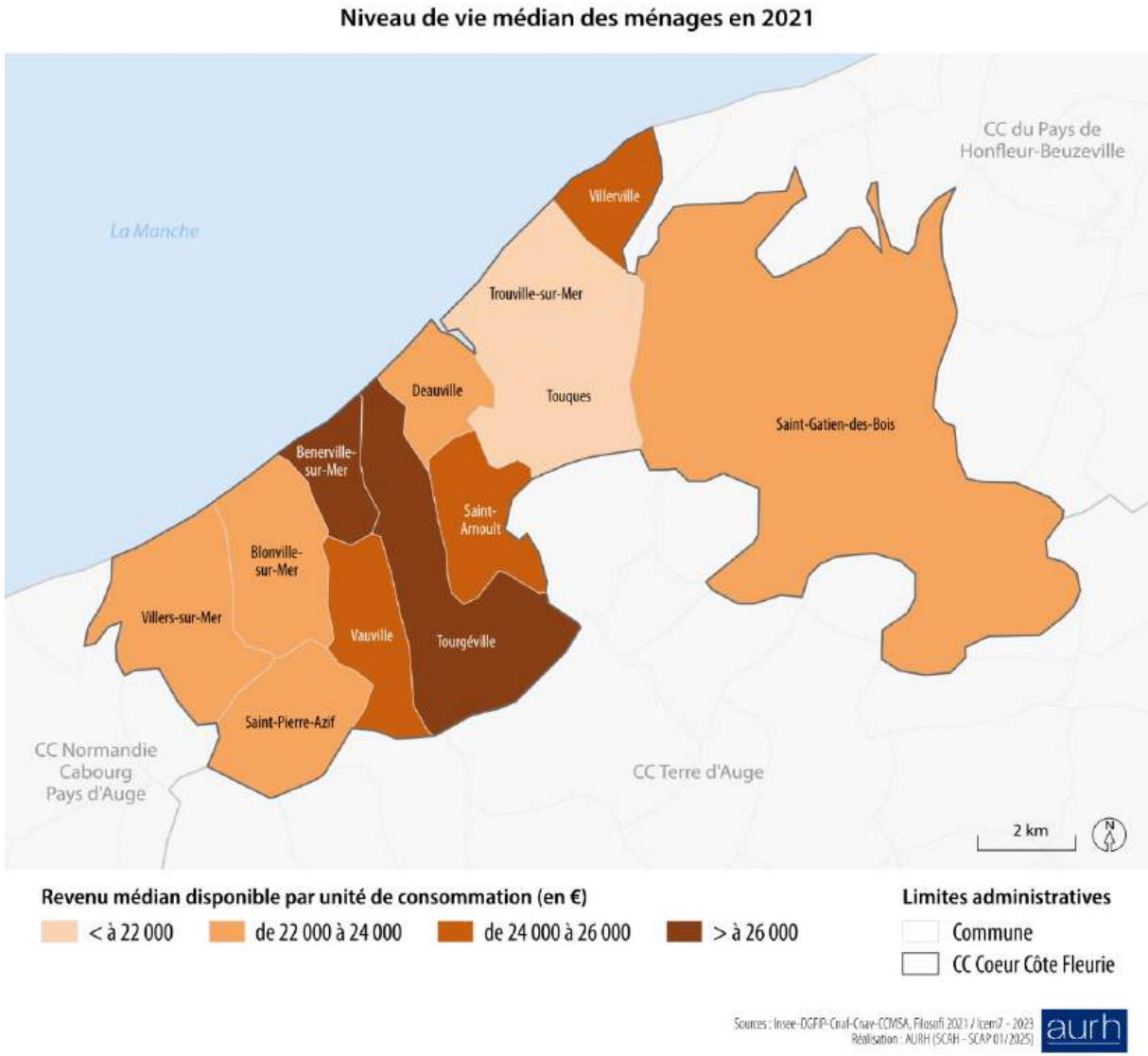
Sources : INSEE RP 2010 2021 / Icem7 - 2023
Réalisation : AURH (SCAH - SCAP 01/2025)

Démographie // niveau de vie

- Des niveaux de vie en 2021 supérieur à la moyenne normande…

23 200 €	22 480 €
CC Cœur Côte Fleurie	Normandie

- … qui ne doit pas masquer les disparités :
  - Un niveau de vie des 10 % les plus modestes un peu plus bas qu'en moyenne,
  - Un taux de pauvreté qui reste élevé : 14,1 %, contre 10,1 % à 11,5 % pour les autres EPCI du SCOT et 13,7 % en Normandie,
  - Taux de chômage au sens du recensement (déclaratif) : 13 %, contre 11,8 % en Normandie en 2021.



03

HABITAT

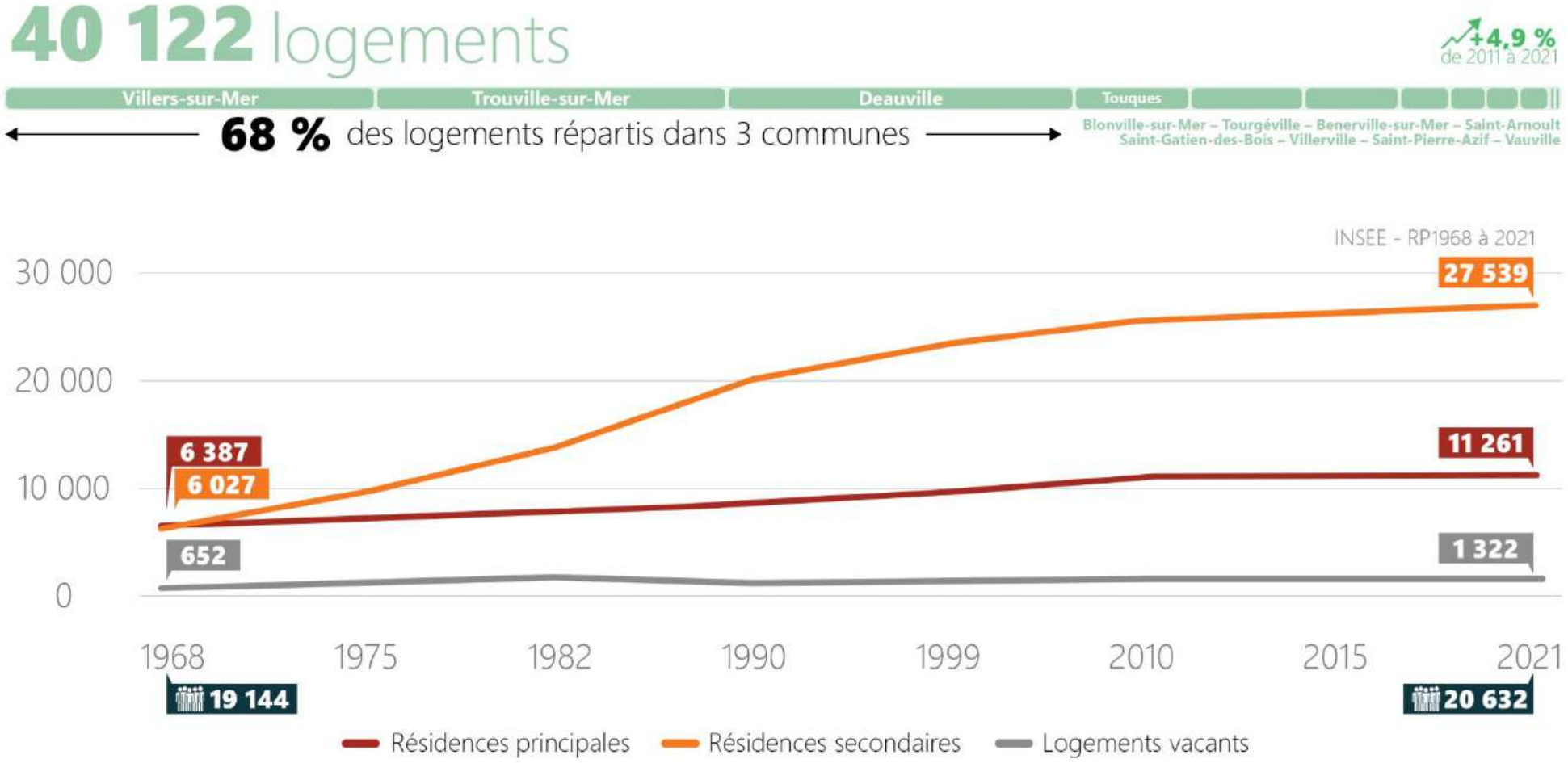
Habitat // Enjeux, que retenir ?

- **Rééquilibrer l'offre pour favoriser l'installation des ménages dans des logements abordables**
  - Orienter la production neuve vers les petits logements (T2/T3) pour offrir des solutions aux ménages d'une personne, jeunes couples et fluidifier le parcours résidentiel ;
  - Continuer les efforts de production de logements sociaux ;
  - Répondre aux besoins spécifiques du territoire (saisonniers, jeunes actifs, séniors).
- **Exploiter les potentiels existants**
  - Mobiliser le parc existant, notamment les logements vacants ou mal occupés, en partenariat avec les propriétaires privés ;
  - Aménager les potentiels de densification en respectant le patrimoine architectural et paysager existant ;
  - Favoriser les opérations de réhabilitation énergétique en lien avec les objectifs de sobriété.
- **S'orienter vers des outils règlementaires adaptés**
  - Proposer des montages opérationnels et un encadrement règlementaire adaptés au contexte territorial pour produire du logement abordable à destination des habitants permanents ;
  - Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets de logements, dans le respect des équilibres territoriaux.






Évolution du nombre de logements



Évolution du nombre de logements

40 122 logements

+4,9 % de 2011 à 2021

Villers-sur-Mer | Trouville-sur-Mer | Deauville | Touques

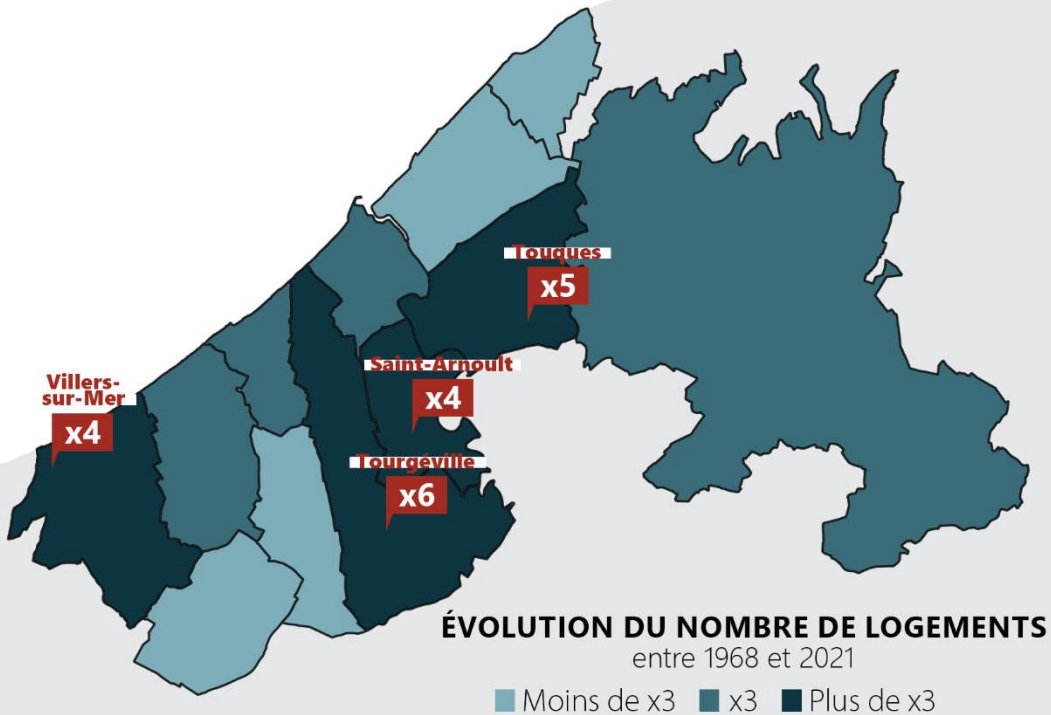
68 % des logements répartis dans 3 communes

Blonville-sur-Mer – Tourgéville – Benerville-sur-Mer – Saint-Arnoult
Saint-Gatien-des-Bois – Villerville – Saint-Pierre-Azif – Vauville

Appartements
26 947
67,2 %

Maisons
13 026
32,4 %

Autres
149
0,4 %



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
entre 1968 et 2021
Moins de x3 | x3 | Plus de x3

Caractéristiques des logements

40 122 logements

+4,9 % de 2011 à 2021

Villers-sur-Mer | Trouville-sur-Mer | Deauville | Touques

68 % des logements répartis dans 3 communes

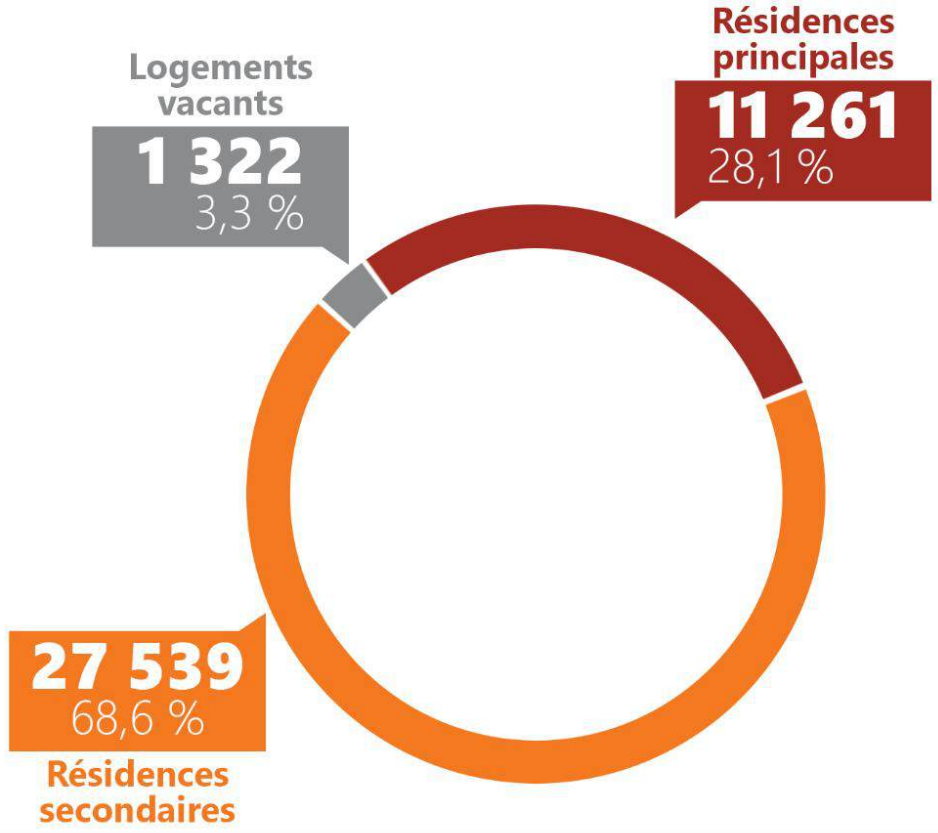
Blonville-sur-Mer – Tourgéville – Benerville-sur-Mer – Saint-Arnoult
Saint-Gatien-des-Bois – Villerville – Saint-Pierre-Azif – Vauville

Un parc boosté par les résidences secondaires

Avec une évolution de plus de 450 % en 60 ans les résidences secondaires dominent le parc de logement. Elles représentent près de 7 logements sur 10.

Une vacance des logements exceptionnellement basse

Bien en dessous du taux national de 8,4 %, la vacance du parc témoigne d'une forte pression sur le parc.



PROPRIÉTAIRES
6 134
54,5 %

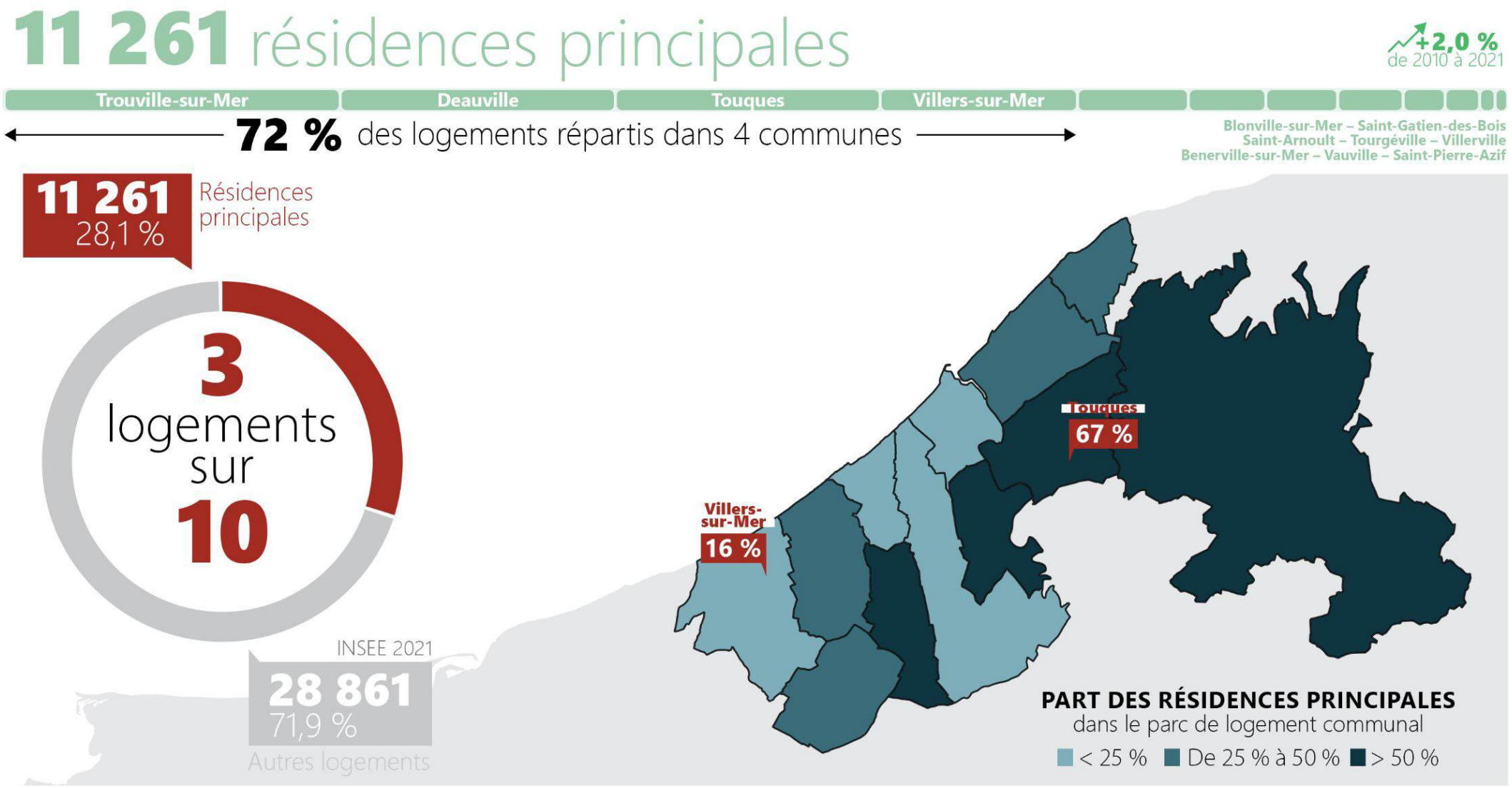
LOCATAIRES
4 801
42,6 %

Parc privé
2 705

Parc social
2 096

LOGÉS GRATUITEMENT
326
2,9 %

Résidences principales



Résidences principales

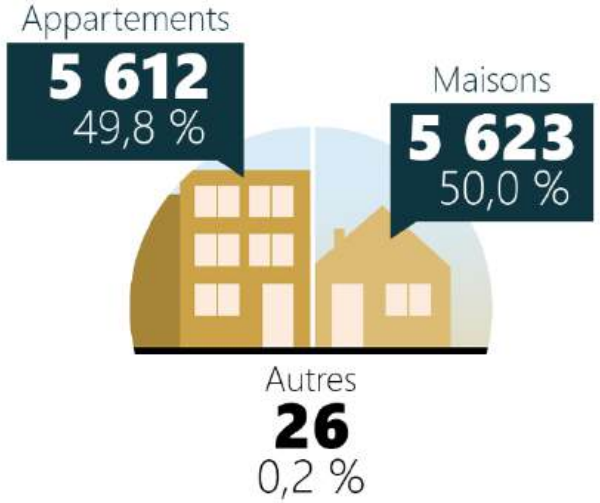
11 261 résidences principales

+2,0 % de 2010 à 2021

Trouville-sur-Mer | Deauville | Touques | Villers-sur-Mer

72 % des logements répartis dans 4 communes

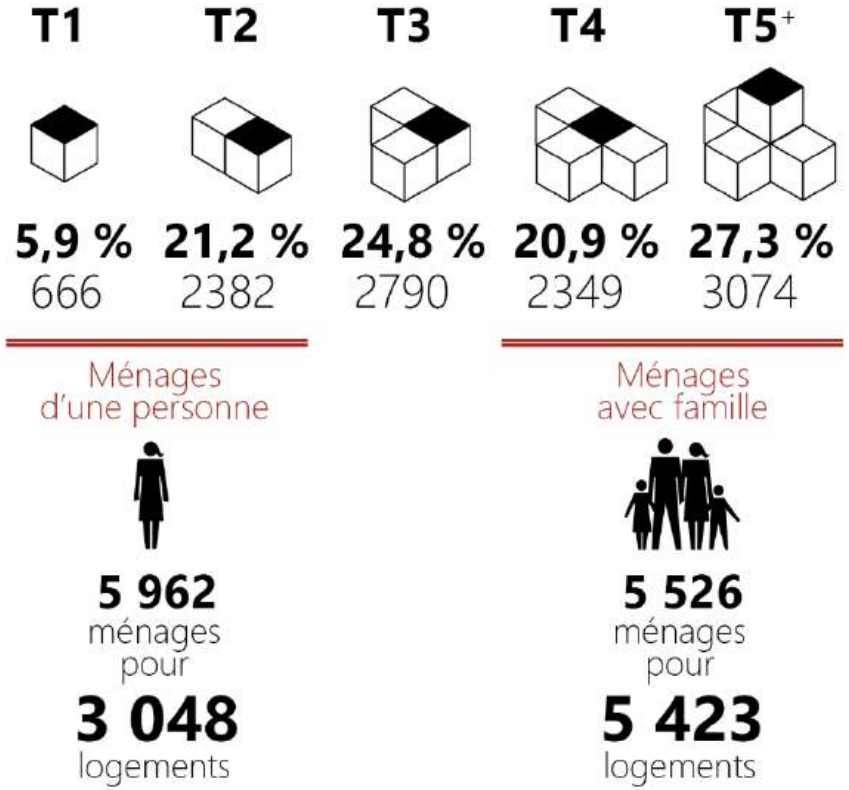
Blonville-sur-Mer – Saint-Gatien-des-Bois
Saint-Arnoult – Tourgéville – Villerville
Benerville-sur-Mer – Vauville – Saint-Pierre-Azif



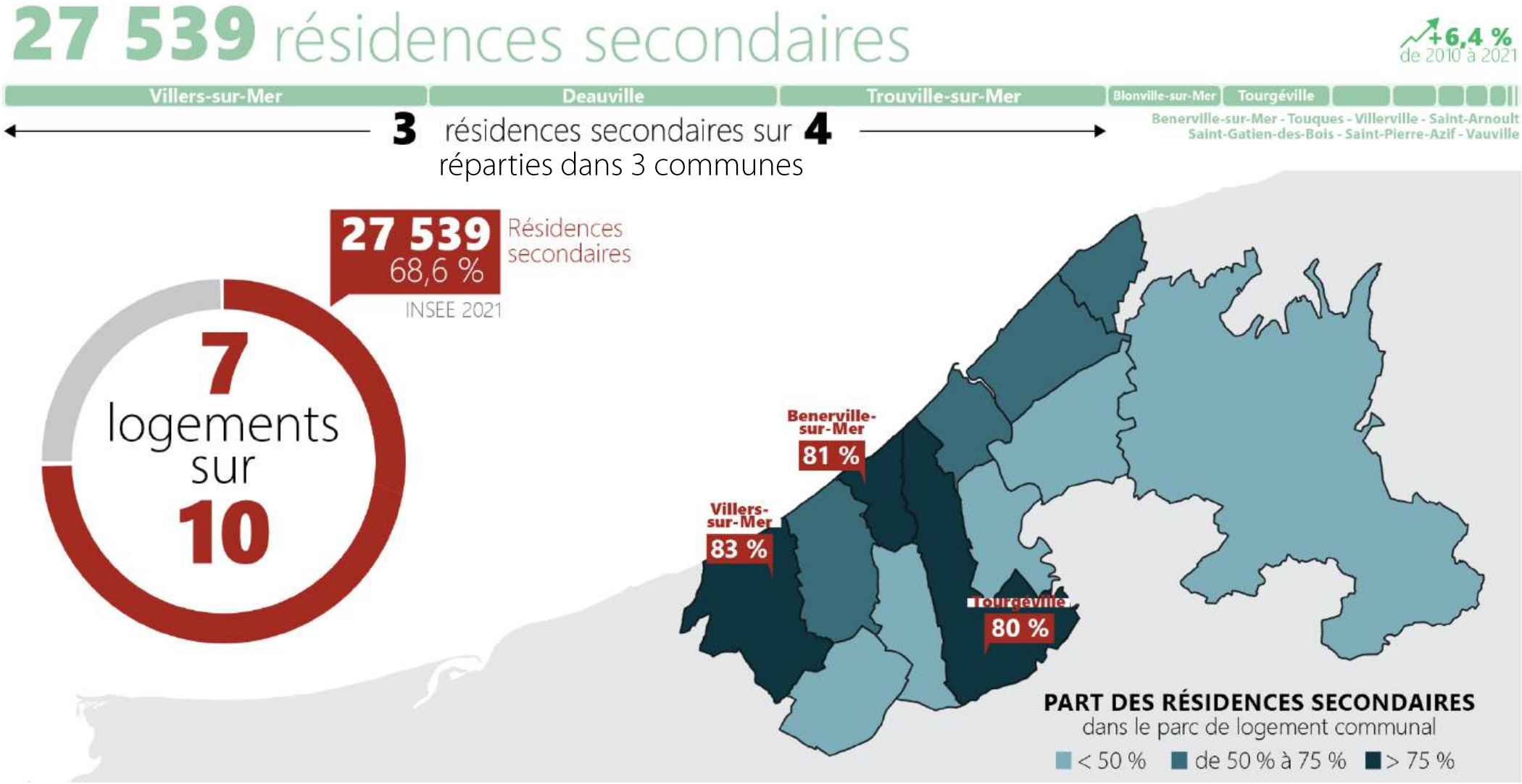
Si les maisons ne représentent qu'un tiers du parc total, elles représentent la moitié des logements des propriétaires

Un manque de petits logements

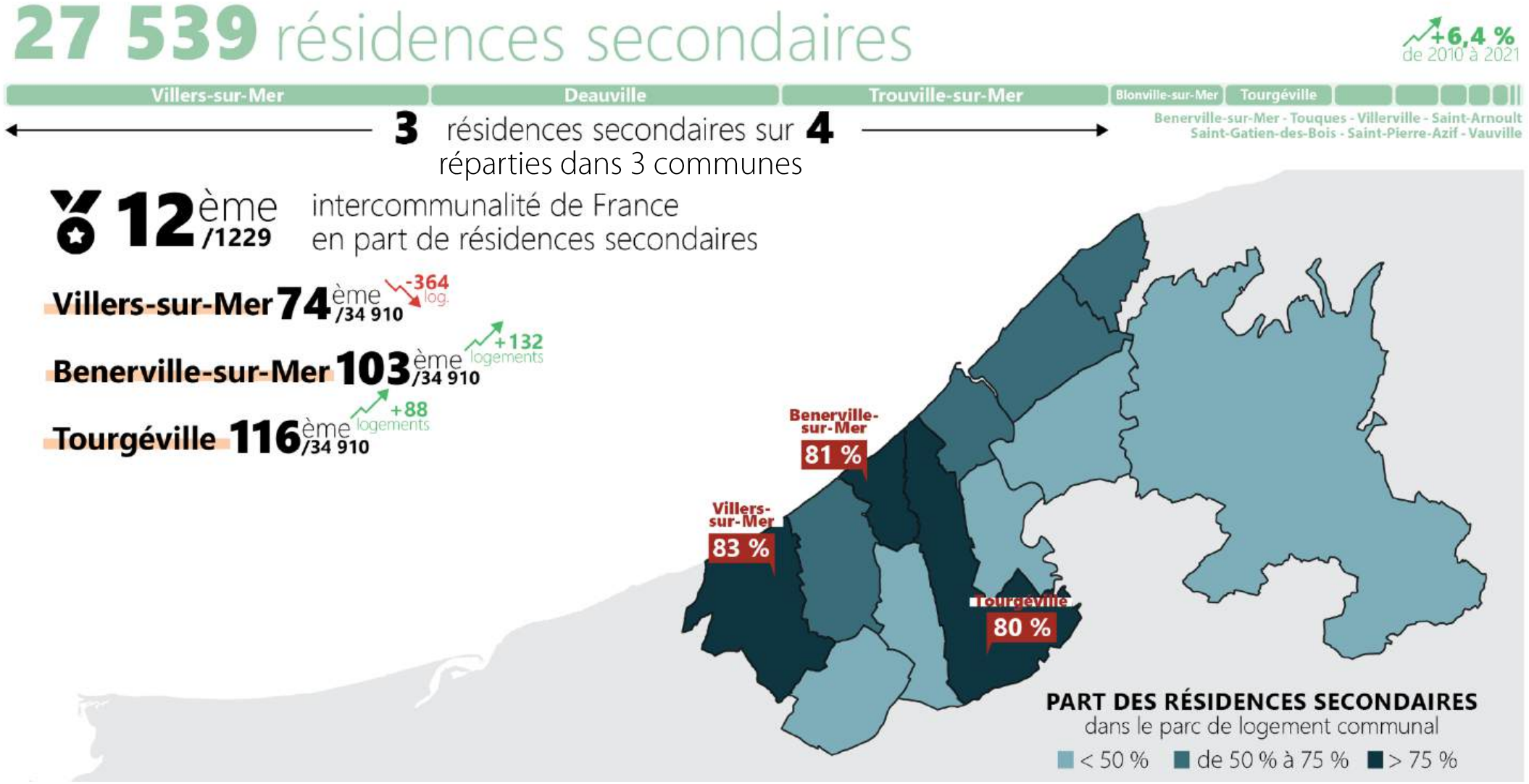
En l'état, le parc des résidences principales ne peut pas loger de façon rationnelle les ménages du territoire. Ces derniers sont obligés de se rabattre sur des logements plus grands, générant un phénomène de légère sous occupation des logements.



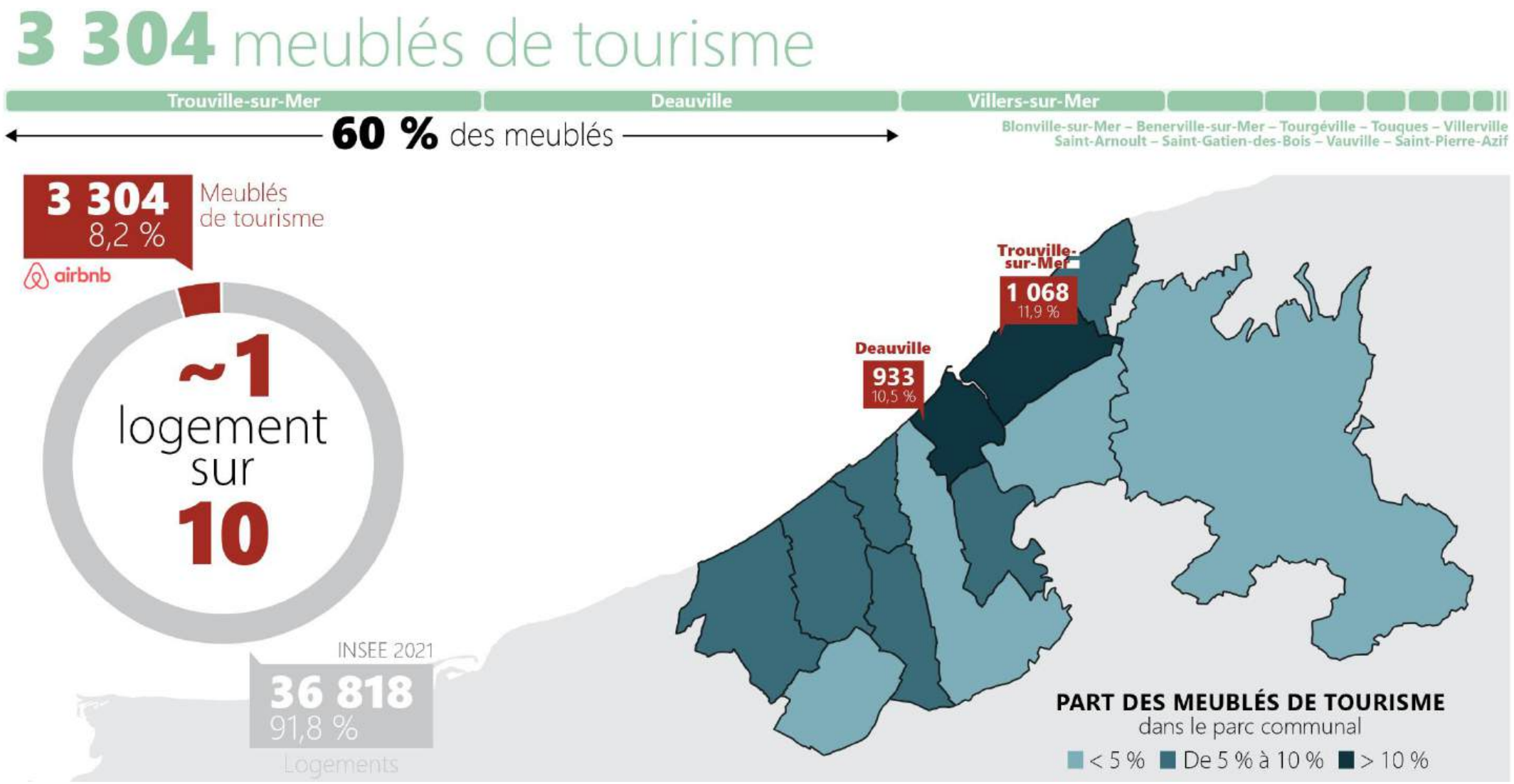
Résidences secondaires



Résidences secondaires



Meublés de tourisme



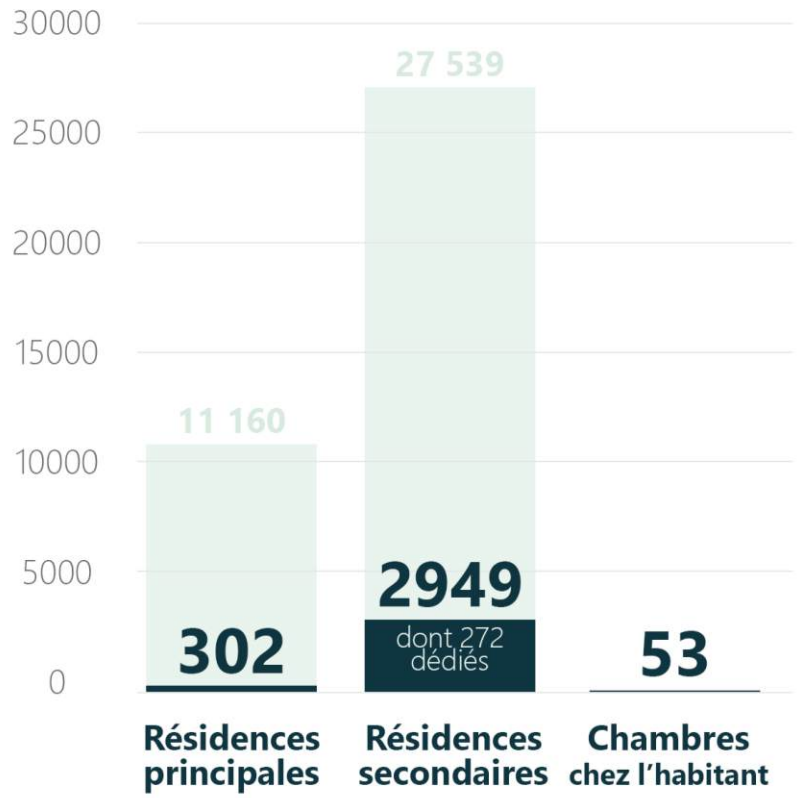
Meublés de tourisme

3 304 meublés de tourisme

Trouville-sur-Mer | Deauville | Villers-sur-Mer

60 % des meublés

Blonville-sur-Mer – Benerville-sur-Mer – Tourgéville – Touques – Villerville
Saint-Arnoult – Saint-Gatien-des-Bois – Vauville – Saint-Pierre-Azif



8x la population permanente

161 117 voyageurs en 2023

3,1 journées passées en moyenne

Une pression sur les équipements

La forte fréquentation touristique pèse également sur les équipements de la communauté de communes :

- Saturations des réseaux (eau, assainissement, déchets) ;
- Tension sur les services publics (santé, sécurité, secours) ;
- Usure des infrastructures ;
- Mobilité

Logements vacants

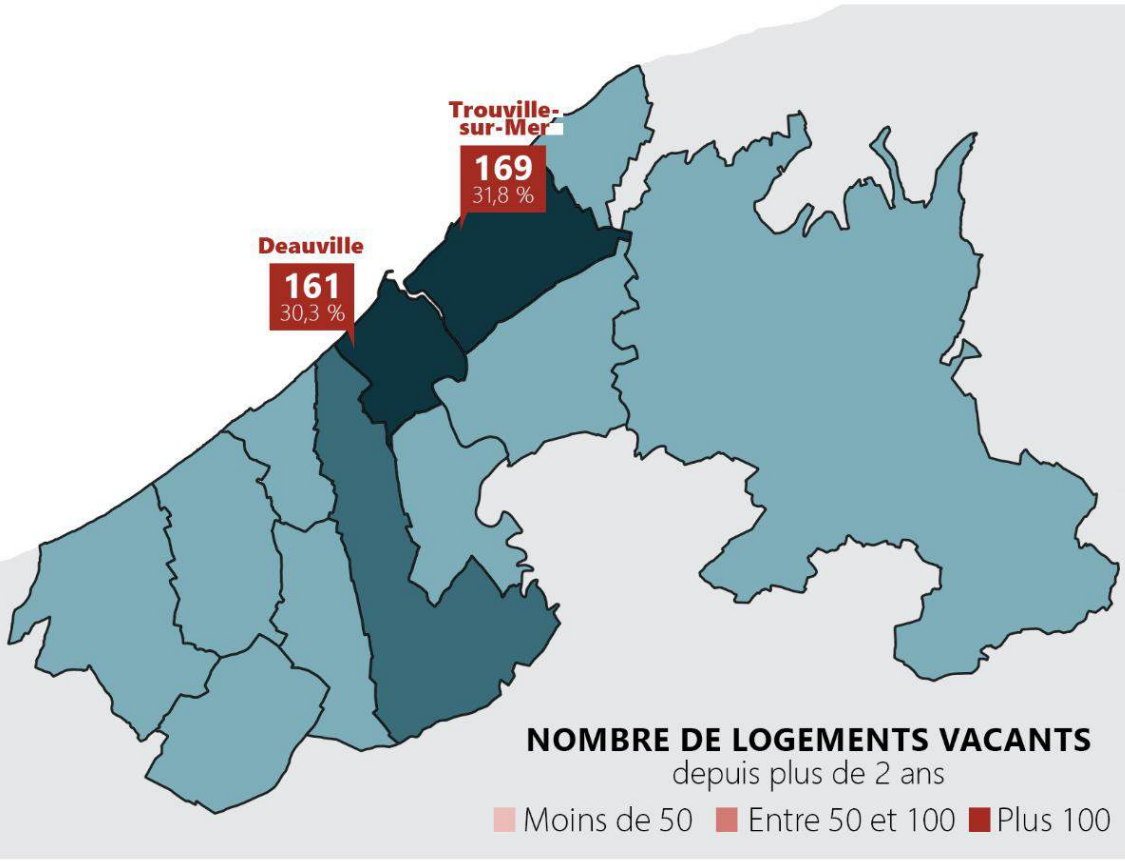
595 logements en vacance structurelle

Trouville-sur-Mer | Deauville | Tourgéville

62 % de la vacance structurelle

Villers-sur-Mer – Saint-Arnoult – Blonville-sur-Mer
Touques – Villerville – Benerville-sur-Mer
Saint-Gatien-des-Bois – Saint-Pierre-Azif – Vauville





Logements vacants

595 logements en vacance structurelle

Trouville-sur-Mer | Deauville | Tourgéville

62 % de la vacance structurelle

Villers-sur-Mer – Saint-Arnoult – Blonville-sur-Mer
Touques – Villerville – Benerville-sur-Mer
Saint-Gatien-des-Bois – Saint-Pierre-Azif – Vauville



Appartements

384
64,5 %

Biens vacants depuis **8,4 ANS** en moyenne

T1	T2	T3	T4	T5+
116	139	93	27	9



Avant 1945 | 1945 à 1990 | Après 1990

PÉRIODE DE CONSTRUCTION

240 copropriétés
61,2 % des propriétaires n'habitent pas la région

Maisons

219
35,5 %

Biens vacants depuis **8,3 ANS** en moyenne

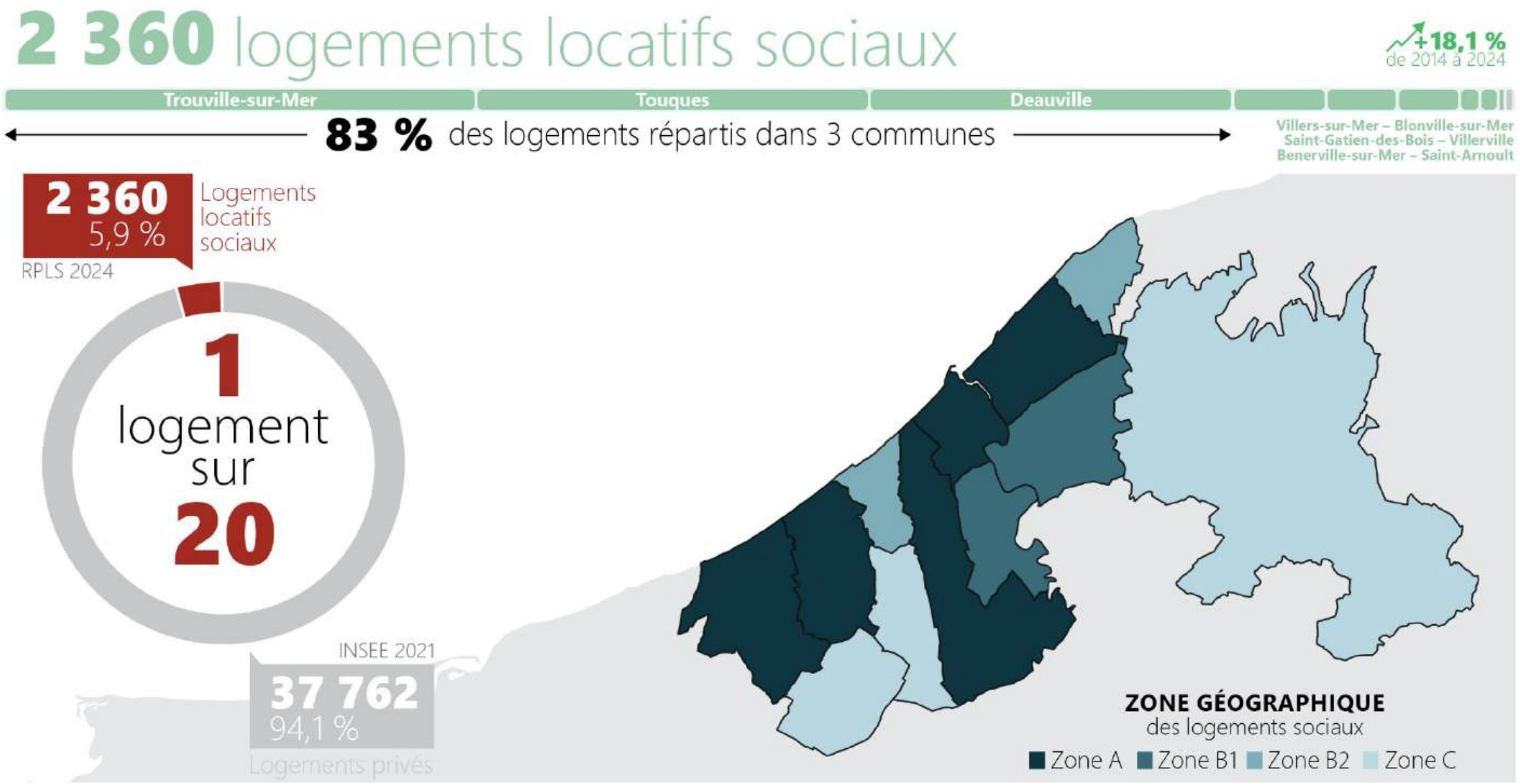
T1	T2	T3	T4	T5+
14	39	59	46	61



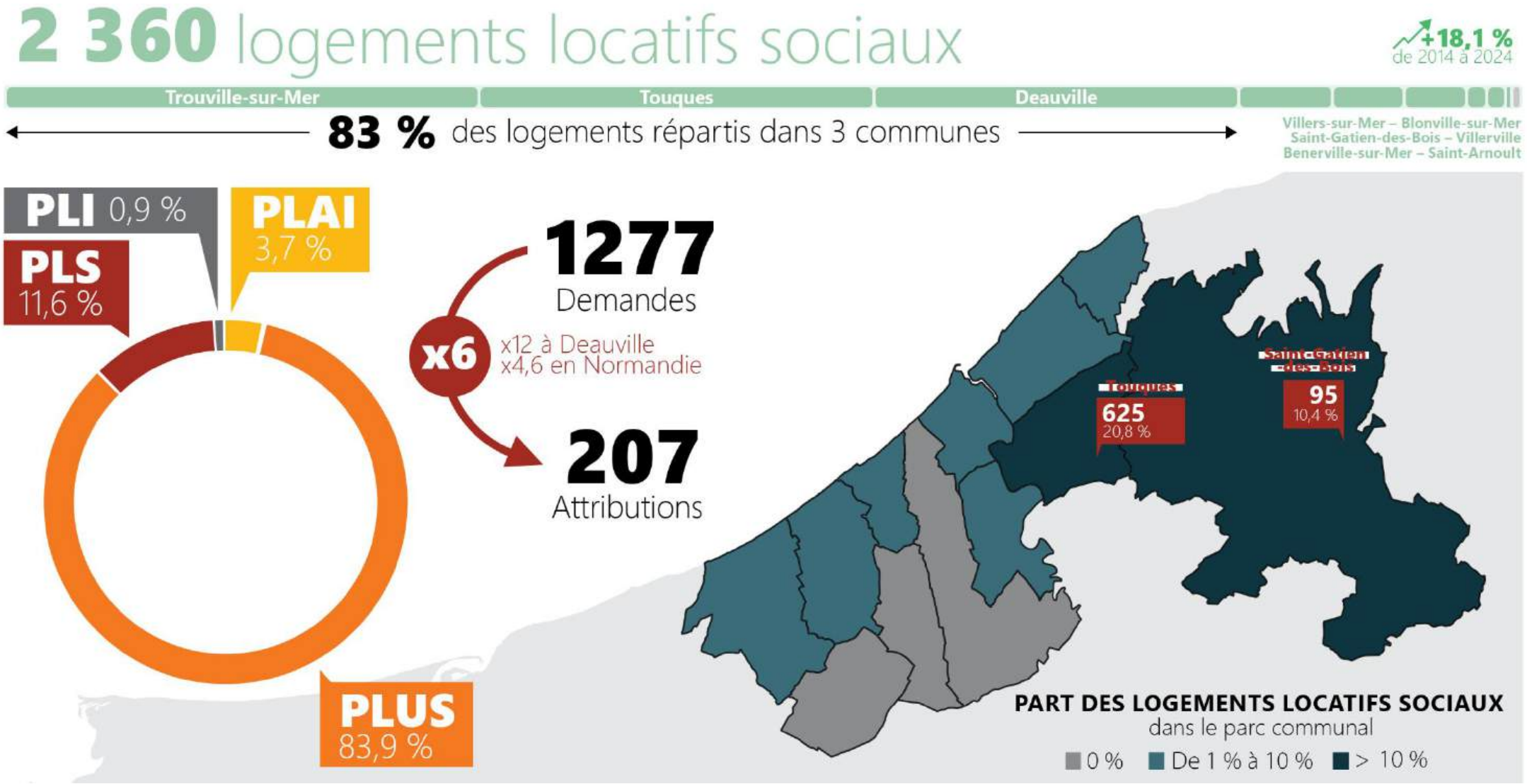
Avant 1945 | 1945 à 1990 | Après 1990

20 copropriétés
45,6 % des propriétaires n'habitent pas la région

Logements locatifs sociaux



Logements locatifs sociaux



Logements locatifs sociaux

2 360 logements locatifs sociaux

+18,1 % de 2014 à 2024

Trouville-sur-Mer | Touques | Deauville

83 % des logements répartis dans 3 communes

Villers-sur-Mer – Blonville-sur-Mer
Saint-Gatien-des-Bois – Villerville
Benerville-sur-Mer – Saint-Arnoult

Bailleurs

~80 % du parc

Partélios Habitat

inolya FACILITATEUR D'HABITAT

~20 % du parc

3F Normanvie Groupe ActionLogement

Alcéane

Seminor

Logeo Seine Estuaire Groupe ActionLogement

Appartements
1 732
73,4 %

Maisons
628
26,6 %



Taux d'occupation
97,5 %

95,7 %
D14 / Normandie

Un volume de ménages éligibles plus important que l'offre

Le parc de logement social ne peut pas loger l'intégralité des ménages. Cette difficulté d'accès est prononcée pour les ménages d'une personne

T1	T2	T3	T4	T5+
95	512	943	693	117

Permet de loger **16,4 %** des ménages d'une personne éligibles

Permet de loger **41,8 %** des familles avec enfant(s) éligibles

Logements locatifs sociaux

2 360 logements locatifs sociaux

+18,1 % de 2014 à 2024

Trouville-sur-Mer | Touques | Deauville

83 % des logements répartis dans 3 communes

Villers-sur-Mer – Blonville-sur-Mer
Saint-Gatien-des-Bois – Villerville
Benerville-sur-Mer – Saint-Arnoult

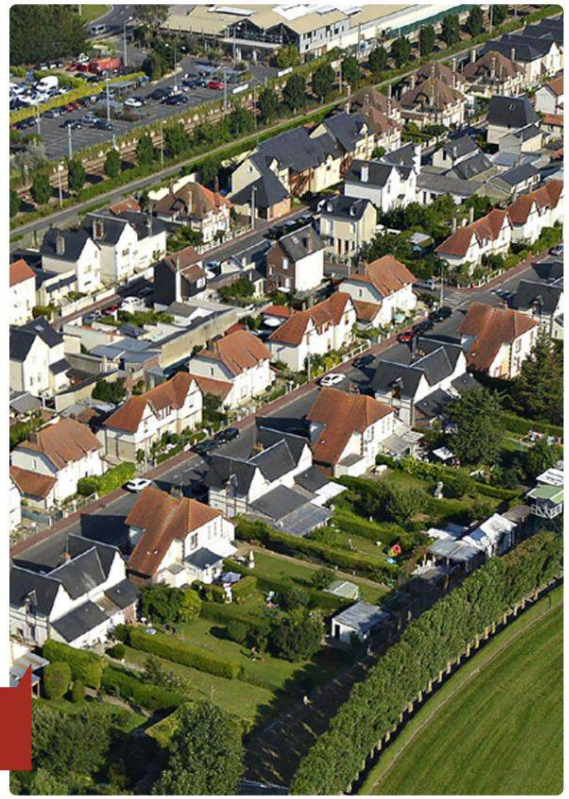
1/3 des logements sociaux de Saint-Gatien-des-Bois

142	6,0 %	A
215	9,1 %	B
1 061	45,0 %	C
547	23,2 %	D
192	8,1 %	E
64	2,7 %	F
31	1,3 %	G
108	4,6 %	?

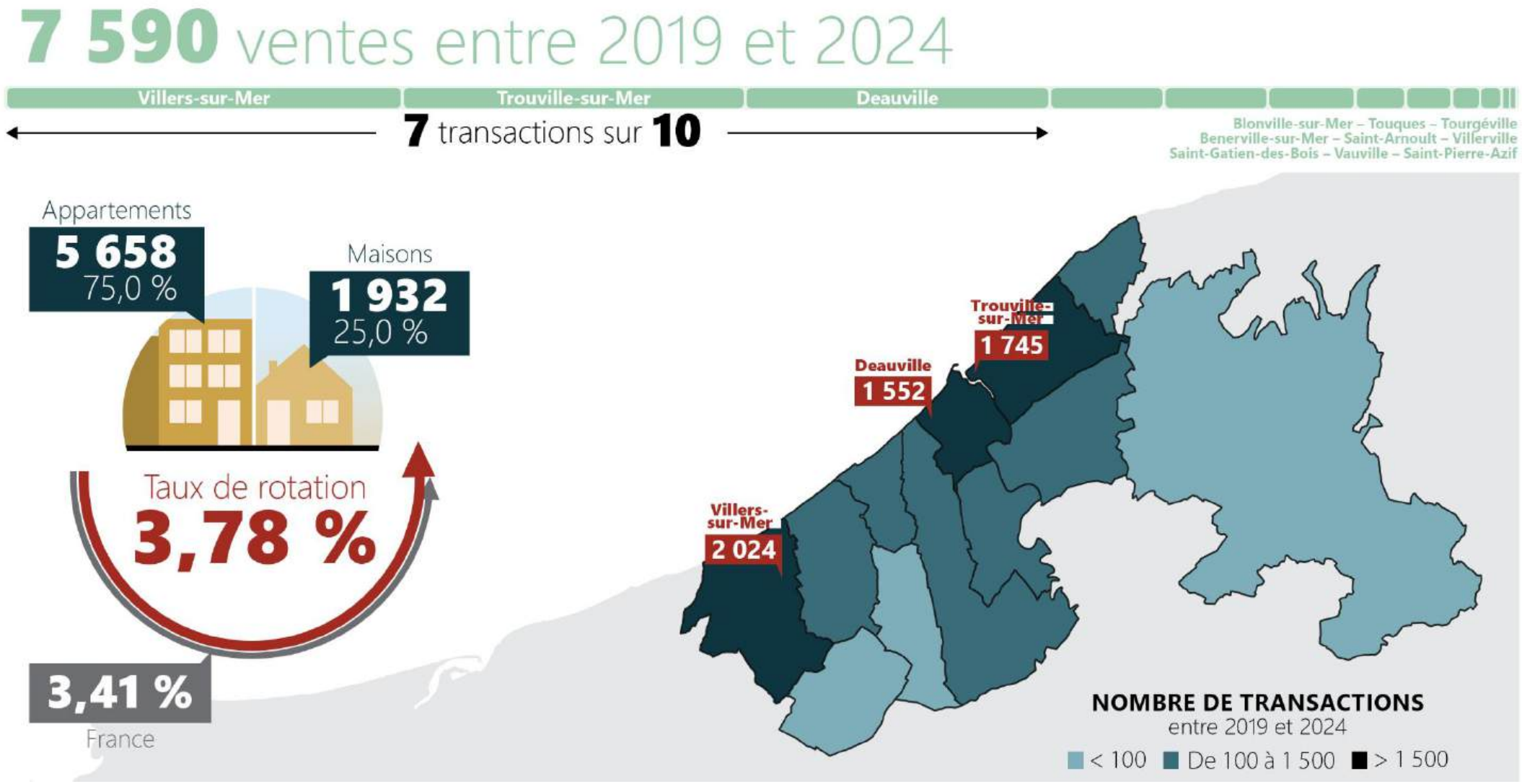
(Données antérieures à la réforme de la méthode de calcul de 2026)

95 PASSOIRES THERMIQUES
Location interdite dès 2028

dont 26 logements du lotissement ouvrier des pavillons Verdun



Dynamiques du marché



Dynamiques du marché

7 590 ventes entre 2019 et 2024

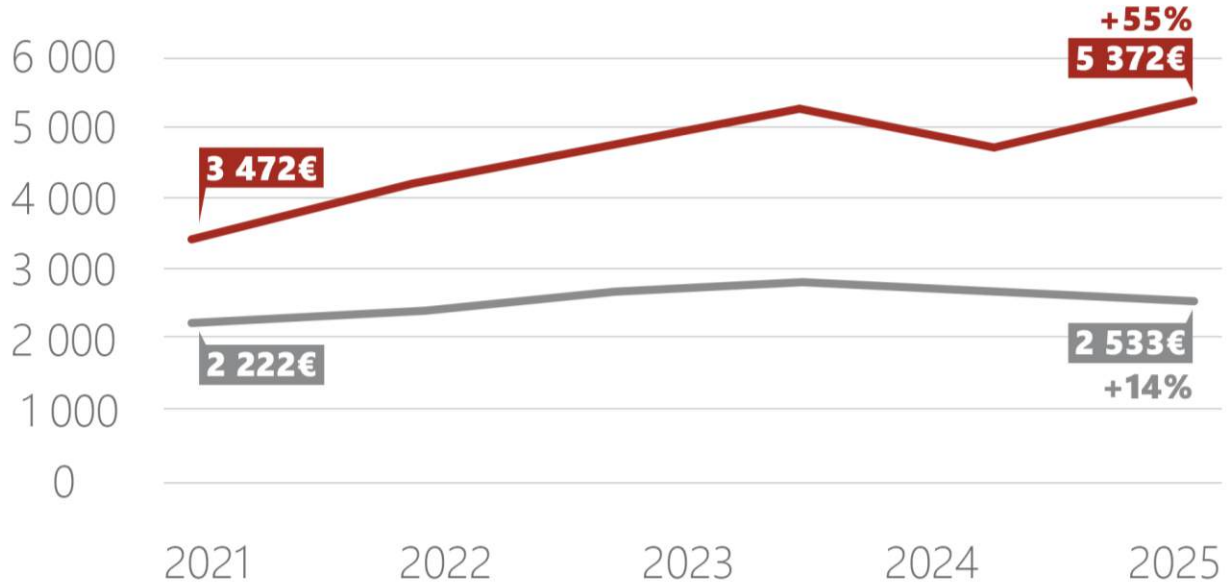
Villers-sur-Mer | Trouville-sur-Mer | Deauville

7 transactions sur **10**

Blonville-sur-Mer – Touques – Tourgéville
Benerville-sur-Mer – Saint-Arnoult – Villerville
Saint-Gatien-des-Bois – Vauville – Saint-Pierre-Azif

PRIX DE VENTE MÉDIAN AU M²

DVF 2024



+16% d'inflation entre 2021 et 2025

ÉVOLUTION DES PRIX

Benerville-sur-Mer	**+57%**
Blonville-sur-Mer	**+46%**
Deauville	**+66%**
Saint-Arnoult	**+65%**
Saint-Gatien-des-Bois	**-**
Saint-Pierre-Azif	**-**
Touques	**+61%**
Tourgéville	**+89%**
Trouville-sur-Mer	**+46%**
Vauville	**-**
Villers-sur-Mer	**+41%**
Villerville	**+84%**

Dynamiques du marché

7 590 ventes entre 2019 et 2024

Villers-sur-Mer | Trouville-sur-Mer | Deauville

7 transactions sur **10**

Blonville-sur-Mer – Touques – Tourgéville
Benerville-sur-Mer – Saint-Arnoult – Villerville
Saint-Gatien-des-Bois – Vauville – Saint-Pierre-Azif

	Prix moyen (en €/m²)	Personne seule T2 (45 m²)	Couple T3 (65 m²)	Famille T4 (85 m²)
Benerville-sur-Mer	**5 199 €**	-	-	-
Blonville-sur-Mer	**3 815 €**	**9ème décile**	-	-
Deauville	**5 916 €**	-	-	-
Saint-Arnoult	**3 279 €**	**8ème décile**	**9ème décile**	**9ème décile**
Saint-Gatien-des-Bois	Données insuffisantes pour une exploitation statistique fiable			
Saint-Pierre-Azif	Données insuffisantes pour une exploitation statistique fiable			
Touques	**3 258 €**	**8ème décile**	**9ème décile**	**9ème décile**
Tourgéville	**5 726 €**	-	-	-
Trouville-sur-Mer	**5 074 €**	-	-	-
Vauville	Données insuffisantes pour une exploitation statistique fiable			
Villers-sur-Mer	**4 000 €**	**9ème décile**	**9ème décile**	-
Villerville	**3 446 €**	**8ème décile**	**9ème décile**	-

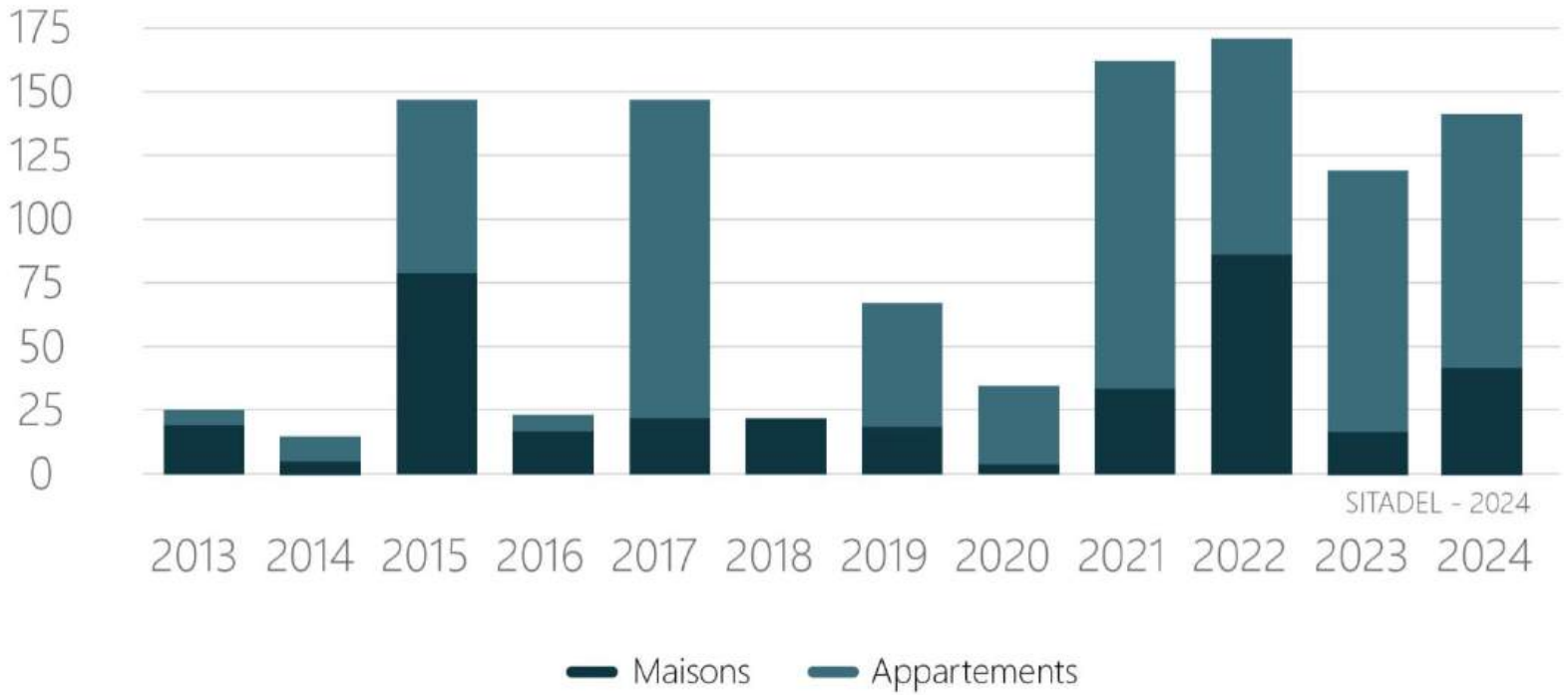
Dynamiques du marché

1 063 logements construits entre 2013 et 2024

Deauville | Trouville-sur-Mer | Touques | Blonville-sur-Mer

7 logements sur **10**

Benerville-sur-Mer – Tourgéville
Saint-Gatien-des-Bois – Villers-sur-Mer – Saint-Arnoult
Vauville – Villerville – Saint-Pierre-Azif



Performances énergétiques

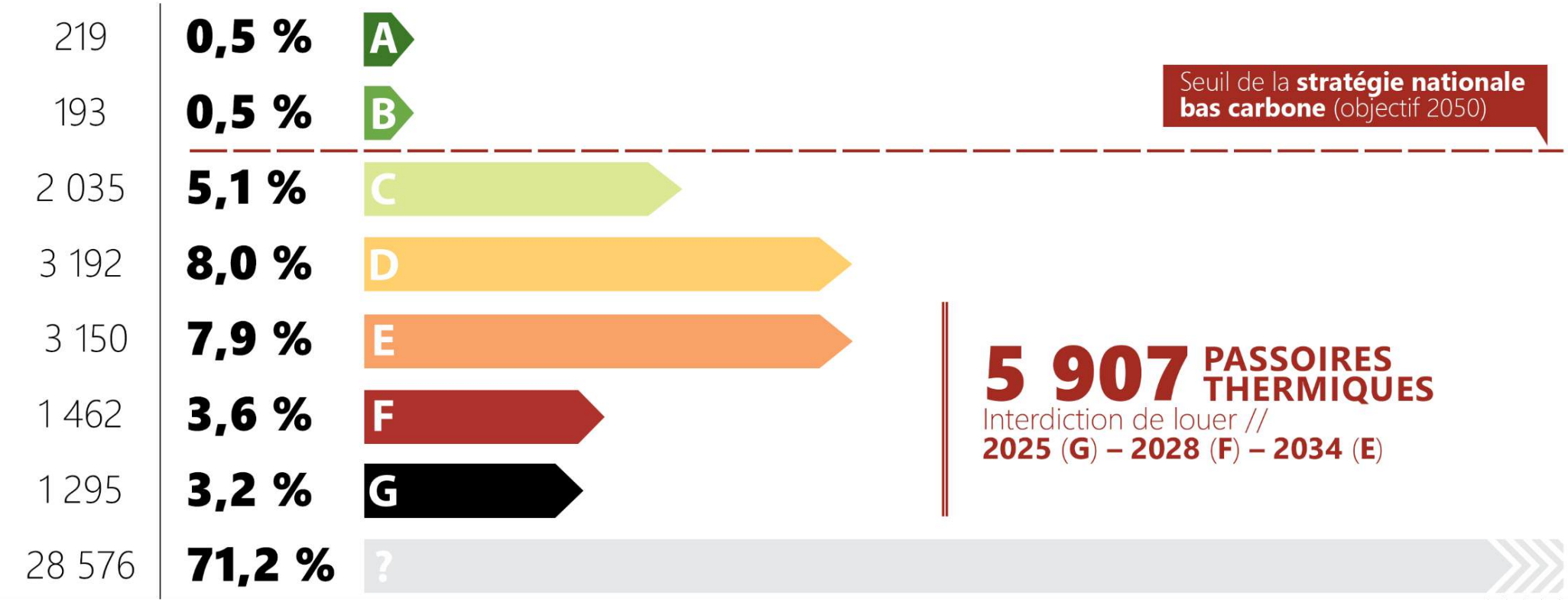
40 122 logements

(Données antérieures à la réforme de la méthode de calcul de 2026)

Villers-sur-Mer | Trouville-sur-Mer | Deauville | Touques

68 % des logements répartis dans 3 communes

Blonville-sur-Mer – Tourgéville – Benerville-sur-Mer
Saint-Arnoult – Saint-Gatien-des-Bois
Villerville – Saint-Pierre-Azif – Vauville



Habitat – Hébergements et accueils spécifiques

En faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

(source : FINESS 6 mars 2025) :

- 4 EHPAD sur le territoire de l'intercommunalité
- 1 résidence autonomie pour personnes âgées à Trouville-sur-Mer
- 1 Centre Médico-Psycho-Pédagogique (C.M.P.P.) à Trouville sur-Mer
- 2 Etablissements et Services de Travail Protégés pour Adultes Handicapés à Saint-Arnoult
- 2 Services de Maintien à Domicile pour Handicapés (S.A.V.S.) à Saint-Arnoult
- 2 Services de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D)
- 10 Services Autonomie à Domicile (SAA)

En faveur des saisonniers

- Des poches de logements saisonniers gérés par les communes
- Maison des saisonniers à Villers-sur-Mer
- Logements saisonniers privés (ex : Groupe Barrière…)

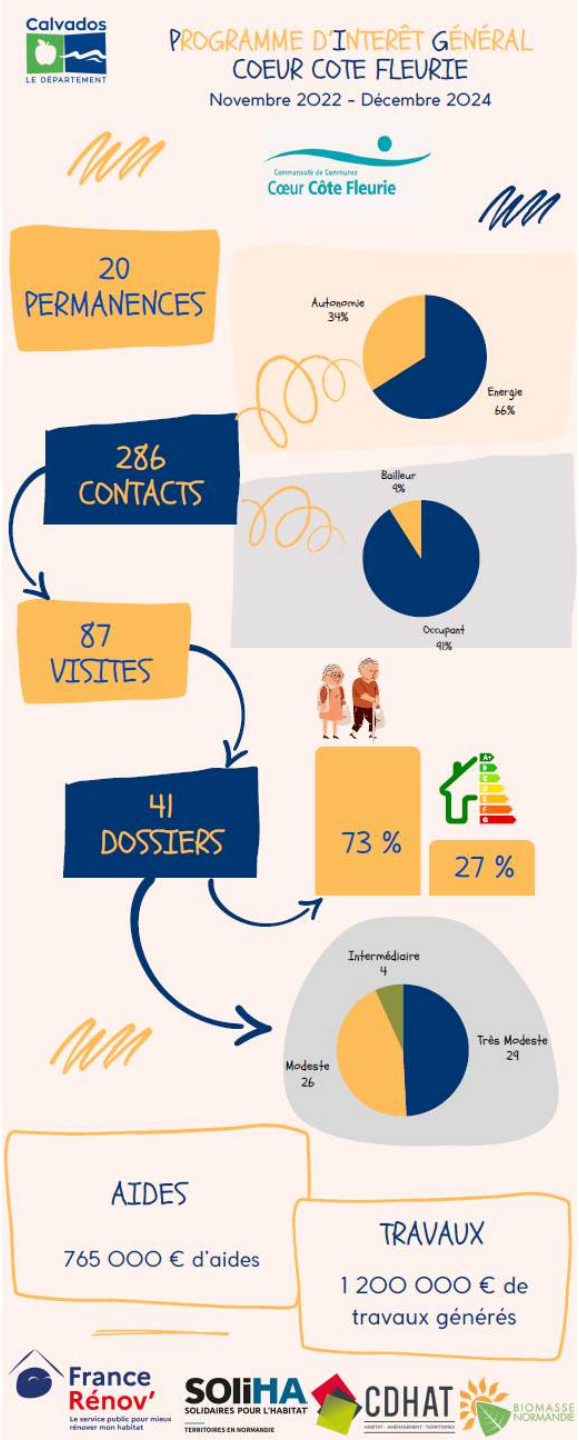
En faveur de l'accueil des gens du voyage

(Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Calvados 2018-2024) :

- La 4CF dispose d'un terrain d'accueil provisoire de grands passages, situé à Villerville. Cette aire de 4 hectares a une capacité au minimum égale à 250 places.

Habitat – Dispositifs déjà mobilisés

- OPAH 2014-2017
- Programme d'Intérêt Général du Calvados 2022-2025
- Mise en œuvre de dispositifs innovants : maîtrise d'ouvrage d'insertion, bail à réhabilitation, bail réel solidaire,…
- Fiscalité : majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- Encadrement de la location des meublés de tourisme
- Permanence Espace Conseil France Rénov'
- …



Les entretiens avec les acteurs de l'habitat

Echanges avec 12 acteurs au 1er semestre 2025

- Bailleurs sociaux : 3F Normanvie, Partelios, Inolya
- CCAS de Deauville
- Notaires : office notarial de Villers-sur-Mer, office notarial de Deauville
- Agences immobilières : agence Amandine de Feraudy
- Géomètre-expert : Julien Dubois
- Associations : Soliha, Biomasse, OLONN
- Ville de Deauville



Habitat – Principales attentes exprimées par les acteurs

- **Adaptation de l'offre de logements** : jeunes actifs, saisonniers…

- **Levée des contraintes identifiées** :
  - Densification / surélévation ;
  - Prescriptions réglementaires du PLUi : taille logements et des opérations, mixité sociale, règles de stationnement
  - Meilleure articulation avec les dispositions des SPR

- **Meilleure articulation** avec le label Territoire durable 2030 et le **PCAET**

- **Compétitivité du renouvellement urbain** vs extension urbaine

- **Développement d'outils opérationnels** : BRS, logements sociaux, dispositif seconde vie,…

- Adaptation de la **stratégie foncière**

04

EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Equipements, services et commerces // Enjeux, que retenir ?

- Garantir un **maillage équitable des équipements publics** (consolider les équipements structurants des pôles urbains et les maintenir dans les communes rurales) ;
- **Adapter l'offre d'équipements** (anticiper les besoins liés aux évolutions démographiques et liées à la fréquentation touristique) ;
- **Optimiser l'usage des équipements existants** (mutualisation et polyvalence) ;
- Maintenir une **offre commerciale diversifiée et de proximité dans les centralités** (lutter contre la vacance et favoriser les offres de première nécessité) ;
- **Accompagner les mutations du commerce** (e-commerces de proximité, logistique urbaine, développement des circuits-courts,…)









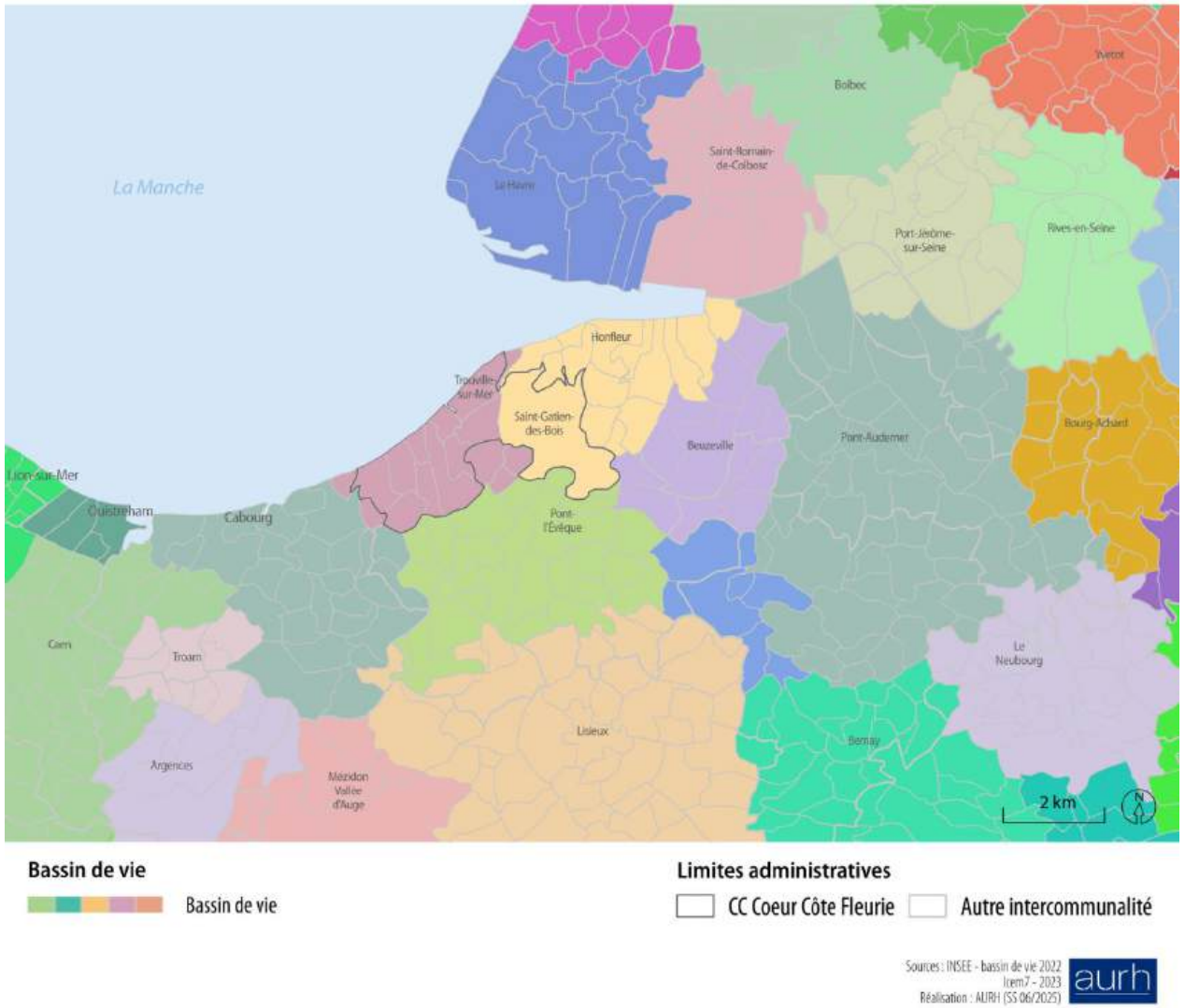


Armature urbaine // les bassins de vie

- Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants

- Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines :
  - services aux particuliers ;
  - commerce ;
  - enseignement ;
  - santé ;
  - sports, loisirs et culture ;
  - transports

Bassin de vie 2022 selon l'Insee à l'échelle des métropoles normandes



Sources : INSEE - bassin de vie 2022
Icem7 - 2023
Réalisation : AURH (SS 06/2025)
aurh

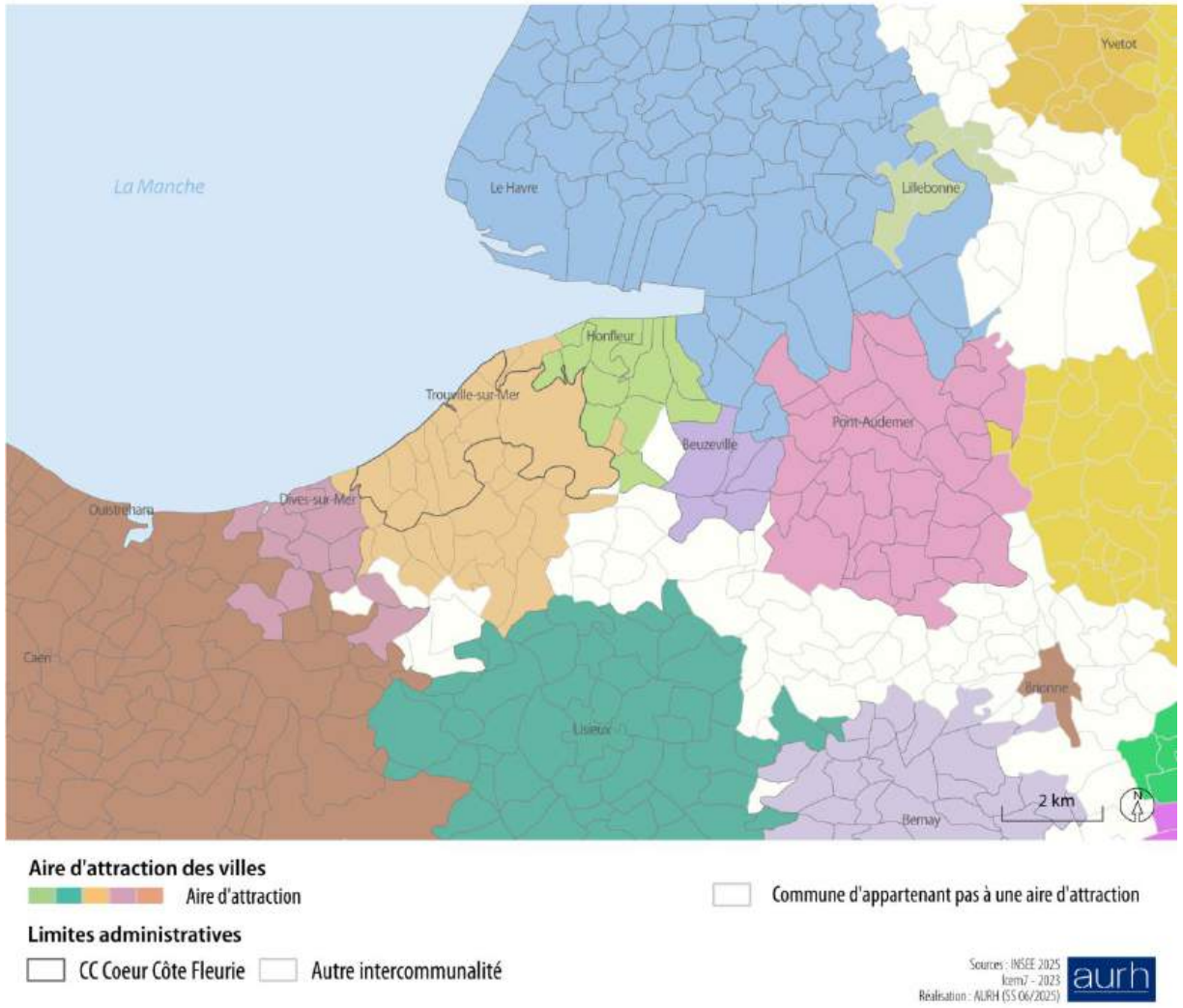
Armature urbaine // les aires d'attraction

- **Aire d'attraction des villes et application**
  - Ensemble de communes d'un seul tenant, sans enclave
  - Composée d'un pôle et d'une couronne
  - Mesure l'influence d'un pôle (population + emploi) via les déplacements domicile-travail

- **La CC Cœur Côte Fleurie fait partie de l'aire de Trouville-sur-Mer :**
  - 1 seule aire définie par l'Insee (mise à jour : 21/03/2025)
  - Basée sur la méthode des aires d'attraction (Insee, 2020)

- **L'aire de Trouville-sur-Mer s'étend en dehors de la Communauté de communes :**
  - 3 communes de la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge et du Pays de Honfleur-Beuzeville
  - 17 communes sur le territoire de la CC Terre d'Auge

Aires d'attraction des villes selon l'Insee à l'échelle des métropoles normandes



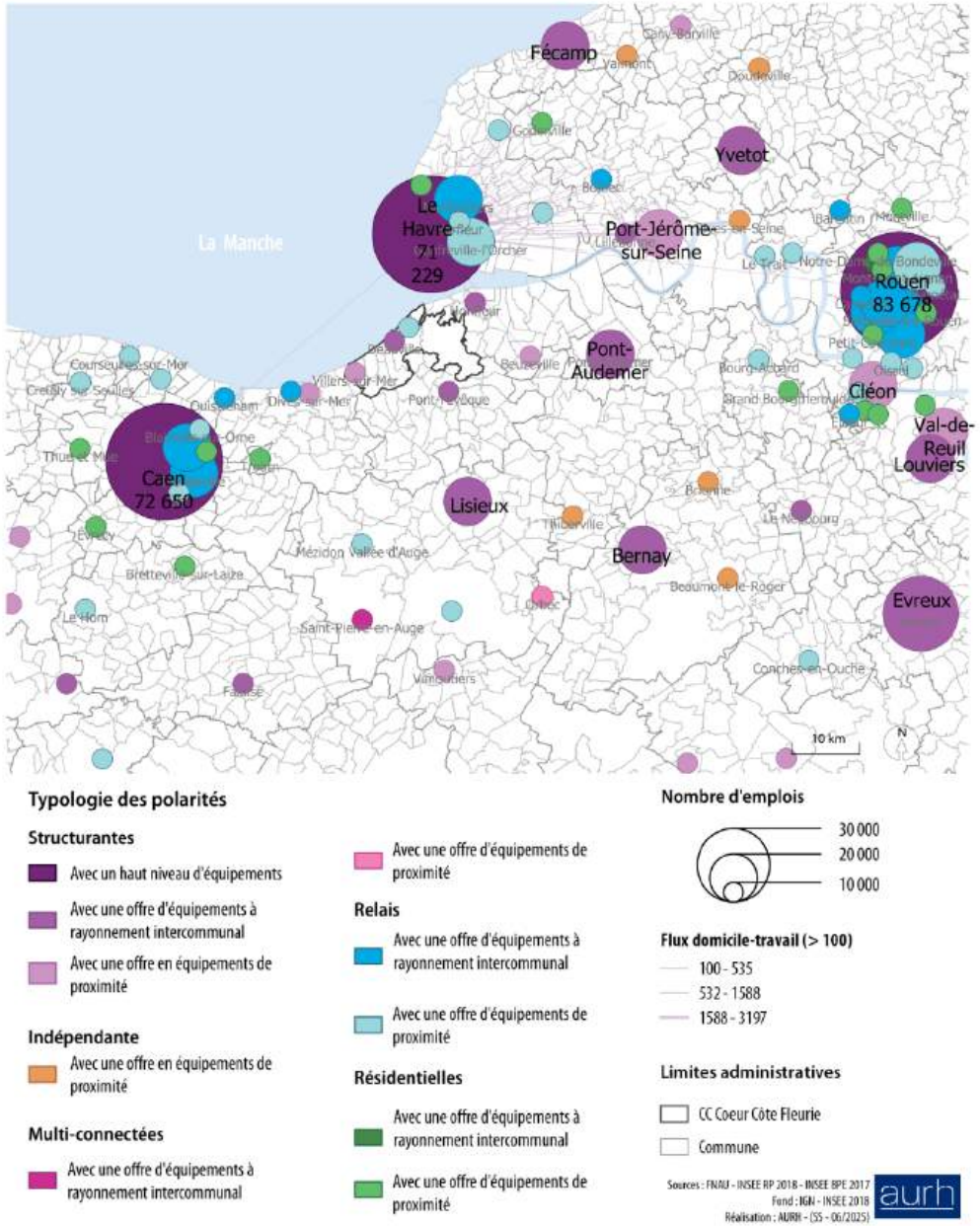
Armature urbaine // selon la FNAU

- **Étude de la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) de 2017**
  - L'étude identifie les centralités selon leur capacité à structurer le territoire, en distinguant plusieurs niveaux : de la centralité de proximité à la centralité intercommunale, voire métropolitaine

- **Maillage à 2 niveaux sur le territoire**
  - 1 polarité de relais et 2 polarités structurantes
    - Une hiérarchisation de l'accès aux services sur l'ensemble du territoire
    - Équilibre entre les pôles attractifs et les communes de proximité

- **Le territoire de Cœur Côte Fleurie est polarisé par :**
  - Une offre d'équipement de proximité (relais) ;
  - Une offre d'équipement à rayonnement intercommunal (structurante) ;
  - Une offre en équipement de proximité (structurante).

Typologie des communes à l'échelle des trois métropoles normandes identifiées comme ayant un rôle de centralité en 2017 d'après la méthodologie adoptée par la FNAU



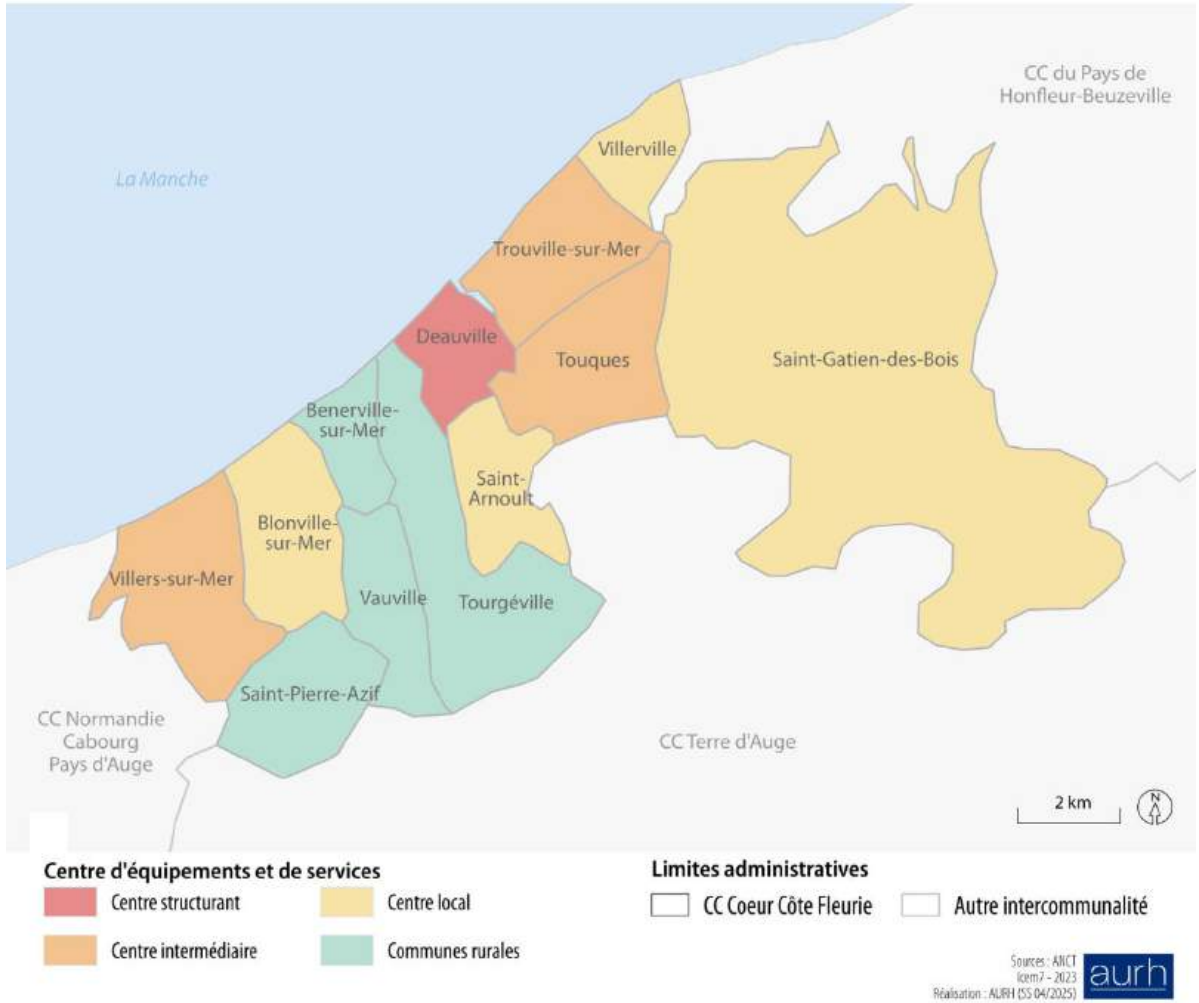
Armature urbaine // selon l'ANCT

- L'analyse de l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) est une analyse nationale, comparative, multi-thématique et pondérée, qui utilise des données quantitatives et qualitatives pour classer les communes selon leur rôle fonctionnel dans l'organisation territoriale des services, équipements et dynamiques locales

- 4 catégories sur le territoire :
  - Centre structurant : large offre, rôle central, forte attractivité (ex. lycée)
  - Centre intermédiaire : relais territorial, offre significative (ex. collège, supermarché)
  - Centre local : services de proximité pour besoins quotidiens (ex. école, médecin)
  - Commune hors pôle (communes rurales) : offre insuffisante, dépendance aux centres voisins

- Aucun centre majeur (avec les services les plus rares comme les hôpitaux, les universités, les tribunaux…) n'est identifié sur ce territoire d'après l'analyse nationale de l'ANCT

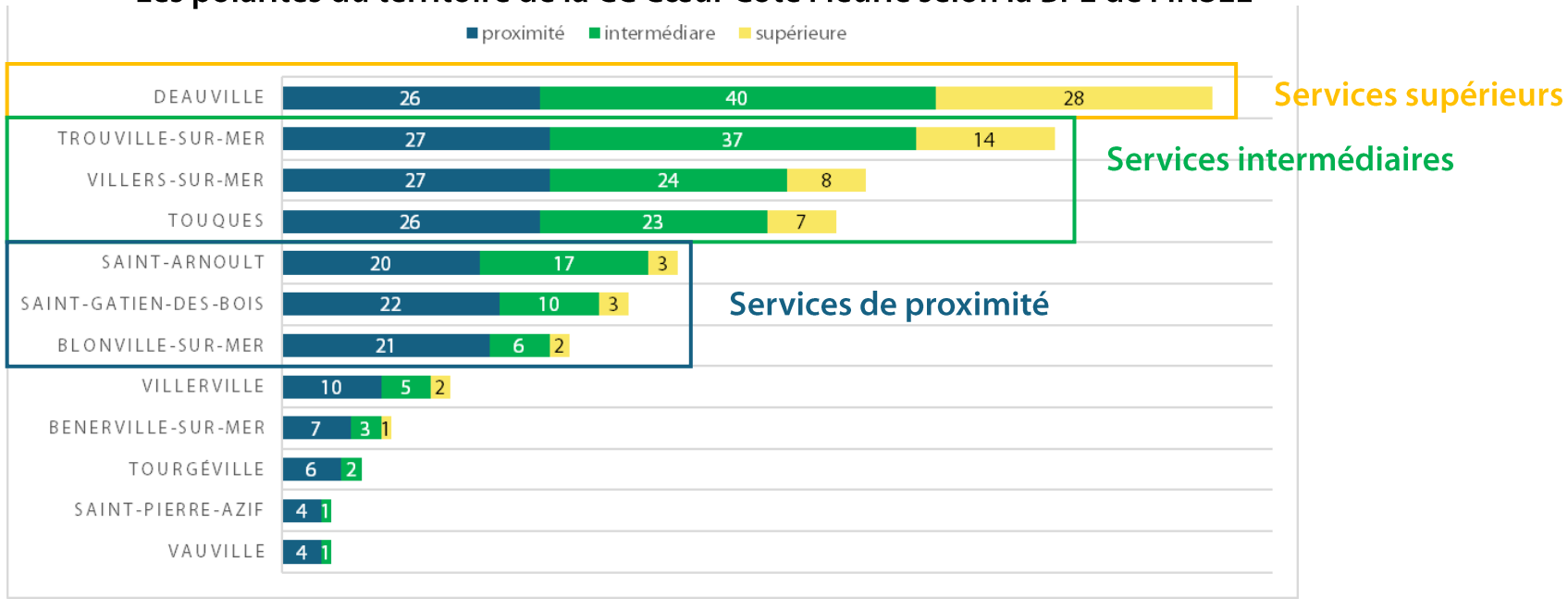
Armature territoriale de la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie selon la typologie définie par l'ANCT



Armature urbaine // selon la BPE (Base Permanente des Equipements)

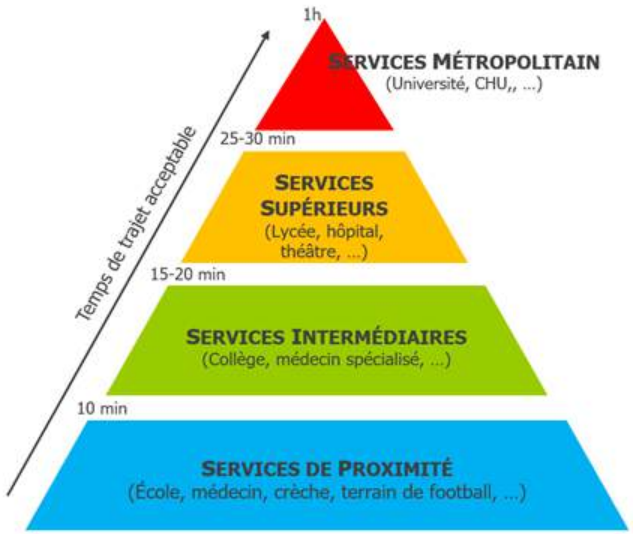
- **Pôle structurant** : centralité majeure, forte concentration sur tous les niveaux de services, rôle de polarité intercommunale évident. Exemple : lycée, théâtre,…
- **Pôle intermédiaire** : centralité forte mais plus spécialisée ou complémentaire ; pôle secondaire structurant. Exemple : médecin spécialisé,…
- **Pôle de proximité** : équipement courant au service d'un bassin de vie local ; centralité locale mais active. Exemple : école, terrain de football,…
- **Commune rurale** : peu ou pas de centralité fonctionnelle ; dépendante d'un pôle supérieur.

Les polarités du territoire de la CC Cœur Côte Fleurie selon la BPE de l'INSEE

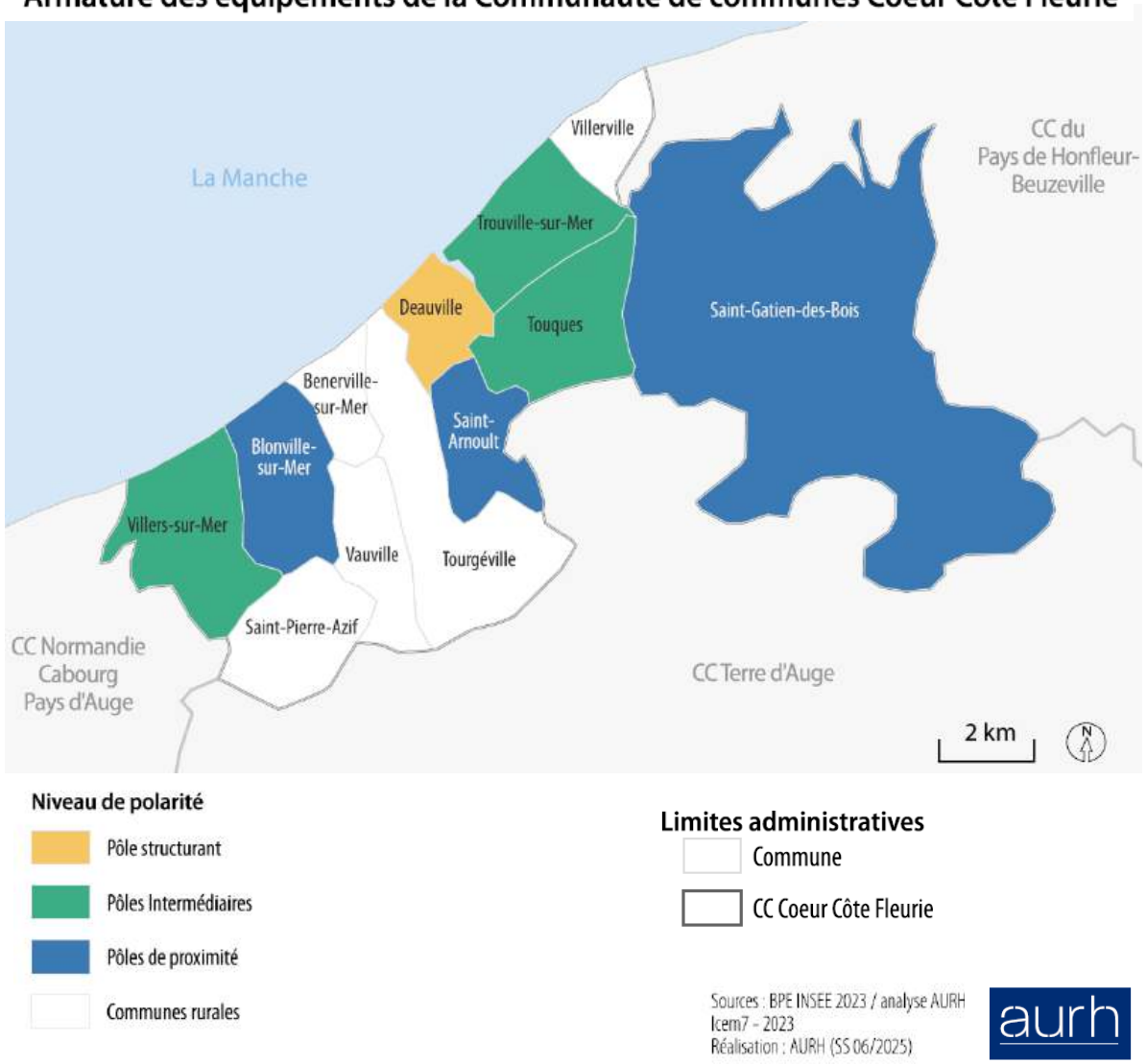


Armature urbaine // selon la BPE (Base Permanente des Equipements)

- 4 niveaux de polarité identifiés à partir de la base permanente des équipements de l'INSEE
  - Analyse de l'offre dans les communes du territoire qui dépasse la moyenne dans chaque gamme, dessinant un maillage de centralités structurant l'armature fonctionnelle du territoire



Armature des équipements de la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie

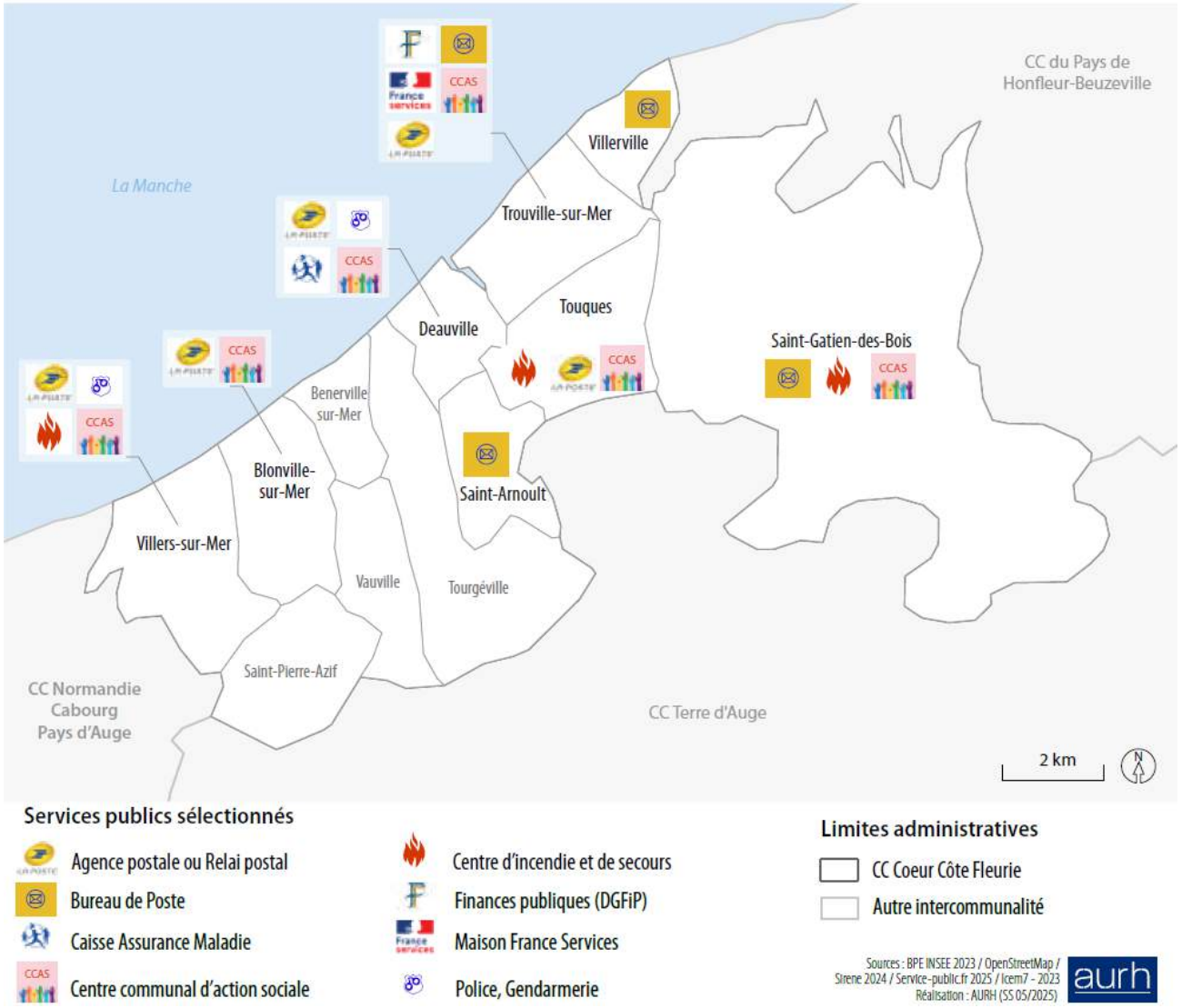


Equipements et services // services publics

- 8 catégories de services publics que l'on regroupe dans quatre secteurs :
  - La sécurité civile
  - Les services d'insertion à l'emploi et la sécurité sociale
  - Les services postaux
  - Les services de médiation administrative

- Des services situés dans les communes « polarisantes » de Cœur Côte Fleurie :
  - 27 services publics sont présents sur 8 communes
  - 5 communes concentrent plusieurs services publics

Implantation des services publics sur la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



Equipements et services // petite enfance

Petite enfance : une offre essentiellement publique

- Au moins 71 enfants bénéficient des structures de petite enfance

- 5 établissements sont dédiés à la petite enfance,
  - 2 établissements privés
  - 1 établissement géré par la CCCCF (délégué au privé pour la gestion)
  - 2 établissements publics

- Les services de petite enfance sont localisés dans les polarités du territoire :
  - Trouville-sur-Mer : un multi-accueil municipal
  - Deauville : une crèche municipale, une crèche privée et une micro-crèche privée

Répartition des établissements liés à la petite enfance :

Type d'établissement	Nb d'établissements	Nb de places en garderie
Crèches (1 privée + 1 publique)	2	25+14
Micro-crèche privée	1	12
Multi-accueil* municipal	1	20
Relais petite enfance (CCCCF délégué au privé pour la gestion)	1	

*Multi-accueil : crèche – halte-garderie

Source : BPE insee 2023 et Mairie de Deauville

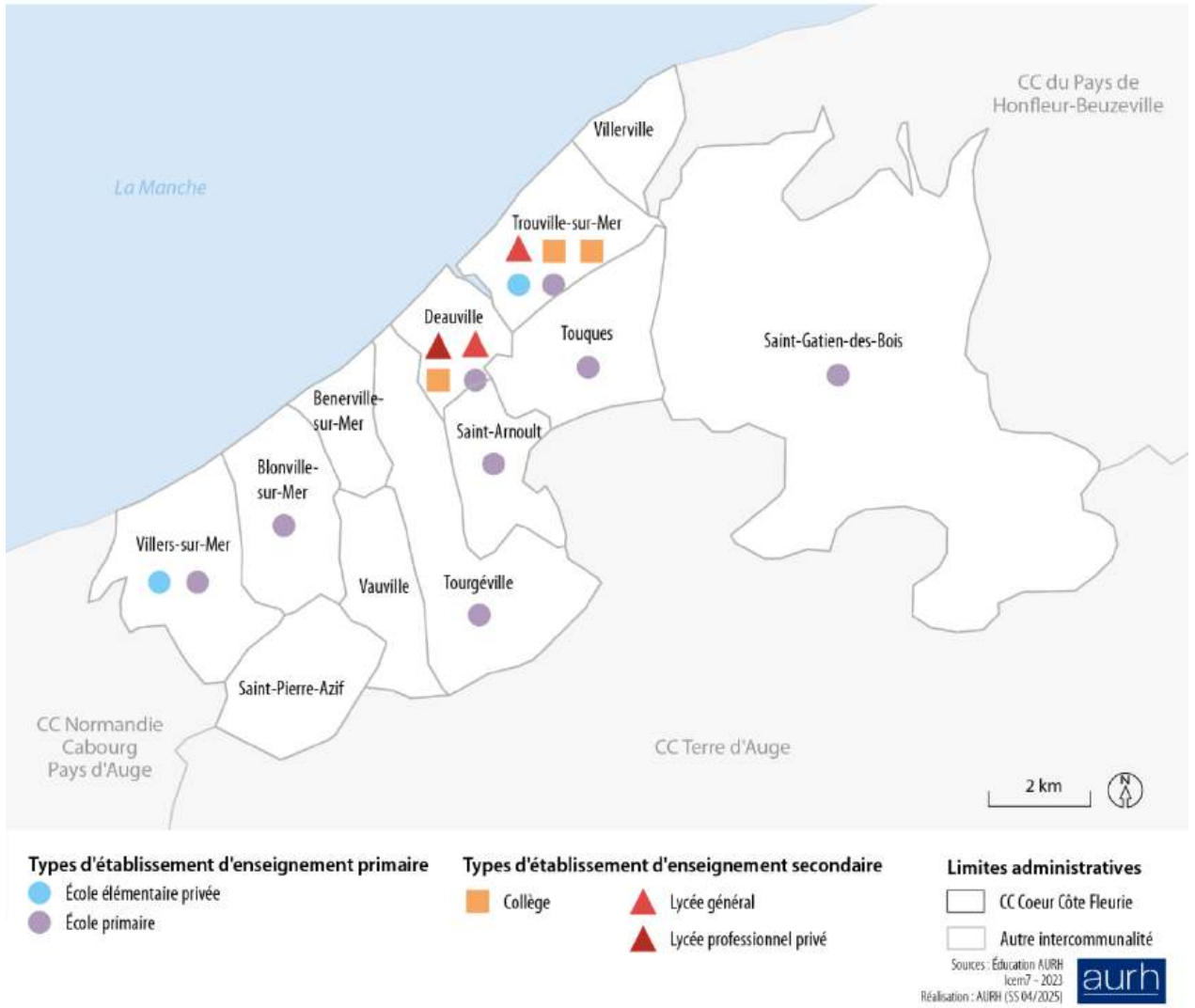
Equipements et services // éducation

- **Des équipements scolaires primaires organisés sur le territoire à la rentrée 2024**
  - 1 456 élèves
  - 10 établissements élémentaires et pré-élémentaires

- **Collèges, lycées et autres établissements d'enseignement secondaire à la rentrée 2023**
  - 3 collèges, situés à Deauville et à Trouville-sur-Mer
    - 1 150 collégiens
  - 3 lycées situés à Deauville et à Trouville-sur-Mer
    - 1 063 lycéens

- **D'autres établissement / formations**
  - Section Technicien Supérieur, Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles à Trouville-sur-Mer
  - Autres formations continues à Trouville-sur-Mer
  - Formation santé à Deauville

Organisation des écoles primaires et des établissement secondaire sur le territoire de la Communauté de commune Coeur Côte Fleurie

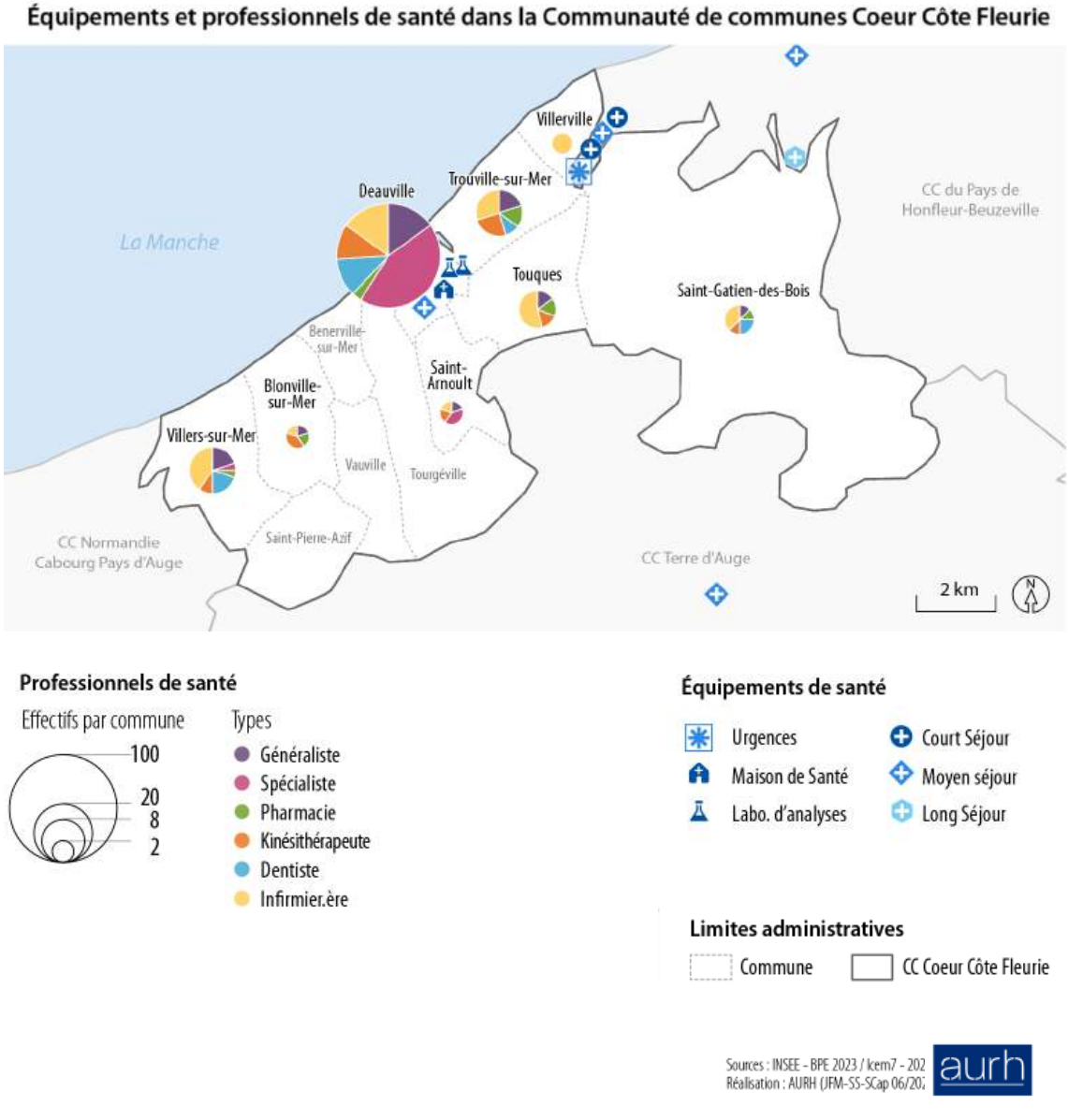


Equipements et services // santé

- Deauville se distingue par une forte concentration de professionnels de santé, avec un total de 44 praticiens spécialistes et 3 pharmacies.
  - Présence d'équipements de santé : laboratoires d'analyses, maison de santé, structure de soins de moyen séjour.

- À noter, la proximité d'équipements de santé (urgences, court et moyen séjour) sur la commune de Cricquebœuf - limitrophe de Cœur Côte Fleurie, et situés à la Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville,

- Les infirmier·ère·s sont présents dans presque toutes les communes, souvent en nombre important comparé aux autres professions de santé.



Equipements et services // culture, loisirs et sport

2,18 équipements culturels pour 1 000 habitants
contre 1,3 en Normandie

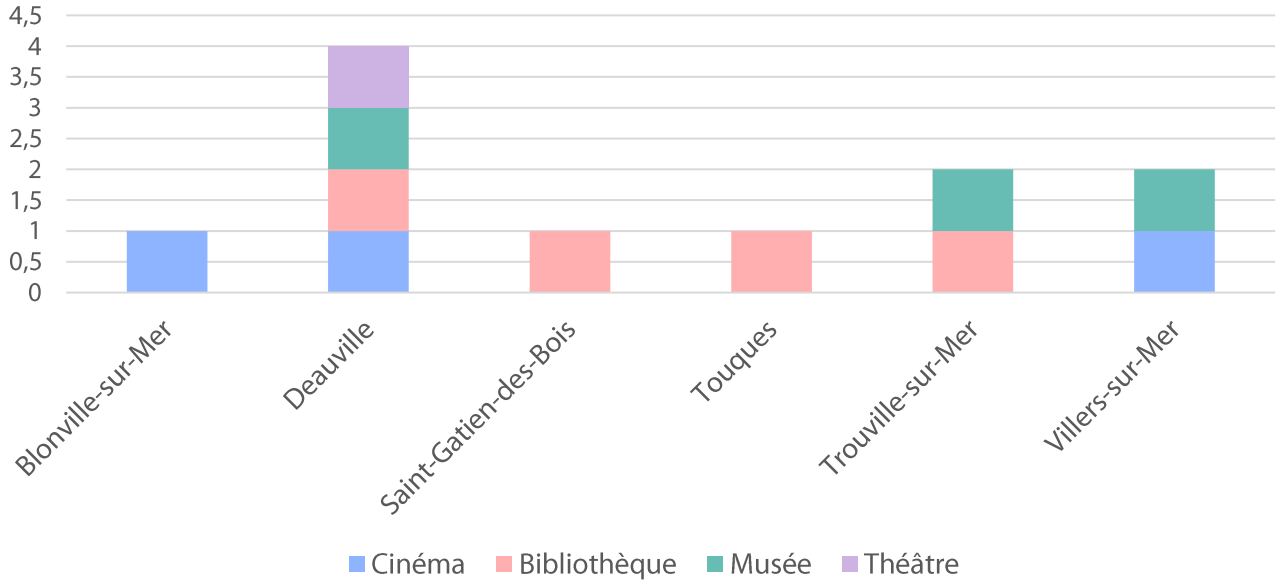
3 cinémas
1082 places de cinémas

1 salle de théâtre : Espace des Franciscaines
+ 1 théâtre à l'italienne dans le Casino Barrière

- **Deauville bénéficie d'un rayonnement culturel qui dépasse les frontières locales, et même nationales, notamment grâce à des événements prestigieux tels que le Festival du Cinéma Américain de Deauville**

- **La CCCCF compte trois musées :**
  - Le Paléospace, consacré à la paléontologie et présentant des fossiles, à Villers-sur-Mer
  - Le musée de la Villa Montebello, dédié aux Beaux-Arts, à Trouville-sur-Mer
  - Les Franciscaines, à Deauville

Équipements de diffusion culturelle et récréative (avec intégration des musées, hors patrimoine monumental)



Equipements et services // culture, loisirs et sport



4,9 équipements sportifs pour 1000 habitants
contre **5,1** en Normandie
Et **3,7** à l'échelle du SCoT Nord Pays d'Auge

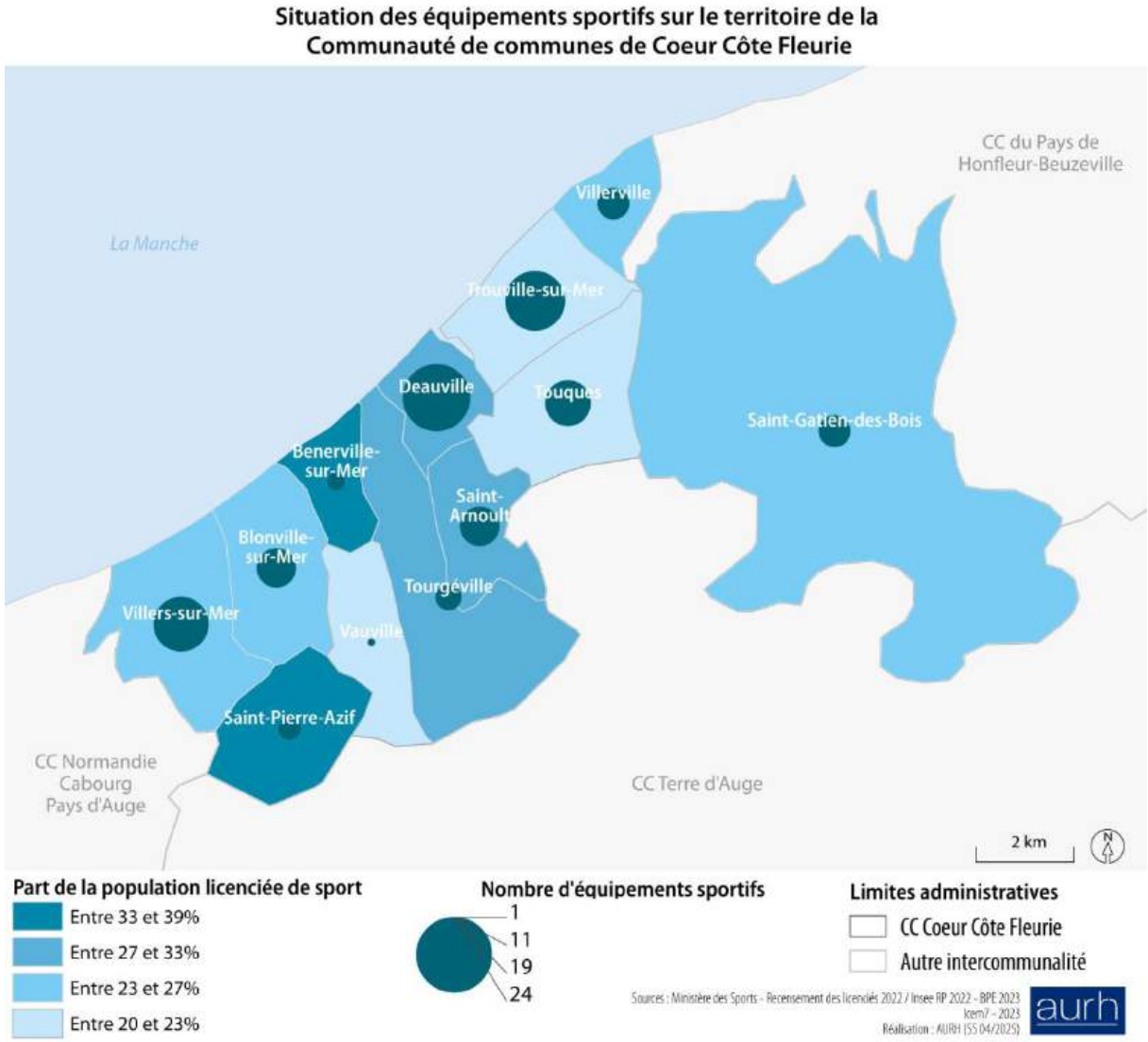


102 équipements sportifs

- La typologie des équipements sportifs est diverse. Les équipements les plus nombreux sont les :
  - boulodromes
  - centre-équestres
  - sports nautiques
  - tennis
  - plateau et terrain de jeux extérieurs

Equipements et services // culture, loisirs et sport

- Une implantation des équipements reflétant les polarités territoriales ainsi que l'influence du littoral
- Le territoire dispose d'un équipement particulièrement adapté à la pratique du golf, centres équestres, activités nautiques et des infrastructures pour le tennis.
- Toutes les communes sont pourvues d'au moins un équipement sportif

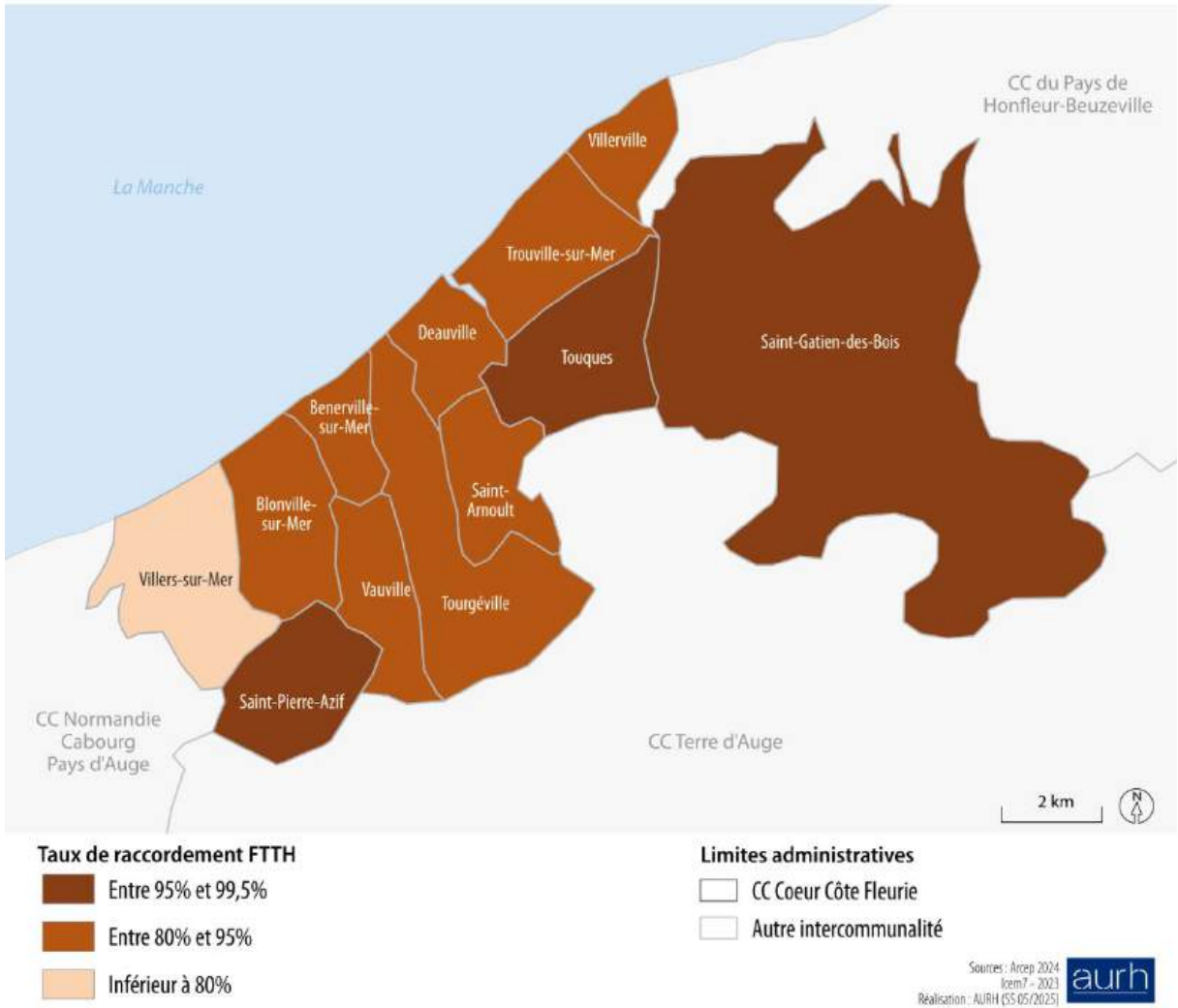


Equipements et services // numérique

- Dans son plan « France Très Haut Débit », l'Etat prévoyait que l'ensemble des locaux du territoire national soit raccordé et éligible à la fibre optique à l'horizon 2022
- Toutes les communes sont en cours de raccordement au réseau FTTH au 1er janvier 2024
- Le taux de couverture mobile moyen sur le territoire est de 89%
- Le développement de la 5G suit son cours au même rythme qu'à l'échelle nationale
  - 38 sites opérationnels dans 5 communes dont Deauville et Trouville-sur-Mer

Un local raccordable signifie qu'il peut être connecté à la fibre, mais cela ne garantit pas qu'il le soit effectivement.

Taux de couverture fixe sur le territoire de la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



Commerces // analyse des établissements commerciaux

299
Cafés – hôtels – restaurants

- **98** à Deauville
- **94** à Trouville-sur-Mer

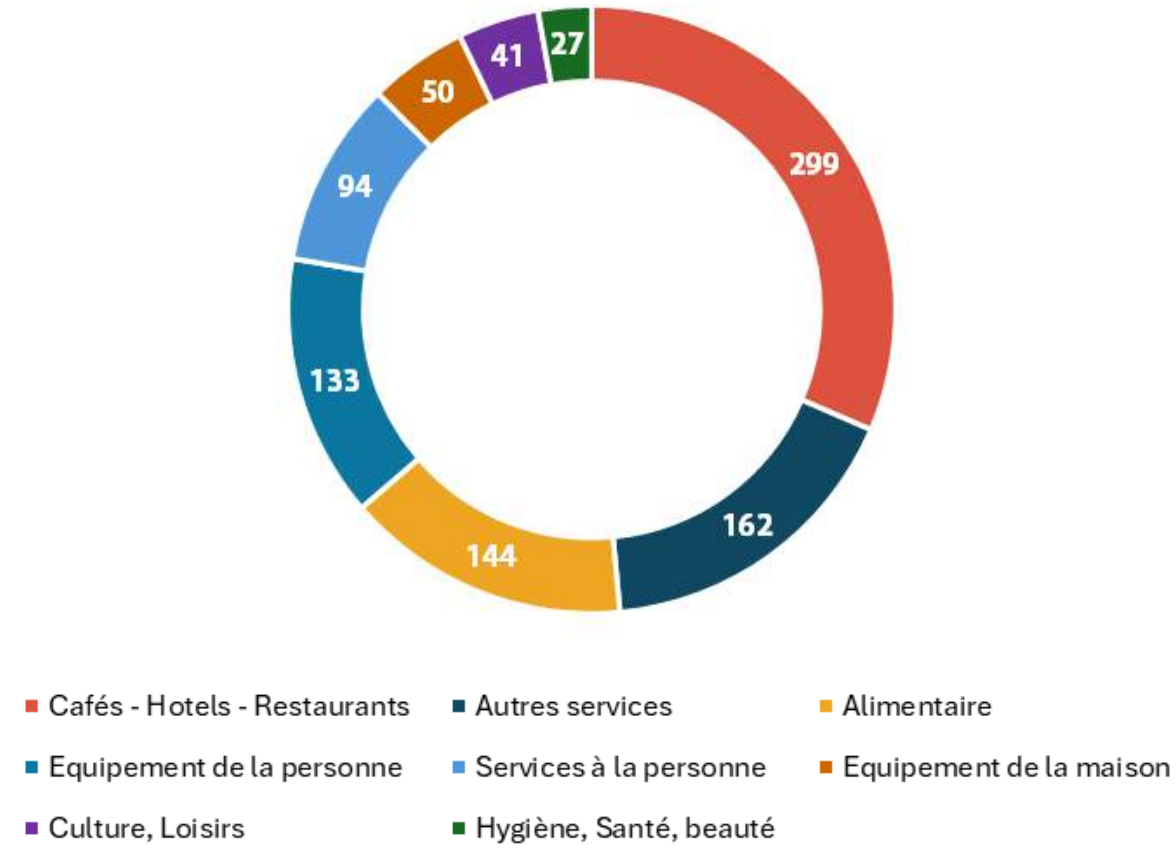
50
Équipements de la maison

- **20** à Deauville
- **9** à Touques

- Prépondérance de Deauville (plus de 40% au total)
- Les services à la personne sont présents surtout à Touques, Trouville-sur-Mer et Deauville
  - Une centralisation des services spécialisés
- Grande proportion « d'autres services » sur le territoire (162) :
  - Agences immobilières (129)
  - Agences de voyage (10)

  → Principalement présentes sur les communes de Deauville et Trouville-sur-Mer

Stock d'établissements commerciaux
de la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie



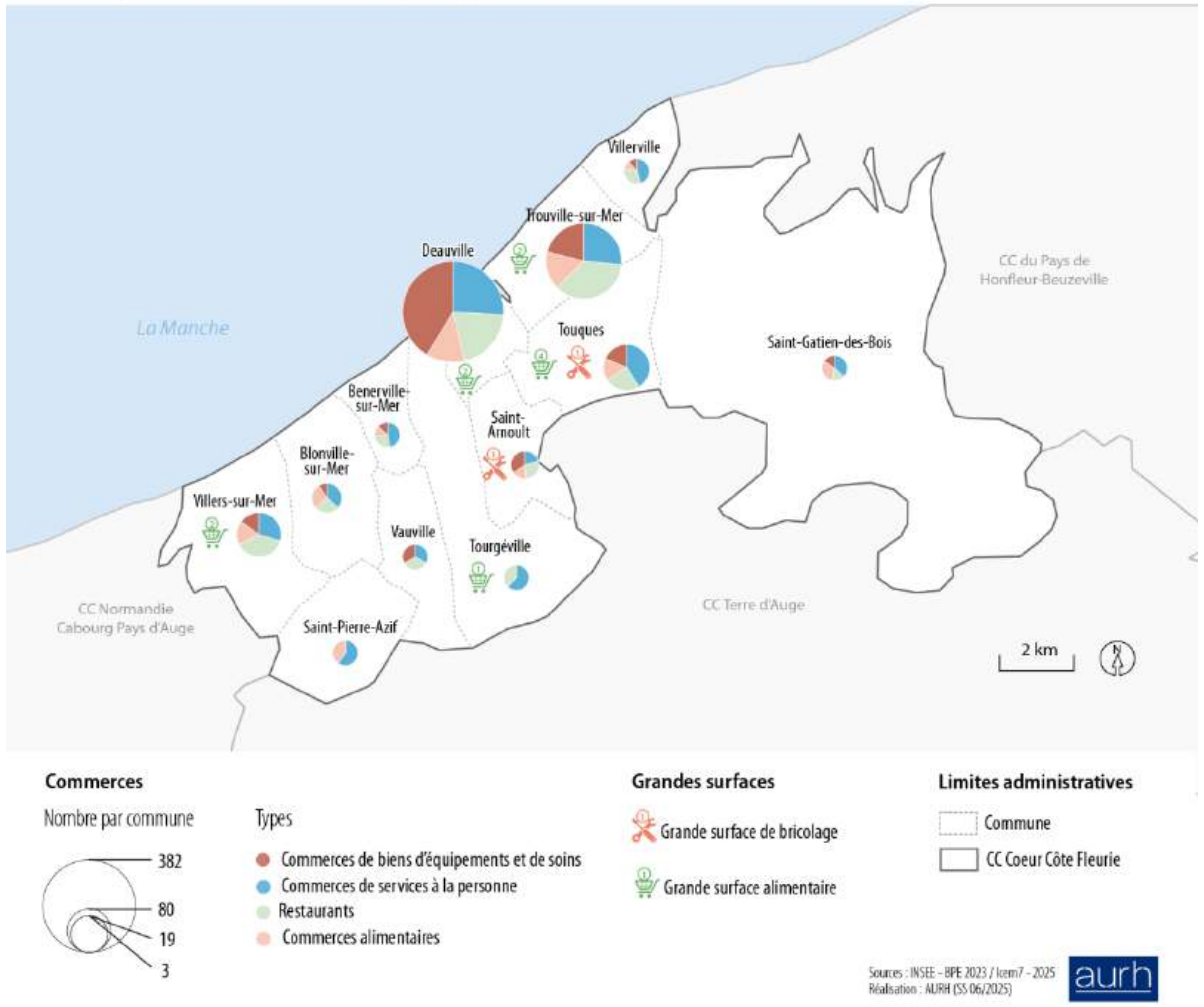
Commerces // zoom sur les commerces et les services de proximité

- 144 commerces alimentaires :
  - Une bonne répartition des commerces présents dans presque toutes les communes

- L'offre commerciale se concentre principalement à Deauville
  - Un léger report également à Trouville-sur-Mer

Communes	Commerces à vocation alimentaire
Benerville-sur-Mer	2
Blonville-sur-Mer	9
Deauville	**49**
Saint-Arnoult	5
Saint-Gatien-des-Bois	6
Saint-Pierre-Azif	2
Touques	16
Tourgéville	1
Trouville-sur-Mer	**37**
Vauville	0
Villers-sur-Mer	15
Villerville	2
Total général	**144**

Répartition des commerces par type dans la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



Commerces // analyse de l'offre commerciale

- Sur les 433 commerces et services aux particuliers en 2023 que compte le territoire :
  - 66% sont des services aux particuliers
  - 34% sont des commerces

Attention : en raison de ses méthodes de calcul, la BPE à tendance à sous-estimer le nombre d'établissements

- Une densité entre les commerces et les restaurants qui révèle les enjeux touristiques du territoire :

0,74 restaurant pour 100 habitants
à l'échelle du SCoT Nord Pays d'Auge



1,14 restaurant
pour 100 habitants

0,43 restaurant pour 100 habitants
à l'échelle du SCoT Nord Pays d'Auge



0,70 commerce
pour 100 habitants

- L'offre commerciale et de services se répartit de la manière suivante :
  - Alimentaire spécialisé - le plus représenté :
    - **0,53 commerce de bouche pour 100 habitants**
  - Alimentaire non spécialisé :
    - **0,11 surface alimentaire généraliste pour 100 habitants**
  - Les équipements de la maison et équipements divers (vêtements, chaussures,…) sont également pourvoyeur de commerces et très représentés sur le territoire : **1,39 commerce spécialisé non-alimentaire pour 100 habitants**

Commerces // l'offre périphérique

- Deauville et Trouville-sur-Mer concentrent plusieurs commerces de proximité, ces derniers contribuent au dynamisme du territoire :
  - Les commerces de proximité sont implantés différemment : à Deauville, ils sont concentrés autour des axes principaux et du centre-ville, tandis qu'à Trouville-sur-Mer, ils sont plus dispersés, notamment autour du port et des rues adjacentes

- L'offre de périphérie est composée essentiellement de grandes surfaces commerciales : **3 hypermarchés, 2 supérettes, 8 supermarchés et 21 épiceries**

- Le territoire possède une zone commerciale majeure à Touques/Deauville, avec des grandes surfaces :
  - La commune dispose d'une zone commerciale proposant divers services et grandes surfaces alimentaires







Commerces // portrait commercial

- **Une offre parallèle qui se développe :**
  - L'implantation de distributeurs automatiques ou à casier
  - La vente à la ferme
  - Offre concurrentielle : le développement du e-commerce
    - 6 points relais sont répartis sur le territoire, facilitant le retrait de commandes en ligne, notamment dans les principales communes comme Deauville, Trouville-sur-Mer ou Villers-sur-Mer

- **Fréquence des marchés hebdomadaires :** 11 marchés hebdomadaires ont lieu sur 6 communes
  - 3 marchés à Deauville pour environ 100 exposants (organisés quotidiennement pendant les vacances scolaires)
  - 2 marchés à Trouville-sur-Mer
  - 2 marchés à Blonville-sur-Mer
  - 2 marchés à Villers-sur-Mer
  - 1 marché à Touques
  - 1 marché à Saint-Gatien-des-Bois

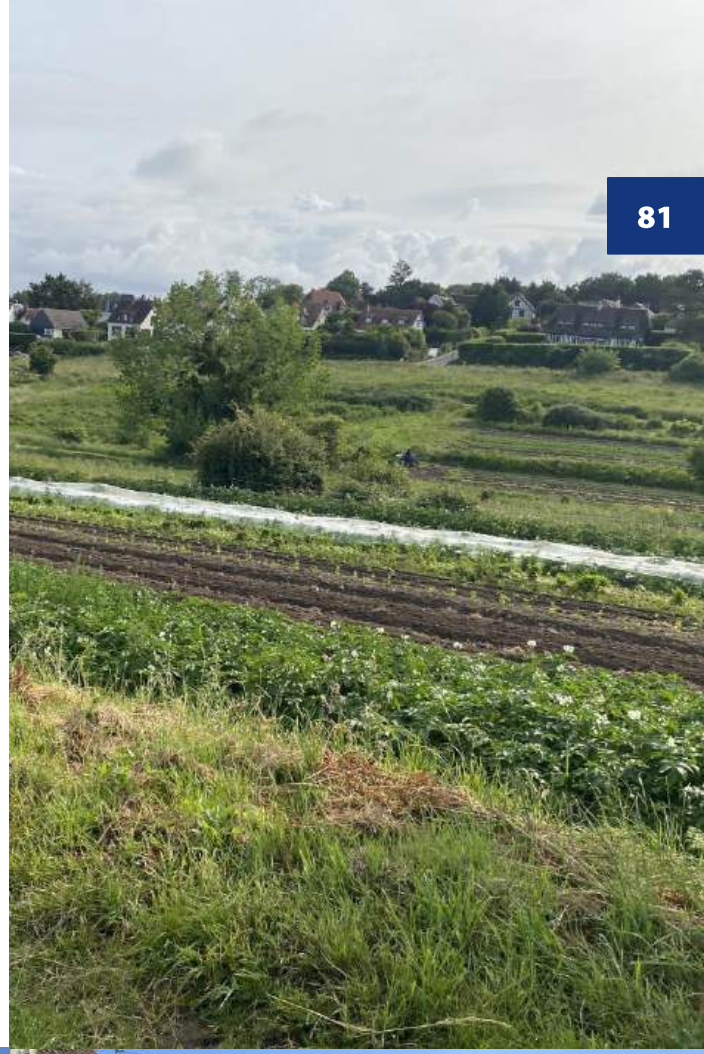


05

EMPLOI ET ÉCONOMIE

Emploi, économie et commerce // Enjeux, que retenir ?

- Conforter le **dynamisme de l'économie résidentielle** tout en encourageant l'installation d'activités et le développement de l'emploi hors tourisme ;
- **Valoriser l'économie liée à la mer** tout en intégrant les enjeux environnementaux et côtiers (nautisme, plaisance, ressources marines,…) ;
- **Faire des transitions en cours et à venir un levier d'opportunités pour les acteurs économiques locaux ;**
- **Optimiser le foncier économique** existant et anticiper les besoins fonciers pour de nouvelles activités dans le contexte de sobriété foncière.











Économie // Le portrait économique général



11 519 emplois

Au 1er janvier 2021



8 123 actifs

Au 1er janvier 2022



1 554 établissements

actifs employeurs fin 2022

31 %

de l'emploi total du SCOT Nord Pays d'Auge

32 %

des établissements actifs employeurs du SCOT Nord Pays d'Auge

- La commune de Deauville, principal poumon économique du territoire :
  - 42 % de l'emploi total de la CC ;
  - 36 % des établissements actifs employeurs de la CC.

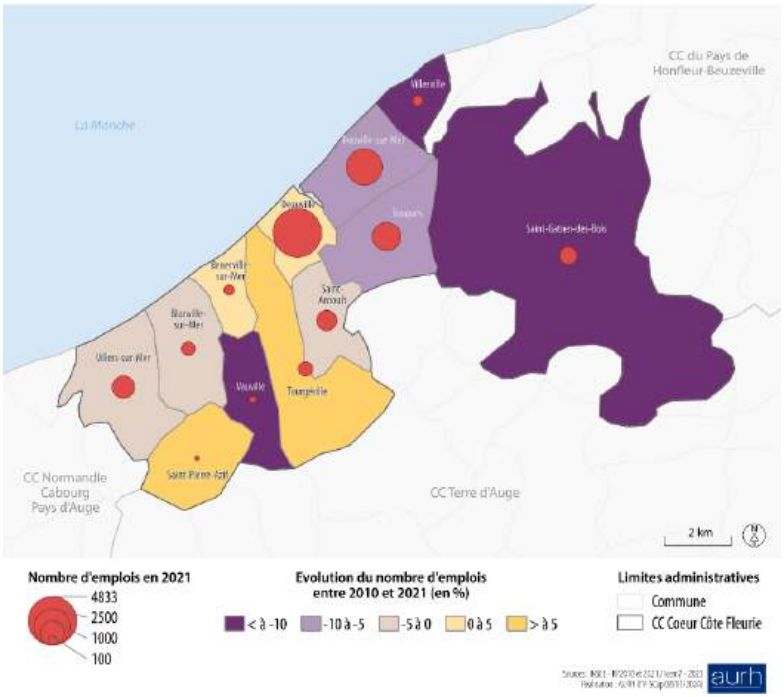
Économie // La dynamique de l'emploi

-375 emplois
sur la période 2010-2021

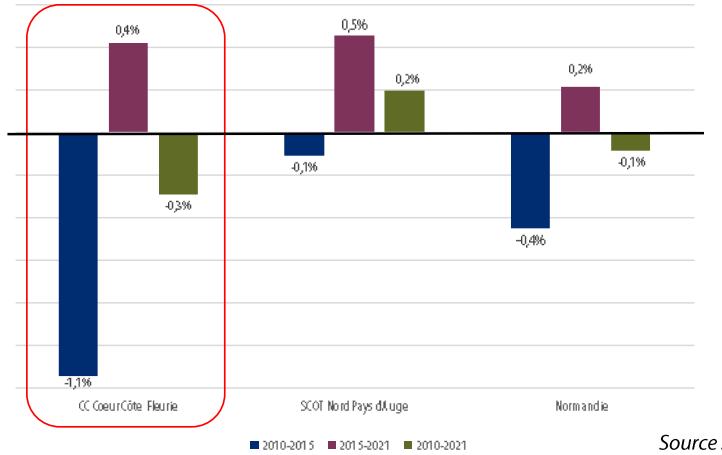
-3,1 % en 10 ans
Au niveau régional : - 0,9%

- Le volume d'emplois a baissé plus rapidement sur le territoire qu'au niveau régional
- Une baisse marquée sur la période 2010–2015 (-663 emplois), puis une hausse sur 2015–2021 (+289 emplois)
- En revanche, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire est en forte baisse depuis 2010 (- 1 431 depuis 2010)
- Une chute de l'emploi particulièrement forte à Trouville-sur-Mer (-189 emplois, -7 %), Touques (-94 emplois, -6 %) et Saint-Gatien-des-Bois (-77 emplois, -15 %)
- La commune de Deauville se maintient (+ 66 emplois, +1%)

Emplois au lieu de travail en 2021 et évolution 2010-2021 par commune



Evolution annuelle de l'emploi au lieu de travail par période entre 2010 et 2021 (en %)

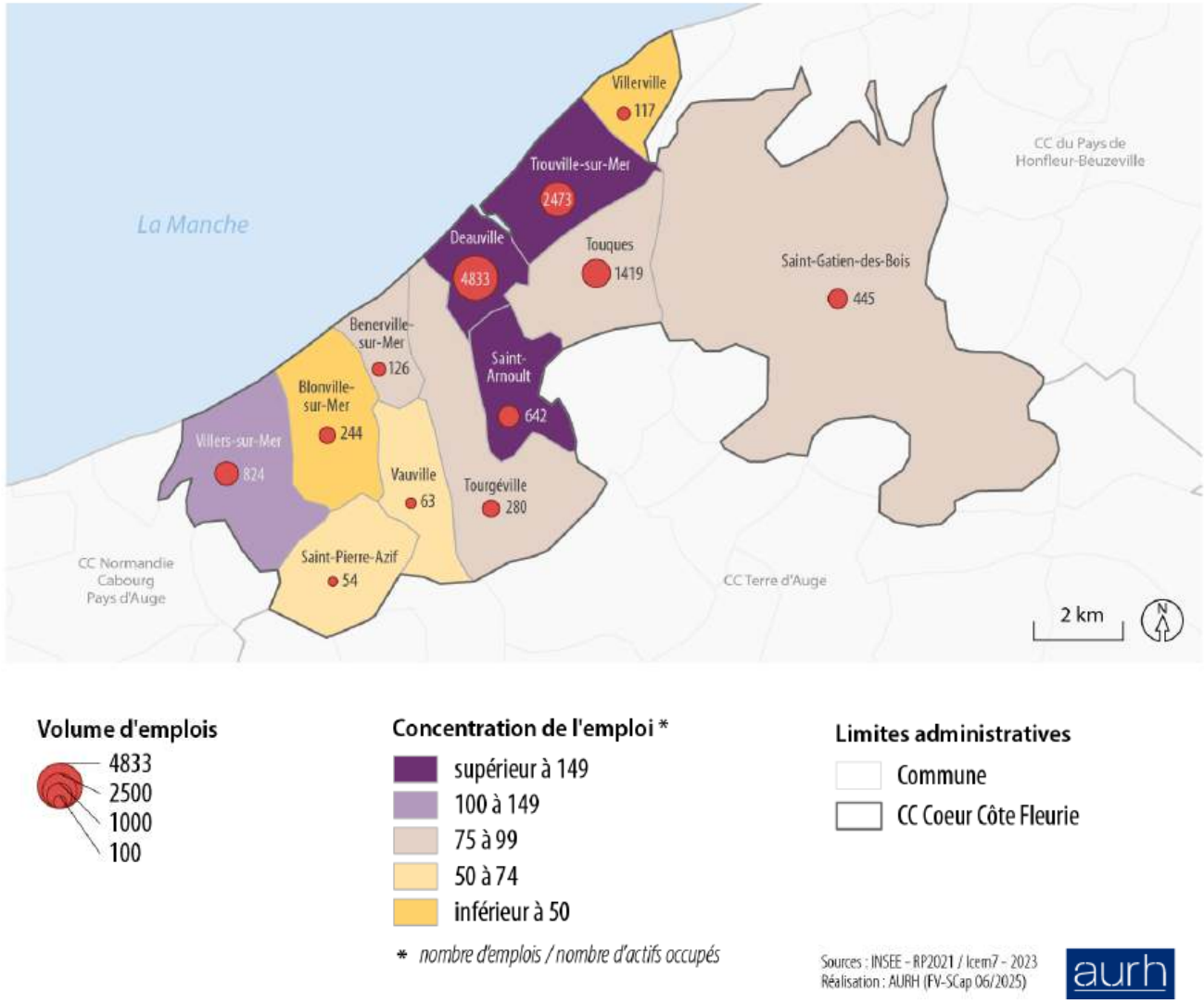


Source : INSEE RP2021

Économie // La dynamique de l'emploi

- Deauville (4 833), Trouville-sur-Mer (2 473) et Touques (1 419) concentre les principaux volumes d'emplois du territoire,
- 75 % des emplois sont localisés à Deauville, Trouville-sur-Mer et Touques,
- 87% des emplois émergent des activités de service,
- Contre 74% en Normandie et 78% sur le territoire du SCoT Nord Pays d'Auge
- Attractivité
  - La concentration de l'emploi, définie par le nombre d'emplois par rapport en nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire, est en augmentation dans la CCCCF : 156,6 en 2022, contre 151,1 en 2016 et 141,2 en 2011

Volume et indice de concentration de l'emploi par commune en 2021



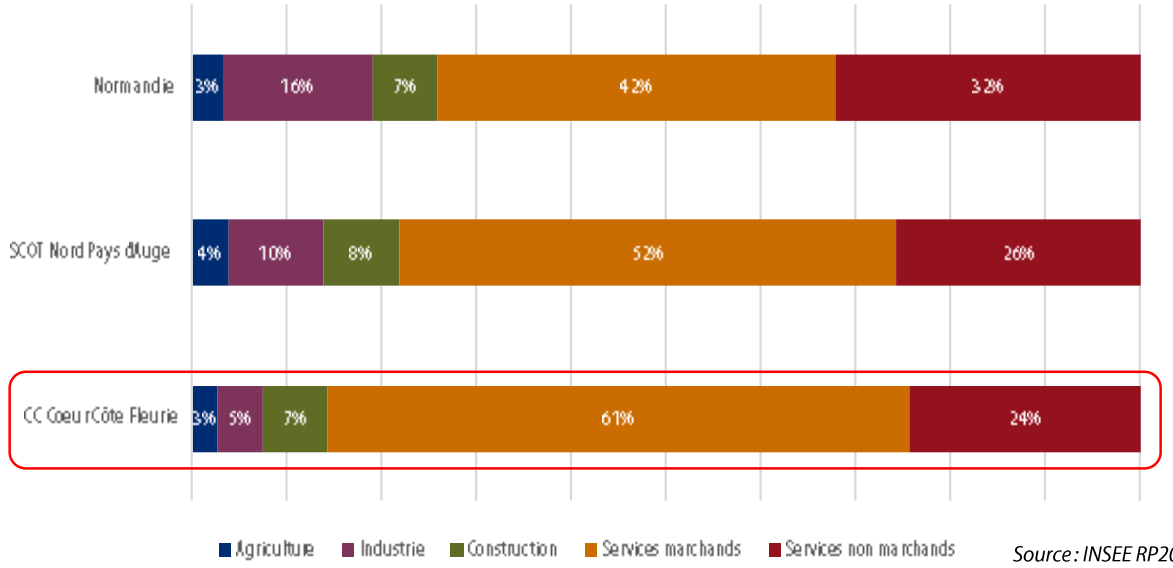
Économie // Les spécialisations économiques du territoire

- Une forte empreinte des services marchands : 61 % des emplois du territoire contre 42 % au niveau régional

- L'industrie en retrait : 5 % des emplois contre 16 % sur la Normandie

- Le tourisme et l'activité équestre, deux filières d'excellence du territoire

Répartition des emplois au lieu de travail par secteur d'activité en 2021 (en %)



Source : INSEE RP2021

Principaux établissements actifs employeurs (Source : INSEE SIRENE décembre 2024)

Etablissement	Effectifs	Commune
Mairie de Deauville	250 à 499 salariés	Deauville
Casino de Deauville		Deauville
Hôtel Barrière Le Normandy	200 à 249 salariés	Deauville
Mairie de Trouville-sur-Mer	100 à 199 salariés	Trouville-sur-Mer
CC Cœur Côte Fleurie		Deauville
Lycée Marie-Joseph		Trouville-sur-Mer
E. Leclerc		Touques
Jacomo		Deauville
Carrefour		Touques
Hôtel du Golf		Saint-Arnoult
Les Cures Marines		Trouville-sur-Mer

Économie // foncier économique

6 secteurs d'activités économiques – 110,9 ha

Nom de la zone	Surface (ha)	Vocation principale
ZA de Villers-sur-Mer	3,55	Artisanale
SAE de Saint-Arnoult	1,59	Mixte (commerciale, hôtelière et artisanale)
ZA de Saint-Arnoult	8,29	Industrielle et hôtelière
ZA de Touques	77,44	Commerciale et hôtelière
ZA de Trouville	12,75	Mixte (artisanale, commerciale,…)
ZA de l'aéroport	7,27	Équipements aéroportuaires

Foncier économique de la CC Coeur Côte Fleurie



Sources : EFC /CLC 2018 / IGN BD Ortho 2022
Réalisation : AURH (CA 02/10/2026)

Économie // foncier économique

- **Le diagnostic foncier produit par le CEREMA sur le territoire intercommunal**
- **L'étude a permis de :**
  - Intégrer les surfaces de chaque ZAE communautaire
  - Indiquer les propriétaires connus
  - Identifier les occupants de la zone
  - Calculer le taux de vacance

- **L'observatoire des friches de l'EPF Normandie, réalisé en 2022**
  - 8 friches sont recensées sur le territoire
    - 2 friches avec des projets
    - 6 friches sans projet
  - Leur état sera vérifié dans le cadre de la révision du PLUi.

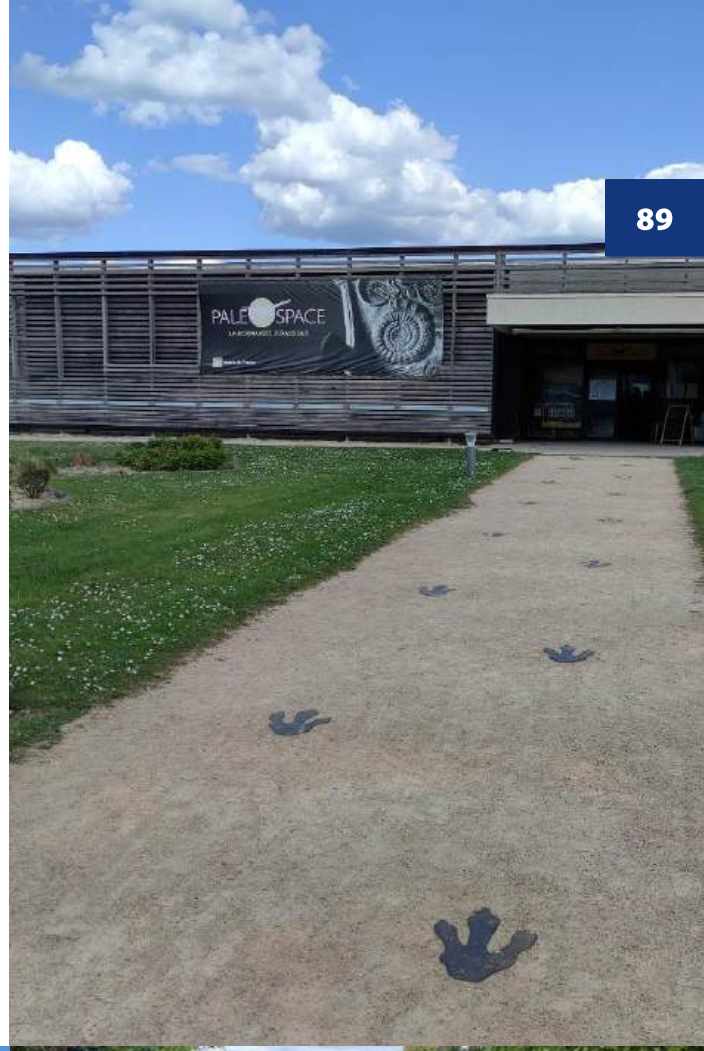


06

TOURISME

Tourisme // Enjeux, que retenir ?

- **Valoriser les atouts touristiques** : patrimoines balnéaire et augeron, littoral, paysages, équipements structurants,… ;
- **Soutenir l'économie touristique locale tout en préservant l'équilibre résidentiel** ;
- **Diffuser les flux sur l'ensemble du territoire**, dans le temps et dans l'espace ;
- **Renforcer la qualité de l'accueil et la lisibilité de l'offre touristique.**











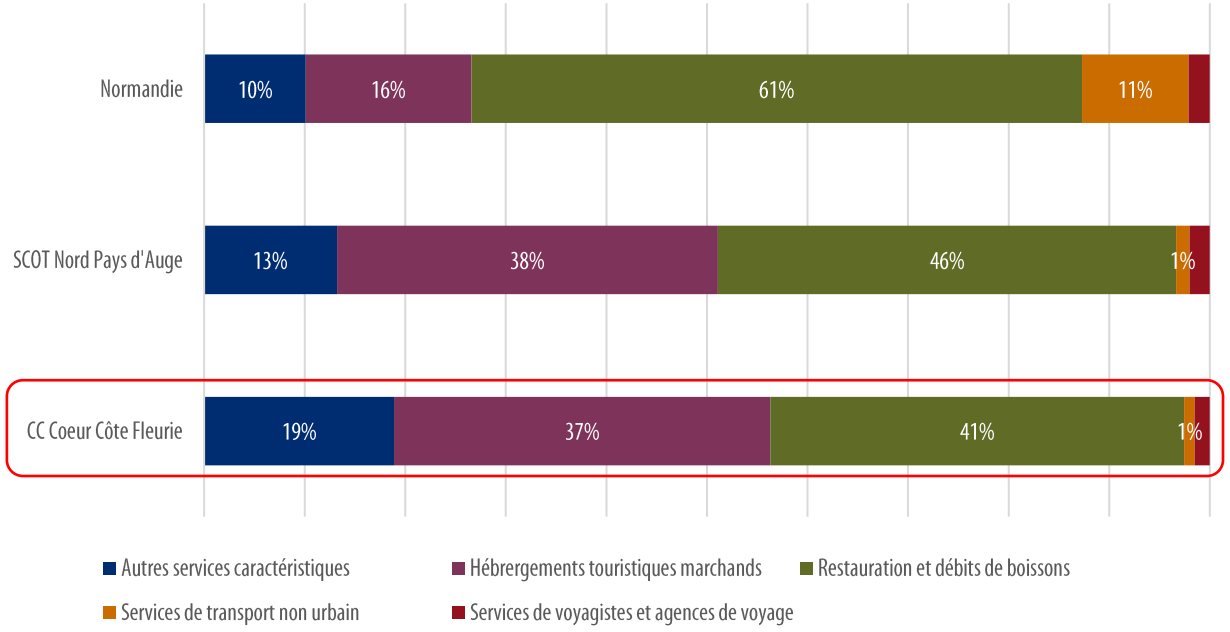
Économie // le poids du tourisme dans l'économie locale

3 012 emplois salariés privés

En 2023

- 36 % de l'emploi salarié privé (6 % au niveau régional)
- +27 % entre 2010 et 2023 (+17 % pour la Normandie)
- Quasiment un emploi sur deux est lié au tourisme à Trouville-sur-Mer (45 %) et à Deauville (43 %)
- Ces deux communes représentent les ¾ des emplois touristiques de la CC
- Les hébergements marchands et activités de loisirs particulièrement représentés sur le territoire

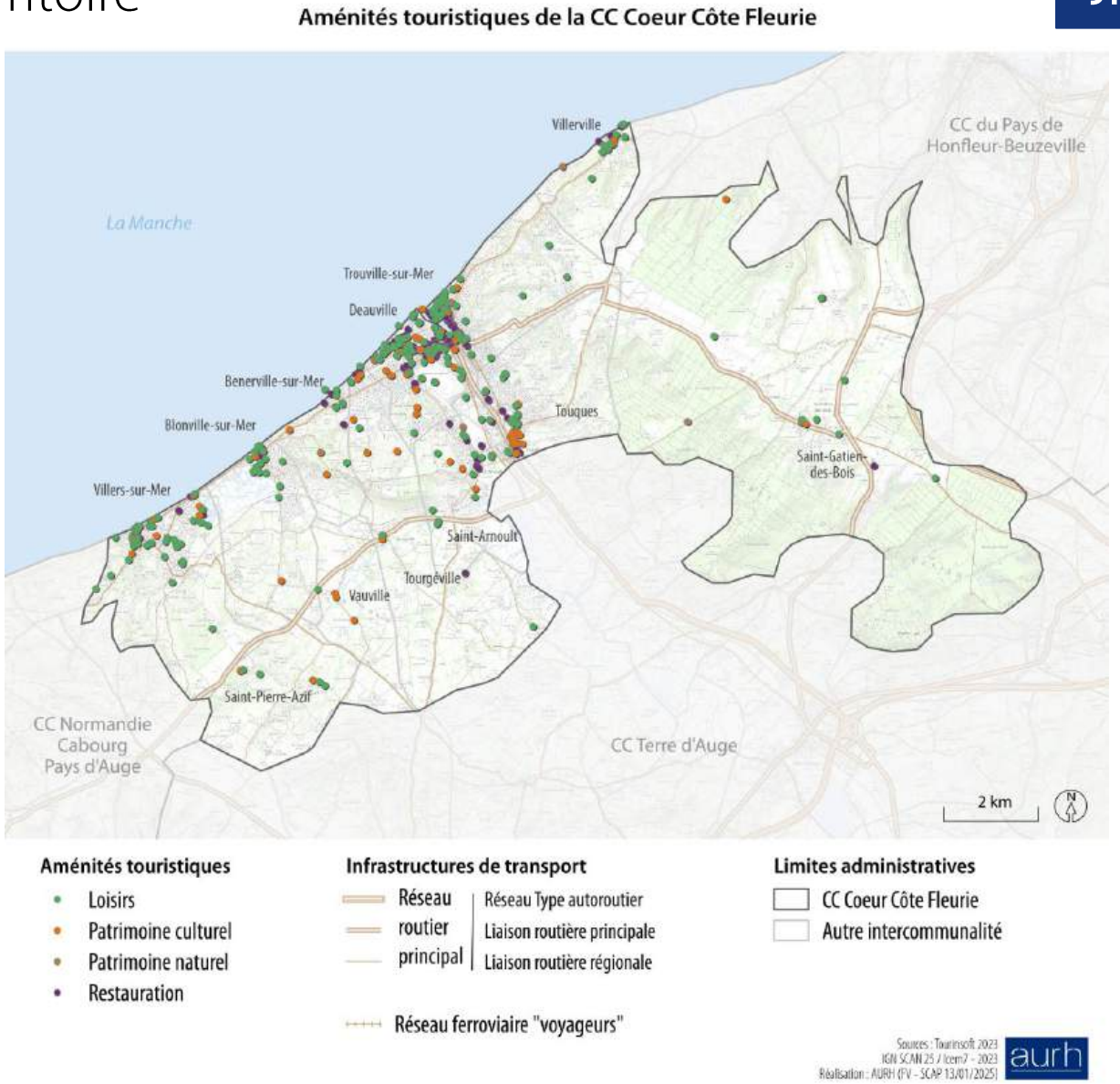
Répartition de l'emploi touristique salarié privé par typologie de l'activité principale



Source : URSSAF 2023 – Traitement AURH

Tourisme // les aménités touristiques du territoire

- Deauville, destination de renommée mondiale
- Une façade littorale dans son ensemble très attractive
- Des activités de loisirs en nombre, notamment sur la côte
- Un arrière-pays rural adapté aux activités de pleine nature
- Un riche patrimoine architectural, culturel et historique



Tourisme // l'offre d'activités culturelles et de loisirs

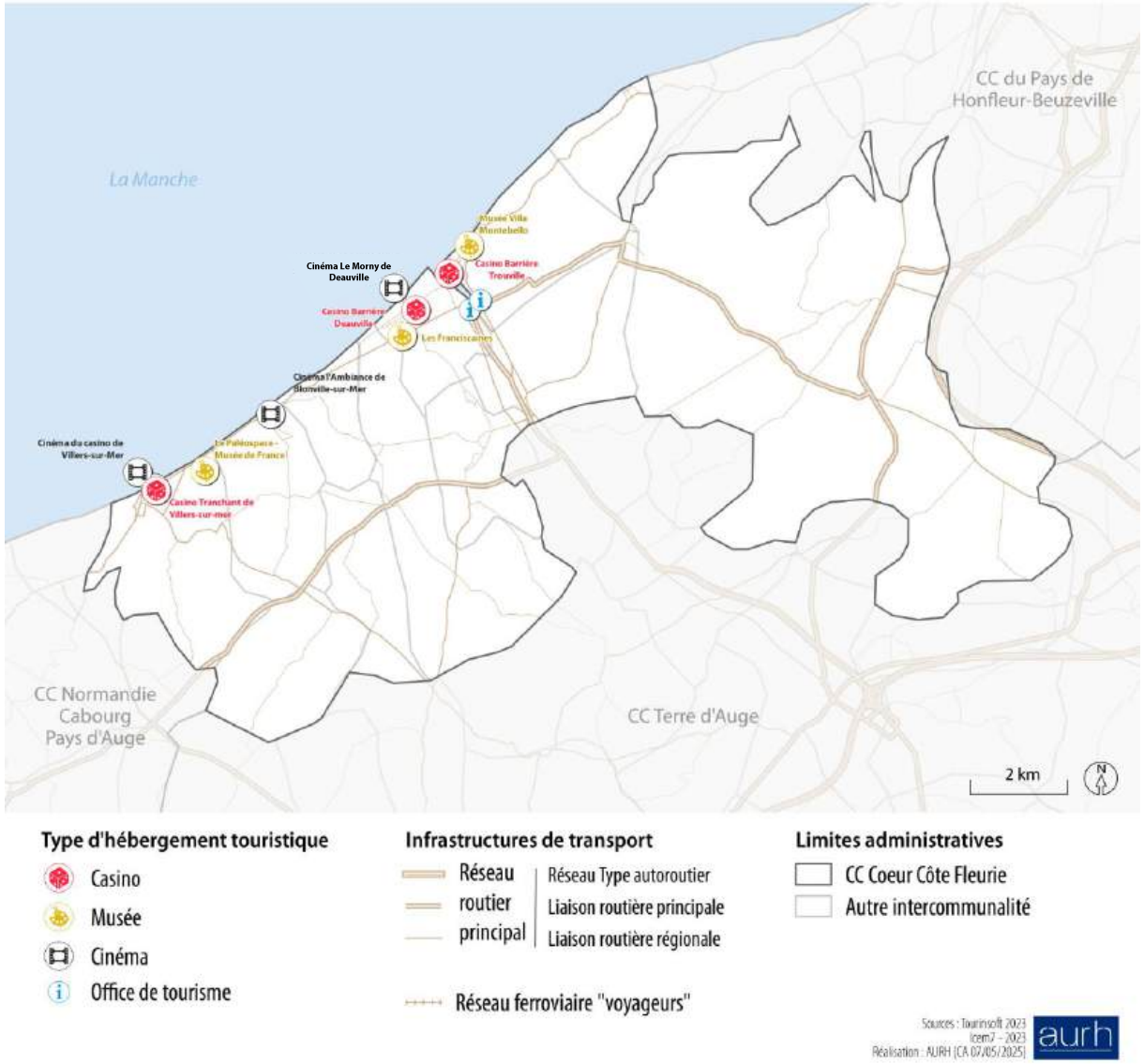
- Une concentration des activités culturelles et de loisirs sur le littoral

- Des activités en continuité avec les spécificités culturelles des stations balnéaires
  - Le Centre International de Deauville et le Festival du Cinéma Américain de Deauville
  - 3 cinémas
  - 3 casinos ***(505 906 entrées au casino Barrière Deauville en 2024)***

- Une offre patrimoniale et culturelle diversifiée
  - Les Franciscaines ***(237 837 visiteurs en 2024)***
  - Le Paléospace ***(69 890 visiteurs en 2024)***
  - Musée de la Villa Montebello
  - Près de 60 édifices d'intérêt proposés à la découverte par l'office du tourisme d'inDeauville

- 2 offices de tourisme et 6 bureaux d'information touristique

Offre d'activités culturelles et de loisir de la CC Coeur Côte Fleurie

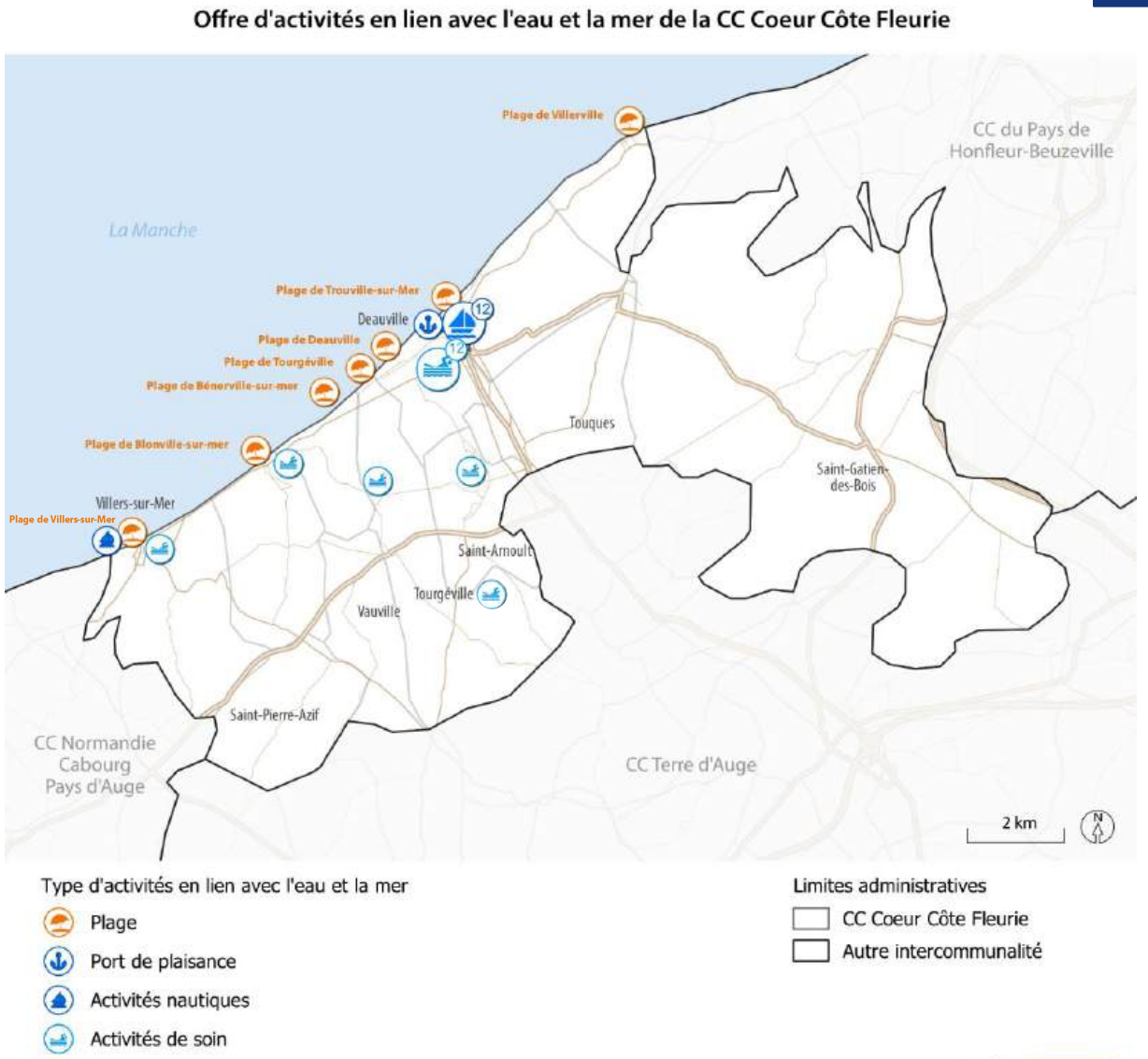


Tourisme // L'offre d'activités en lien avec l'eau et la mer

- Une concentration des activités nautiques autour du port de plaisance de Deauville
  - 6 offres de location ou de promenade en bateau
  - 3 clubs de surf, de plongée et de voile à Trouville-sur-Mer, Deauville et Villers/Blonville

- Un territoire ouvert sur la mer
  - 7 plages – 12km de plage
  - 4 bases nautiques

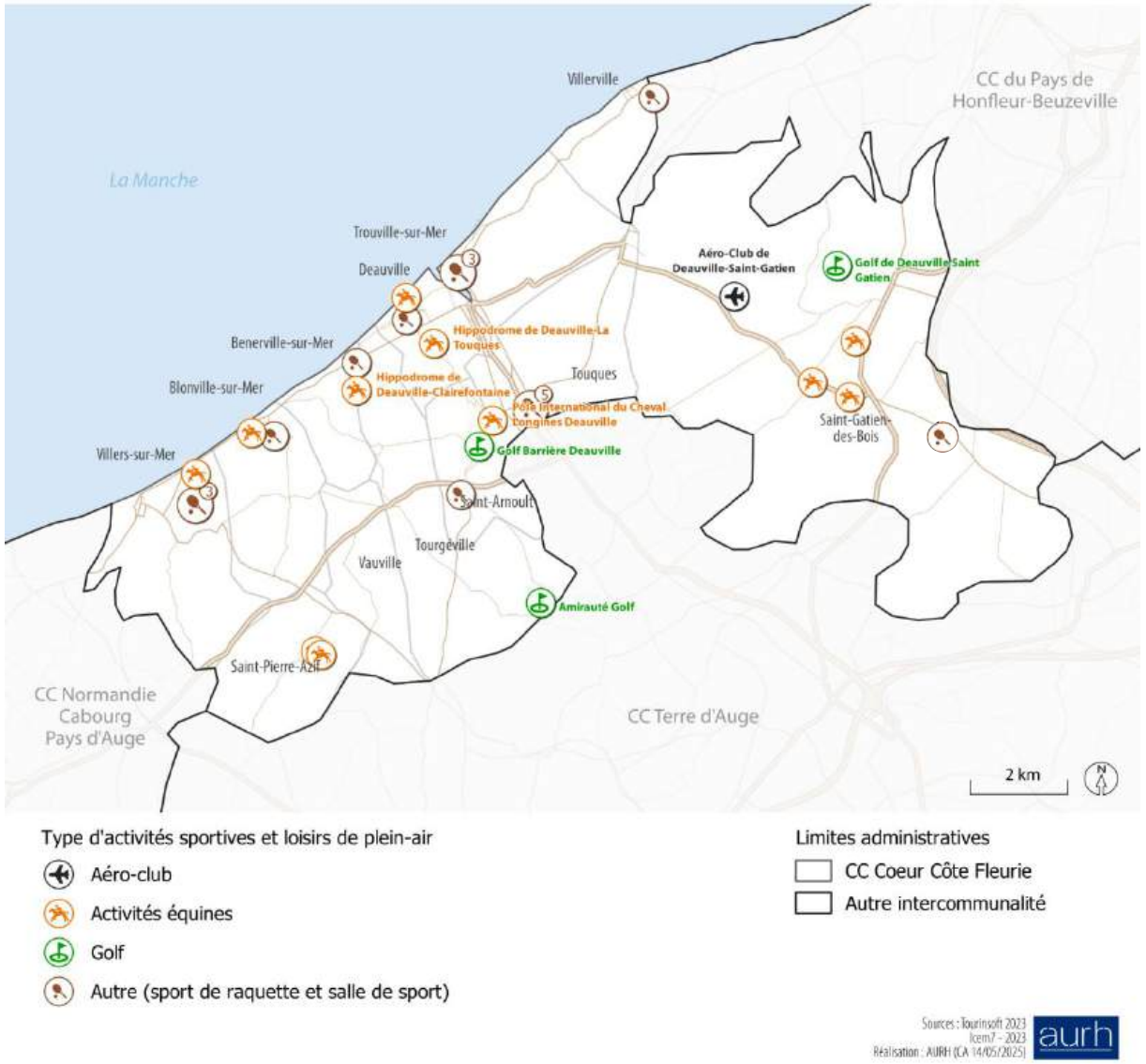
- Une offre bien-être développée
  - 4 établissements de bains
  - 2 centres aquatiques



Tourisme // L'offre d'activités sportives et loisirs de plein-air

- De nombreuses activités équines
  - Pôle International du Cheval ***(75 000 visiteurs en 2024)***
  - 2 hippodromes ***(100 718 entrées à l'hippodrome de Deauville- La Touques et 70 000 visiteurs à l'hippodrome de Clairefontaine en 2024)***
  - Vente aux enchères de chevaux – Arqana
  - 6 centres d'équitation
  - De nombreux haras
- 3 Golfs d'envergure
  - Golf de Deauville – Saint-Gatien-des-Bois
  - Golf Barrière Deauville à Saint-Arnoult
  - Amirauté Golf à Tourgéville
- 1 Aéro-club
- 5 Parcs d'attractions ou de loisirs
  - Deauville Aventure – le QG & l'Annexe
  - Parc de loisirs intercommunal
  - Circuit de Deauville – Team Active
  - DAMA Deauville
  - Val des Cimes Parc Aventure à Saint-Gatien-des-Bois

Offre d'activités sportives et loisirs de plein-air de la CC Coeur Côte Fleurie



Sources : Tourinsoft 2023, Icem7 - 2023
Réalisation : AURH (CA 14/05/2025)

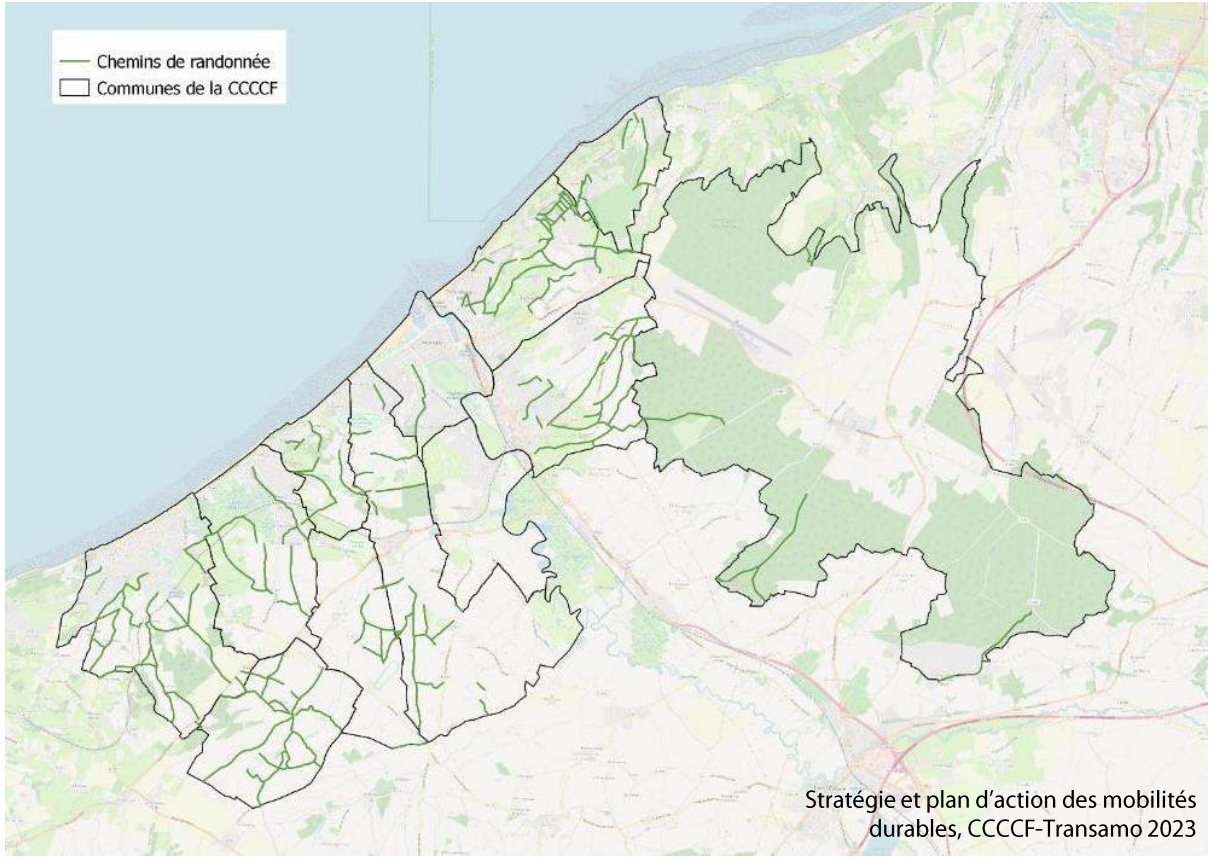
Tourisme // L'accueil touristique à pied et à vélo

Randonnées pédestres

- 103 km de chemins de randonnée sur le territoire de la CCCCF

- Deux GR traversant le territoire :
  - Deux variantes du GR 26 « De Bernay (Eure) à Villers-sur-Mer (Calvados) »
  - Le GR 223 « Tour du Cotentin »

- Une liaison entre les espaces naturels remarquables :
  - Mont Canisy : GR223
  - Marais de Villers-Blonville
  - Bois de Saint-Gatien
  - Côte de Grâce



Stratégie et plan d'action des mobilités durables, CCCCF-Transamo 2023

Tourisme // L'accueil touristique à pied et à vélo

Itinéraires cyclables

- 2 véloroutes :
  - La Vélomaritime®, de la Bretagne aux Hauts-de-France
  - La Seine à vélo, de Paris à la mer
- 3 voies vertes :
  - Entre Deauville et Saint-Arnoult
  - Entre Tourgéville et Blonville-sur-Mer
  - Entre Touques et Trouville-sur-Mer
- 1 halte vélo à Saint-Arnoult
- Deauville Tourisme et Blonville Tourisme porteurs de la marque nationale « Accueil Vélo »



Tourisme // L'offre en hébergements touristiques

- Une offre développée de campings et d'aires de camping-car
  - 7 campings
  - 1 aire de camping-car

- Un tissu hôtelier organisé et de standing : 51 hôtels sur le territoire
  - 3 hôtels 5 étoiles :
    - Hôtel Barrière Le Royal Deauville
    - Hôtel Barrière Le Normandy Deauville
    - Hôtel & Spa – MGallery Les Cures Marines Trouville
  - Près de 30 hôtels de 3 ou 4 étoiles

- Une concentration de gîtes ou de meublés de tourisme le long du littoral



Tourisme // L'offre en hébergements touristiques

Près de 16 500 lits en hébergement marchand

Près de 5 000 offres de location entre particuliers

Dont
1 528 offres à Trouville-sur-Mer
1 500 offres à Deauville

Près de 30 000 résidences secondaires

Soit près de 70% du parc total de logements en 2021

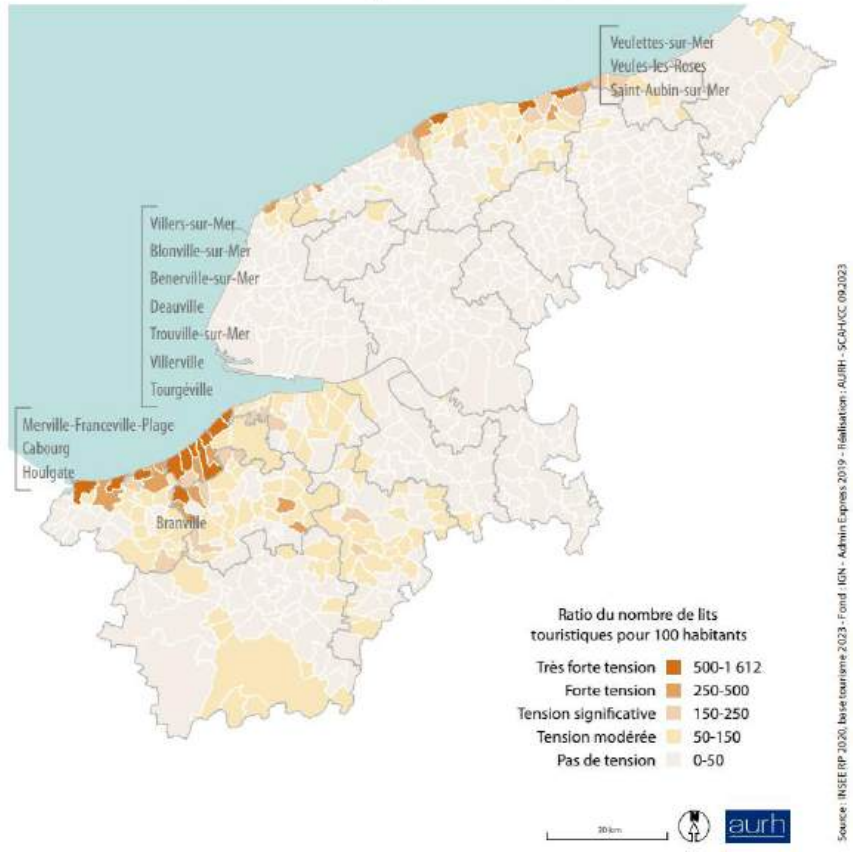
Le meublé de tourisme classé

Près de 450 gîtes ou meublés de tourisme

Une grande concentration à Deauville, Trouville-sur-Mer et le long du reste du littoral



Poids des lits touristiques marchands et non-marchands



07

MOBILITÉS

Mobilités // Enjeux, que retenir ?

Enjeux extraits de l'étude des mobilités durables – diagnostic – Transamo (2023)

- Assurer le **partage de l'espace public** et donner de la place aux **modes actifs ;**
- Revaloriser l'offre de **transports en commun** intercommunale et locale et les conditions **d'intermodalité ;**
- Élargir le panel des **services de mobilité** pour **réduire l'impact environnemental** des déplacements ;
- Apaiser la **circulation automobile en centre-ville** et réguler l'offre de **stationnement.**









Mobilités // Modes de transport

- **81,3 % des ménages** de la Communauté de communes possèdent **au moins un véhicule** personnel

⇨ Légère hausse : **+ 0,7 point** entre 2010 et 2021

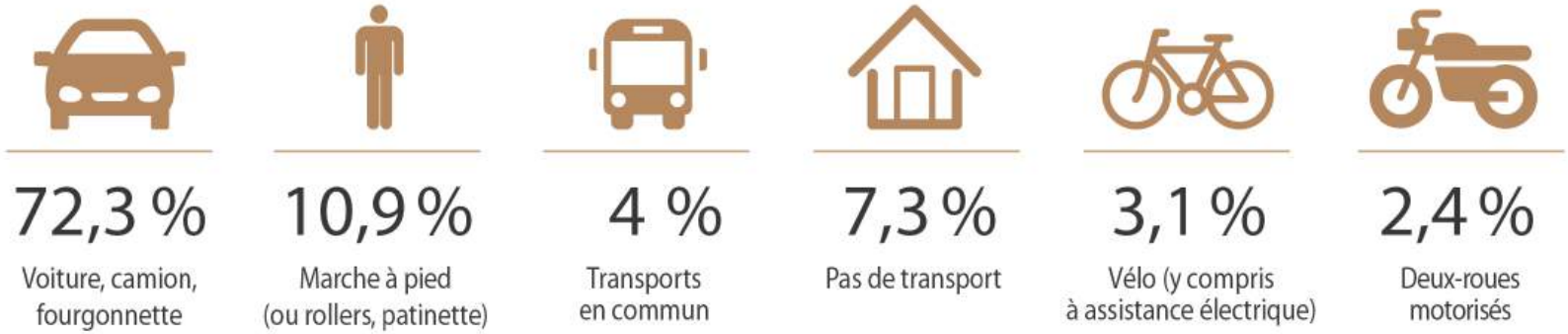
- **24,9 %** des ménages sont équipés d'au moins une **deuxième voiture**

⇨ Légère baisse : **- 0,5 point** entre 2010 et 2021

- **66,6 %** des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement

⇨ Hausse importante : **+ 4,7 points** entre 2010 et 2021

MODES DE DÉPLACEMENT DES HABITANTS POUR SE RENDRE AU TRAVAIL



Évolution 2015 – 2021	**+ 0,3** point	**- 0,8** point	**+ 0,6** point	**-0,9** point	Deux-roues motorisés ou non **+0,8** point

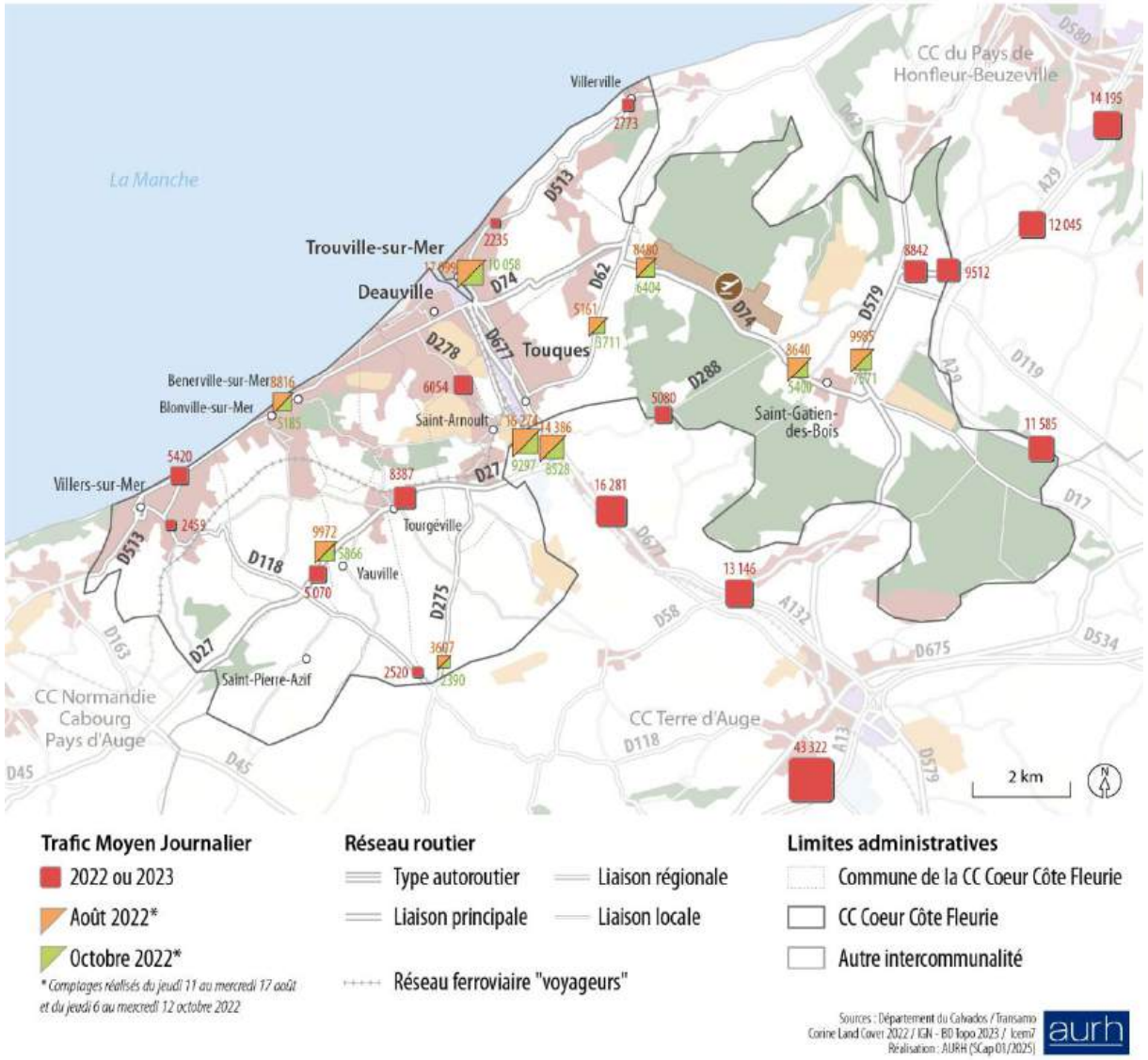
Source :: Insee RP 2010, 2015 et 2021

Mobilités // Modes de transport

- Le trafic est fortement concentré autour de Touques et des axes menant aux stations balnéaires :
  - 12 386 véhicules/jour à Touques centre (D27)
  - 6 054 à Saint-Arnoult (D278)

- Un trafic routier fortement impacté par la saison touristique :
  - À Trouville-sur-Mer le trafic moyen par jour est de 17 899 véhicules
  - Ralentissement lié à la fin de la saison touristique : 10 058 en octobre

Intensité de la circulation routière dans la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



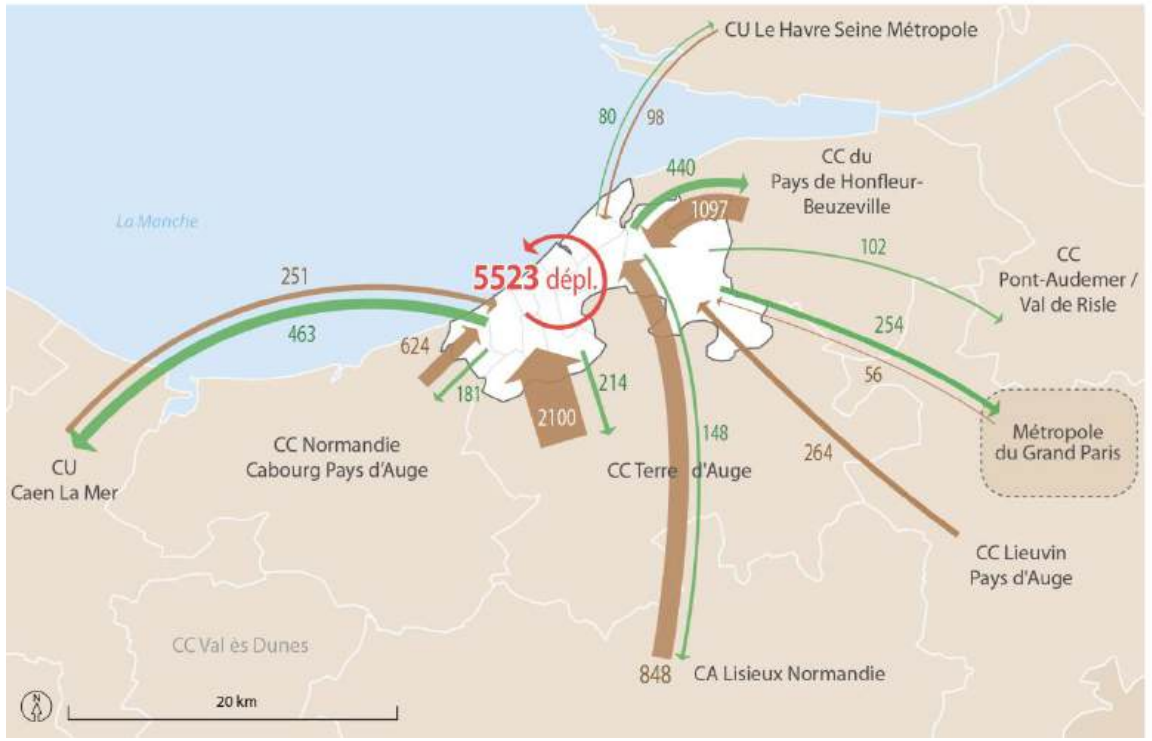
Mobilités // migrations professionnelles

- **75,2 % des actifs habitant Cœur Côte Fleurie y travaillent également** soit **5523 actifs**
  - ⇨ Proportion en **baisse légère** et régulière (76,1 % en 2010)
  - ⇨ **Baisse importante en nombre** corrélée à celle du nombre d'actifs habitant l'EPCI (1000 actifs de moins qu'en 2010)

- **Baisse limitée des flux « sortants »** pour aller travailler en dehors de l'EPCI : **1818 actifs sortant** en 2021 (**-1,9 % sortants** entre 2010-2021)
  - ⇨ **Près d'un quart** (440 actifs) se rendent dans la CC du **Pays de Honfleur-Beuzeville** principalement à Honfleur puis Cricquebœuf.
  - ⇨ la **Métropole du Grand Paris** attire ensuite 250 actifs soit **14 % des sortants** tout comme **la CU Caen la Mer**

- **Progression importante des « entrants »** venant travailler dans l'EPCI : **6195 actifs entrant** en 2021 (**+17,1**% entrants entre 2010-2021)
  - ⇨ **Plus des trois quarts** se rend dans une des trois villes de **Deauville** (44,4%), **Trouville-sur-Mer** (20,5%) ou **Touques** (12,5%)

Mobilité professionnelle depuis et/ou vers la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



Déplacements journaliers du domicile vers le lieu de travail

Flux internes à l'EPCI

Flux d'échanges entre EPCI

Depuis la CC Coeur Côte Fleurie

Vers la CC Coeur Côte Fleurie

** Le sens de la flèche est orienté vers le lieu de travail*
Seuls les flux supérieurs à 50 ont été représentés. Les flux inférieurs à 200 sont à utiliser avec précaution.

Limites administratives

Commune de la CC Coeur Côte Fleurie

CC Coeur Côte Fleurie

Autres intercommunalités

Sources : INSEE - RP 2021/ Icem7 - 2023
Réalisation : AURH (SCap 12/2024)

aurh

Mobilités // zoom sur la mobilité professionnelle interne à l'EPCI

- **Plus de la moitié (53 %)** des 5523 actifs habitant et travaillant l'EPCI **exercent** leur métier **dans leur commune de résidence**

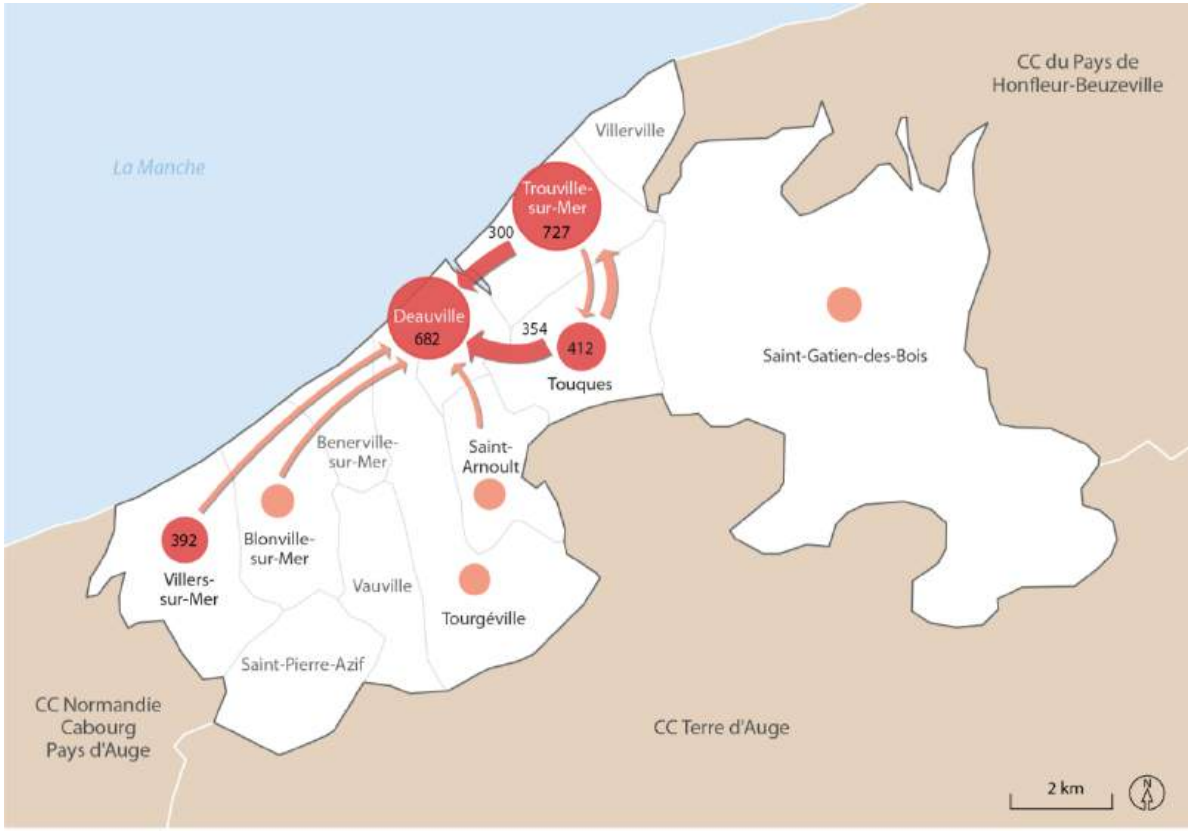
- **Un tiers des actifs** habitant Cœur Côte Fleurie **travaillent à Deauville – 64 % habitent une autre commune**

⇨ Baisse en rapport avec celle de la population active : -24,5 % entre 2010-2021

- **Trouville-sur-Mer et Touques** sont ensuite les communes les plus pourvoyeuses d'emplois pour les locaux
  - **23 % des actifs** habitant Cœur Côte Fleurie **travaillent à Trouville-sur-Mer**
  - **14 % des actifs** habitant Cœur Côte Fleurie **travaillent à Touques**

⇨ Plus de la moitié des actifs venant travailler dans ces deux villes, habitent une autre commune de l'EPCI

- **Villers-sur-Mer** pourvoit à l'emploi de **10%** des actifs de Cœur Côte Fleurie, des actifs habitant la commune très majoritairement



Mobilité professionnelle interne à la communauté de communes Cœur Côte Fleurie

Mobilités // Modes de transport

- 1 gare à Deauville : un **maillage ferroviaire structurant**, avec voies ferrées et gares desservant notamment Deauville, Trouville-sur-Mer, Touques…
- **Des infrastructures maritimes**, comprenant le port et le bac de Deauville-Trouville
- Et une **infrastructure aérienne** avec l'aéroport de Deauville-Normandie à Saint-Gatien-des-Bois

Infrastructures de transport dans la communauté de Communes Coeur Côte Fleurie



Sources : Corine Land Cover 2022 / IGN - BD Topo 2023 / Icem7
Réalisation : AURH (SCap 06/2025)

aurh

Mobilités // La gare de Trouville Deauville : un pôle intermodal local

La gare de Trouville Deauville : une fréquentation en hausse

- Une localisation en centre-ville. Modernisation de la halle voyageurs et mise aux normes PMR des quais.

- En semaine : 4 allers/retours directs avec Paris (2h15), 12 allers et 8 retours avec Lisieux (21 à 27 min)
- Le week-end : 5 allers/retours / jour directs avec Paris, une dizaine d'allers/retours / jour avec Lisieux

- **Une fréquentation en hausse : 867 558 voyages en 2023** (+5,5 % par rapport à 2019).

- Une gare connectée au réseau régional (ligne 111 Caen – Honfleur- Le Havre)

- **Ligne estivale et touristique à destination de Cabourg** (avril-septembre, jusqu'à 6 allers/retours en été) et dessert les gares de Blonville-sur-Mer et Villers-sur-Mer :
  - 48 000 voyageurs sur la ligne en 2023.





Mobilités // réseau nomad Car



- **1 ligne côtière et régionale 111 Caen – Cabourg - Deauville- Honfleur (Le Havre) : une ligne structurante pour la Normandie.**

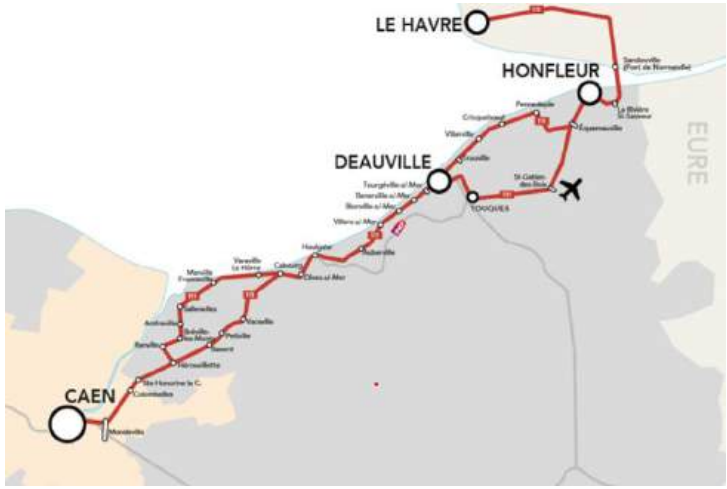
353 000 voyages en 2024 (billets à l'unité : 51%). 25% des validations en juillet et août.

Villers-sur-Mer – Deauville - Honfleur

  - 13 allers/retours semaine (18 en été) entre 7 et 9 allers/retours le week-end (16 en été)

- Les lignes sont fréquentées par les habitants et les touristes.

- Des navettes communales de proximité à :
  - Deauville
  - Villers-sur-Mer
  - Touques
  - Saint-Arnoult
  - Trouville-sur-Mer (en cours de réflexion)



Parcours de la ligne 111 (source Nomad Car)

Mobilité // Le stationnement

Recensement des capacités de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

9 164 places totales

241 espaces de stationnement

Stationnement vélo

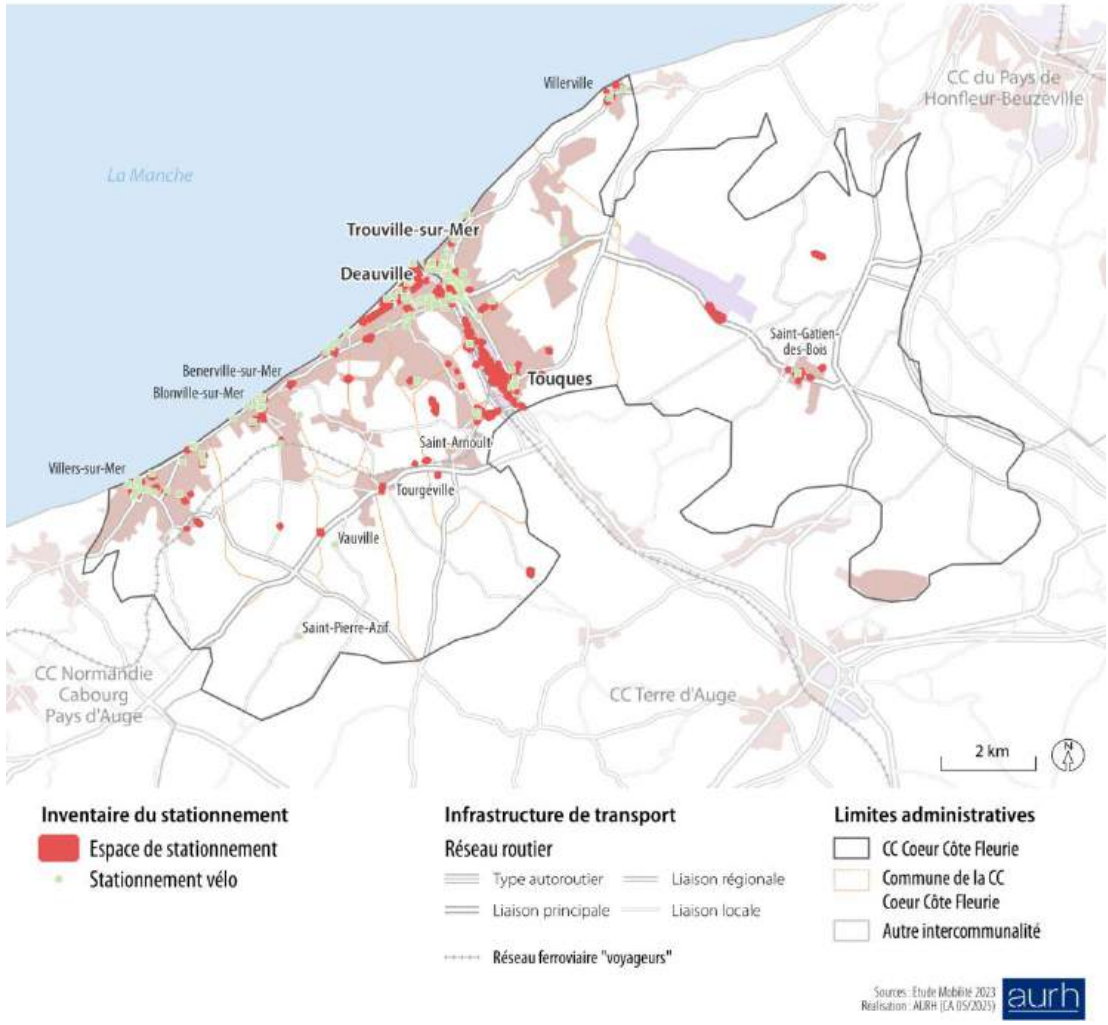
136 dispositifs de stationnement vélo (arceau, range-vélo, etc.)

Près de 60% des places de stationnement du territoire intercommunal sont recensées à Deauville, Trouville-sur-Mer et Touques

Selon l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit réaliser un inventaire du stationnement

Un recensement du stationnement a donc été réalisé à l'échelle de la CC sur les véhicules motorisés, véhicules électriques et vélos et est actualisé jusqu'à l'arrêt de projet du PLUi.

Inventaire du stationnement de la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie



Mobilité // stationnement et électromobilité

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

61 sites de recharge différents près de 200 prises dont 83% accessibles au Grand Public

10 communes équipées d'au moins un point de charge Grand public



Rue de la Vallée d'Auge à Deauville



Rue des Terrasses à Tourgéville

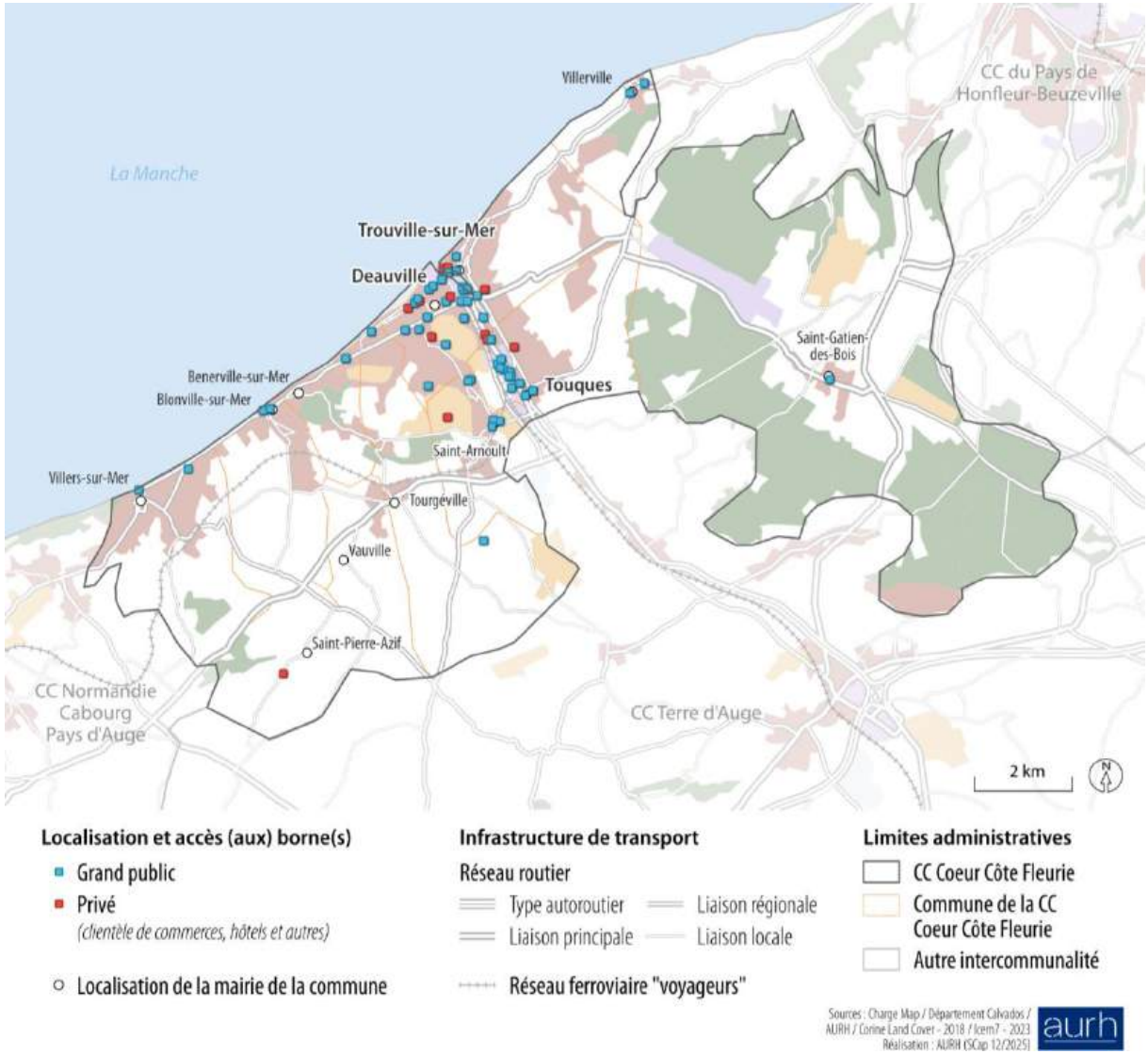


Rue Charles Laforge à Blonville-sur-Mer

Stationnement des camping-cars

1 aire officielle à Villers-sur-Mer

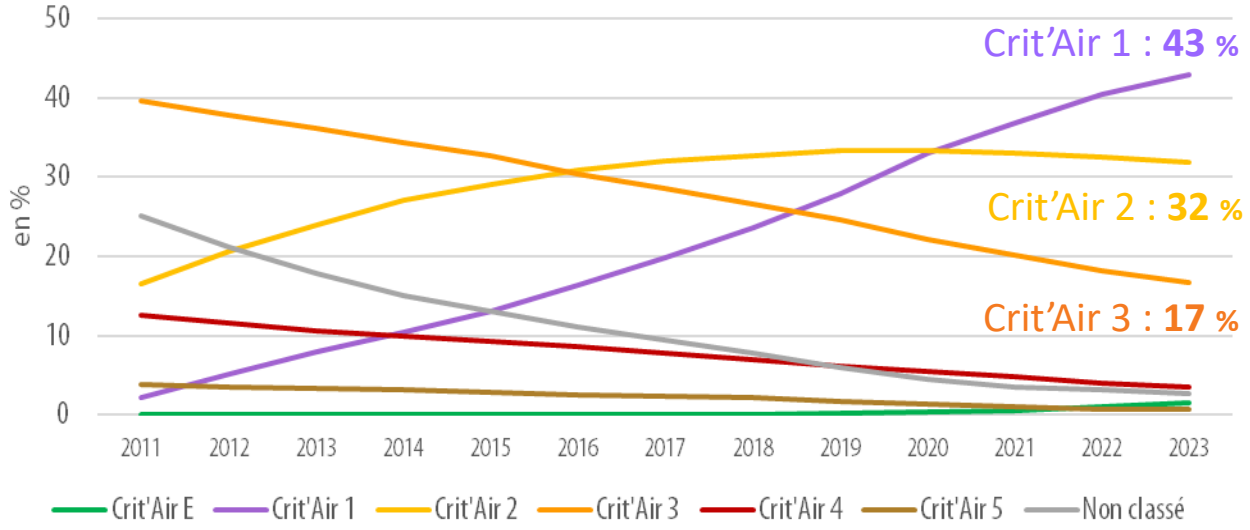
Points de charge pour véhicules électriques dans la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie



Mobilités // Évolution du parc automobile depuis 10 ans

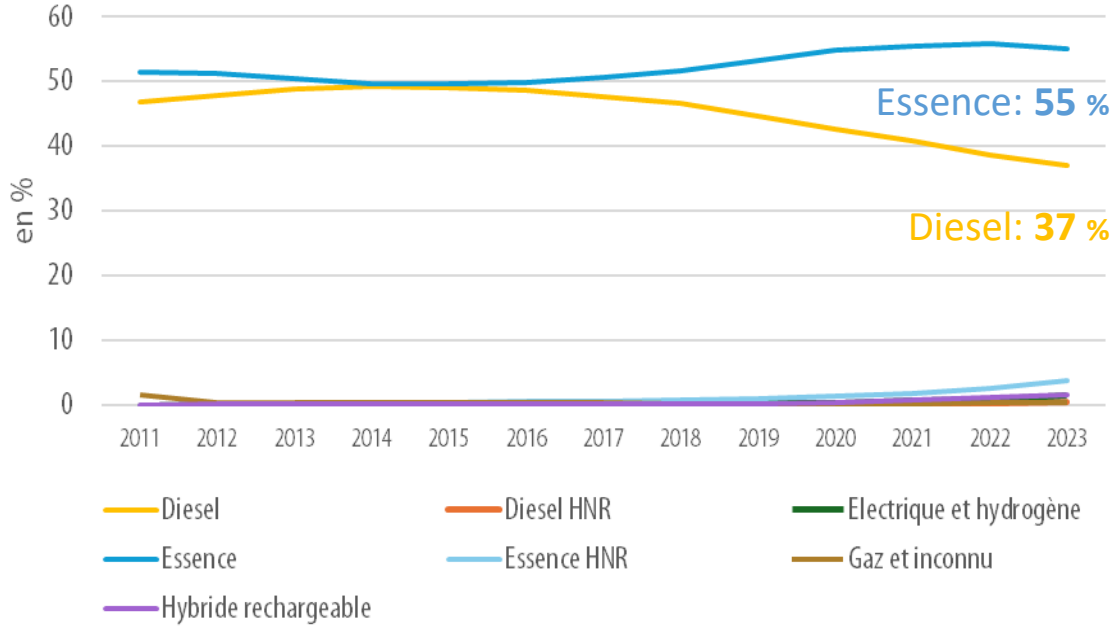
- **15 017 automobiles immatriculées** dans l'intercommunalité au 1er janvier 2023 (625 véhicules de + qu'en 2014)
- Les **Crit'Air 1 et Crit'Air 2 dominent le parc automobile**

Représentation des vignettes Crit'Air entre 2011 et 2023



- **Motorisation « essence » dominante**
- **Début d'électrification** du parc : **1,5 %** d'**électriques** et **1,7 %** d' **hybrides rechargeables**

Évolution des modes de motorisation des automobiles de 2011 à 2023



Mobilités / Covoiturage déclaré en 2024

Source : covoiturage.gouv

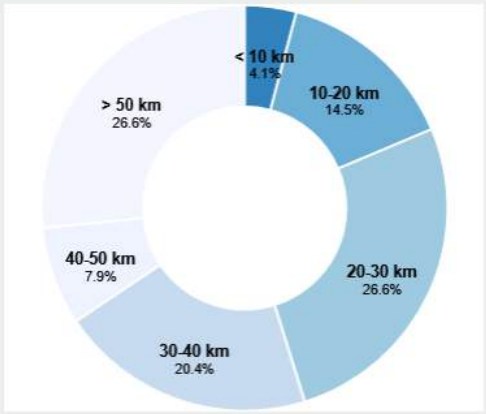
6 861	2,17	385	675
Passagers transportés	personnes par véhicule	Primo conducteurs	Primo passagers

4649 en 2023

38 km	36 min	4 %	50
Distance moyenne	Temps moyen des trajets	Trajets réalisés à l'intérieur du territoire	Tonnes de CO_2 économisés

Répartition des trajets par distance

Télécharger les données du graphique



Top 10 des trajets les plus covoiturés

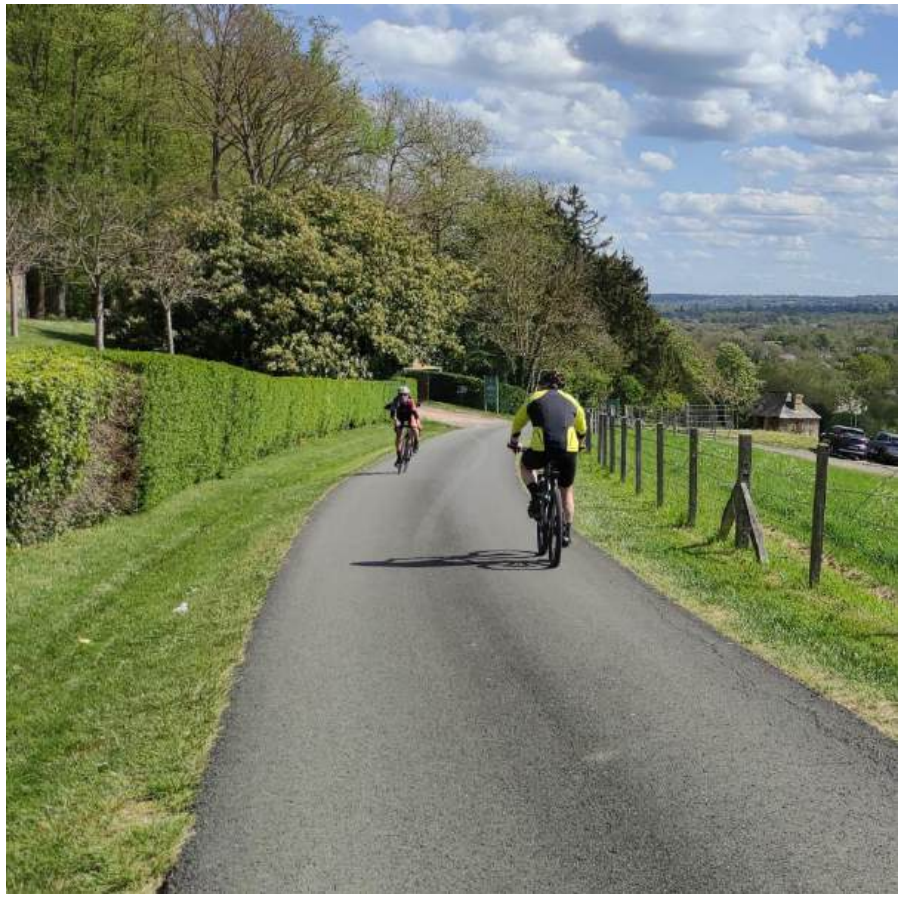
Nom	Nombre	
Deauville - Lisieux	1675	
Deauville - Le Havre	686	24,4%
Caen - Deauville	595	10%
Deauville - Honfleur	354	8,6%
Deauville - Pont-l'Évêque	263	
Lisieux - Trouville-sur-Mer	250	
Deauville - Hérouville-Saint-Clair	201	
Caen - Touques	196	
Lisieux - Touques	176	
Hérouville-Saint-Clair - Touques	162	

Mobilités // mobilités douces

- **Un territoire traversé par deux véloroutes d'intérêt national :**
  - La Vélomaritime traverse le territoire de Villers-sur-Mer à Tourgéville et Deauville via la Seine à vélo.
  - La Seine à vélo relie Paris à Deauville (itinéraire sud) par la vallée de Seine (430 km). Entre Honfleur et Deauville, l'itinéraire est partagé avec la Vélomaritime.

- **Un maillage cyclable à compléter**
  - Des voies vertes aménagées sur les grands itinéraires cyclables
  - 27 km de bandes cyclables ou voies partagées
  - 103 km de chemins de randonnée
  - 2 GR traversant le territoire
  - Des zones urbaines apaisées en voies limitées à 30 km/h
  - 1 liaison entre les espaces naturels remarquables
  - Absence d'itinéraires vers Villerville, St-Gatien-des-Bois et le rétro-littoral

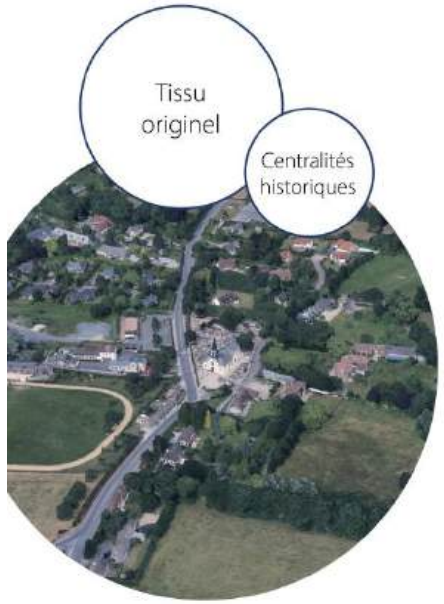
- **Une offre de stationnement vélo à développer**
  - Un maillage incomplet



08

ANALYSE URBAINE

Morphologie urbaine



EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

Avant 1866

TISSU ORIGINEL
CENTRALITÉS HISTORIQUES

Les centralités historiques sont très peu présentes sur le territoire. Elles se composent d'un tissu peu dense, minéral, organisé autour d'une place ou placette constituant le carrefour des routes rurales, sinueuses, avec une église et un groupe de maisons continues et alignées sur la rue. Les rues sont de faible largeur, avec des trottoirs laissant peu de place aux modes doux. Les jardins sont visibles depuis l'espace public créant un paysage rural bucolique renforcé par les matériaux et les modénatures : colombage en bois, brique, cadre des fenêtres. Le parcellaire est hétérogène et suit une logique en étoile avec un bâti créant l'armature urbaine structure.

Trois communes sont concernées par cette typomorphologie : Villerville, Saint-Pierre-Azif ou encore Tourgéville. Ces centralités se sont étendues le long des axes ou en extension des franges.

DYNAMIQUES

Les extensions urbaines se font en frange ou le long des axes. Seule la commune de Saint-Pierre-Azif voit son bourg peu évoluer. Pour les extensions, celles-ci se font le plus souvent par des opérations de lotissements sous forme de poche avec un retrait de la voirie et un accès propre, extrait de la maille routière. Les tissus se diversifient sans pour autant perdurer le sentiment de centralité dans les choix de programmation : tourisme, équipement réservé à une cible particulière...

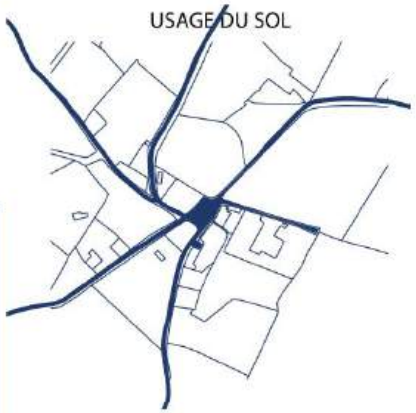
CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ces centralités peut se faire par une densification douce, dans l'alignement des rues en respectant les gabarits existants ou en variant les typologies. L'important est de préserver une perméabilité entre espace public et jardins privés pour préserver l'aspect bourg rural et son tissu «aéré». Il serait intéressant d'envisager un renforcement de ces microcentralités en diversifiant au mieux leur programmation urbaine. Il convient également de limiter leur extension en assurant une enveloppe maximale - 5 min à pied ?

USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



Morphologie urbaine



TISSU ORIGINEL
VILLAGEOIS

Le tissu individuel villageois se caractérise par un bâti organisé le long d'une route, discontinu mais avec une homogénéité de l'architecture, d'un habitat individuel et de gabarit semblable. La route est le seul espace public reliant l'ensemble des bâtis et la densité est un critère. Le parcellaire est régulier, parfois en lanière issue notamment des exploitations arboricoles. Une centralité se dégage assurant les fonctions urbaines (pharmacie, petit commerce, banque, restaurant...).

Les espaces publics de rencontre, les poches de stationnement et les nouvelles extensions sont répartis en drapeau ou en lot arrière le long de la route. Le bâti aligné, continu assure la logique urbaine.

Seule la commune de Saint-Gatien-des-Bois est concernée par cette typologie.

EMPRISE AU SOL

~ 33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

Avant 1866

DYNAMIQUES

Le tissu urbain historique, le long de la départementale est stabilisé. Les nouvelles constructions se font en entrée de ville ou en lot arrière nécessitant l'extension de la voirie par opportunité. Bien que ce tissu reste compact et s'organise en poche cernée par des haies bocagères, l'extension progressive arrivera progressivement aux lisières de la forêt. Le tissu a-t-il vocation à s'épaissir et assurer le rôle de centralité ?

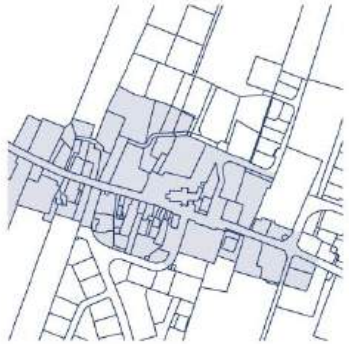
CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

Ce type de tissu avec une route avec des commerces est unique sur la communauté de communes. Il serait intéressant de maîtriser l'enveloppe d'extension, régie par le parcellaire agricole en lanière, située aux seuils du coeur urbain et qui ne permet plus de donner à voir une centralité.

PHOTO AERIENNE



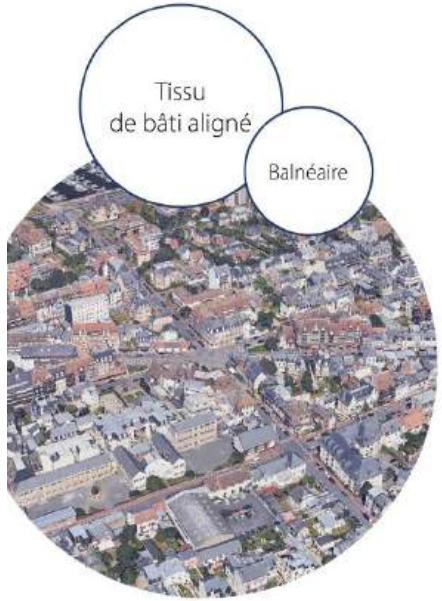
CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



TISSU DE BÂTI ALIGNÉ
BALNÉAIRE

La fin du XIXème siècle transforma durablement le paysage du territoire et plus particulièrement le paysage du littoral. La stabilisation des marais et l'essor de la villégiature font descendre l'urbanisation dans les marais et la frange littorale. Les stations balnéaires apparaissent donnant naissance à des centres-villes aux caractéristiques propres et contrastées au regard des tissus hérités. La trame orthogonale marquée par de grands boulevards sur lesquels se greffent des voies secondaires permet la création d'un tissu mixte, en îlots et compact de petit collectif et de villas. Le tout s'inscrivant dans un environnement paysager avec des jardins de qualité - souvent à l'anglaise issue de la même période. Le tissu se caractérise également par une place centrale distribuant les voies principales et lieu des activités et des commerces.

De nombreuses villas à l'architecture remarquable sont présentes dans le tissu - souvent classées MH - s'ouvrant sur la mer et créant l'esprit des promenades à l'instar de la promenade des lais de Mer à Deauville.

EMPRISE AU SOL

~ 33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

< fin 19ème

DYNAMIQUES

Les évolutions sont en fonction des opportunités et des réhabilitations. Dans le cadre des SPR respectifs ces secteurs sont très surveillés par l'architecte des bâtiments de France. Les franges littorales ont davantage tendance à se modifier dans le cadre de réaménagement de l'espace public.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution du tissu, surveillée, est peu maîtrisable et relativement rare. Des opportunités existent, les immeubles qui ne garantissent pas le maintien d'une cohérence architecturale (SPR) avec le tissu historique et la surélévation peut aussi permettre - par acupuncture - la densification douce ou des opérations de qualité permettant de faire évoluer le tissu architecturalement.

Enifn, un aménagement cohérent entre les promenades peut permettre de créer une continuité piétonne intercommunale.

USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



Morphologie urbaine



TISSU DE BÂTI ALIGNÉ
CONTINU MIXTE

Le tissu de bâti continu et urbain est uniquement présent à Touques. Commune la plus ancienne de la communauté de communes, son armature urbaine est celle qui ressemble le plus à un centre urbain traditionnel. Elle s'appuie sur la géographie du site et suit les courbes topographiques et possède une centralité par deux places. Le bâti est ensuite organisé traditionnellement le long des voies urbaines laissant peu de place au piéton et au cycle. Le tissu est compact et le bâti est composé de bâtiments mitoyens continus, avec quelques cœur d'îlots libres. Des venelles permettent d'irriguer les îlots et de parcourir à l'écart des véhicules la ville.

Le stationnement est omniprésent le long de la route départementale et par des poches dans l'espace public. Le parcellaire est contraint par la géographie, de petite taille ce que reflète la trame bâtie. Le bâti est compact et très peu de place est laissée aux îlots libres ou végétalisés. Toutefois, on note la présence d'une belle promenade longée par des rez-de-chaussée actifs et des horizons dégagés sur la vallée de la Touques et les skylines urbaines de part et d'autres.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

< fin 19ème

DYNAMIQUES

L'évolution du tissu est essentiellement liée à de la réhabilitation ou de la densification du tissu. La ville propose un tissu dense de services et commodités.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution du tissu présente peu de manœuvre. Il est grandement lié aux opérations privées ou d'une volonté politique de transformer un secteur. Les transformations sont aussi limitées par les caractéristiques du tissu - compact et étroit - nécessitant de mener une étude précise sur l'habitat - qualité et architectural - pour dégager des orientations d'actions - curetage notamment. Bien que des améliorations du confort de l'espace public, encore très routier, soient possibles, la géographie restreint les possibilités de transformation du secteur.

USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



Morphologie urbaine



TISSU DE BÂTI ALIGNÉ **BOULEVARD** DE LA MER

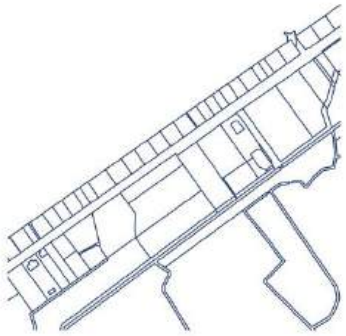
Les quatre centres-villes balnéaires par opportunité sur les marais et le littoral à la fin du XIXème. Dès 1930, lors des trente glorieuses l'extension de ces centres se fait le long des boulevards ou routes le long du littoral. Ainsi, de nombreuses villas s'installent sur le cordon dunaire entre la mer et les marais, des limites naturelles préservées.

Cette installation permet l'apparition de villas de qualité orientées vers la mer, discontinues laissant des fenêtres paysagères sur le littoral et son horizon. La loi littorale va venir limiter ce type d'urbanisation mais la totalité du linéaire est créée. Une partie du linéaire bâtie est en zone U le reste étant en zone N, protégeant ainsi en partie l'usage du sol.

USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



USAGE DU SOL



EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

1920-1980

DYNAMIQUES

Des opérations spontanées ont lieu sur la partie urbaine dans le cadre de réhabilitation.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ce secteur est partagée entre préserver l'héritage d'une période architecturale et un enjeu de transition écologique. Les évolutions bien que rares et modérées pourraient conduire à la renaturation de certaines parcelles afin de redonner à voir la façade maritime avec des cônes de vue plus large ou encore créer des séquences permettant de limiter l'effet boulevard urbain. Il s'agit de pouvoir coordonner et cadrer l'évolution de cette épaisseur pour assurer sa qualité paysagère et urbaine.

Morphologie urbaine



EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

< 1990

TISSU MIXTE **DISCONTINU**

Les tissus mixtes s'installent entre les communes créant des conurbations dans la continuité des maillages existants de part et d'autres de l'ensemble créé. Ainsi, certaines communes s'urbanisent en créant la jonction entre deux tissus urbains hérités : Bénerville sur Mer. Il y a aussi des tissus hérités à l'interface de plusieurs communes, créant de nouvelles centralités dépourvues de services : Tourgéville / Vauville ou encore Saint-Arnoult / Touques / Deauville.

Ces ensembles présentent une mixité des typologies de bâtiments mais aussi d'usages : des zones d'activités, de loisirs ou encore d'accueil de tourisme composent le tissu. Ces micro-centralités sont pourtant à des emplacements stratégiques. Ils constituent les entrées de ville pour rejoindre les fronts de mer.

Lors de l'aménagement et de l'équipement des parcelles, la maille est volontairement large et répond aux programmes prévus.

DYNAMIQUES

Ces zones sont prioritairement identifiées pour les opérations récentes. Le paysage créé est peu qualitatif avec des ruptures d'échelle, d'architecture et de mobilité. Essentiellement pensé pour la voiture, le piéton a très peu de place dans ces espaces.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

Ces secteurs prioritaires d'urbanisation sont issus d'urbanisation récente, laissant a priori peu de possibilité de mutation. La diversification de certains tissus - activités et commerciaux - et l'orientation du bâti peuvent permettre d'humaniser ces secteurs.

Une action d'amélioration du cadre de vie peut être envisagée.

PHOTO AERIENNE



CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

1950 - 2000

TISSU COLLECTIF
DISCONTINU

Les bâtiments collectifs sont exclusivement situés dans les franges des centres-villes balnéaires. Ils sont originaires de deux périodes, années 70-80 simultanément avec l'essor des congés payés et plus récemment avec les nouvelles opérations de «densification». Ils sont en rupture avec les collectifs dans les centres-villes balnéaires en proposant en moyenne X logements et donc une densité certaine. Les opérations se font le plus souvent dans des dents creuses et présentent des morphologies spécifiques avec des abords généreux parfois ouverts sur l'espace public. Des stationnements accompagnent également ces opérations. L'architecture est de style néo-balnéaire en reprenant des inspirations : les toitures, les colombages et diversité des matériaux.

Ils sont situés en retrait de la voirie et prennent le plus souvent la forme de «barres» aux gabarits homogènes sur le territoire : des modules de logements ainsi que des typologies semblables. Le parcellaire se résume à de grandes parcelles répondant à une logique de gestion ensuite.

DYNAMIQUES

Ce tissu est assez rare et répond notamment aux enjeux touristiques du territoire avec X% de logements secondaires ou d'offre touristique. Ils s'installent dans des dents creuses parfois ENAF ou parcelles de bâti individuel. Leur vocation est d'offrir du logement et ne s'inscrivent dans une trame ou logique urbaine.

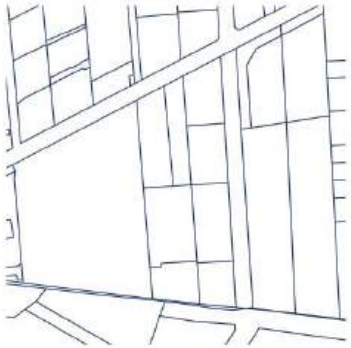
CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ces secteurs réside essentiellement dans la mixité des occupations des logements entre offre résidentielle et saisonnière. Leur gabarit semble adapté au territoire et leurs abords, végétalisés, peuvent répondre à la réduction des îlots de chaleur urbains. Quelques créations de logements peuvent être envisagées dans le cadre de rénovation énergétiques afin d'assurer un équilibre budgétaire et engager une transition de ce parc énergivore. Il s'agit d'évolution au cas par cas et spontanée.

PHOTO AERIENNE



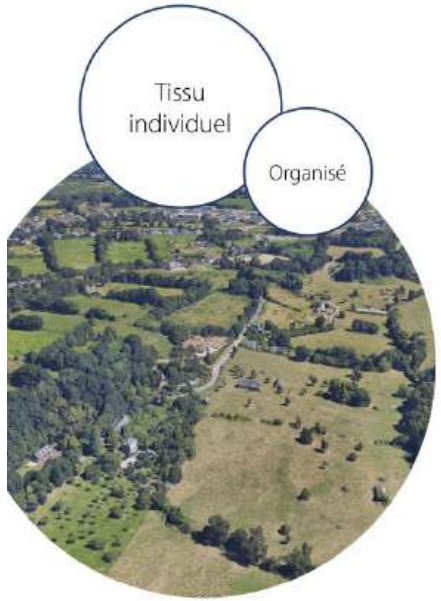
CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



TISSU INDIVIDUEL **SPONTANÉ**

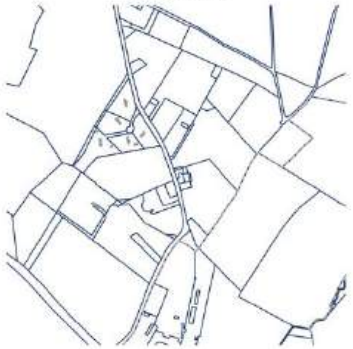
Le tissu spontané est l'une des typomorphologies historiques. Elle est caractéristique des plateaux avec une urbanisation diffuse en groupe de 3 ou 4 bâtis. Il n'y avait pas de logique spécifique c'est certainement lié aux exploitations - arboricoles ou autre. Le bâti est homogène historiquement, des longères R + combles, disposés aux angles des parcelles et à proximité du réseau viaire sinueux.

Le parcellaire est large, à l'échelle des exploitations ou de propriétés rurales et alterne entre prairie, espaces boisés et bâti. L'usage du sol est davantage naturel que bâti.

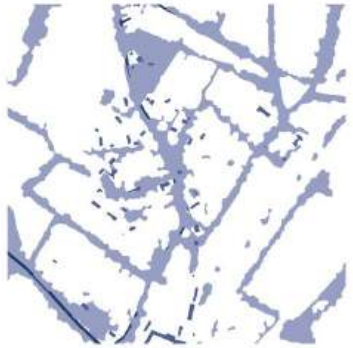
PHOTO AERIENNE



CADASTRE



ORGANISATION TISSU



EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

Avant 1866

DYNAMIQUES

Le tissu spontané est caractéristique de l'installation humaine dans les plateaux. Les opérations spontanées de maisons contemporaines reprennent ce principe mais s'implantent en série de 2 / 3 et en cœur de parcelle faisant une rupture avec l'installation originelle. Les espaces artificialisés sont de fait plus importants et créent une rupture dans le motif hérité. La campagne bocagère et vallonnée disparaît au profit d'une banalisation par l'architecture

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ce type de tissu est principalement dans :
- la maîtrise du nombre de parcelles ouvertes à l'urbanisation pour ne pas transformer certains lieux-dits en hameaux ou poches urbaines conséquentes,
- et dans l'architecture des constructions afin qu'elles s'inspirent au mieux du bâti vernaculaire (rappel de matériaux, volume bâti...).

Morphologie urbaine



TISSU INDIVIDUEL
OPÉRATION GROUPÉE

Les opérations groupées sont récurrentes et présentes à proximité des centres balnéaires ou sur les plateaux surplombant le territoire, les monts Canisy ou Saint-Lèger. Ces formes urbaines sont très spécifiques, une parcelle qui est urbanisée par des maisons «en série» avec des architectures correspondantes aux périodes. Elles sont le plus souvent liées à des modèles de villégiature ou de résidences secondaires.

L'organisation interne est spécifique : une copropriété, une gestion commune des communs généreusement végétalisés, une voirie à accès réglementé dessert chaque maison de type T5 et T6 et aucune n'est clôturée. Les espaces sont donc ouverts et s'apparentent à des villages clos.

Les lotissements récents se rapprochent de cette forme, en créant des poches exclues de la trame urbaine en place avec une seule route desservant les différentes parcelles - différence avec le modèle historique.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

1980/1990

DYNAMIQUES

Ces tissus évoluent peu, quelques densifications ont lieu. Les dynamiques sont davantage liées à l'évolution du parc de logement, essentiellement composé de résidences secondaires et au vieillissement tant dans les matériaux qu'au niveau énergétique.

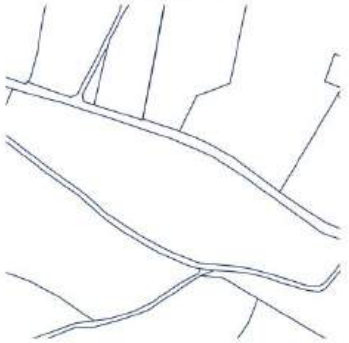
CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

Bien que semblables aux lotissements, ces espaces ont une identité propre : des espaces végétalisés plus importants que ceux bâtis. Les évolutions doivent s'adapter au contexte urbain :
- tendre vers des quartiers peu empreints de la saisonnalité du secteur et ouverts pour bénéficier des espaces végétalisés en centre-ville ou,
- maintenir l'intimité qui permet aussi de préserver les milieux dans lesquels ils sont implantés. L'enjeu est alors énergétique.

PHOTO AERIENNE



CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



TISSU INDIVIDUEL **ORGANISÉ**

Cette typomorphologie est présente sur 4% du territoire intercommunal et est la forme urbaine la plus utilisée pour le développement urbain depuis 1970. Le tissu est principalement organisé autour de trames viaires assurant un maillage. Deux périodes se distinguent, une première jusque dans les années 80-90 dans les coteaux en préservant le végétal en place et une deuxième période à partir de 1990, sur le plateau avec moins de contraintes. La consommation d'ENAF est le point commun ainsi qu'un parcellaire large et des maisons au centre de parcelles closes. Le plus souvent en extension urbaine, ils structurent de nouveau îlot urbain.

La présence du végétal est différente sur ces deux périodes, l'une est mature l'autre tand à ne pas être prise en compte. Les maisons sont standardisées et les parcelles sont orthogonales laissant plus de souplesse à leur aménagement.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

1980 <

DYNAMIQUES

Ces tissus font l'objet de quelques densifications et d'extension davantage sur les plateaux. Les coteaux étant contraints par le paysage en place et la topographie, l'accessibilité et le prix du foncier.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ce tissu semble être une priorité et plus simple à entreprendre par des outils tels que le BIMBY. Quid de la qualité de vie et de zones souvent loin des zones de commerces et d'emploi. Les limites sont celles du risque de renforcer les zones dortoirs ou la dépendance à la voiture individuelle, un espace public peu enclin à la rencontre et la création d'un sentiment d'appartenance à un bourg ou un quartier d'une commune.

PHOTO AERIENNE



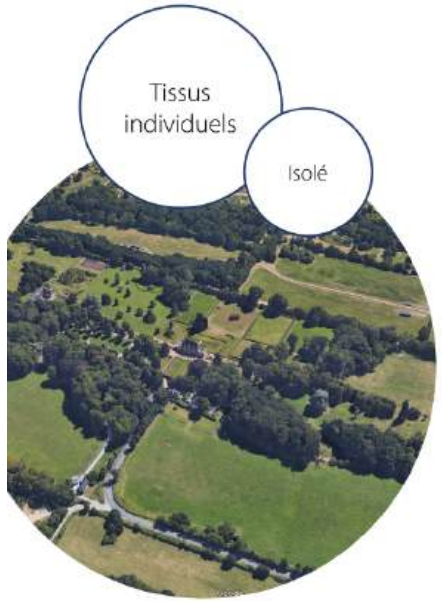
CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



TISSU INDIVIDUEL
ISOLÉ

Le tissu individuel isolé se caractérise par des domaines composés de villas, manoirs ou châteaux hérités de la période de villégiature. Historiquement isolés dans le paysage, ces tissus sont présents sur le plateau de Saint-Gatien-des-Bois ou dans les vallons et plateaux augerons. Les bâtiments sont regroupés et organisés autour d'une cour centrale et accompagnés d'espaces paysagers de qualité.

Ce tissu se compose de grandes parcelles ou de plusieurs parcelles contiguës et généralement bordées de haies bocagères.

La relation avec l'espace public est essentiellement visuelle et routière pour l'accès. La place aux modes doux n'est pas aisée.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

Avant 1866

DYNAMIQUES

Quelques domaines sont absorbés par les extensions urbaines ou subissent des divisions foncières sur leurs franges. En matière de paysage, leur aspect isolé disparaît pour s'inscrire dans des tissus mixtes et de qualité architecturale moins intéressante.

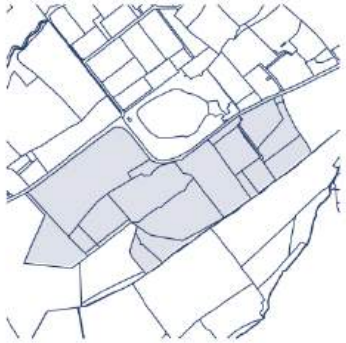
CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ce tissu est peu souhaitable tant il constitue un motif architectural et paysager emblématique et identitaire du territoire. Toutefois des points de vigilance doivent se faire sur leurs franges afin de préserver leur caractère isolé ou bien de les intégrer dans une cohérence paysagère et urbaine avec les nouveaux tissus.

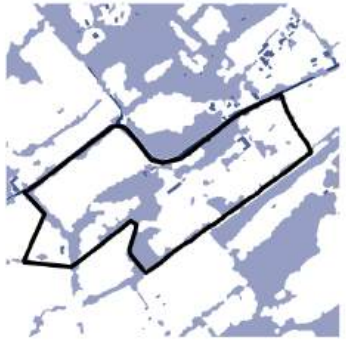
PHOTO AERIENNE



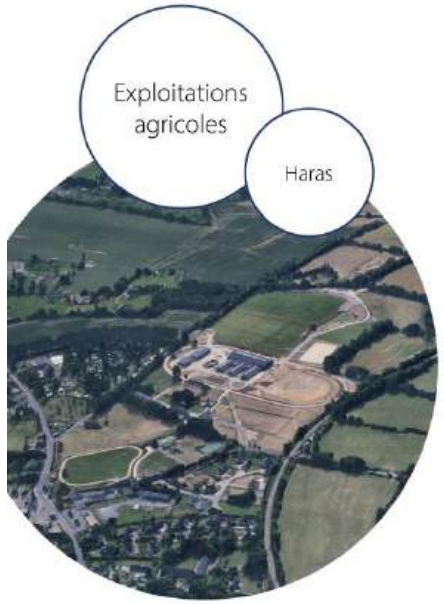
CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



EXPLOITATIONS AGRICOLES
HARAS

Les exploitations agricoles sont nombreuses sur le territoire. Elles tendent à se spécifier davantage dans la filière équine avec de nombreux haras qui se construisent. Ils sont volontairement détachés des centres équestres ou écuries privées qui ont des tailles limitées. Leur installation est principalement liée à la proximité des hippodromes mais aussi du commerce de chevaux à l'échelle nationale et mondiale.

Les haras occupent des parcelles pouvant atteindre 80 ha plus particulièrement sur les plateaux bocagers préférant la proximité des espaces naturels et boisés qu'offre la campagne calvadosienne. Ces exploitations sont composées d'habitat individuel, d'infrastructures liées à l'activité : manège, carrière, stabulations, écuries, paddocks... Leurs périmètres sont le plus souvent dessinés par des haies bocagères héritées ou replantées à l'instar des clos-masures. Cela permet une insertion paysagère de qualité et des infrastructures de grande qualité.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

< 2013

DYNAMIQUES

La construction de nombreux sites ces dernières années est remarquable. Peu à peu les exploitations se substituent aux exploitations arboricoles, en déclin sur le territoire. Leur installation nécessite une artificialisation importante des sols bien que des espaces perméables soient créés. En effet, les sols sont modifiés, remodelés pour assurer une topographie plane.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution de ces exploitations est difficile puisqu'elles correspondent à une activité agricole dynamique au niveau national et mondial et participent à l'identité du secteur.

Il est cependant important de rester vigilant sur les tailles, la distribution et la qualité architecturale du bâti afin d'assurer une cohérence paysagère.

PHOTO AERIENNE



CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



TISSU D'ÉQUIPEMENTS
ESPACES OUVERTS

Le territoire possède de nombreux équipements publics, sportifs ou de loisirs créant de vastes espaces ouverts dans le tissu urbain. Dans cette catégorie nous retrouvons notamment, les cimetières, les parcs, les hippodromes, les golfs, l'aéroport de Deauville ou encore les campings.

Ils créent des respirations dans le tissu et sont le plus souvent situés en frange des villes permettant ainsi de profiter de larges espaces ouverts adaptés aux grandes surfaces nécessaires. Ce tissu évolue peu hormis quelques extensions de cimetière et celles des campings.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

< 20ème

DYNAMIQUES

Ces tissus résultent principalement des activités touristiques ou économiques - filière équine principalement. Leurs surfaces sont stables ainsi que leur périmètre.

Leurs extensions se font régulièrement sur des ENAF.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution est au cas par cas en fonction des besoins des gestionnaires ou des communes. Il est toutefois important de rester vigilant sur les lisières de ces équipements ainsi que leur programmation. Bien souvent, ce sont des poches monofonctionnelles, il est donc intéressant d'envisager des lieux hybrides si cela n'est pas le cas.

PHOTO AERIENNE



CADASTRE



ORGANISATION TISSU



Morphologie urbaine



ZONE D'ACTIVITÉS ET COMMERCIALES

Les zones d'activités et commerciales sont regroupées autour de la vallée de la Touques sur les communes de Saint-Arnoult, Deauville et Touques. Quelques espaces sont présents aux franges de Villers-sur-Mer et sur le plateau de la Croix Sonnet. Des zones accessibles par des départementales directement connectées à l'A13. Cette zone d'activité majeure révèle le caractère nodal de la vallée de la Touques, entre industrie, infrastructures et dessertes des polarités urbaines majeures.

Les installations sont consommatrices en espace avec de grandes parcelles et occupent l'intégralité du lit de la Touques, une zone soumise à inondation. Peu d'espaces sont en friches et d'autres en mutation vers de l'habitat. Le bâti est à cet endroit en contraste avec le tissu environnant, les infrastructures et leurs interstices sont omniprésentes n'offrant pas d'aménité au bord de la Touques, pourtant un marais ou une zone écologique potentielle.

EMPRISE AU SOL

~33 %

DENSITÉ DES LOGEMENTS

30 à 90 Log /ha.

NOMBRE DE NIVEAUX

2 à 3

DATE DE CONSTRUCTION

< 20ème

DYNAMIQUES

Le tissu évolue progressivement vers une mixité d'usage et donc l'abandon progressive d'une monofonctionnalité.

CAPACITÉS D'ÉVOLUTION

L'évolution du tissu se fait par opportunité en fonction des départs des entreprises mais aussi des objectifs pour la reconquête des espaces de la Touques. Le tissu urbain et paysager peut tendre, à terme, à un équilibre entre espaces naturels et urbains à condition de faciliter les accès et traversées pour reconnecter ce grand secteur dans l'armature urbaine.

PHOTO AERIENNE



CADASTRE



ORGANISATION TISSU



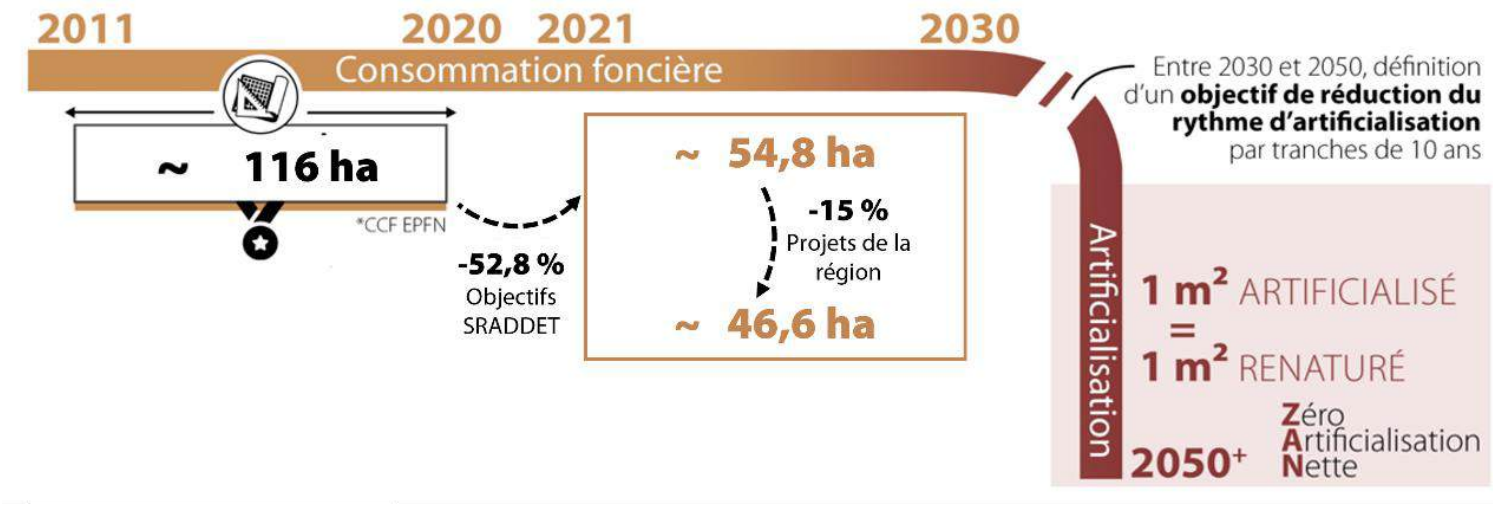
Analyse de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)



Analyse de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)

- Environ 116 ha consommés selon la base de données de la Cartographie de la Consommation Foncière de l'EPF Normandie pour la période 2011-2020

- Un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) de 52,8%, fixé par le SRADDET à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie



Commune	Consommation d'espaces 2011-2020 (ha)	
	CCF	Mon diag artif
Benerville-sur-Mer	1,48	2,7
Blonville-sur-Mer	7,46	16,7
Deauville	8,18	3,6
Saint-Arnoult	7,49	11,4
Saint-Gatien-des-Bois	10,59	26,9
Saint-Pierre-Azif	6,13	13,1
Touques	21,15	26,6
Tourgéville	9,31	33,8
Trouville-sur-Mer	18,33	16,8
Vauville	16,03	8,6
Villers-sur-Mer	6,13	23,9
Villerville	3,04	4,2
Total	**115,32**	**188,3**

Analyse de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)

Méthodologie retenue

- Prise en compte de la mise en chantier pour déterminer la période de consommation effective
- 3 sources d'informations mobilisées :
  - Autorisations du droit des sols (ADS
  - Cartographie de la consommation foncière de l'EPF Normandie
  - Photo-interprétation

Principaux postes de mobilisation identifiés

- Habitat
- Economie
- Equipements – infrastructures

Différents types de mobilisation foncière considérés

- Extension urbaine : étalement urbain vers les espaces agricoles ou naturels = consommation d'espaces
- Intensification urbaine :
  - Densification : mobilisation de foncier déjà associé à un espace urbanisé
  - Renouvellement urbain : démolition / reconstruction et restructuration d'espaces déjà urbanisés

Environ 29 ha d'espaces NAF consommés entre 2021 et 2025







Le potentiel de densification

L'identification du potentiel foncier théorique vise à recenser **toute surface non bâtie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et qui peut supporter une densification quelconque** (habitat, activité économique, équipement, etc.)

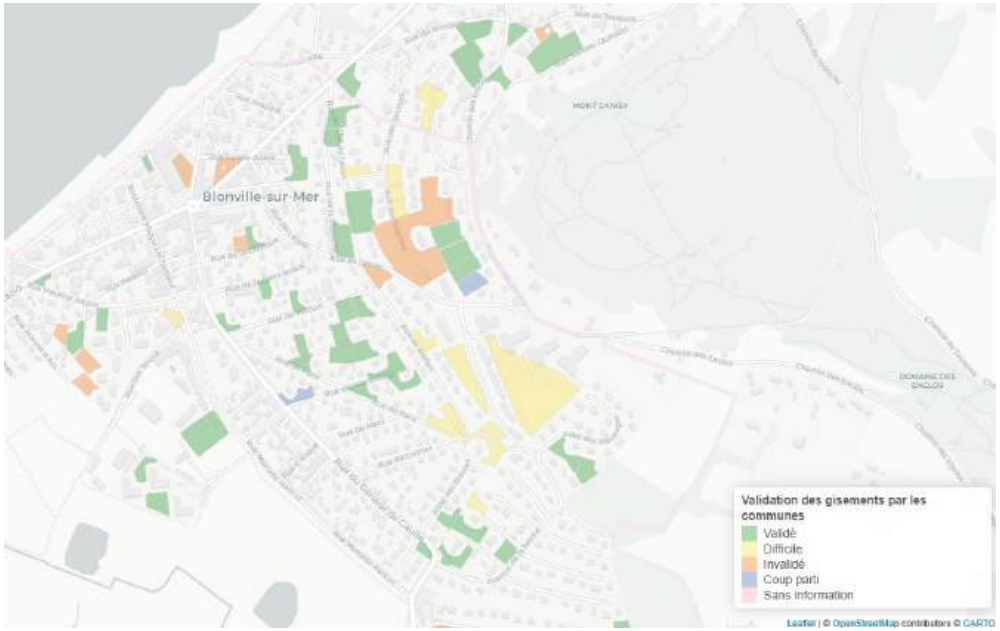
L'identification a été faite par le Cerema à l'intérieur des zones U des PLUi en vigueur. Elle sera complétée par l'AURH, qui fera une identification **manuellement d'après l'orthophotographie.**

2 éléments seront identifiés :

- les potentiels de densification ;
- les accès aux potentiels de densification.

Des informations complémentaires sont enregistrées pour chaque potentiel (propriétaire, projet possible, nombre de logements estimés, contraintes règlementaires, etc.).

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme établit que le PLUi doit analyser « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaine et architecturales. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables* »



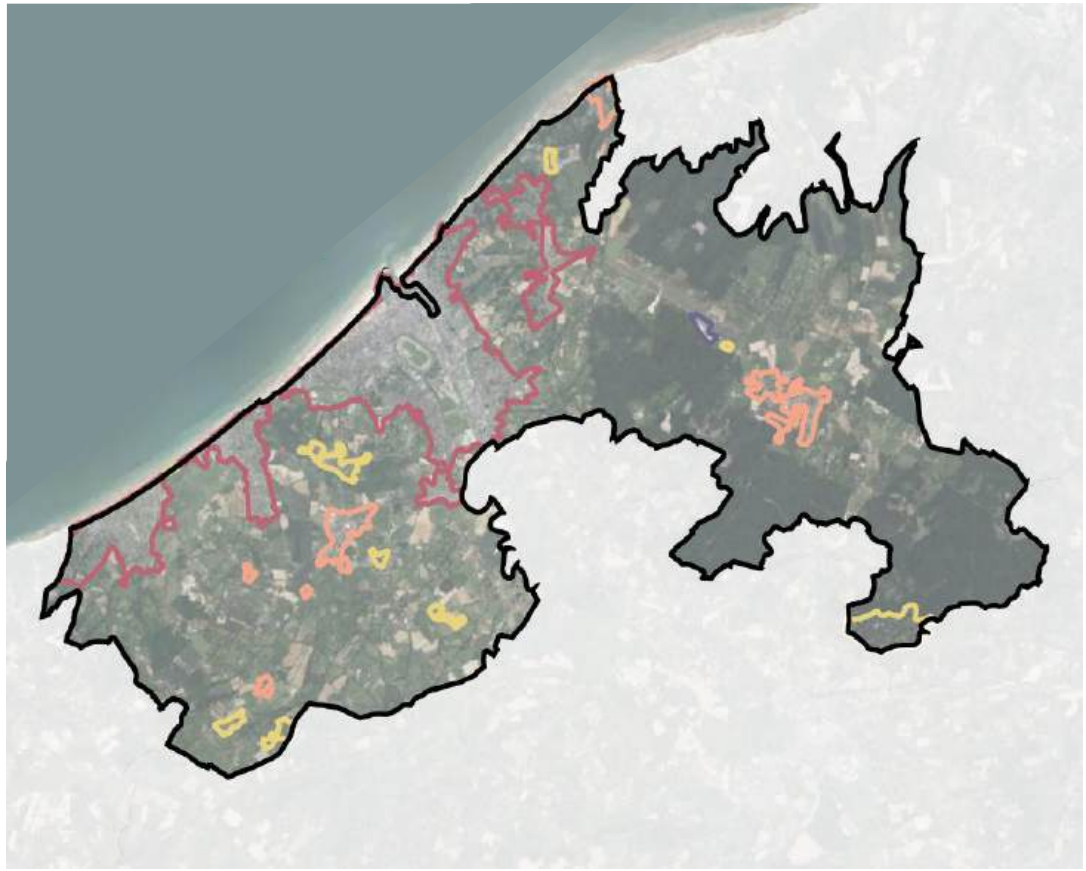


Les enveloppes bâties

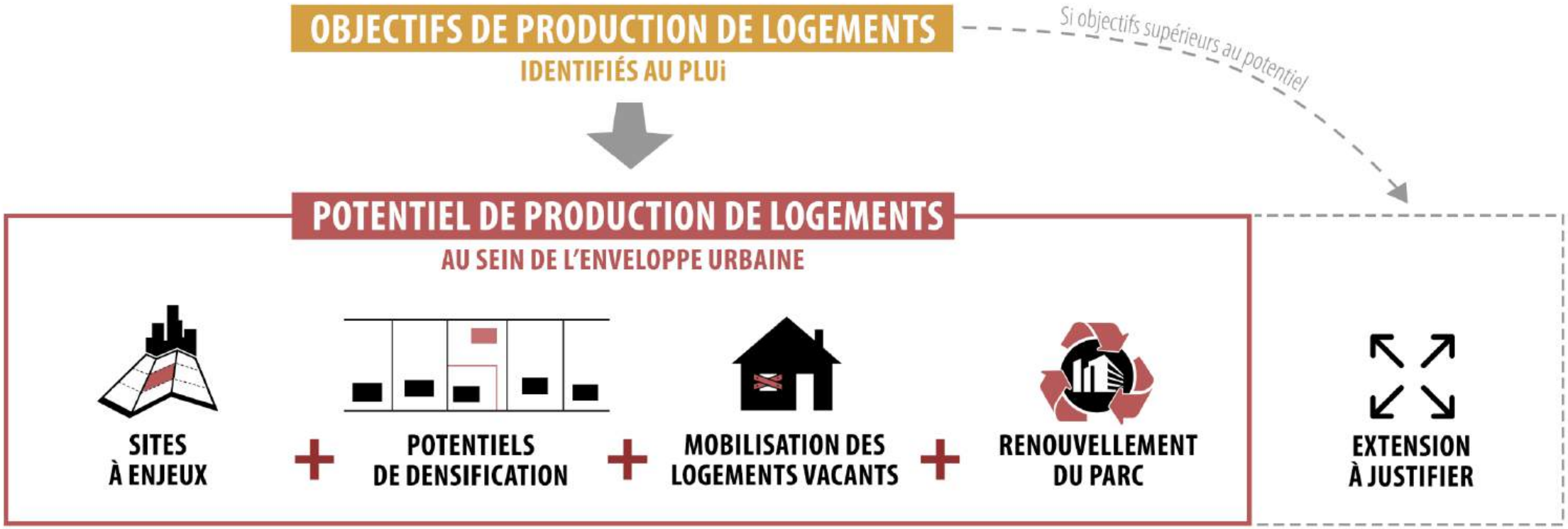
- **19 enveloppes identifiées :**
  - 4 agglomérations
  - 6 villages
  - 8 hameaux urbains structurés
  - 1 aéroport

- **L'enveloppe urbaine :**
  - Peut intégrer également les surfaces imperméabilisées / aménagées tels que les aires de stationnement, les espaces publics, les infrastructures ;
  - Ne correspond pas systématiquement à la zone urbaine du PLUi ;
  - Peut contenir des dents creuses ;
  - Peut être discontinue : une commune peut compter plusieurs enveloppes urbaines ;
  - Ne correspond pas systématiquement aux limites parcellaires.

- **Méthodologie retenue**
  - 2 sources d'informations mobilisées :
    - Analyse de la photographie aérienne 2023
    - Prise d'appui sur le zonage des PLUi en vigueur



Justification des besoins fonciers pour l'habitat

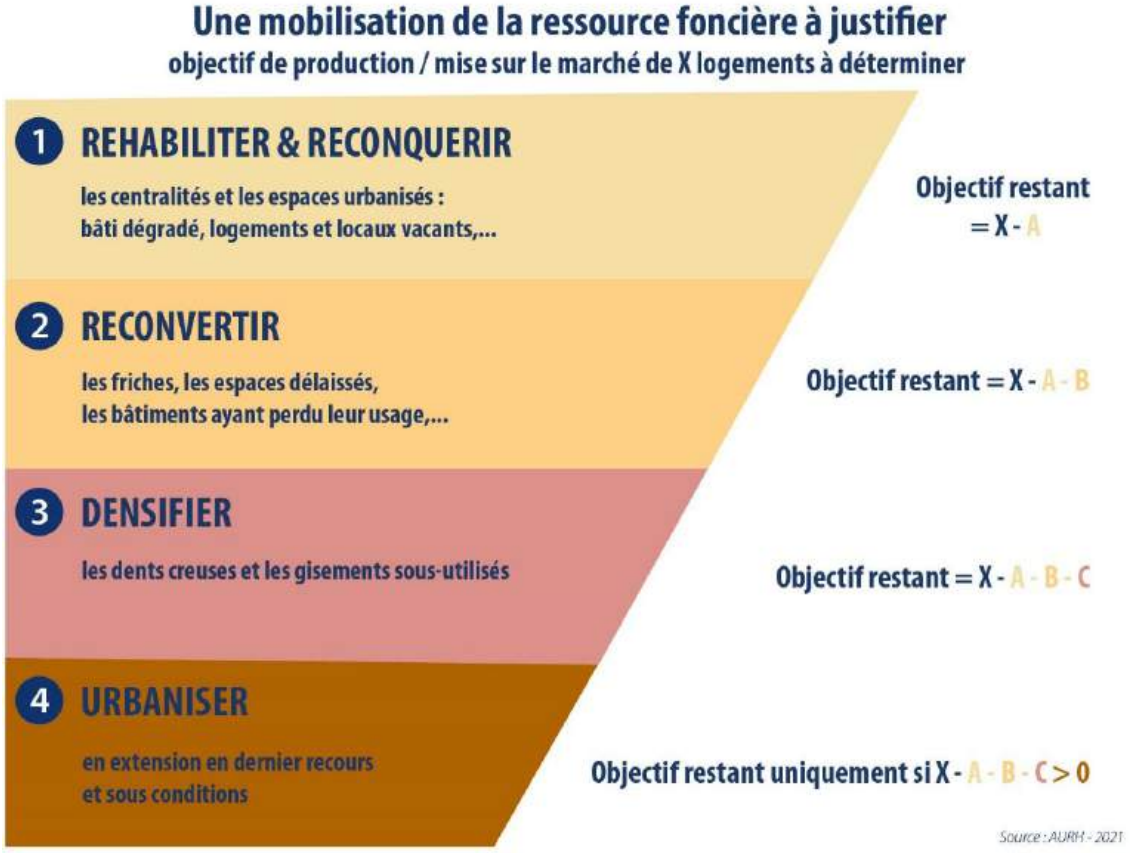


Inscription du PLUi-HM dans la trajectoire ZAN

Diagnostic foncier - méthodologie

- Rappel de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme :
  - Le rapport de présentation du PLUi « *analyse […] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables.* »

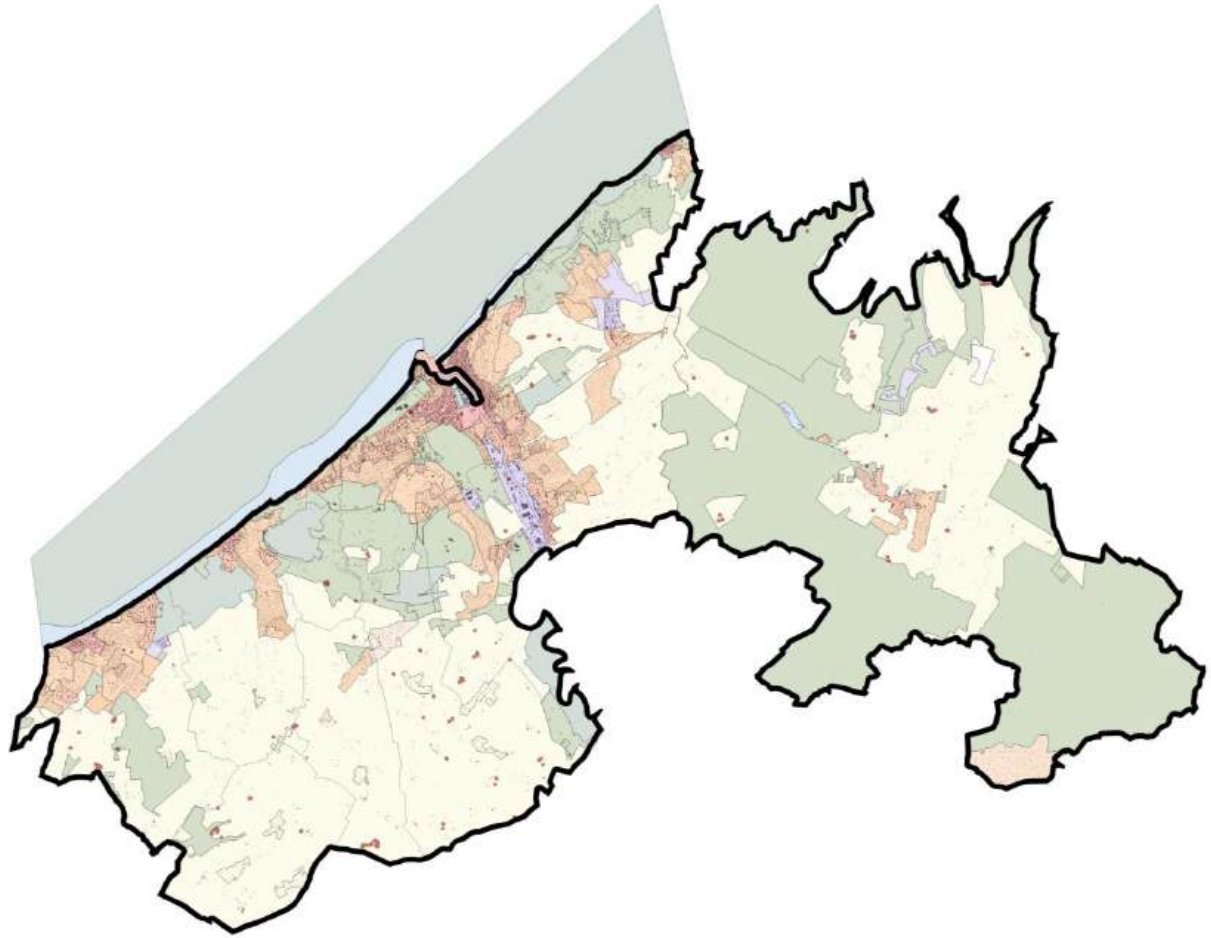
- Le foncier est une ressource, un support qui peut faire l'objet d'usages concurrents qui nécessitent d'être régulés : habitat, économie, équipements, infrastructures, agriculture, milieux naturels…



Une approche à décliner pour l'activité économique et les équipements / infrastructures

Analyse urbaine // état actuel des documents d'urbanisme

- **Situation actuelle de la couverture en documents d'urbanisme :**
  - 11 communes couvertes par le PLU de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie
  - 1 commune couverte par le PLUi de la CC du Pays de Honfleur-Beuzeville : Saint-Gatien-des-Bois



Analyse urbaine // état actuel des documents d'urbanisme

Évolution du PLUi de la CCPHB depuis 2014 impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois

- 27/09/2016 Modification simplifiée n°1 :
  - Apport de clarifications et compléments au règlement afin de permettre une opération de renouvellement urbain sur le site de la Nobel à Ablon, en état de friche industrielle, inscrit au zonage UH du PLUi
  - Rectification de diverses erreurs matérielles graphiques

- 24/01/2020 Modification simplifiée n°2 - Dispositions impactant la commune de St-Gatien-des-Bois :
  - Gestion des règles de droit pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - Gestion des règles de droit pour une adaptation aux évolutions règlementaires (zones A et N)
  - Gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial
  - Mises à jour et rectification d'erreurs matérielles

- 18/11/2022 Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi n°1 - Dispositions impactant la commune de St-Gatien-des-Bois :
  - Adaptation du zonage, règlement, PADD et OAP sur le secteur du Domaine du Mont Saint Jean afin de permettre le réaménagement du golf existant de Deauville-Saint-Gatien situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois



Département du Calvados

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR – BEUZEVILLE (CCPHB)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLUi approuvé par délibération CCPH du 20 novembre 2014
Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération CCPH du 27 septembre 2016
Modification n°2 du PLUi prescrite par délibération CCPH du 8 décembre 2016
Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération CCPHB du 19 février 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2018, approuvant la Modification n°3 du PLUi

Le Président Michel Lamarre

Analyse urbaine // état actuel des documents d'urbanisme

Évolution du PLUi de la CCCCF depuis 2012

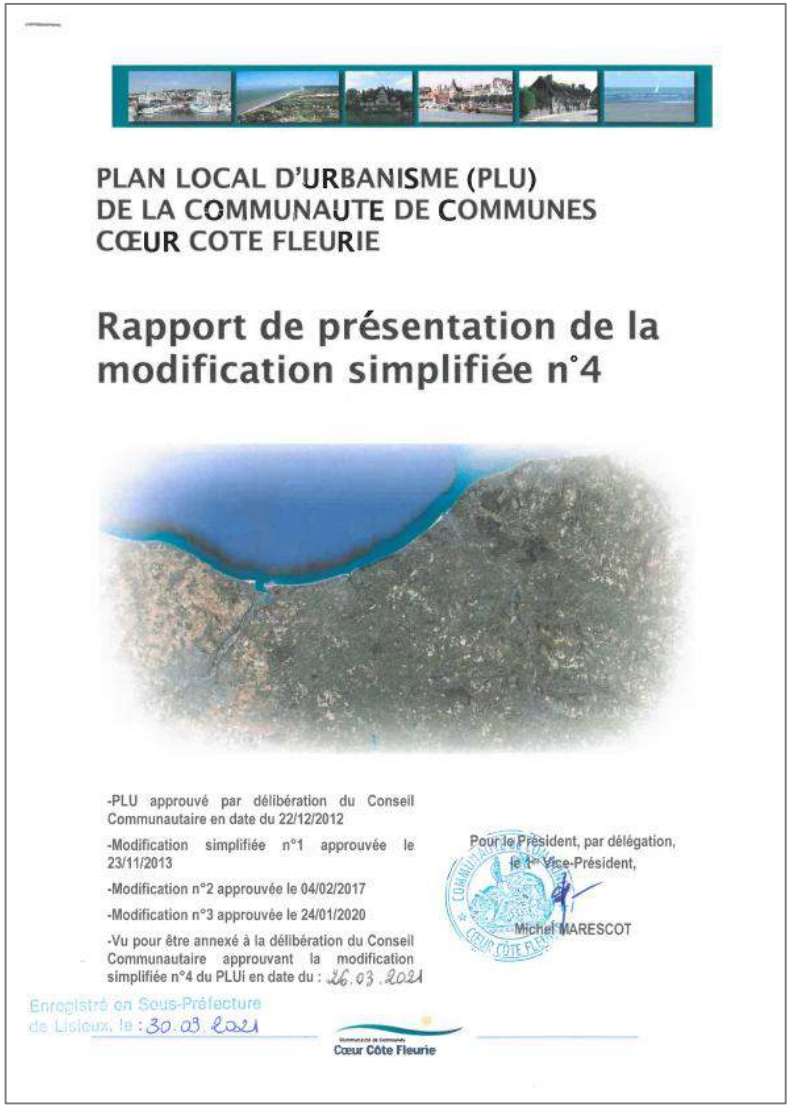
- 23/11/2013 Modification simplifiée n°1 :
  - Rectification des erreurs matérielles et précisons sur des définitions
  - Précisions dans l'introduction de chacune des zones du règlement par une référence aux atlas
  - Suppression d'un emplacement réservé

- 04/02/2017 Modification n°2 :
  - Gestion des évolutions du cadre juridique
  - Modifications relatives à la programmation et aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - Ajout des nouveaux sites patrimoniaux ayant vocation à être gérés et préservés
  - Corrections d'erreurs matérielles résiduelles et mises à jour

- 24/01/2020 Modification n°3 :
  - Précision de la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - Gestion des règles de droit pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - Gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial
  - Rectification d'erreurs matérielles et mises à jour

- 26/03/2021 Modification simplifiée n°4 :
  - Rectification d'une erreur matérielle cartographique portant sur la délimitation entre les secteurs UT-F et UT-P situés sur le seul territoire de la commune de Deauville

- 27/09/2024 Modification n°5 :
  - Précision de la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - Gestion des règles de droit pour une meilleure mise en œuvre du PADD
  - Evolution du zonage pour affiner la réglementation applicable à certaines activités
  - Gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A
  - Mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer »
  - Rectification d'erreurs matérielles



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR COTE FLEURIE

Rapport de présentation de la modification simplifiée n°4

-PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2012

-Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/11/2013

-Modification n°2 approuvée le 04/02/2017

-Modification n°3 approuvée le 24/01/2020

-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification simplifiée n°4 du PLUi en date du : 26.03.2021

Pour le Président, par délégation,
le 4e Vice-Président,

Michel MARESCOT

Enregistré en Sous-Préfecture de Lisieux, le : 30.03.2021

Cœur Côte Fleurie

Les bâtiments pouvant changer de destination

- 118 BPCD identifiés dans les 2 PLUi sur le territoire

- Plusieurs critères cumulatifs sont à prendre en compte pour mettre à jour l'identification dans le cadre de la révision du PLUi :
  - Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (matériaux de construction caractéristiques de la Pointe de Caux, par exemple : briques, silex, colombages,…)
  - Intégrité du bâtiment (4murs et 1 toit) et état général
  - Emprise au sol du bâti existant d'au moins 50m²

- Les critères de couverture DECI, desserte et capacité des réseaux, présence de risque, proximité d'une exploitation agricole seront également à considérer





09

AGRICULTURE

Voir diagnostic agricole