



STAGE DE TERRAIN

# LA RECONVERSION FONCTIONNELLE DE LA STATION BALNÉAIRE DE LION-SUR-MER (CALVADOS)

DAVID BAVENCOFFE, PAUL DEBOST, LISE FOURDRIGNIER, NICOLAS LANTENOIS  
L2 GÉOGRAPHIE ET AMÉNAGEMENT | UNIVERSITÉ PARIS NANTERRE | MAI 2021  
ENCADREMENT : AUDREY BOCHATON, MARIE-ANNE GERMAINE, ANNE-PEGGY HELLEQUIN

## > PROBLÉMATIQUE

Comment s'organise spatialement la reconversion fonctionnelle de la commune de Lion-sur-Mer ?

## > CONTEXTE

Lion-sur-Mer est une commune de 2 461 habitants, située sur la Côte de Nacre, à 20 km au Nord de Caen. Site habité dès le XIe siècle, l'espace de Lion-sur-Mer est composé dès son origine de deux villages à l'orientation fonctionnelle et productive bien distinctes : LE HAUT-LION, village rural implanté autour du Château de Lion et tourné vers l'agriculture, et LE BAS-LION, village de pêcheurs, construit entre la mer et l'église Saint-Pierre-de-Lion.

Le développement du tourisme balnéaire en Normandie durant le second XIXe siècle contribue à la transformation morphologique et fonctionnelle de la commune, qui devient un lieu de villégiature particulièrement prisé jusqu'à l'aube de la Seconde Guerre Mondiale.

Le changement de modèle touristique global à la fin du XXe siècle provoque une modification des pratiques touristiques, qui impacte la structure fonctionnelle et productive à l'échelle communale et départementale, marquant cependant une différence forte de trajectoire entre Côte de Nacre et Côte Fleurie.

En 2010, la municipalité commande une étude urbaine auprès de deux agences d'urbanisme parisiennes, intitulée «Village balnéaire».

## > CHRONOLOGIE

### SECOND XIXE SIÈCLE

Lion-sur-mer devient une station balnéaire  
Construction de villas

1891

Raccordement de Lion-sur-Mer à la ligne de train Caen-Courseulles-sur-Mer

### 1939-1945

Seconde Guerre Mondiale

6 Juin 1944

Débarquement du 41st Royal Marines et du 22nd Dragoons

### ANNÉES 70 À 90

Changement du modèle touristique global  
Développement des voyages internationaux, renforcement du processus de mondialisation

1986

Loi Littoral  
Fusion du Haut-Lion et du Bas-Lion

### ANNÉES 2000

2003  
Lion-sur-Mer intègre l'EPCI de Caen-la-Mer

Transfert de la compétence «Tourisme» de la commune vers l'EPCI en 2017

2010

Classement «Commune Touristique»

### 2010-2012

Étude urbaine «Village balnéaire»

FIGURE 1 - Chronologie des événements liés à la reconversion fonctionnelle de la commune de Lion-sur-Mer (Réalisation : Lise Fourdrignier et Nicolas Lantenois, mai 2021)

## > LA PLACE DE LA STATION BALNÉAIRE DE LION-SUR-MER À L'ÉCHELLE DU SYSTÈME TOURISTIQUE DÉPARTEMENTAL



FIGURES 3 - Les trajectoires démographiques différenciées à l'échelle départementale (Données : INSEE recensement 2017 et BPE 2020, DRAC 14, exploitation : Lise Fourdrignier, mai 2021)

### VARIATIONS DE POPULATION

> Une population en décroissance à l'échelle départementale depuis 50 ans  
> Décroissance beaucoup plus marquée sur l'échantillon «Côte de Nacre», notamment sur la période 1975-1982  
> Lion-sur-Mer est actuellement en situation de décroissance, après un regain de population marqué par un maxima entre 1982 et 1999, dans le contexte du développement périurbain de Caen

### RÉSIDENCES SECONDAIRES

> Deux tendances totalement différentes entre les deux échantillons : une diminution progressive de la proportion de résidences secondaires pour la Côte de Nacre, et une augmentation forte (proportion doublée en 50 ans) pour la Côte Fleurie  
> Lion-sur-Mer a, dès les années 1975, fait décroître fortement sa proportion de résidences secondaires en réduisant considérablement leur nombre, mais également au travers de la construction d'un parc de logement récents et à destination de résidents principaux.

### ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

> Lion-sur-Mer dispose d'une attractivité essentiellement centrée sur les équipements mixtes, c'est-à-dire à destination des touristes mais également des populations résidentes.  
> Les équipements purement touristiques étant particulièrement réduits, on peut supposer qu'il s'agit ici d'une stratégie de maintien d'un système touristique essentiellement tourné vers les résidents secondaires (30% du parc de logement) et des excursionnistes.

## > LOCALISATION

### Côte de Nacre

### Côte Fleurie

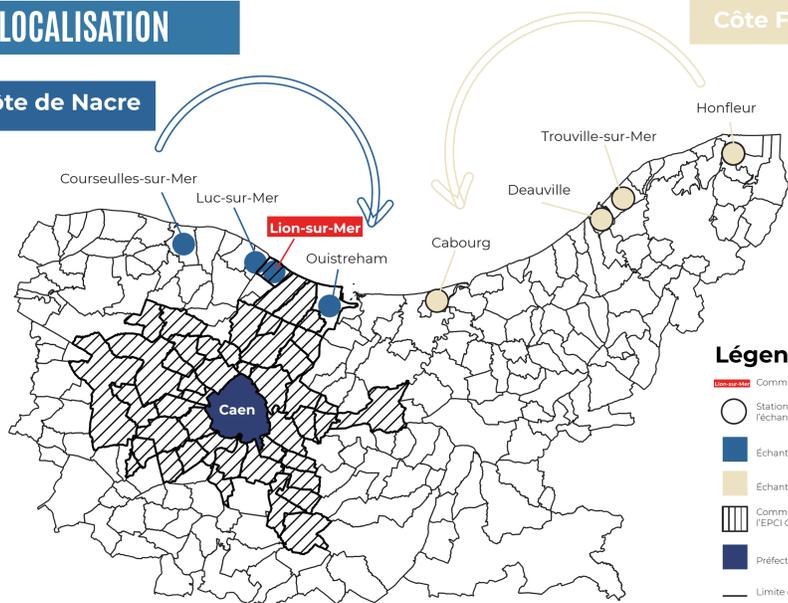


FIGURE 2 - Encart de localisation de la commune d'étude à l'échelle départementale (Fond de carte : IGN, Réalisation : Lise Fourdrignier, mai 2021)

### Légende

- Commune d'étude
- Stations balnéaires de l'échantillon statistique
- Echantillon «Côte de Nacre»
- Echantillon «Côte Fleurie»
- Communes membres de l'EPCI Caen-la-Mer
- Préfecture du Calvados
- Limite des communes

0 10 20 km

## > L'ÉTUDE URBAINE «VILLAGE BALNÉAIRE»



FIGURE 5 - Visuel de l'étude urbaine «Village Balnéaire» (Source: Agence Think Tank, Agence Babylone, 2012)

### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Mairie de Lion-sur-Mer

### MAÎTRISE D'OEUVRE

Agence Think Tank (Paris)  
Agence Babylone (Paris)  
Safege Bureau d'Étude Voirie, Réseaux et Divers (Paris)

### OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

> Identification des secteurs-clés du tissu urbain  
> Restructuration du centre-ville, par la création d'un éco-quartier, d'un complexe hôtelier haut-de-gamme (spa, restaurant avec accès direct à la plage, 46 chambres), d'un complexe à usage mixte (office de tourisme, médiathèque, espace d'exposition, cinéma, parking), d'un îlot commerçant, d'une place littorale pour accueil d'événements en saison (festival, spectacle, projections...) et de plusieurs espaces paysagers thématiques.

### SURFACES CONCERNÉES

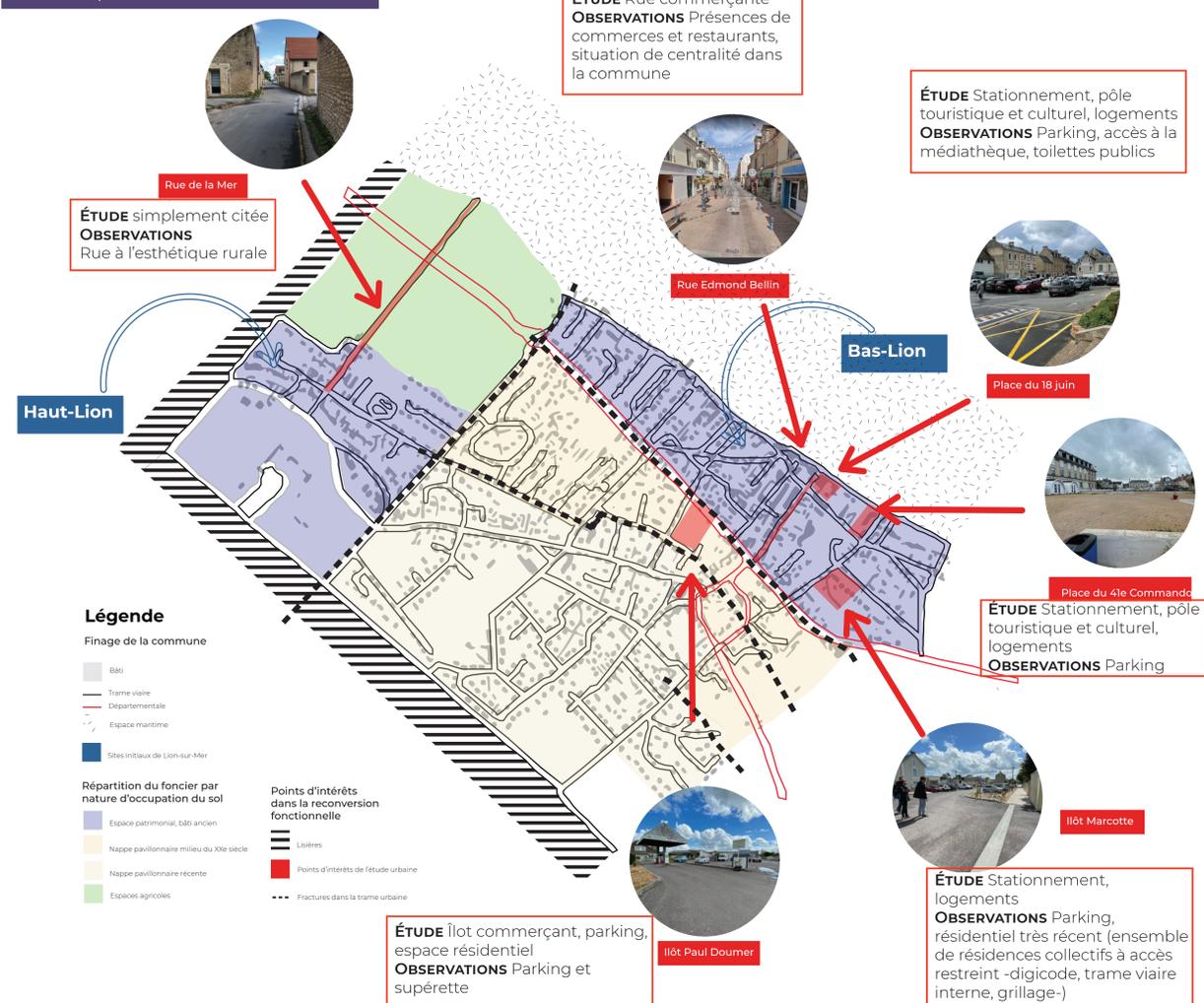
16 ha (soit 12% de la surface urbanisée de la commune)

### BUDGET DES TRAVAUX

2 025 000 €

À titre indicatif, le résultat comptable de l'exercice 2019 de la commune était de 358 000€, et disposait de 704 000€ en ressources d'investissement (source: Ministère des Comptes et de l'Action Publique).

## > CROQUIS DE SYNTHÈSE



### Légende

- Finage de la commune
- Bâti
- Trame viaire
- Départementale
- Espace maritime
- Sites initiaux de Lion-sur-Mer
- Répartition du foncier par nature d'occupation du sol
- Espace patrimonial, bâti ancien
- Nappe pavillonnaire milieu du XIXe siècle
- Nappe pavillonnaire récente
- Espaces agricoles
- Points d'intérêts dans la reconversion fonctionnelle
- Lisières
- Points d'intérêt de l'étude urbaine
- Fractures dans la trame urbaine

FIGURE 4 - Croquis de synthèse des dynamiques fonctionnelles et morphologiques de Lion-sur-Mer (Réalisation : Lise Fourdrignier et Nicolas Lantenois, mai 2021)

## > DISCUSSIONS ET PROLONGEMENTS

### PRIVATISATION DU PATRIMOINE BÂTI

> Observation d'un patrimoine architectural majoritairement privé (particuliers), avec un gros investissement dans la rénovation.

### APPROPRIATION DES ESPACES DE LISIÈRES

> Les espaces de lisières (interface nappes pavillonnaires/espaces agricoles notamment) ainsi que les espaces classés 1AU et 2AU au PLU (Plan Local d'Urbanisme) sont investis par les habitants : mobilités douces et activités sportives, jardins familiaux informels...

### CONTRASTE ENTRE ESPACES VACANTS DANS LA PARTIE BALNÉAIRE ET URBANISATION EXPENSIONNISTE DANS L'ARRIÈRE-PAYS

> De nombreuses villas et résidences en front de mer et rues adjacentes à l'aspect fortement dégradé et non habité sur un temps long  
> Des constructions dans les nappes pavillonnaires et des espaces en cours d'urbanisation dans les espaces anciennement agricoles, après révision du PLU (notamment depuis 2016).



FIGURE 6 - Vue panoramique de la lisière Sud de la partie urbanisée de Lion-sur-Mer (Auteurs, mai 2021)