



ÉLABORATION DU PLUI

CHAPITRE 12 – STRUCTURE ET ÉVOLUTION DE L'URBANISATION



12. STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

12.1 ÉVOLUTION DE LA REPARTITION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRITOIRE

Un peu d'histoire ...

Ce territoire fut longtemps à l'écart du développement de la ville de Caen. Il comptait de (petits) villages dans la plaine ou aux marches du Pays d'Auge, et de grandes propriétés, qui vivaient en synergie avec les bourgs voisins : Argences au centre, Troarn au nord et Saint-Sylvain au sud-ouest.

Lors de la Libération, VED sera très touché par les bombardements, en particulier le long de la Route de Paris :

- ceux de la bataille GOODWOOD en juillet 1944 pour les communes de Cagny, Frénuville, Bellengreville, Émiéville ou Banneville-la-Campagne,
- puis ceux d'août 1944 pour les communes plus à l'est comme Argences ou Moul.

La disparition de centres anciens, et la présence de nombreux bâtiments et centre-village à l'architecture caractéristique de la Reconstruction témoignent de ces profondes blessures urbaines.

Avec la Reconstruction, VED amorcera un renouveau urbain, puis, à partir des années 70, un important développement périurbain. Il sera porté par la croissance démographique et l'attractivité de la capitale régionale. Il modifiera profondément la forme de l'urbanisation (comme partout) et en particulier l'équilibre qu'elle entretenait avec les espaces agricoles.

Extrait de la carte de CASSINI / XVIIIe – DOCUMENT GEOPORTAIL

Un demi siècle plus tard, s'amorce un nouveau changement. La gourmande expansion périurbaine est remise en question : l'expansion de la population est très ralentie, les énergies sont plus chères et moins disponibles, la préservation des espaces agricoles et ressources naturelles redevient un objectif majeur pour l'aménagement du territoire.



Extrait de la carte de l'Etat Major / milieu XIXe – DOCUMENT GEOPORTAIL





ÉVOLUTION RECENTE DE L'URBANISATION DANS LE TERRITOIRE

Les cartes suivantes ont été établies à partir des données 2018 de l'Établissement Public Foncier de Normandie, pour mesurer l'évolution de la part des espaces bâtis du territoire. Ces données ont été complétées et précisées pour la période récente, grâce à des relevés de terrain et à la prise en compte de la construction connue sur la parcelle ou partie de parcelle occupée, hors infrastructures routières. Les données sont précisées jusqu'à fin 2021.

Ces cartes montrent, pour chaque période, la quantité et la situation des constructions nouvelles (en rouge) comparées avec les constructions présentes (en orange). Elles illustrent l'important développement urbain de ces cinquante dernières années : La surface occupée par du bâti a doublé entre 1950 et aujourd'hui.

année	Superficie bâtie en hectare	% du territoire	Période En années	Hectares sur la période	nombre d'ha en moy. par an
1950	233	1,4%			
de 1951 à 1975	431	2,6%	25	198	8
de 1976 à 1991	633	3,8%	16	202	13
de 1992 à 2006	766	4,6%	15	133	9
de 2007 à 2012	892	5,4%	6	126	21
de 2013 à 2021	964	5,8%	6	73	12

✓ CARTE 1 : évolution du bâti entre 1950 et 1975

Entre 1950 et 1975 : après la Reconstruction, le développement pavillonnaire s'amorce dans le territoire. Les lotissements sont situés essentiellement sur Cagny (avec une importante opération d'extension urbaine) et Frénouville et, dans une moindre mesure, sur Argences. Ils s'accompagnent de nombreux détachements de lots à bâtir le long des voies, dans l'espace rural.

Cette période est aussi celle d'un fort dynamisme industriel, avec des activités qui se développent en particulier entre la voie ferrée et la RD613, à Cagny et à Moul, mais aussi à Ouézy et d'un fort développement urbain à Argences (qui est reconstruite).

✓ CARTE 2 : évolution du bâti entre 1975 et 1998

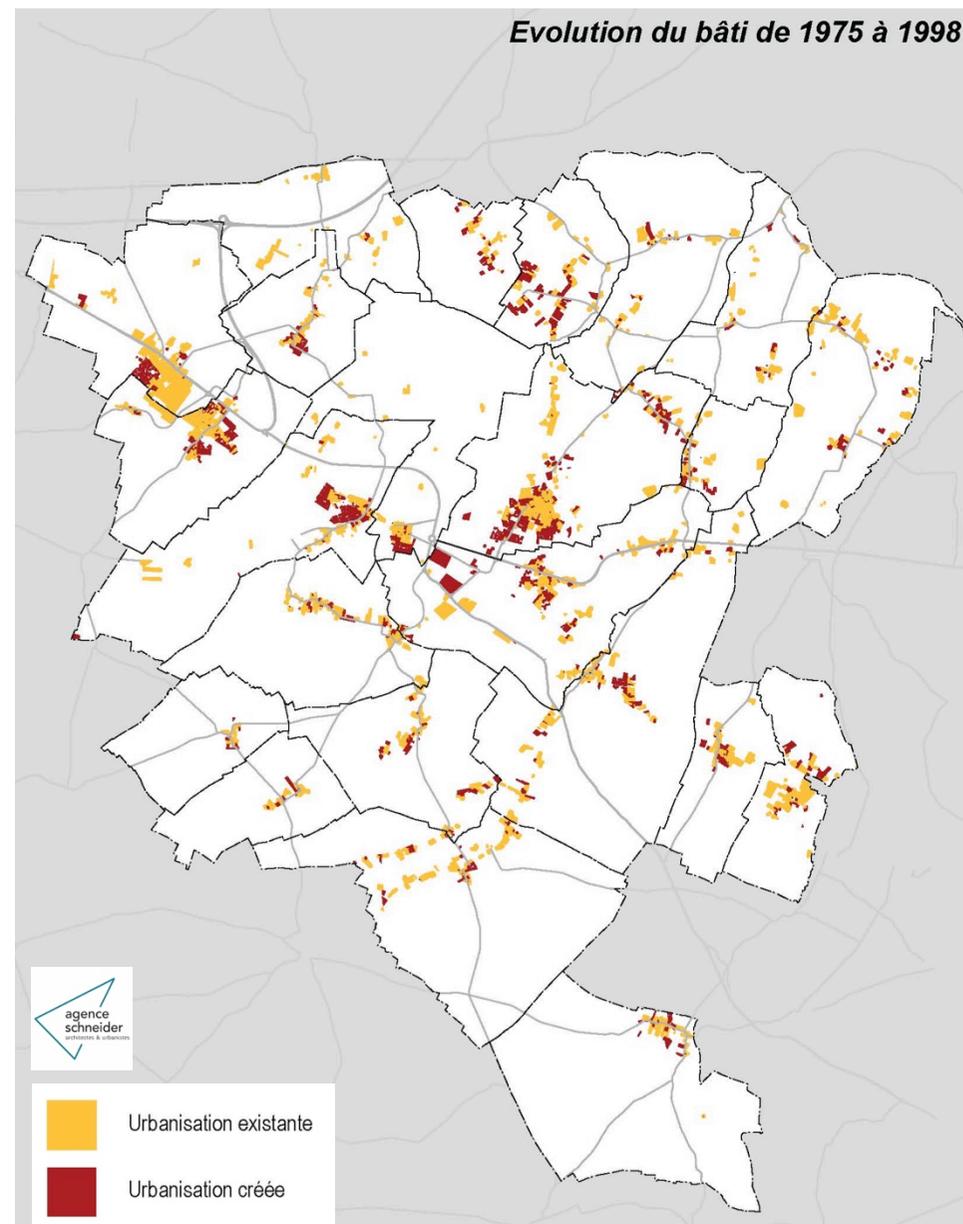
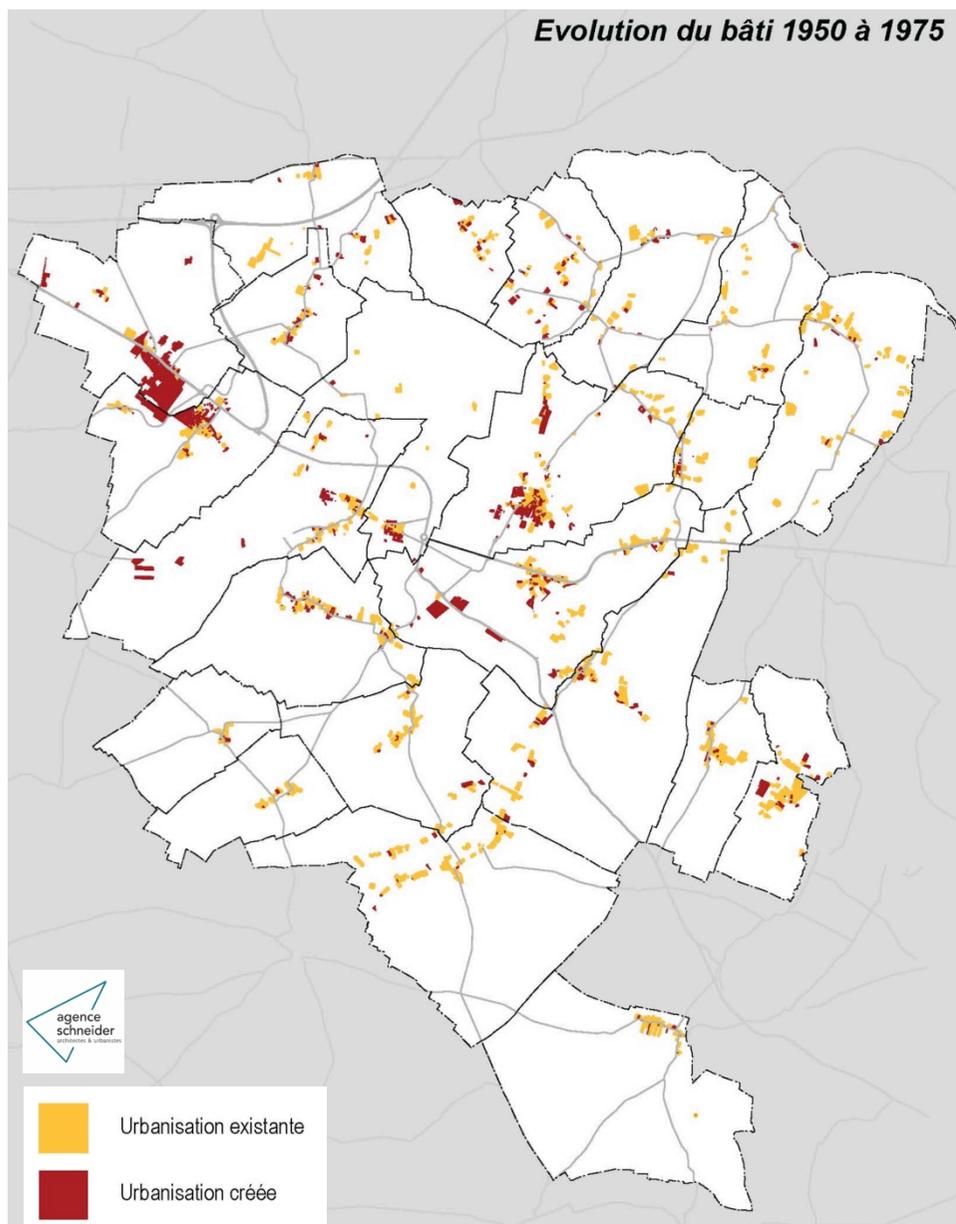
Dans le dernier quart du XX^e siècle, le développement de l'habitat s'affirme sur l'ensemble du territoire. Elle devient plus forte dans la moitié Est et Nord avec l'amélioration du réseau routier. Seuls les petits villages de la plaine sud et les communes du nord-est restent (relativement) à l'écart de ces développements périurbains, principalement pavillonnaires.

Le développement des zones d'activités se poursuit sur Argences et Moul.

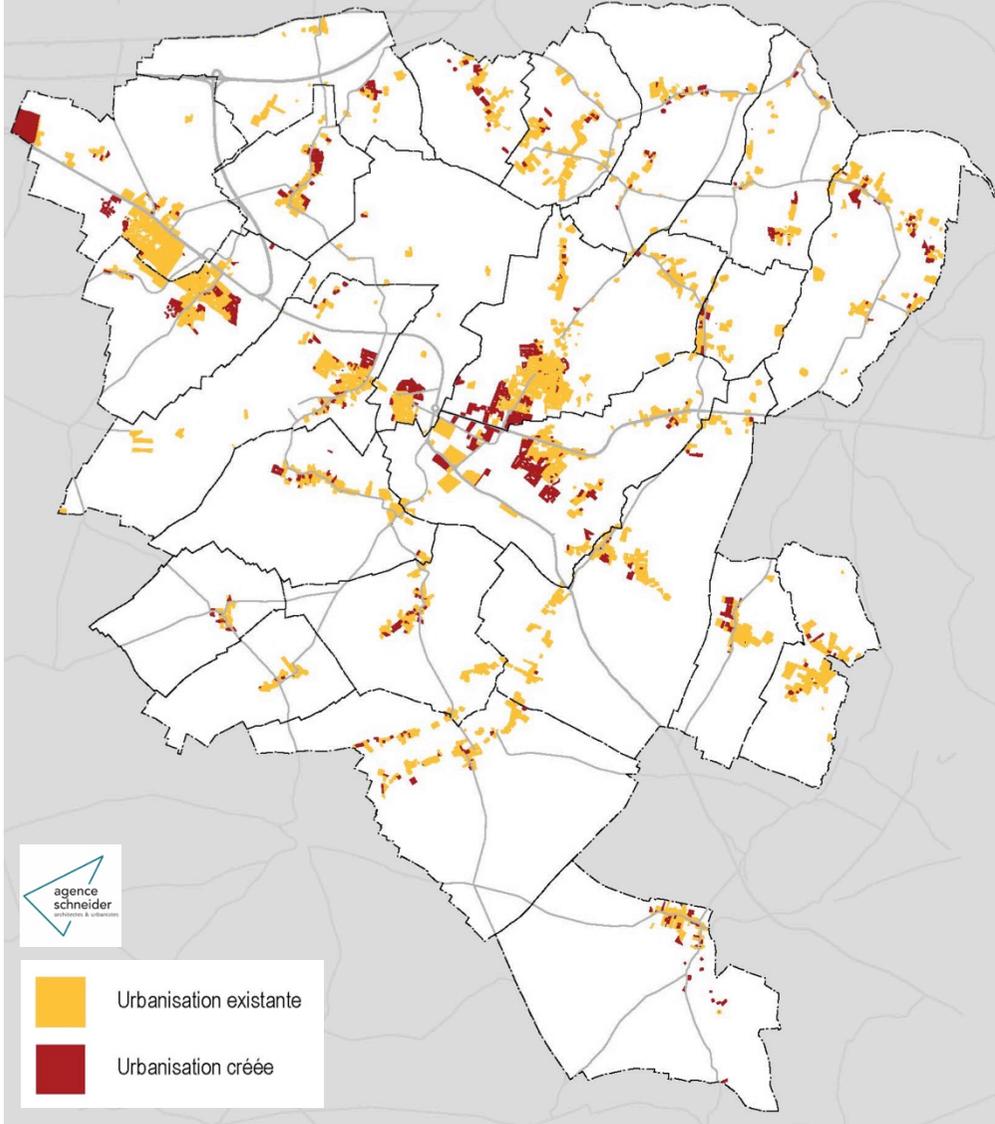
✓ CARTES 3 et 4 : évolution du bâti entre 1998 et 2022

La consommation de l'espace agricole et naturel est à son maximum au début des années 2000. Le développement périurbain s'est intensifié dans les bourgs le long de la RD613 (il est alors très important sur Moul) et se poursuit dans les communes de l'espace rural. Ce sont les nouvelles règles de limitation de l'urbanisation et de densification, édictées par le premier SCOT, au début des années 2010 qui vont freiner la consommation de l'espace, en particulier dans l'espace rural.

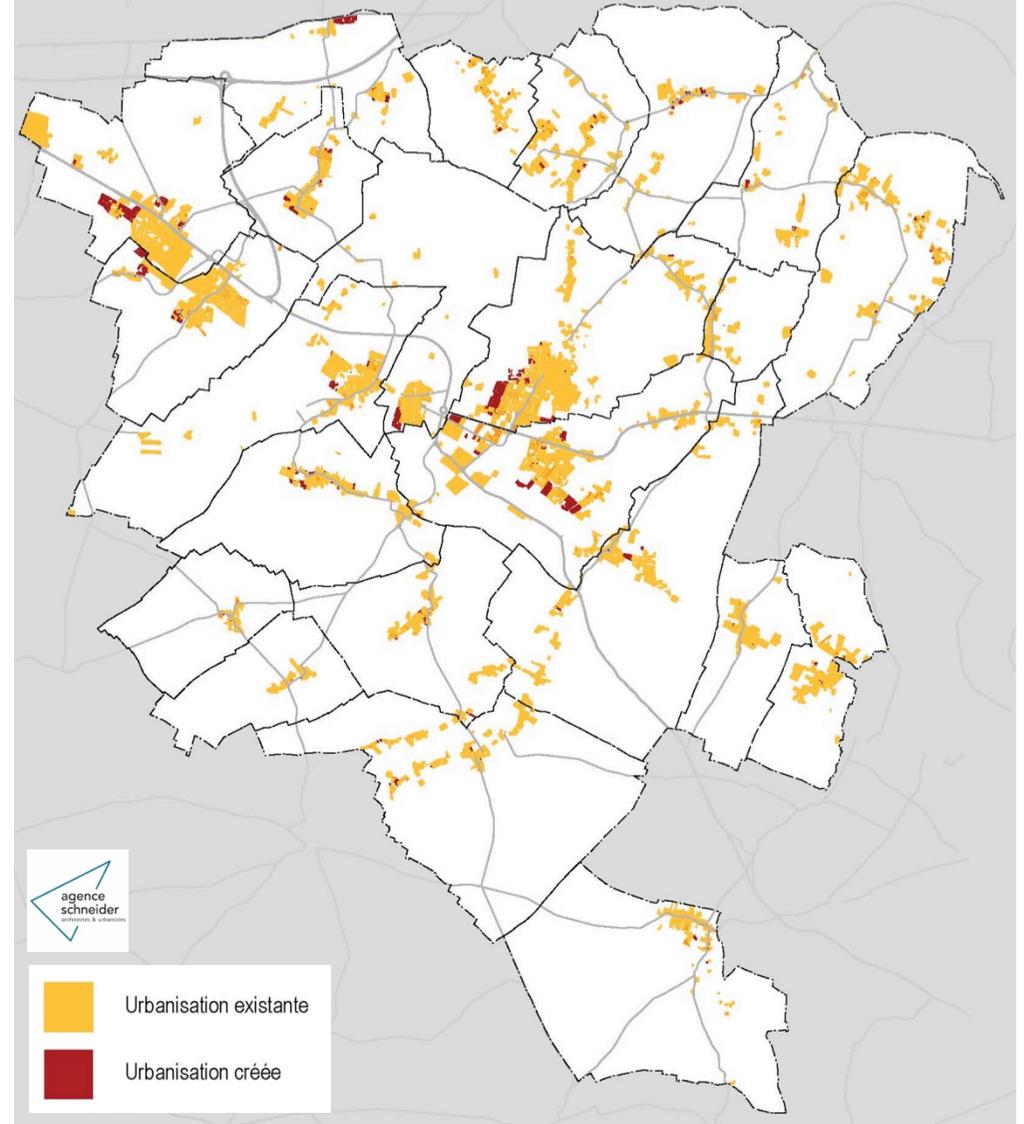
Nota : ces cartes ne prennent pas en compte les démolitions de la Libération (faute de données) d'où des chiffres incertains avant 1950.



Evolution du bâti de 1998 à 2012



Evolution du bâti de 2012 à 2021

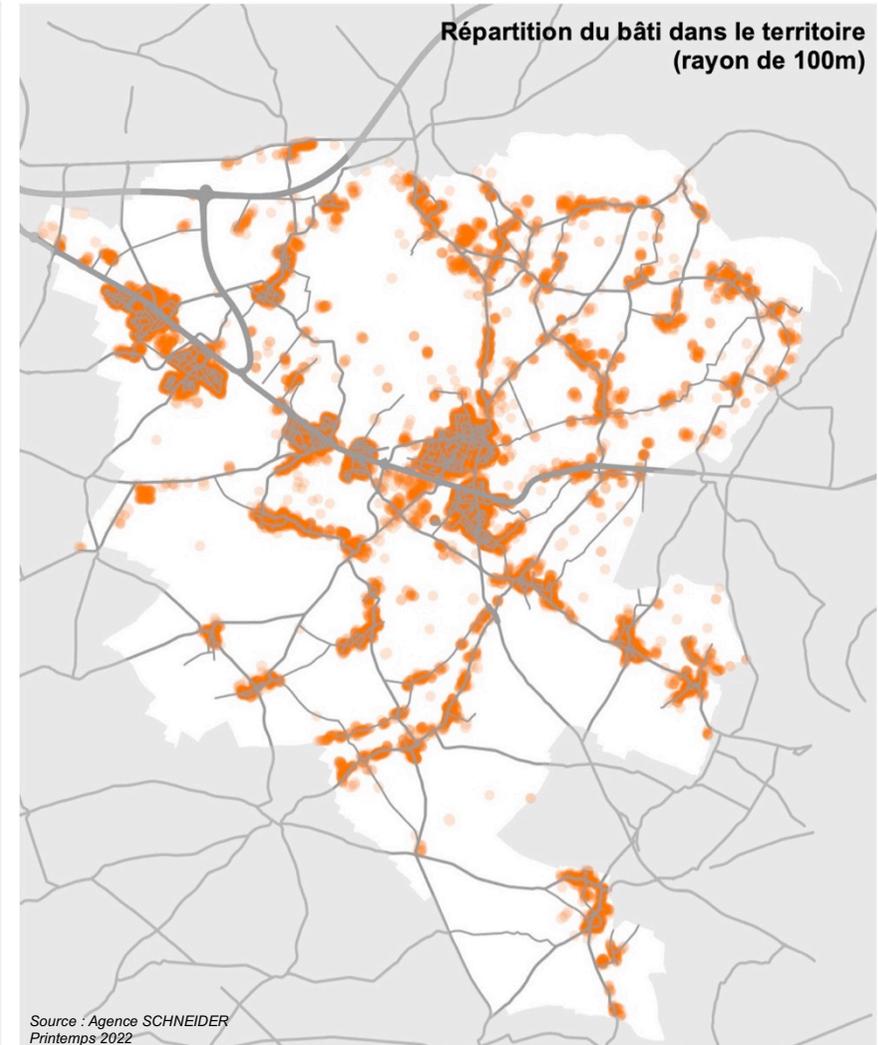
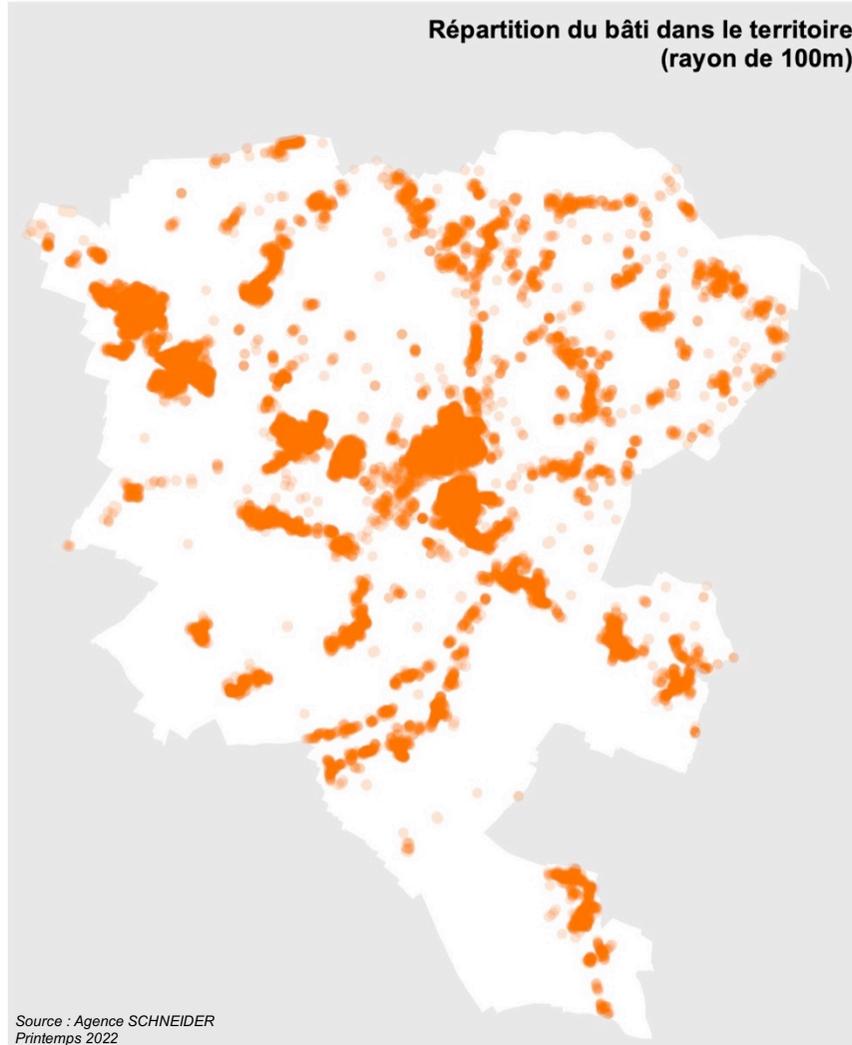


MODES D'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les cartes ci-après illustrent la répartition du bâti dans le territoire. Elles soulignent :

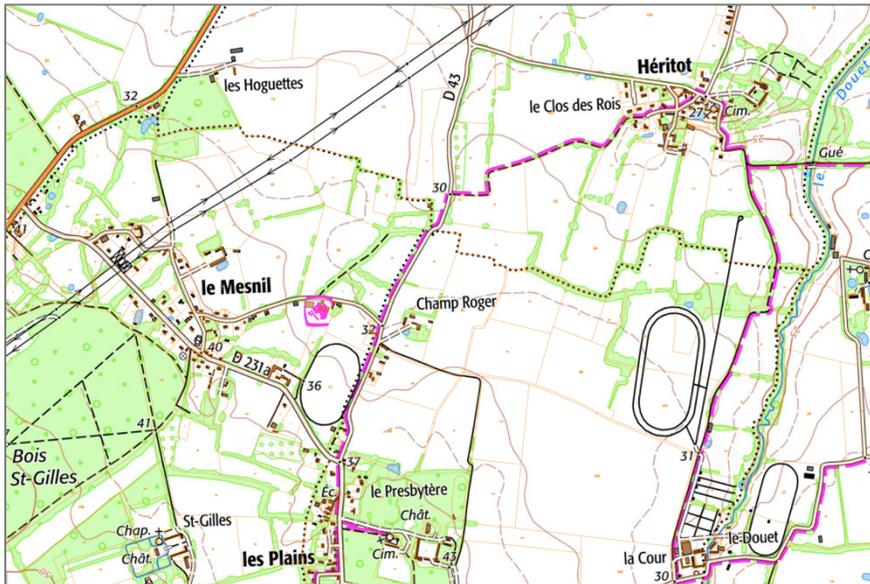
- l'axe structurant que forme la RD613, le long duquel se regroupe l'essentiel du bâti, regroupé en bourgs,
- qu'un quart seulement du territoire est compris dans un espace à moins de 100m d'une construction, montrant de vastes espaces préservés du bâti,

- que le mitage, est plus important dans le quart nord-est. Le développement périurbain de ces cinquante dernières années a en effet accentué le "pointillisme" caractéristique de l'urbanisation historique du Pays d'Auge, qui fut structurée par un bocage mis en valeur grâce à l'élevage,
- les "fils" d'urbanisation le long des voies et en particulier sur celles qui longent les coteaux de la vallée de la Muance, du Laizon ou les abords des marais (de la Dives ou de Chicheboville).



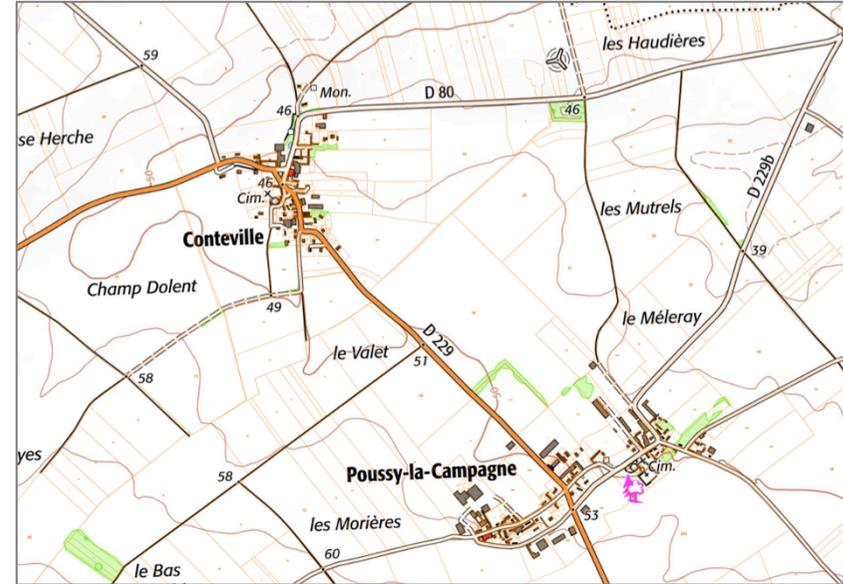
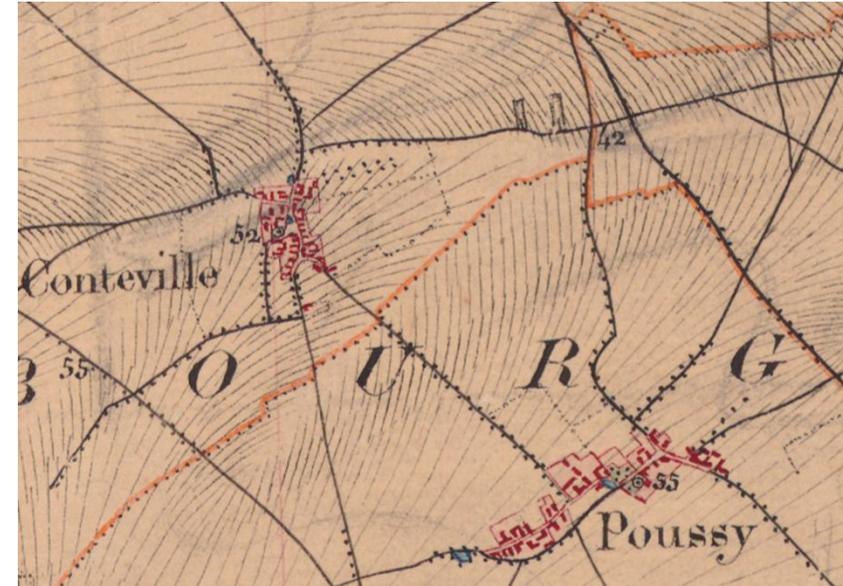
Comparaison entre la répartition du bâti et la nature de l'espace agricole entre la fin du XVIII^e siècle et aujourd'hui - DONNÉES GEOPORTAIL

dans le bocage à Canteloup



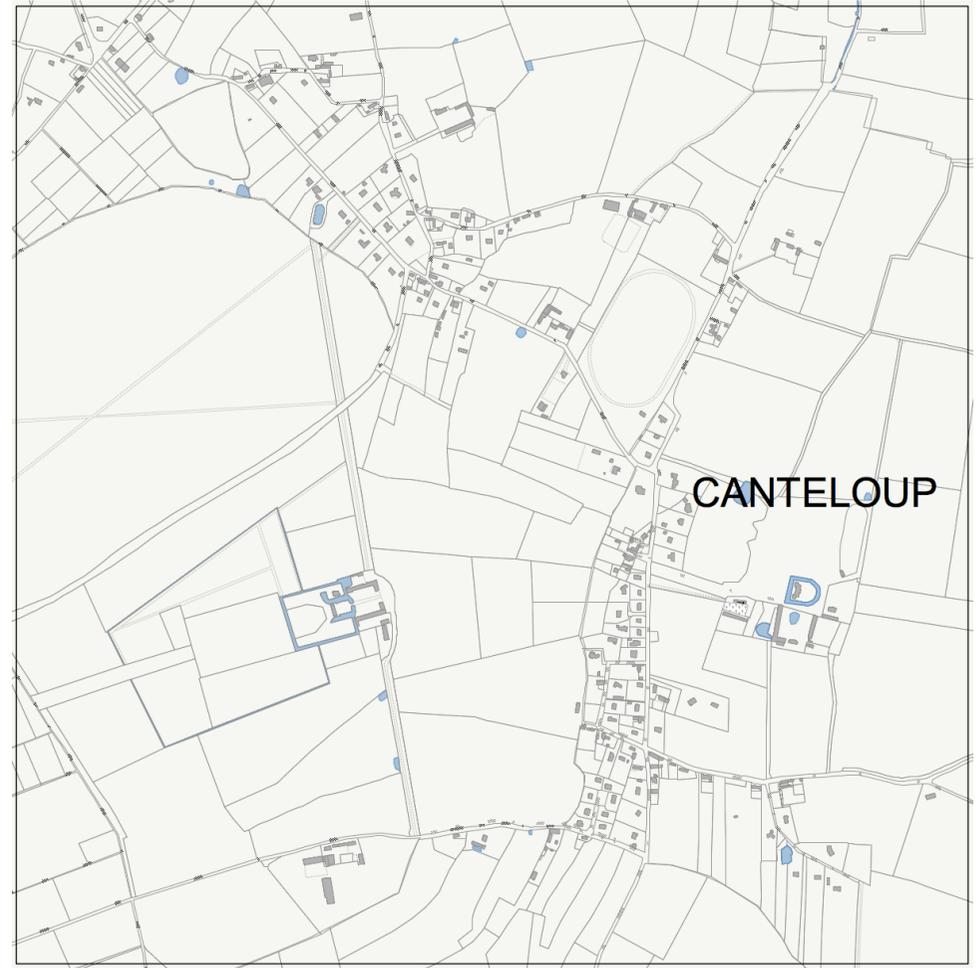
Les extraits ci-après montrent l'importance et au contraire la quasi-absence de développement pavillonnaire récent sur ces deux types d'urbanisation traditionnelle dans l'espace agricole (l'une éparse, l'autre regroupée).

dans la plaine à Poussy-la-Campagne et Conteville



Comparaison de la répartition du bâti dans la plaine et dans le bocage

> carré de 2km x 2km



12.2 MODES D'URBANISATION, MODES D'IMPLANTATION

L'urbanisation récente (de ces cinquante dernières années) s'est essentiellement faite par expansion sur l'espace rural et périurbain, dans ce territoire où une part conséquente de l'urbanisation ancienne a été détruite par les bombardements de la Libération et a été reconstruite sur de nouvelles bases (urbanistiques et architecturales) de la fin des années 40 au début des années 60.

Le gestion de ce parc immobilier est (encore à ce jour) essentiellement assurée par les bailleurs sociaux.

MODE D'URBANISATION POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En périphérie de l'agglomération caennaise, ce territoire très bien desservi par les infrastructures, a bénéficié de compensations industrielles lors de la Reconstruction et, à partir des années 70, d'une attractivité certaine pour les activités économiques nécessitant de grandes superficies, évitant le voisinage d'habitat ou recherchant des espaces à faible contraintes d'aménagement et à faible prix.

Ainsi de grandes implantations créées après guerre le marquent toujours :

- la Sucrierie à Cagny, dont la restructuration sera l'un des enjeux majeurs du PLUI,
- le site au carrefour des RD41 et RD89 à Bellengreville,
- le site industriel au nord de la voie ferrée à Moulton,
- ...

Les implantations, d'abord d'industries et de BTP, s'amorceront le long de la route nationale sur Moulton à la fin des années 70. Ce pôle d'activités se développera par implantations successives, de part et d'autre de la RD613 à la fin des années 80. Il présente à ce jour une multiplicité de types d'activités (en taille et destination) et une structure urbaine rudimentaire, bien qu'il couvre plus de 135 hectares. Son paysage, que ce soit depuis la RD613 ou la RD40 est peu qualitatif.

Sur le reste du territoire, on compte principalement des implantations hors zone spécifique, dont sur Cagny, en périphérie de l'agglomération caennaise. Certaines présentent des signes de dévitalisation (à Vimont) quand ce ne sont pas des friches (sur Ouézy). D'autres on fait l'objet de mutation réussie, comme l'ancienne tuilerie au Nord d'Argences.

MODE D'URBANISATION DES QUARTIERS D'HABITAT

Vu l'importance de la dynamique de l'agglomération caennaise, l'habitat a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage privée, par détachements de lots à bâtir le long des voies ou par lotissements de quelques hectares (dont la taille des parcelles diminue au fur et à mesure que le prix du foncier augmente). On ne compte pas de ZAC d'habitat (bien qu'une ait été un temps envisagée sur Moulton, sur une trentaine d'hectares, au début des années 2010). La part de l'habitat réalisée par les collectivités publiques, si elle existe sous la forme de lotissements communaux, est restée marginale.

Dans la période récente (depuis 2010), la demande de logements et les nouveaux objectifs de densification, ont favorisé, principalement sur Cagny, la densification dans le tissu urbain par démolition/reconstruction ou par réhabilitation d'anciens bâtiments. Ailleurs, le lotissement reste la norme, bien que sa forme se modifie : pour la gestion "douce" des eaux pluviales (qui favorise la réduction des coûts de viabilisation), la part des espaces communs (non forcément aménagés ou paysagers) augmente, alors que parallèlement la taille des parcelles diminue (sans que, la plupart du temps, les formes urbaines soient adaptées). En conséquence, la mitoyenneté réapparaît, le logement intermédiaire et les opérations d'habitat groupé se développent. Pour autant, la diversité des formes de logements.

ENJEUX

- *Le foncier aux abords des grandes infrastructures routières reste recherché par les activités économiques. Envisager sa viabilisation impose de prendre en compte les enjeux paysagers, les voisinages résidentiels, et la pertinence de la consommation de nouvelles terres agricoles (souvent de bonnes qualités agronomiques).*
- *Jusqu'à présent, nombre de communes délèguent aux opérateurs privés (aménageurs ou propriétaires) les choix de formes et de modes d'urbanisation sur leur territoire (bien qu'elles puissent être doté d'un PLU). Ce n'est pas sans enjeux pour la construction d'un outil de planification à l'échelle de l'ensemble de VED, s'il doit pour mettre en œuvre les objectifs fixés par l'État à la planification, mieux encadrer la consommation de l'espace et les modes d'urbanisation, pour la qualité des cadres de vie, la sobriété énergétique, la mise en place de nouvelles mobilités, ou la préservation de l'environnement.*



Pour comprendre la croissance pavillonnaire qui a formé l'essentiel de l'urbanisation depuis la fin des années 60, dans ce territoire (comme en France), ainsi que pour prendre la juste mesure des évolutions actuellement en cours, on rappellera le rôle joué par :

> DANS L'ESPACE RURAL : La procédure foncière autorisant le détachement de deux lots à bâtir tous les 10 ans, hors lotissement.

Cette disposition qui permettait de soustraire à la réglementation des lotissements jusqu'à 2 lots à bâtir tous les dix ans, a favorisé la consommation de l'espace agricole en faisant du terrain agricole un revenu à un moment de déprise rurale. Avec le développement de l'automobile, elle a facilité la dispersion des logements dans l'espace naturel et agricole, sans maîtrise de l'urbanisation et à l'écart des services et équipements.

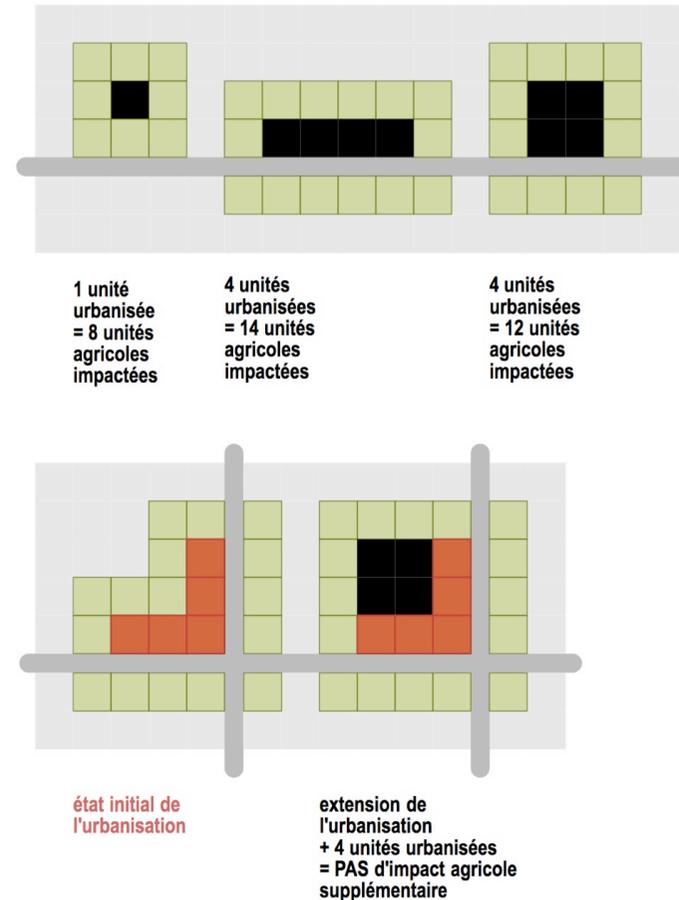
L'importance du phénomène se lit aujourd'hui dans la succession de lots à bâtir égrainés le long des routes et chemins sur l'ensemble de l'espace rural. Une desserte existante par les voies et réseaux, et la présence d'au moins une construction à proximité suffisait pour doter un terrain agricole de constructibilité.

Dans une première période (années 70-80), la construction a été ainsi largement permise à l'écart des agglomérations (villes, villages, hameaux) existantes.

Cette tolérance réglementaire a été supprimée au début des années 2010, vu ses conséquences :

- impact sur l'espace agricole et ses conditions d'exploitations (émiettement du parcellaire, augmentation des interfaces et en conséquence des zones de conflits d'usage, etc.) ;
- impact environnemental et social : développement des déplacements automobiles, avec l'insécurité, les nuisances et pollutions qui en résultent et, avec le vieillissement, les problèmes d'accessibilité aux services ;
- impact financier pour les collectivités : les coûts d'infrastructure (réseaux et voiries) rapportés au nombre de logements desservis explosent ;
- (nouvel) impact financier pour les ménages-automobilistes avec l'augmentation des couts d'accès à l'énergie.

Illustration de l'impact sur le foncier agricole de l'étalement pavillonnaire :



> DANS LES LOTISSEMENTS : L'implantation des pavillons (maisons individuelles) au milieu de leur parcelle

Ce mode d'implantation va se généraliser avec l'accession à la propriété et l'acquisition de terrains de plus en plus grands, permises par la baisse du coût relatif du foncier non bâti (agricole) par rapport au foncier bâti.

Il est l'image de l'accès au confort et de l'amélioration du cadre de vie durant la seconde moitié du XXe siècle : la taille moyenne des logements et la surface de terrain associée augmentent alors fortement ; parallèlement le nombre d'occupants par logement diminue et le nombre de ménages occupant plusieurs logements augmente sensiblement.

Il est promu par des règles d'urbanisme mises en avant au début du XXe siècle par l'urbanisme moderniste. Elles visaient à limiter les conflits de voisinage et les problèmes d'insalubrité qui pouvaient résulter de proximités mal maîtrisées, de densités trop fortes, ou éviter les dépendances entre propriétés : droit de passage, droit d'échelle, maîtrise des vues, etc.

Il reposait sur un modèle : le « pavillon » aristocratique, puis bourgeois, implanté à l'écart des autres constructions, de la rue ou de la route. Si, jusqu'au milieu du XXe siècle, il supposait une construction mise en scène depuis la rue, par un recul et une façade ordonnancée, ce mode d'implantation et de composition va progressivement disparaître : l'implantation des pavillons ne semblant plus dépendre dorénavant que des limites de parcelles et de leur desserte automobile.

Rappel d'autres modes d'implantation :

Les constructions anciennes du territoire présentent d'autres modes d'implantation qui répondaient à d'autres nécessités : créer une cour, tenir compte de l'ensoleillement ou des vents, gérer le rapport à la rue ou à la route, le rapport aux champs et aux jardins etc.

1. La cour : les bâtiments s'implantent en limites de propriété pour ouvrir une cour, et leurs pignons peuvent être implantés à l'alignement.
2. Le front bâti : les bâtiments forment un front continu ou non sur la rue. Les îlots ainsi formés peuvent comprendre de vastes espaces de jardins ou parcs, ou être densément bâtis d'annexes.

Illustration de différents modes d'implantation des constructions

(extraits Google maps et cadastre environ 130m x 130m)

1- La cour agricole



Exemple à Saint Pierre du Jonquet



Exemple à Cagny

3- Lotissement de pavillons en cœur de parcelle

3bis : Lotissement dense de pavillons avec mitoyenneté (simple ou double)



Exemple à Argences, au nord-ouest du centre historique



Exemple à Bellengreville



Exemple à Vimont



Exemple à Cagny



12.3 DENSITES D'URBANISATION

Cette notion est devenue importante avec la recherche d'un moindre impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels et la mise en place de normes par les documents de gestion de l'urbanisation.

DENSITÉS DES QUARTIERS D'HABITAT

Le calcul d'une "densité brute de logements" permet de prendre la mesure de la consommation de l'espace par l'habitat, et des différences de densités entre les diverses formes de logements.

On a calculé le nombre de logements par hectare (tous types confondus) à partir de la superficie nécessaire à l'opération d'aménagement (équipements et voiries compris). La part prise par les espaces collectifs (voiries + espaces communs) et la taille moyenne des parcelles pour les lotissements permettent d'affiner ce comparatif, en prenant la mesure des espaces communs qui contribuent à la qualité et à la fonctionnalité du cadre de vie. Ce sont des espaces de services : pour le stationnement collectif, le dépôt des déchets, l'assainissement des eaux usées, etc. ou des espaces de loisirs ou d'agrément : aires de jeux, lisières plantées, chemins, etc.

Ces différentes mesures (voir les extraits ci-après) permettent de constater la variabilité des densités des quartiers d'habitat individuels selon les sites et les époques de construction dès lors qu'ils restent la forme d'urbanisation dominante dans le territoire (vu le rapport niveau de prix / niveau de cout) et les "gains" de densités que permet la mixité des typologies de logements (sans parler de la plus grande adaptation aux besoins de logements).

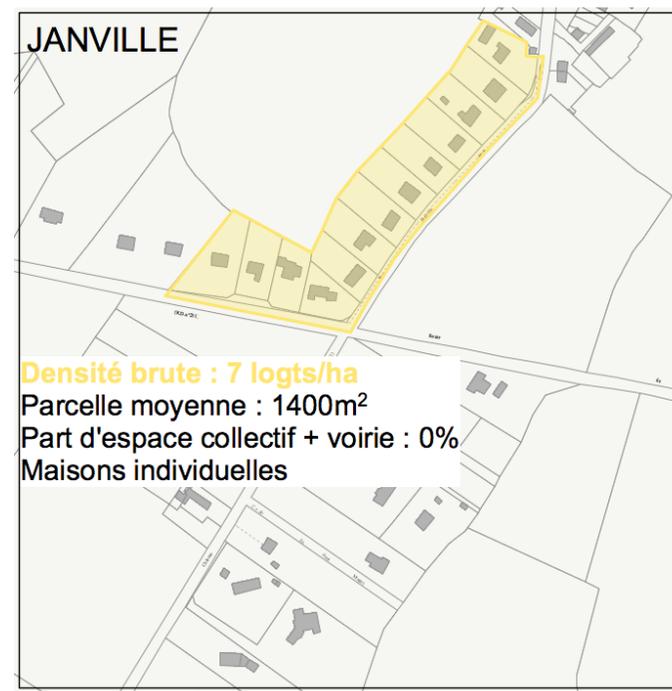
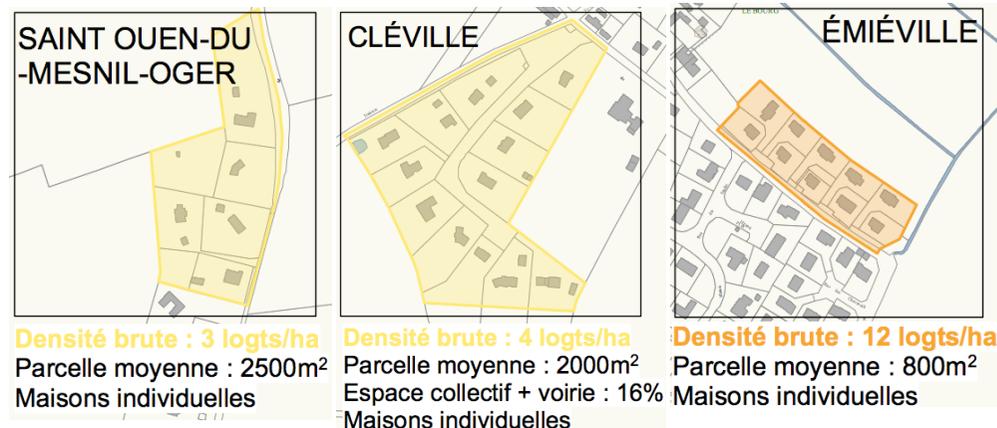
Ainsi :

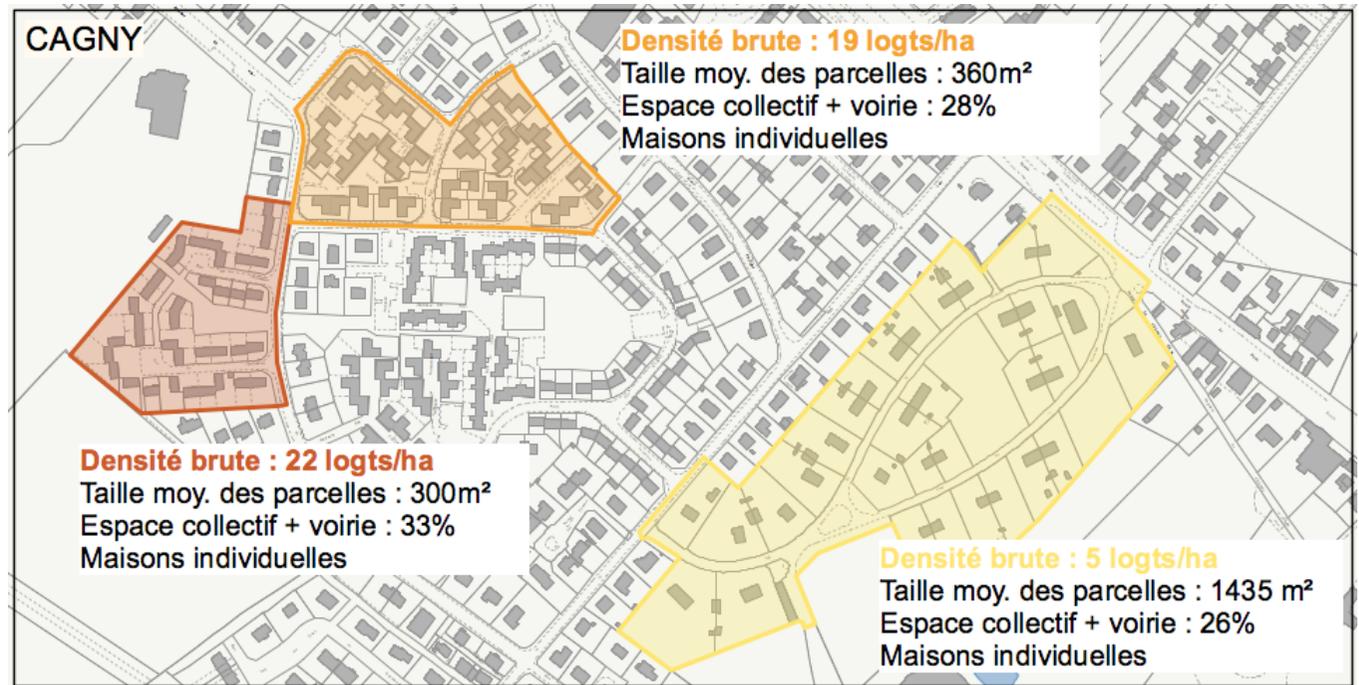
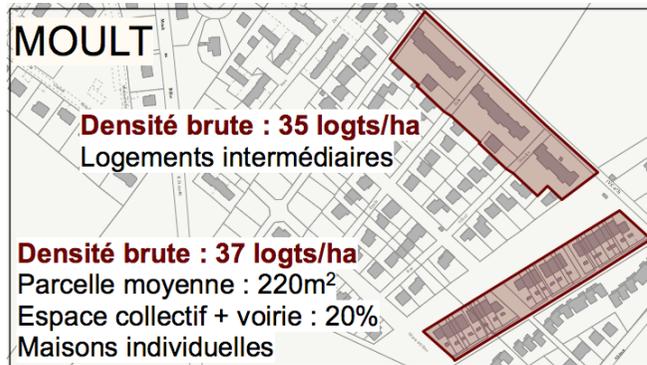
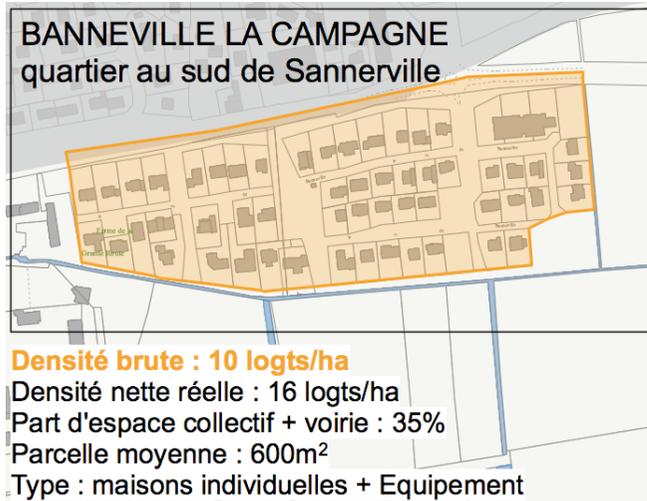
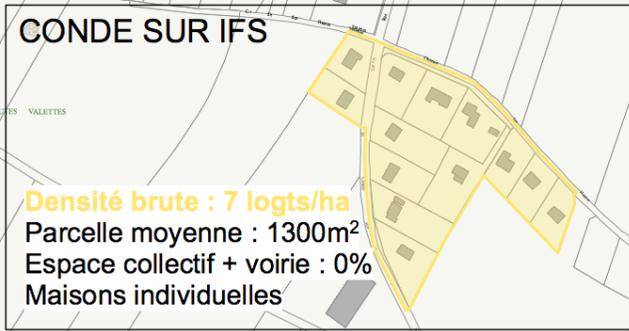
- ✓ **Moins de 10 logements/ha** (en jaune sur les extraits)

Cela correspond à de :

- la juxtaposition de lots à bâtir le long des voies, dans l'espace rural
- de grandes parcelles : de mille à plusieurs milliers de mètres carrés,
- pas ou peu d'espaces collectifs ; les voies n'ont pas été élargies la plupart du temps ; pas de lisière urbaine.

On soulignera que cette densité d'urbanisation est proche des densités d'occupation moyenne de l'urbanisation ancienne des hameaux et villages des marches du Pays d'auge (dont les logements reçoivent beaucoup moins d'habitants que par le passé), tout en proposant une urbanisation de forme assez différente (voir ci-avant).





✓ **10 à 20 logements/ha** (en orange sur les extraits)

Ce type de densité brute correspond à l'essentiel de la production de lotissements entre les années 80 et le début des années 2000. Ce sont :

- des lotissements de maisons individuelles sur lots libres,
- des implantations sans mitoyenneté
- des parcelles entre 700 et 1000m² ;

Mais on compte aussi ce type de densités dans des opérations récentes où les lots à bâtir sont plus petits (500 à 600 m² avec une mitoyenneté) mais les espaces collectifs plus vastes, en particulier les espaces verts de gestion des eaux pluviales (qui peuvent être peu paysagers et appropriables).

✓ **20 à 30 logements/ha**

Cela correspond aux opérations usuelles de logements locatifs sociaux avec les maisons individuelles groupées ou à la production récente de lotissements où plus de mixité de la programmation permet des densités plus élevées.

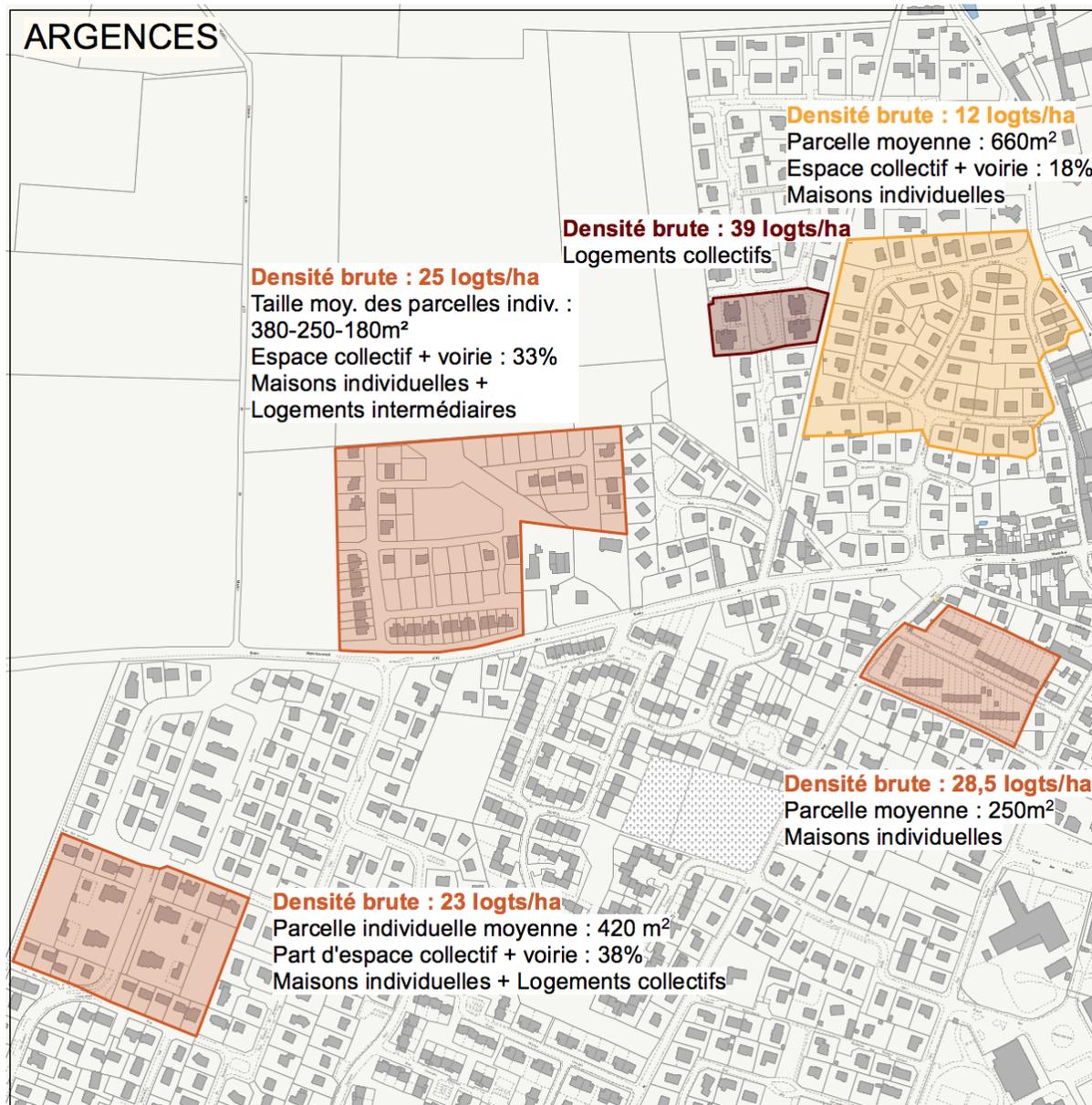
- Maisons individuelles jumelées ou en bande,
- Parcelles de 150 à 500m² environ,
- La plupart ont été aménagées pour du logement social.

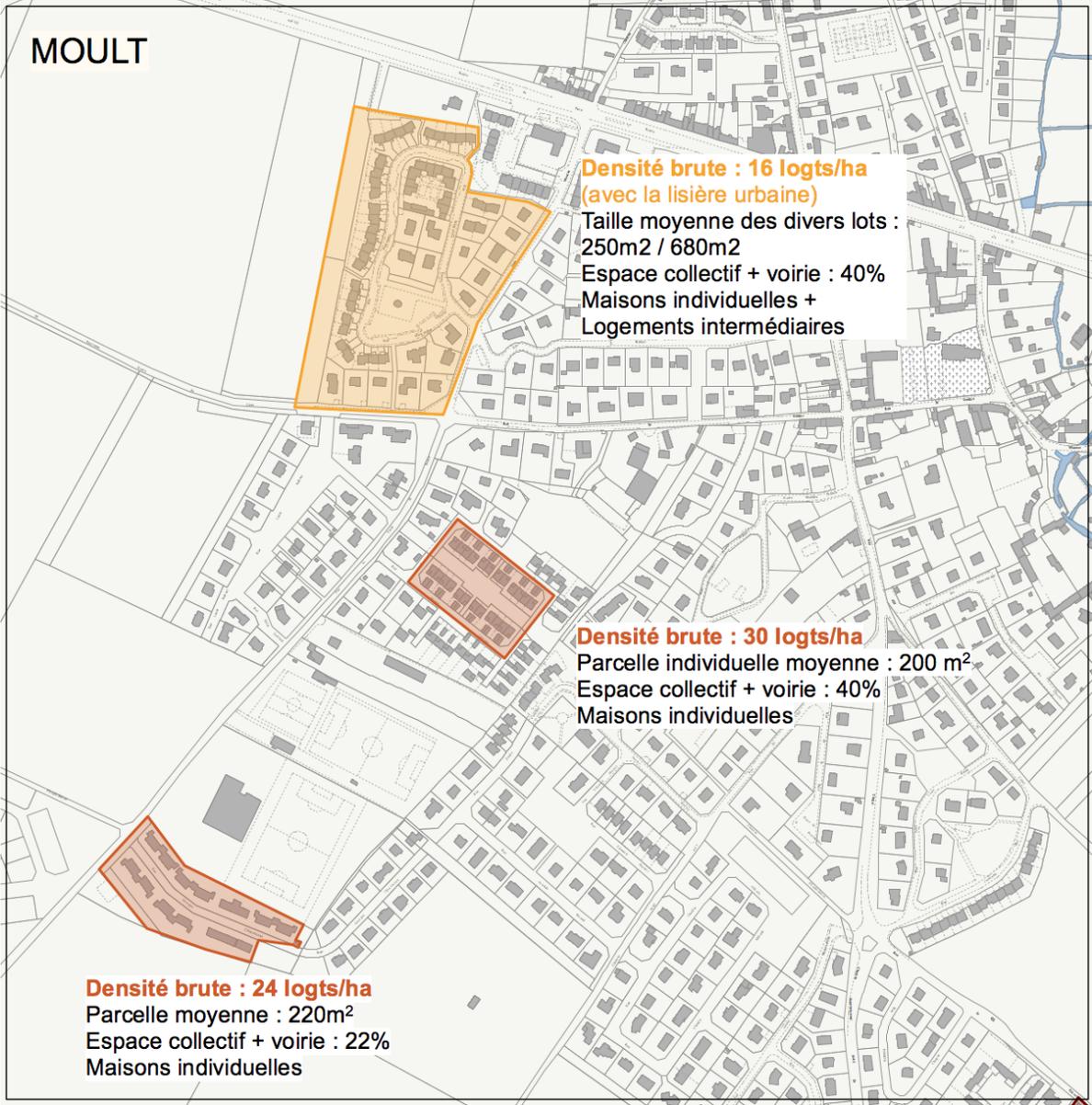
✓ **Au delà de 30 logements/ha**

Ce type d'opération reste rare sur VED à ce jour. La plupart sont des opérations de logements locatifs sociaux.

Les logements collectifs, sociaux ou privés (hors réhabilitation) restent exceptionnels vu le niveau de marché immobilier.

La plupart sont des opérations de logements intermédiaires ou individuels groupés (dites maisons de ville) sur de très petites parcelles (inférieure à 250m²), réalisées par des bailleurs sociaux.





DENSITÉS DES QUARTIERS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

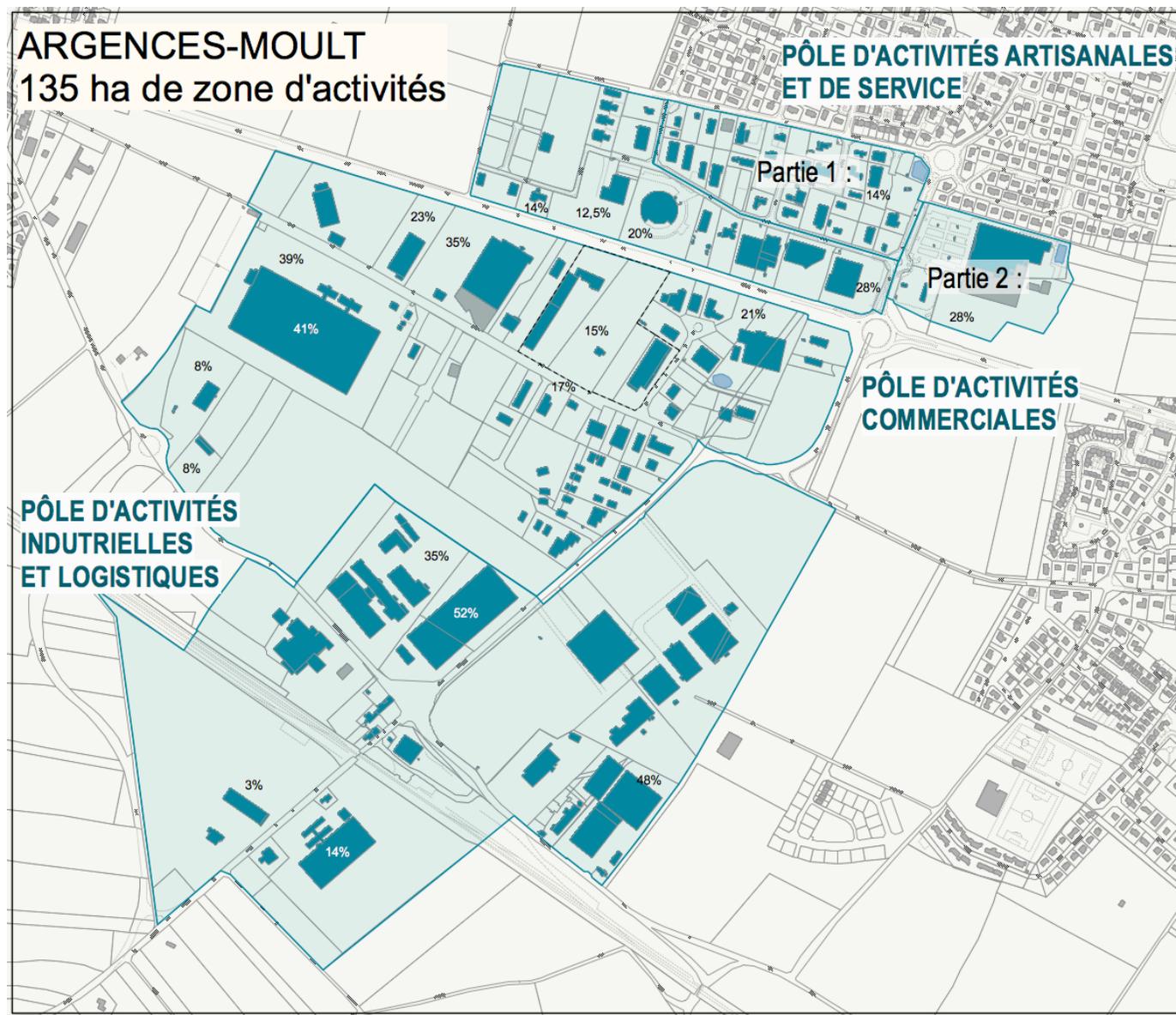
On mesurera leur densité nette bâtie (= emprise au sol des constructions). Elle peut varier fortement en fonction des besoins de locaux fermés des d'activités et de l'importance des espaces aménagés qui leur sont nécessaires : aires de stationnement pour le grand commerce, aires de manœuvres et de stationnement de camions pour la logistique, aires de stockages extérieurs pour certaines activités de production ou vente de biens, bassins de gestion des eaux pluviales pour les grands bâtiments ou les aires de stationnement, ...

Elle impose de ne pas considérer tout espace non-construit comme un espace de densification, d'autant, que plus l'activité nécessite un fort capital d'installation, plus elle prévoira des réserves d'extension, vu le coût d'un changement de localisation avec son développement (phénomène qui n'existe quasiment pas avec l'habitat).

✓ *Densité bâtie des lotissements d'activités artisanales et de services*

Si l'on prend pour exemple la zone d'activités d'Argences (Voir l'extrait / Partie 1) qui jouxte la ville au sud-ouest :

- la superficie des lots varie de 1000 m² à 5000 m² (mais la plupart font entre 1500 et 3000 m²) ;
- Les constructions ont une emprise comprise entre 100 et 700 m² au sol ;
- L'emprise au sol des constructions varie entre 10% et 35% ;
- Les voiries représentent moins de 15% de l'emprise aménagée.



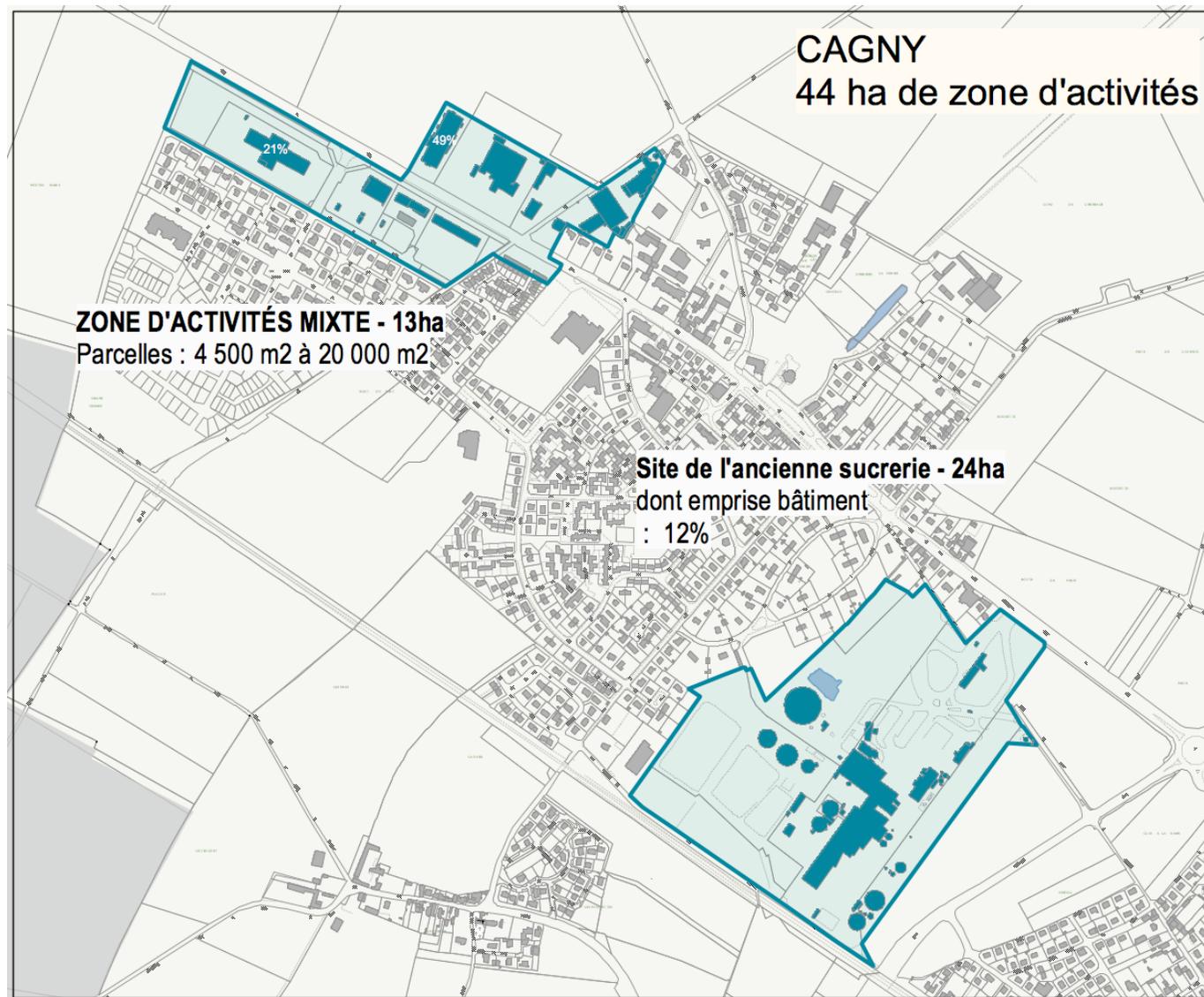
✓ **Densité bâtie des espaces dédiés au grand commerce**

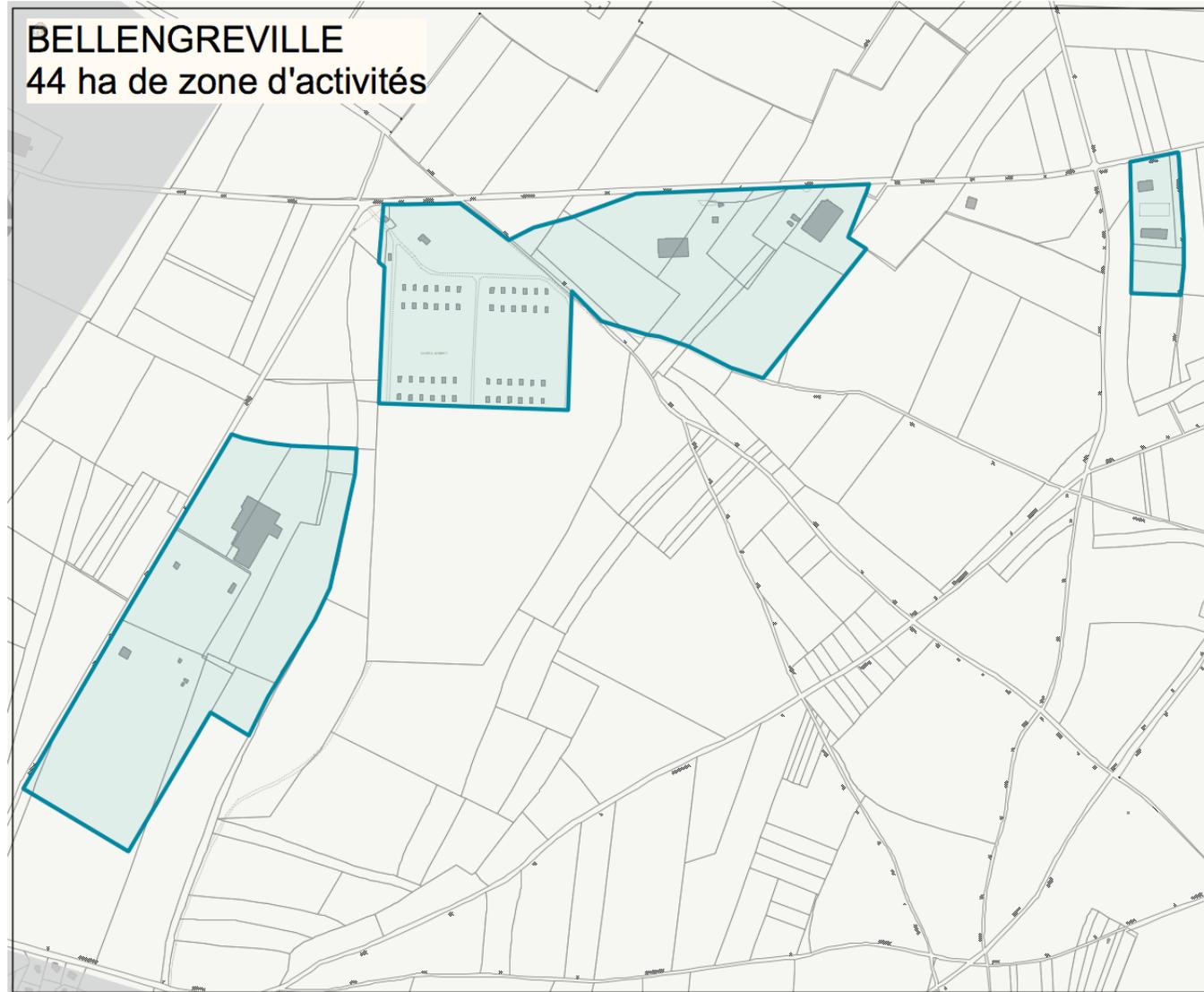
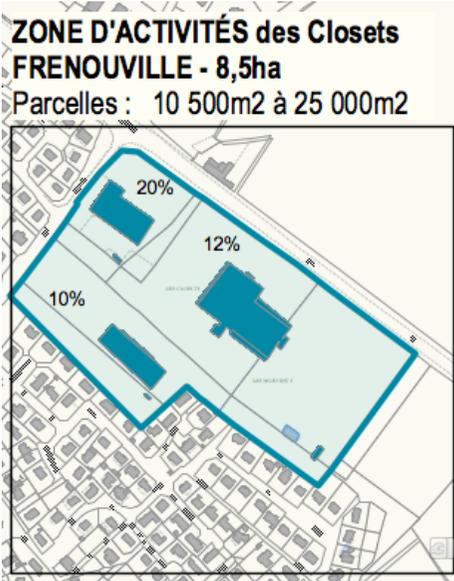
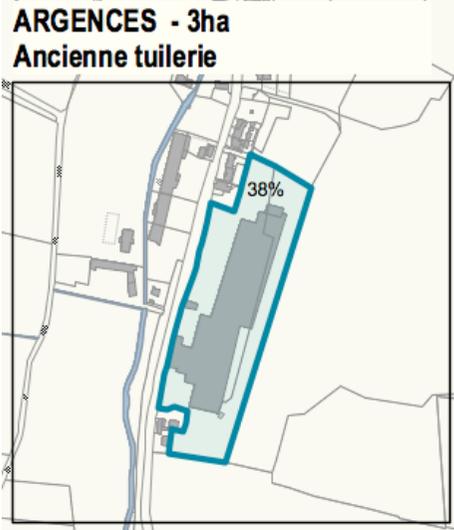
- La superficie des lots varie de 10 000 m² à 50 000 m², aires de stationnement et de gestion des eaux pluviales comprises ;
- Les constructions ont une superficie au sol comprise entre 2 000 m² et 15 000 m²;
- L'emprise au sol des constructions est comprise entre 20% et 30% (vu les surfaces réservées aux aires de stationnement).

✓ **Densité bâtie des espaces dédiés à l'industrie, le BTP ou la logistique**

Pour ce type d'activités, on observe des emprises foncières de beaucoup plus grande taille. On distingue celles qui reçoivent très peu de constructions en proportion de la taille des sites (comme dans le BTP sur Bellengreville) de celles qui reçoivent des constructions de plusieurs hectares de superficie. Ainsi :

- la superficie des lots varie de un à plusieurs dizaines d'hectares : l'emprise de l'ancienne sucrerie sur Moulton représente 24 ha (hors terres agricoles liées) ; les plus grands lots font plus de 20 ha sur Bellengreville, près de 10 ha sur Moulton, 5 ha sur Frénouville, etc. ;
- Les constructions industrielles ou logistiques ont des superficies de 5 000 à 30 000 m² ; leur emprise au sol, pour la plupart supérieure à 30% peut atteindre 60%.



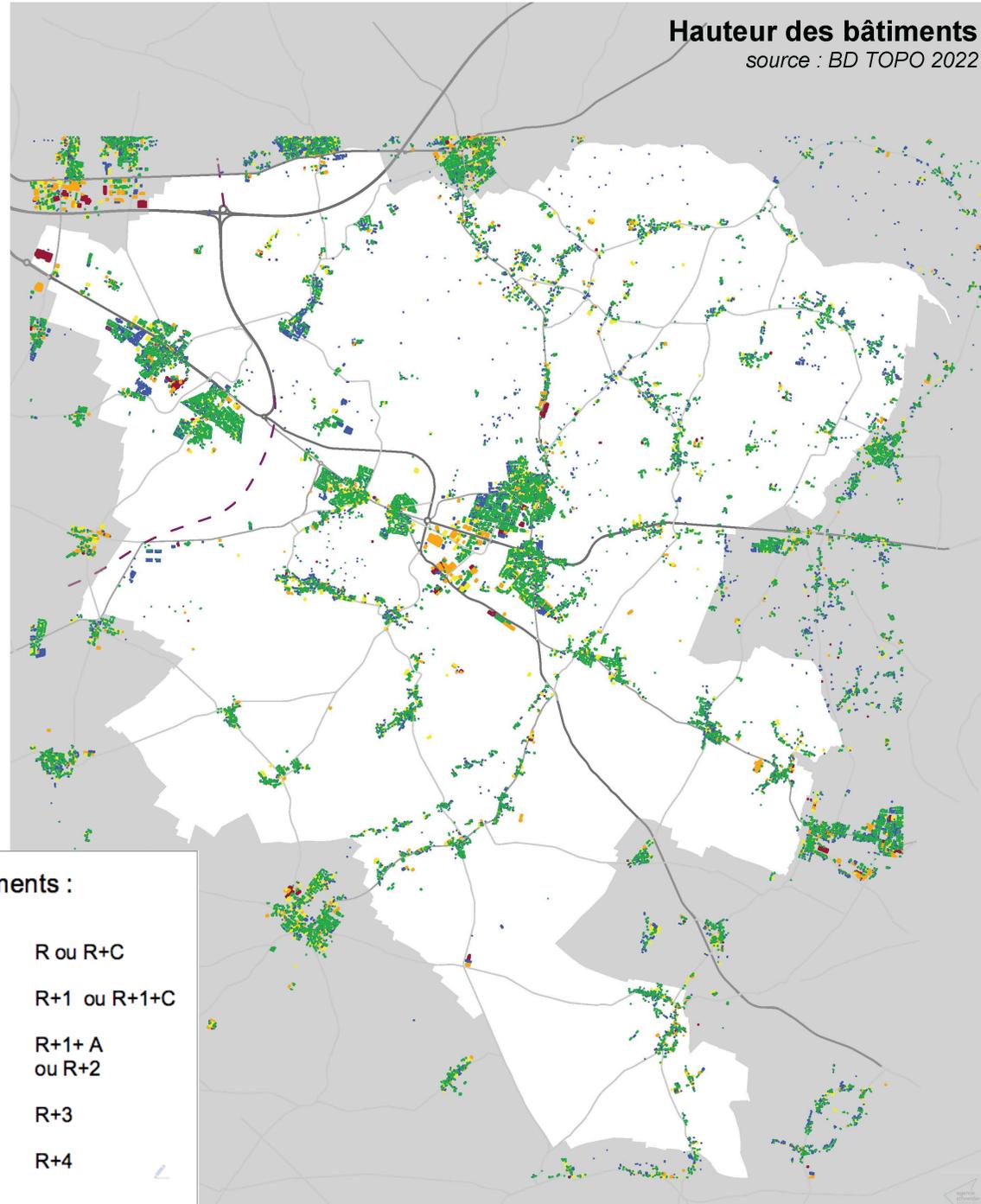


12.4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La carte ci-contre a été réalisée à partir des données de la "BD TOPO 2022". Elle permet d'illustrer la hauteur droite des bâtiments sur le territoire.

Ainsi, elle montre :

- que l'essentiel des constructions (les logements) ne comptent pas plus d'un étage, et que le R+2 reste exceptionnel ;
- que les constructions les plus hautes sont celles des zones d'activités, et en particulier celles des grands sites industriels ou agricoles (si on excepte les clochers).



Hauteur droite des bâtiments :
Source : BD TOPO 2022

■ < 3,5 mètres	R ou R+C
■ 3,5 à 6 mètres	R+1 ou R+1+C
■ 6 à 7 mètres	R+1+ A ou R+2
■ 7 à 10 mètres	R+3
■ plus de 10 mètres	R+4



12.5 TYPOLOGIE DES FORMES D'URBANISATION ET DE CONSTRUCTIONS

FORMES D'URBANISATION ANCIENNES : LE CORPS DE FERME

C'est la forme d'urbanisation la plus répandue dans l'espace rural. Elle se compose de plusieurs bâtiments souvent plus long que larges organisés en cours (fermées sur la rue dans les villages de plaine, disposées au centre de leur unité d'exploitation dans le bocage).

L'évolution des pratiques agricoles a plusieurs incidences sur cette forme d'urbanisation :

- les anciennes constructions ne correspondent plus aux pratiques actuelles donc des hangars beaucoup plus larges et construits avec des matériaux à la durée de vie plus courte viennent s'y adjoindre modifiant la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble.
- Des maisons individuelles viennent se juxtaposer aux constructions anciennes.



<p>Formes d'urbanisation</p>	<p>Implantation des bâtiments agricoles autour d'une cour au centre d'une unité foncière. L'accès se fait par un chemin privé ou un chemin rural qui peut traverser l'exploitation. Lorsque le corps de ferme est proche de la rue, il présente généralement un porche qui permet d'accéder à la cour. A minima, les locaux agricoles prolongent le bâtiment d'habitation ; le logis est rarement indépendant dans la plaine ;</p>
<p>Tendances d'évolution</p>	<p><u>SECTEURS DE DEMANDE RESIDENTIELLE OU TOURISTIQUE :</u> Divisions des corps de ferme en plusieurs logements particulièrement pour ceux situés dans le tissu urbain ; Création de logements locatifs ou d'hébergements touristiques dans les locaux annexes ; Changement de destination au profit d'hébergement hôtelier ou d'activités récréatives (gîtes, AirBNB, salle de mariage...).</p> <p><u>SECTEURS SANS PRESSION IMMOBILIERE :</u> Là où pouvaient exister plusieurs logements, il n'en subsiste la plus part du temps plus qu'un avec de nombreuses dépendances. On peut observer le dépérissement des locaux annexes devenus inadaptés. Lorsque l'affectation agricole est maintenue : construction de maisons individuelles et de bâtiments agricoles plus modernes à proximité des constructions anciennes pas toujours en bon état.</p>
<p>Enjeux paysagers et urbanistiques</p>	<p>Maîtrise de l'insertion dans le paysage des constructions nouvelles et maintien des éléments d'accompagnements paysagers (haies, vergers, arbres...).</p> <p>Maîtrise de l'insertion dans les pentes (dont pente de talus).</p> <p>Typologie des clôtures.</p> <p>Préservation de la structure parcellaire, quand elle contribue à la qualité paysagère.</p> <p>Préservation de la cohérence de la composition lors d'ajout de constructions.</p>

FORMES D'URBANISATION ANCIENNES : LES DOMAINES

Ces grandes propriétés se caractérisent par la taille de leur unité foncière qui a pu couvrir plusieurs dizaines d'hectares de bois, prêtres, vergers et parcs mais qui se voient aujourd'hui réduites ou divisées. Souvent, elle compte encore un « château », un « manoir » ou une « demeure » souvent remarquable par son architecture (bientôt que les bombardements de la Libération en ont détruit une partie).

Ce qui vaut nombre d'entre eux d'être des monuments historiques classés ou inscrits.

S'y ajoutent des annexes, parfois des ouvrages remarquables et des aménagements paysagers, qui marquent fortement le territoire et son paysage.

Sur la quarantaine de domaines que compte le territoire, environ 46% se trouvent proche ou au sein du tissu urbain. La maîtrise paysagère de l'urbanisation et des infrastructures alentours permettra d'éviter d'en dénaturer le caractère.



Château Saint-Pierre-Oursin



Château de Banneville-la-Campagne



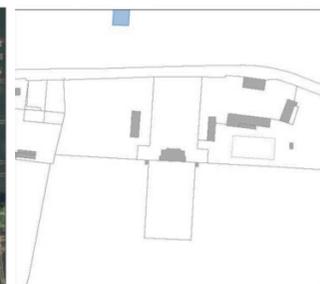
Château de Saint-Pierre-du-Jonquet



Entrée du manoir de Moulit



Domaine - Vimont



Domaine - Saint-Pierre-du-Jonquet

<p>Formes d'urbanisation</p>	<p>Ensemble foncier de taille importante qui comprend plusieurs types de constructions, et qui par son ampleur et sa richesse bâtie, est une expression d'une puissance politique ou économique présente ou passée. Il marque fortement le paysage bien que sa visibilité puisse être réduite, cachée derrière de hauts murs ou d'épaisses haies.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction maîtresse (château, manoir...) est ou a été mise en scène par une cour avancée d'une rade, d'alignements d'arbres et/ou par un parc avec des alignements sur les ouvertures. - Elle peut être flanquée de ses constructions annexes (communs, pavillons d'entrée,...) ou celle-ci peut être implantée à l'écart des perspectives principales quand il y en a. - La propriété est desservie par une voie privée souvent bordée d'alignements d'arbres.
<p>Tendances d'évolution</p>	<p>Valorisation résidentielle ou touristique. Cependant, certains domaines manquent d'entretien voir sont laissés à l'abandon (comme à Vimont). Risque de perte de valeur par modification de l'environnement et du paysage alentour</p>
<p>Enjeux paysagers et urbanistiques</p>	<p>Faciliter le changement de destination et l'extension maîtrisée pour permettre la revalorisation. Maintenir la cohérence de la forme d'urbanisation et la qualité de l'insertion dans le site. Ce qui suppose la bonne maîtrise de la constructibilité aux alentours, y compris agricole. Préserver les perspectives et les cônes de vue. Accompagner les réhabilitations par une forte vigilance architecturale et paysagère.</p>

FORMES D'URBANISATION ANCIENNES : CENTRE BOURG

VED ne compte qu'un seul centre urbain structuré de longue date, à Argences. Le tracé de l'ancienne cité médiévale se lit toujours. En forme d'oeil, il se prolonge par la rue du champ de foire et la rue de Croissanville.

Aujourd'hui on trouve dans ces rues reconstruites, des maisons de villes accolées les unes aux autres, des commerces et des équipements publics ainsi que l'église. C'est la seule partie de la ville qui compte une urbanisation faite d'immeubles accolés avec des fronts bâtis de deux ou trois niveaux. Beaucoup de ces maisons de ville possèdent un jardin en arrière-cour dans le cœur de l'îlot.



<p>Formes d'urbanisation</p>	<p>COEUR BOURG</p> <p>Le tissu comprend de nombreuses parcelles étroites dont la façade sur rue varie de cinq à douze mètres de largeur et est entièrement occupée par le bâti.</p> <p>La desserte des immeubles peut être partagée entre les commerces et les logements.</p> <p>Les rues étroites présentent souvent moins de neuf mètres de largeur entre façade.</p> <p>Elles sont bordées de place de stationnement et d'un trottoir plus ou moins étroit selon les rues. Elles présentent un paysage très minéral, adouci par les plantations réalisées lors de la dernière revalorisation paysagère. Il y a ainsi deux places : place de la République et place du général Leclerc, utilisées pour la circulation et/ou le stationnement qui ont fait l'objet de revalorisations paysagères récentes.</p>
<p>Types d'implantation dans les unités foncières</p>	<p>Les constructions sont implantées à l'alignement et en limites séparatives. Le front bâti est quasi continu sur rue.</p> <p>Le front bâti forme un ruban d'urbanisation de huit à dix mètres d'épaisseur au pourtour des îlots, sur lequel s'est aggloméré au fil du temps de nombreuses extensions ou annexes, occupant progressivement le centre des îlots.</p>
<p>Tendances d'évolution</p>	<p>Densification au sol : les îlots sont denses ; ils le sont d'autant plus que l'on se rapproche du centre historique.</p>
<p>Enjeux paysagers et urbanistiques</p>	<p>Place des voitures, des aires de stationnement et des garages.</p> <p>Imperméabilisation des cœurs d'îlots et continuité de la végétalisation.</p> <p>Rupture entre les constructions anciennes et contemporaines ; rupture de la continuité des fronts bâtis ; différence de hauteur des immeubles.</p> <p>Qualité de l'insertion des devantures des commerces ou locaux d'activités dans le paysage urbain.</p>
<p>Enjeux d'aménagement</p>	<p>?</p>

FORMES D'URBANISATION ANCIENNES : LE HAMEAU / LE VILLAGE

Cette forme urbaine résulte de la juxtaposition d'unités foncières bâties (logements, fermes et plus rarement commerces ou entreprises) le long d'une voie ou d'un carrefour, d'un gué ou d'un domaine. Ce qui justifie la qualification de « hameau », de « village » ou de « bourg », c'est le nombre d'unités, la mixité des fonctions et la présence d'espaces ou d'équipements collectifs.

La disparition des commerces et des artisans peut laisser des bâtiments difficiles à restructurer. Les logements en étages ou les petites maisons de ville, en l'absence d'animation et de services urbains, offrent dans le contexte actuel, peu d'intérêt.



Formes d'urbanisation	<p>Les parcelles sont alignées le long de la route.</p> <p>La végétation est présente dans le paysage urbain.</p> <p>Les rues sont étroites. Ils subsistent des venelles inadaptées au trafic automobiles.</p> <p>Hauteur des fonts bâtis : 1 à 2 niveaux droits.</p>
Types d'implantation dans les unités foncières	<p>Les constructions sont implantées à l'alignement et souvent en limite séparative de propriétés : il existe des servitudes de passage, des cours communes... Elles sont positionnées parallèlement à la rue avec ou sans recul par rapport à la limite de l'espace public ou perpendiculairement à la rue pour dégager des cours fermées.</p> <p>Des murs assurent souvent la clôture.</p> <p>Plus l'urbanisation est dense plus le front bâti est continu.</p>
Tendances d'évolution	<p><u>DANS LES SECTEURS SANS PRESSION IMMOBILIERE :</u></p> <p>Délaissement des anciennes annexes agricoles,...</p> <p><u>DANS LES SECTEURS ATTRACTIFS :</u></p> <p>Déstructuration de la forme urbaine générale du fait du mode d'implantation des pavillons dans le tissu ancien</p> <p>Rénovation de l'espace public avec (re)création de mixité fonctionnelle.</p>
Enjeux paysagers et urbanistiques	<p>Rupture paysagère entre les unités anciennes et contemporaines (les rapports plein/vide et bâti/non-bâti sont inversés).</p> <p>Enjeux de voisinage avec les sites d'exploitation agricole.</p> <p>Réinvestissement des constructions construites pour les activités économiques (commerce, artisanat, constructions agricoles) et implantation de nouvelles activités économiques.</p>
Enjeux d'aménagement	<p><u>MAITRISE DES EXTENSIONS D'URBANISATION :</u></p> <p>Traitement des interfaces.</p> <p>Cohérence des formes du bâti (hauteur, implantation...).</p> <p>Maîtrise des transitions avec les exploitations agricoles.</p>

FORMES D'URBANISATION ANCIENNES : CITÉ OUVRIÈRE DE LA SUCRERIE DE CAGNY

La cité ouvrière de Cagny est un ensemble de maisons individuelles jumelées qui accueillait les employés de la sucrerie.

Construite en 1951 avec 28 logements : 20 pour les ouvriers, 5 pour les contremaîtres, 2 pour les cadres et un supplémentaire. La cité ouvrière a été agrandie puis réduite, en 2011, il ne reste que 20 logements.

Elle a la particularité d'être très peu visible de l'extérieur. Elle est desservie par une voie en raquette, qui présente à chaque extrémité un espace planté dont les angles qui l'isole du reste des autres quartiers. Les parcelles sont de grande taille (à l'aune d'aujourd'hui) ; elles sont clôturées de grillages et poteaux en béton, souvent doublés d'une haie.



Formes d'urbanisation	<p>Les parcelles sont implantées de part et d'autre d'une voirie en "œil". Il y a un accès à chaque extrémité. La majorité des maisons sont mitoyennes et sont placées au centre des parcelles. Elles possèdent chacune un jardin.</p>
Tendances d'évolution	<p>Risques : manque d'entretien des bâtiments.</p>
Enjeux paysagers et urbanistiques	<p>Densification sur les deux parcelles vides au centre et à l'extrémité nord. Maîtrise de l'insertion dans ce paysage des constructions à venir Rendre le quartier plus attractif, vu son potentiel paysager.</p>



FORMES D'URBANISATION RÉCENTES : QUARTIERS PAVILLONNAIRES

C'est la forme d'urbanisation qui a été la plus courante ces dernières décennies. Elle a été produite par juxtaposition de lots (souvent par deux) au fil du temps ou dans le cadre d'un lotissement.

Ce mode de production a conduit à la juxtaposition d'ensembles monofonctionnels et mono-formels. Ils sont composés quasiment exclusivement d'un seul type de logement : individuel ou individuel groupé. La mixité des formes et des occupations est l'exception.

ENJEUX DANS L'ESPACE RURAL :

- Accessibilité des habitants aux équipements collectifs et réseaux, du fait d'implantation dans des communes peu équipées ou à l'écart des équipements et services.
- Sécurité routière du fait d'implantation sans aménagement le long des routes.
- Impact sur l'économie agricole : le détachement de lots à bâtir par les propriétaires s'ils pouvoient un revenu, conduit dans de nombreux cas à une déstructuration progressive des unités agricoles et à des conflits de voisinage.
- Insertion dans les paysages de campagne ou de hameaux : impacts visuels, franges d'urbanisation non maîtrisées...



ENJEUX DANS L'ESPACE PERIURBAIN :

- Consommation d'espace et en conséquence d'étalement urbain.
- Jonction avec les quartiers voisins.
- Uniformité des formes et des types de logements.
- Mixité fonctionnelle.

Formes d'urbanisation	Juxtaposition de lots à bâtir le long d'une rue nouvelle ou d'une route existante. Dans le périurbain ou les bourgs, certains lotissements comprennent des macro-lots avec de l'habitat locatif plus dense ou des équipements collectifs en R+2 ou R+2+C.
Types d'implantation dans les unités foncières	Les constructions sont implantées en retrait des voies et des limites de propriétés pour les lots libres. La mitoyenneté a longtemps été réduite aux opérations de logements sociaux.
Tendances d'évolution	La réduction de la taille des parcelles pour le lot libre en accession. La diminution des retraits par rapport aux limites et par rapport à la voie de desserte . Le retour à des constructions en R+1 pour les maisons individuelles. Des macro-lots avec des logements intermédiaires en R+2.
Enjeux paysagers et urbanistiques	Aménagement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Taille des espaces plantés : intégration paysagère, imperméabilisation. Place de la voiture : sur l'espace privé et sur l'espace public. Type et taille des espaces extérieurs aux logements (sur espace privé ou public). Préservation du potentiel d'ensoleillement (nouvelles normes thermiques).
Enjeux d'aménagement	Densification douce et la mobilisation des espaces collectifs désaffectés. Nouvelles formes d'organisation du bâti pour préserver la qualité du cadre de vie, quand la taille des lots diminue ; Insécurité des piétons et cyclistes du fait de la juxtaposition d'unités foncières le long des voies existantes (souvent sans aménagement de la voie). Enclavement du parcellaire agricole lors du détachement de lots à bâtir le long des voies. Etalement de l'urbanisation : le détachement de lots à bâtir sans vigilance sur leur forme, augmente la surface de contact entre l'espace agricole et l'urbanisation ainsi que le coût de la viabilisation (au mètre carré desservi). POUR L'URBANISATION LENTE : coût de la création de voies et réseaux rapportés au coût d'un lot à bâtir détaché d'une unité agricole. POUR LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION : limitation des extensions peu denses, création de nouvelles rues, compacité de l'urbanisation, interdiction de l'urbanisation linéaire. Ce qui supposera la mise en œuvre de nouvelles formes d'urbanisation pour de petites opérations de quelques logements.



Comparaison de la photographie aérienne de 2000 et 2020 : extension des zones pavillonnaires sur la commune de moulit



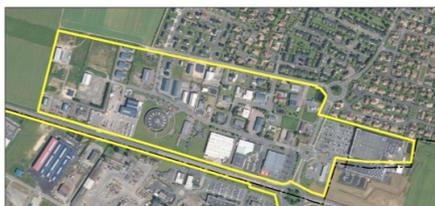
FORMES D'URBANISATION RÉCENTES : ZONES D'ACTIVITÉS

C'est le second type de tissu que le « zoning » moderne invente : la zone d'activités. Elle est conçue comme un ensemble monofonctionnel déployé le long des grandes infrastructures de déplacement, pour profiter de l'accessibilité et de la visibilité qu'elles offrent.

Elle se caractérise par une faible densité liée à la fois au bas coût du foncier, aux espaces réservés, au stationnement, aux réserves d'urbanisation et par l'importance des espaces imperméabilisés pour le stationnement ou les manœuvres en particulier dans les zones commerciales et logistiques, et par leur faible durabilité, à l'échelle de l'urbanisation, des constructions, installations et aménagement qu'elles reçoivent.

Il suffit de quelques décennies pour qu'une « zone » perde son positionnement, au sens marketing du terme, et se transforme en friche.

Elles s'accompagnent d'un déploiement publicitaire important : panneaux, enseignes ou même bâtiments enseignes qui rivalisent pour attirer l'attention visuelle des automobilistes, définissant ainsi un paysage générique. Sur ce dernier point, le développement des applications numériques pourrait faciliter la reconquête d'un paysage plus qualitatif. C'est en particulier le cas entre Moulton et Argences, le long de la RD613.



Zone d'activité de Moulton



Zone d'activité de Cagny



Zone d'activité d'Argences

<p>Formes d'urbanisation</p>	<p>A l'exception de quelques constructions industrielles remarquables, les bâtiments présentent une architecture très pauvre et sont posés au milieu de nappes de parkings goudronnés le long de la RD613.</p> <p>Les zones d'activités du territoire ont été développées au "coup par coup" en particulier sur Argences-Moulton, ce qui se lit dans la faible (et souvent insuffisante) structuration de leur réseau de desserte,</p>
<p>Tendances d'évolution</p>	<p>Poursuite de l'urbanisation au "coup par coup" ;</p> <p>Développement des implantations logistiques et commerciales .</p>
<p>Enjeux paysagers et urbanistiques</p>	<p>Mobilisation foncière dans les espaces existants.</p> <p>Opportunité de la poursuite des extensions hors de la bordure périphérique.</p> <p>Aménagements paysagers qualitatifs en bord de voie, plantations des parkings et des lisières, ...</p> <p>Maîtrise de l'affichage publicitaire.</p>

PAYSAGES DE ZONES D'ACTIVITÉS

Zone d'activité de Moul



Zone d'activité de Moul



La sucrerie



Atelier régional de Décathlon - Cagny



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES : LA MAISON DE VILLAGE

Dans ces quartiers ou communes où la demande de logements est réduite, les maisons sont soumises à la concurrence des logements hors la ville si elles doivent faire face aux handicaps suivants :

- des nuisances et de l'insécurité dues à la circulation ;
- des difficultés de stationnement ;
- une façade implantée à l'alignement, trop proche de la rue, de son passage et de ses nuisances, en particulier en rez-de-chaussée ;
- une absence d'espaces extérieurs (si possible de qualité) attenant au logement (cour ou jardin) ;
- des coûts de réhabilitation importants.

Des outils tels que le curetage d'ilots, la restructuration foncière, le redécoupage public/privé, le réaménagement de l'espace public pourraient être utilisés pour leur revalorisation.

ENJEU : l'attractivité des maisons anciennes, pour le réinvestissement des cœurs de bourg ou de village, en particulier le long de la RD613.

Fierville-Bray



Chicheboville



Bellengreville



Moulton



Emiéville



Chicheboville

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES LA « VILLA » OU MAISON BOURGEOISE DES XIXÈ ET DÉBUT XXÈ SIÈCLE

La villa, rurale ou villageoise a cela de remarquable qu'elle montre le passage du mode d'habiter d'une époque à celui d'une autre. Elle met en œuvre l'individualisation avec la suppression des servitudes de voisinage mais aussi, elle témoigne de la volonté de son propriétaire d'exprimer son statut social depuis l'espace public.

Cette forme d'habitat individualisé va se généraliser avec l'amélioration des niveaux de vie, jusqu'à se caricaturer dans la production pavillonnaire.



<p>Mode d'implantation</p>	<p>Constructions implantées en recul par rapport à la voie et aux limites séparatives de propriétés, dont la façade est mise en scène par rapport à la rue. A sa composition s'ajoutent le jardin côté rue, la clôture surmontée de sa grille et le portail ;</p> <p>L'espace de transition entre la rue et la façade a une profondeur de 3 à 5m en ville, de plusieurs dizaines de mètres à la campagne.</p>
<p>Caractéristiques des volumes</p>	<p>Un volume étroit et haut (deux étages pleins) ;</p> <p>Il est couvert avec une toiture deux ou quatre pans ; Des cheminées en pignons ;</p> <p>Une façade ordonnancée ;</p> <p>Des ouvertures plus hautes que larges avec des allèges abaissées ;</p>
<p>Type et couleur des matériaux</p>	<p>Des façades dont la pierre a été découverte avec les restaurations ;</p> <p>Des chainages en pierre, en briques ;</p> <p>Une pierre calcaire ;</p> <p>Des toitures en ardoises ;</p> <p>Des huisseries blanches ;</p> <p>MODÉNATURES : chainage et encadrement de baies, garde-corps ouvragés ; murets et ferronneries en clôture ;</p>
<p>Enjeux architecturaux</p>	<p>Respect de la composition des façades, lors des extensions et celle des annexes ou extensions ;</p> <p>Préservation de l'harmonie de la gamme colorée ;</p> <p>Modifications des huisseries et menuiseries (suppressions des carreaux, des volets; pose de coffre de volets roulants, ... ;</p> <p>Appauvrissements des façades par suppression des ferronneries, ou masquage des modénatures par les enduits...</p>



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES : LA RECONSTRUCTION

Ce sont des maisons ou immeubles construits après la seconde guerre mondiale à la place de maisons bombardées. Le type et la quantité des matériaux étant alors limités, les constructions devaient être le plus simple possible et utiliser des matériaux locaux.

Mode d'implantation	Généralement implantés à l'alignement de la voie. Parfois les constructions sont accolées et forme un front bâti le long de la voirie .
Caractéristiques des volumes	Homogénéité formelle, symétrie. Jusqu'à deux étages, plus les combles
Type et couleur des matériaux	Des volumes simples avec des ouvertures plus grandes et plus larges que celles des constructions traditionnelles ; Moellons réguliers de pierre calcaire / Tuile plate brune Les menuiseries sont généralement blanches ; sinon rouge bordeaux ou vert émeraude ; les portes en bois vernis.
Enjeux architecturaux	Respect de la composition des façades, lors des extensions et celle des annexes ou extensions ; Modifications des gammes colorées Appauvrissements des façades par suppression ou masquage des modénatures ;



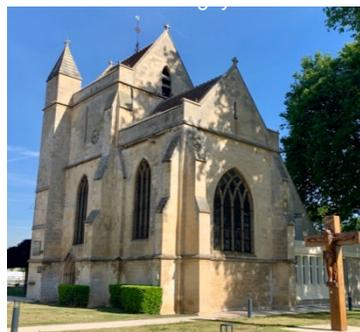
Cagny



Cagny



Cagny



Argences



Argences



Argences

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

LA MAISON INDIVIDUELLE

Mode d'implantation	Longtemps au milieu de la parcelle, sans mitoyenneté ; en mitoyenneté sur un côté dans les lotissements récents du fait de l'étréouissement des parcelles. En retrait par rapport à la rue : ménagement d'un espace de transition entre la rue et la façade d'une largeur de 3 à 5m en ville, à plusieurs dizaines de mètres en campagne ; Implantation d'annexes en limite séparative;
Caractéristiques des volumes	Le garage : en sous-sol, puis en annexe ; Un seul volume plein pour des logements avec des combles aménagés sous toiture ; Généralisation des pavillons sur deux niveaux avec la réduction de la taille des parcelles (et la réglementation thermique) Développement des "cubes" sans toiture
Enjeux architecturaux	Surélévation ou extension ; Isolation thermique ; Place de la voiture ; Densification des grandes parcelles.

PAVILLONS 60/70

- Toitures à 4 pans avec lucarnes « chien debout » / « rampante » ; toitures mono-pente (exceptionnelles), puis toiture à deux pans de forte pente ;
- Garage en sous-sol ;
- Clôture basse.

Dans les années 70/80, le potager disparaît progressivement au profit de la pelouse et des haies-murs qui préservent l'intimité des terrasses ; la norme reste le garage en sous-sol ; l'étage plein disparaît au profit des combles aménagés avec ou sans lucarne sous des toitures à forte pente ; retour au volet bois après les volets métalliques.



Pavillons 80/90

- La sobriété des volumes ; des toitures à 2 pans symétriques ;
- L'enduit blanc des années précédentes devient « ton pierre » ;
- Pour « habiller la façade » : réapparition des volets à battants puis, avec le développement des volets roulants, du dessin de l'encadrement des fenêtres ;



Pavillons 1990/2000

- Retour au plain-pied / R+comble aménagé en demi-niveau ;
- Encadrement des fenêtres en ton sur ton ;
- Enduit « ton pierre » ; volets roulants ;
- Tuiles vieilles ou ardoise ; la couleur de tuile « champagne » apparaît ;
- Clôtures « d'essences locales ».



MODES PAVILLONNAIRES DES ANNÉES 2010 À AUJOURD'HUI :

- Couleurs claires : blancs ou beiges
- Nouveaux volumes : bâtiment plus cubiques (toit terrasse)



Cagny



Moulton



Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger



Saint-Pierre-du-Jonquet



Contraste architectural brutal à Chicheboville

LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS OU LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Alternative aux questions soulevées par les autres formes de logements :

- ni logements collectifs : il n'y a pas de copropriété,
- ni logement individuel sur sa parcelle : il est moins cher et plus dense,
- ni « coronas » : il renouvelle par ses variations architecturales une forme urbaine tombée en purgatoire,

Ce type de logements est une forme bâtie qui rencontre un nouvel attrait auprès des constructeurs. Ce mode d'habiter permet une densification du tissu urbain et une diversité de tailles de logements dans le même ensemble.



Cagny



Moulton



LOGEMENTS COLLECTIFS

Il y a très peu de logements collectifs sur le territoire (hors en location sociale).



Logements collectifs - Cagny



Cagny



Logements collectifs - Argences



Argences

12.6 ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

INTRODUCTION

La réduction de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier est un objectif des politiques d'aménagement et d'urbanisation depuis le Grenelle de l'environnement (en 2010). Elle vise à lutter contre les incidences de l'étalement urbain sur l'environnement :

- ✓ réduction des terres agricoles, et augmentation des contraintes sur leur mise en valeur (recul, morcellement, ...)
 - ✓ réduction des espaces naturels et en conséquence de la biodiversité par morcellement et destructions des habitats, augmentation des pressions anthropiques, pertes de fonctionnalités écologiques (sur les eaux et les sols en particuliers), etc.
 - ✓ altération des paysages et de l'identité des lieux,
 - ✓ augmentation des effets sur le changement climatique,
- ... et sur le fonctionnement sociétal :
- ✓ augmentation des coûts de desserte et d'équipements du territoire (par les voies, les réseaux, les services publics, ...),
 - ✓ réduction de l'accès aux services collectifs avec l'éloignement,
 - ✓ augmentation des déplacements domicile/travail, et de leur coût en énergie,
 - ✓ augmentation des friches et de la vacance,
 - ✓ ...

ainsi qu'à réduire les consommations de ressources naturelles et d'énergies.

Depuis la Loi Climat et résilience, la notion de "consommation de l'espace", a été complétée par celle de "réduction de l'artificialisation", pour viser un objectif de "zéro artificialisation nette en 2050".

Définitions :

- ✓ **Consommation de l'espace** = changement d'usage des sols agricoles, naturels et forestiers, lors de leur affectation à des fonctions urbaines pour réaliser des infrastructures ou implanter des habitats, des activités économiques ou des équipements publics.
- ✓ **artificialisation** = altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

Pour approcher cet enjeu structurant pour la planification à venir, la première partie du chapitre 12 a visé à comprendre les différents types d'urbanisation existante : caractéristiques urbaines ou paysagères / mode d'implantation / densités / emprises au sol / ...

Cette seconde partie vise à prendre la mesure :

- de la consommation récente de l'espace dans le territoire, vu les données existantes (et l'imprécision due à la pertinence géographique des cadastres et au délai de leurs mises à jour),
- des capacités d'évolution, de densification ou de renouvellement de l'urbanisation,



BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DE LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Des objectifs de réduction qui pourraient être précisés dans les années à venir

Afin de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, il conviendra de réduire progressivement le taux d'artificialisation engendré principalement par le développement urbain. La gestion économe de l'espace est désormais un enjeu majeur des documents de planification.

Ainsi la loi fixe dorénavant un objectif de division de la consommation de l'espace entre 2021 et 2031 de moitié par rapport à la période 2011/2021.

Pour l'application de cet objectif le SRADDET doit être modifié, et après lui les SCOT, afin de répartir la "charge " de cette réduction de la consommation de l'espace à venir entre les différents territoires.

Dans cette attente, ce sont les actuels objectifs fixés par le SCOT de Caen Métropole qui seront pris en compte.

L'analyse du bilan de consommation d'espace qui suit permettra ainsi de spatialiser, quantifier et préciser la nature des espaces consommés avant et après urbanisation et de suivre le rythme d'urbanisation sur différentes périodes.

Méthode de l'analyse de la consommation de l'espace

L'urbanisation des sols est appréciée par superposition et comparaison de photos aériennes géoréférencées de dates différentes à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG). Ainsi, les différences observées entre la photographie la plus ancienne et la photographie la plus récente, relatives à des espaces artificialisés, sont spatialisées à une échelle fine (1/1500ème). Pour chaque espace digitalisé, sont renseignés des informations concernant la surface de l'objet, l'usage des sols avant urbanisation, le nouvel usage des sols après urbanisation etc., permettant d'alimenter les statistiques et analyses à différentes échelles.

L'analyse de la consommation d'espace s'effectue exclusivement sur les espaces Naturels, Agricole et Forestier (NAF).

Codification / nomenclature	
Ancien usage	Nouvel usage
A : Friche (Code A)	11 : Activité agricole (bâti agricole, hangar, piste équestre, carrière équestre, ...)
B : Culture (Code B)	12 : Zone d'activité industrielle, artisanale, commerciale, logistique, tertiaire (camping et golf sont dans catégorie)
C : Prairie simple (Code C)	2 : Zone de loisir sportive ou récréative (terrain de sport, ...)
E : Bois (Code E)	33 : Habitat individuel disséminé / diffus / dispersé (notion de mitage)
F : Verger (Code F)	35 : Habitat individuel groupé hors lotissement
	4 : Habitat résidentiel collectif (immeubles, résidences d'appartements)
	5 : Habitat individuel groupé en lotissement (lotissement de maisons individuelles non accolées)
	7 : Zone de voirie et assimilé (parking, bassin de rétention, aire de repos)
	8 : Zone en cours d'urbanisation (zone en travaux, en chantier)
	9 : Autres destinations de l'urbanisation (station d'épuration, cimetière, groupe scolaire, emprise d'éolienne, déchetterie ...)

Les périodes d'analyses sont fonction des sources de données disponibles, et en particulier de la disponibilité d'images aériennes ou satellitaires permettant la réalisation de la photo-interprétation.

Dans le département du Calvados, le programme VIGISOL a valorisé des images aériennes (BD Ortho de l'IGN) d'une résolution de 50 cm à 20 cm pour les plus récentes. Quatre programmes de production de données ont été conduits, utilisant les photos-aériennes de 1998, 2006, 2009, 2012, 2016 et 2020.

Pour ce diagnostic, **la période d'analyse est 2012-2020** ; elle sera complétée avec les images satellitaires 2022 afin d'obtenir une analyse sur 10 ans, en application des attendus de la Loi Climat et Résilience. Une mise à jour au moment de l'arrêt du projet de PLUI sera également effectuée (d'ici 2023) pour répondre au code de l'Urbanisme qui impose une analyse sur les 10 dernières années.

Dans le but de comparer les données issues du programme Vigisol, les données annuelles du CEREMA sur l'artificialisation des sols ont été également utilisées.

Évolution du rythme d'urbanisation

Le suivi de la consommation d'espace (suivant la méthode précédemment exposée) a permis de mesurer près de **130 ha artificialisés depuis 2012**, soit une moyenne annuelle d'environ 16 ha, dont 40% pour l'habitat (soit 5ha/an destiné à l'habitat).

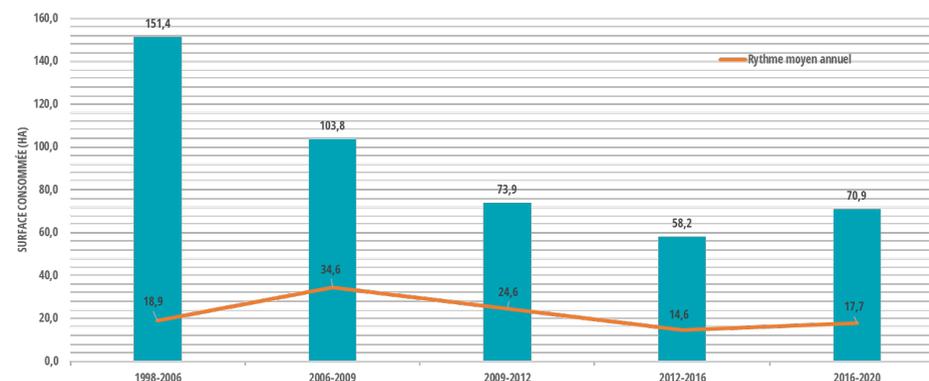
Cela représente en moyenne 0,9 ha/commune/an sur les 8 années d'analyse. Pour comparaison, le territoire de Caen la Mer, limitrophe à VED au Nord-Est, se situe à près de 1,4ha/an/commune entre 2012 et 2020.

Depuis 2012, c'est donc 0,8 % du territoire de VED qui a été urbanisé (le taux d'urbanisation du Calvados se situant autour de 0,2% entre 2012 et 2016) et de 2,8 % depuis 1998 (Calvados : autour de 1,5% entre 1998 et 2016).

Comme pour le département du Calvados et la région Normandie de manière générale, on constate une baisse régulière et significative des espaces consommés au profit de l'urbanisation avec un regain du rythme de consommation depuis 2016. La surface urbanisée totale entre 2012 et 2020 a diminuée de près de 30% par rapport à la période 2006-2012. Il est à noter que sur la dernière période d'analyse, 30 ha sont classés en « cours d'urbanisation » (code 8), classe qui sera affinée en termes d'emprises (pouvant ainsi diminuer)

et de nouveaux usages sur les prochaines périodes d'analyses.

Bilan de consommation d'espaces et rythme de consommation moyen annuel sur VED



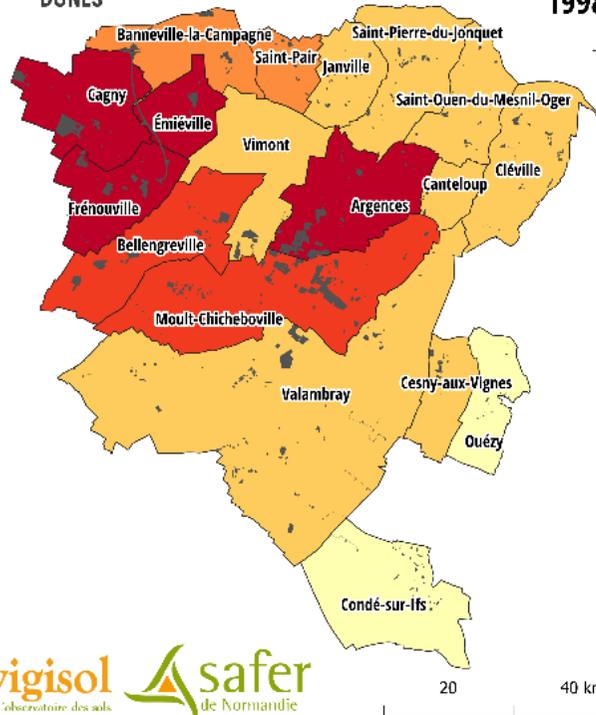
Pour comparaison sur la même période (2012-2020), les analyses des fichiers fonciers utilisés par le CEREMA donnent une consommation d'espace sur le territoire de VED de l'ordre de 94 ha, soit une différence de 36 ha avec la méthode par photo-interprétation (129 ha).

Cela peut s'expliquer de différentes manières. D'une part, la non-prise en compte, dans les fichiers fonciers (liés aux prélèvements des impôts) des espaces non cadastrés (voiries) mais aussi de la plupart des aménagements agricoles, éoliennes et carrières, pour lesquelles il n'y a généralement pas de déclarations de travaux et de modification au cadastre malgré la nouvelle nature des sols. D'autre part, les délais de prise en compte de la consommation d'espaces, basés notamment sur les déclarations de fins de travaux, pouvant engendrer un décalage (jusqu'à deux ans) entre le moment où l'urbanisation est constatée par Vigisol et le moment où la déclaration est répercutée au cadastre.

Ainsi la méthode par photo-interprétation semble la plus opérationnelle pour la planification.

Taux d'urbanisation communal entre 1998 et 2020 sur la CdC Val ès dunes

- 2,8 % de la surface du territoire de l'ED urbanisé en 22 ans -



LEGENDE

Limites administratives

Limites communales

Limites intercommunales

Consommation d'espaces NAF*

Surfaces urbanisées entre 1998 et 2020

Taux d'urbanisation communal

De 0 à 1%

De 1 à 2%

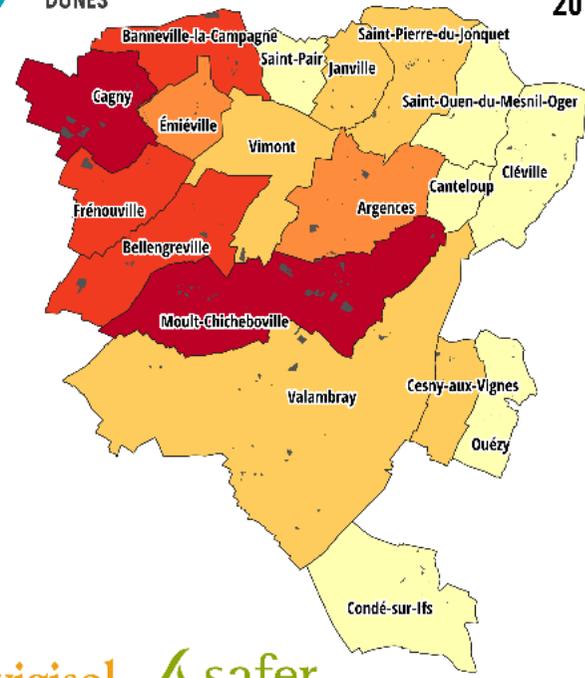
De 2 à 3%

De 3 à 5%

Plus de 5%

Taux d'urbanisation communal entre 2012 et 2020 sur la CdC Val ès dunes

- 0,8 % de la surface du territoire de l'ED urbanisé en 8 ans -



LEGENDE

Limites administratives

Limites communales

Limites intercommunales

Consommation d'espaces NAF*

Surfaces urbanisées entre 2012 et 2020

Taux d'urbanisation communal

De 0 à 0,4%

De 0,4 à 0,5%

De 0,5 à 1%

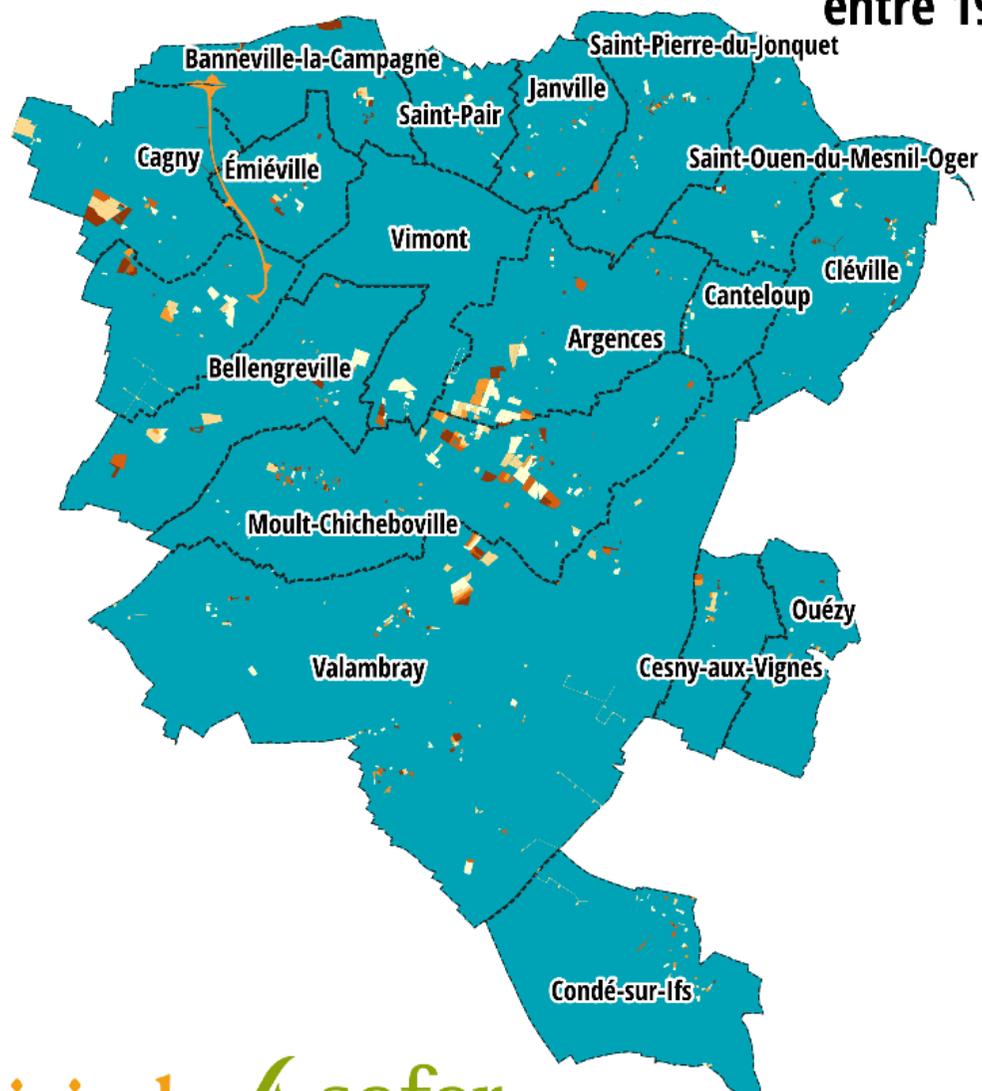
De 1 à 1,5%

De 1,5 à 2%



Espaces urbanisés par période d'analyse entre 1998 et 2020 sur la CdC Val ès dunes

- 458 ha consommés sur VED entre 1998 et 2020 -
1,2 ha/an/commune



LEGENDE

Limites administratives

Limites communales

Limites intercommunales

Consommation d'espaces NAF*

1998-2006 : 151 ha

2006-2009 : 104 ha

2009-2012 : 74 ha

2012-2016 : 58 ha

2016-2020 : 71 ha

*Natures Agricoles et Forestières



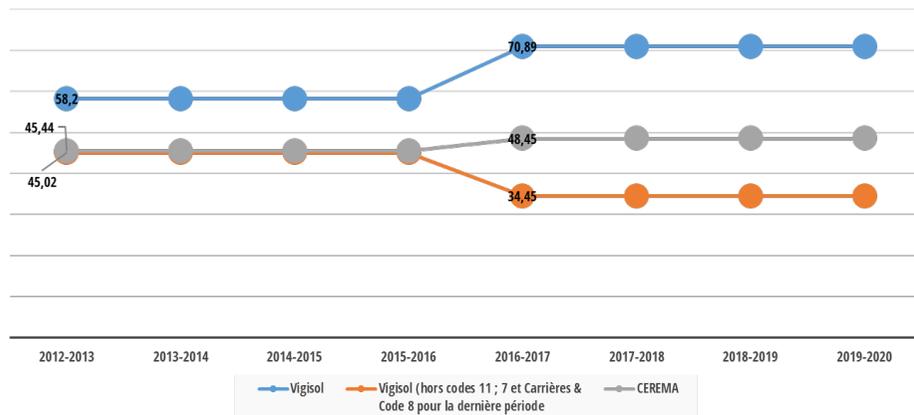
Sources : Vigisol, Safer de Normandie, 2022

Tous droits réservés – Reproduction interdite sans l'accord de la Safer

20 40 km

Résultats issus de la photo-interprétation			Résultats issus des données CEREMA		
	2012-2016	2016-2020		2012-2016	2016-2020
Surfaces urbanisées (en ha)	58,2	70,89	Surfaces urbanisées (en ha)	45,4404	48,4532
Dont surfaces en cours d'urbanisation (en ha)	24,9	25,13			

Consommation d'espaces sur le territoire de la CdC Vas ès dunes entre 2012 et 2020 (en ha)



Si tout le territoire de VED est concerné par la réduction du rythme d'urbanisation, la pression foncière reste importante sur certains secteurs de l'intercommunalité : Ce sont les communes Cagny, Moul-Chicheboville ou d'Argences, situés le long de la RD613 et au plus proche de la périphérie caennaise qui ont consommées, à hauteur de 47 % de la consommation totale pour seulement 20 % du territoire de VED.

Usages passés et nouveaux des sols urbanisés

Depuis 2012, l'urbanisation sur VED s'est effectuée en grande majorité au détriment de l'agriculture, et notamment des espaces de cultures avec 75ha consommés, soit 58 % des espaces agricoles, naturels et forestiers impactés. Dans ce secteur à cheval entre deux unités paysagères agricoles, les espaces de prairies sont également impactés, avec 33 % des surfaces urbanisées. Ces espaces peuvent être d'anciens labours transformés temporairement en prairies avant le changement définitif d'usage. Les espaces de friches sont également impactés mais à moindre mesure (9 ha). Quant à la part des vergers et bois impactés elle est marginale : 1ha pour chaque.

Concernant les nouveaux usages des sols après urbanisation, l'habitat est le premier secteur de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet depuis 2012, **plus de 40 % de l'urbanisation (52 ha) est consacrée à l'habitat**, quel que soit sa forme (collectif ou individuel, en lotissement ou en épars,...).

Cependant, si avant 2012 les maisons individuelles hors lotissement étaient le principal mode d'urbanisation, depuis, les opérations d'aménagement global sous forme de lotissements dominent (Ce qui est une conséquence des orientations du SCOT de 2011). Sur VED, à l'image de ce qui se passe à l'échelle régionale ou départementale, la part de l'urbanisation liée aux lotissements (65%) est devenue bien plus importante que celle du logement individuelle hors lotissement (35%). La majorité de ces nouveaux logements a été construite sur d'Argences, Moul-Chicheboville ou Cagny.

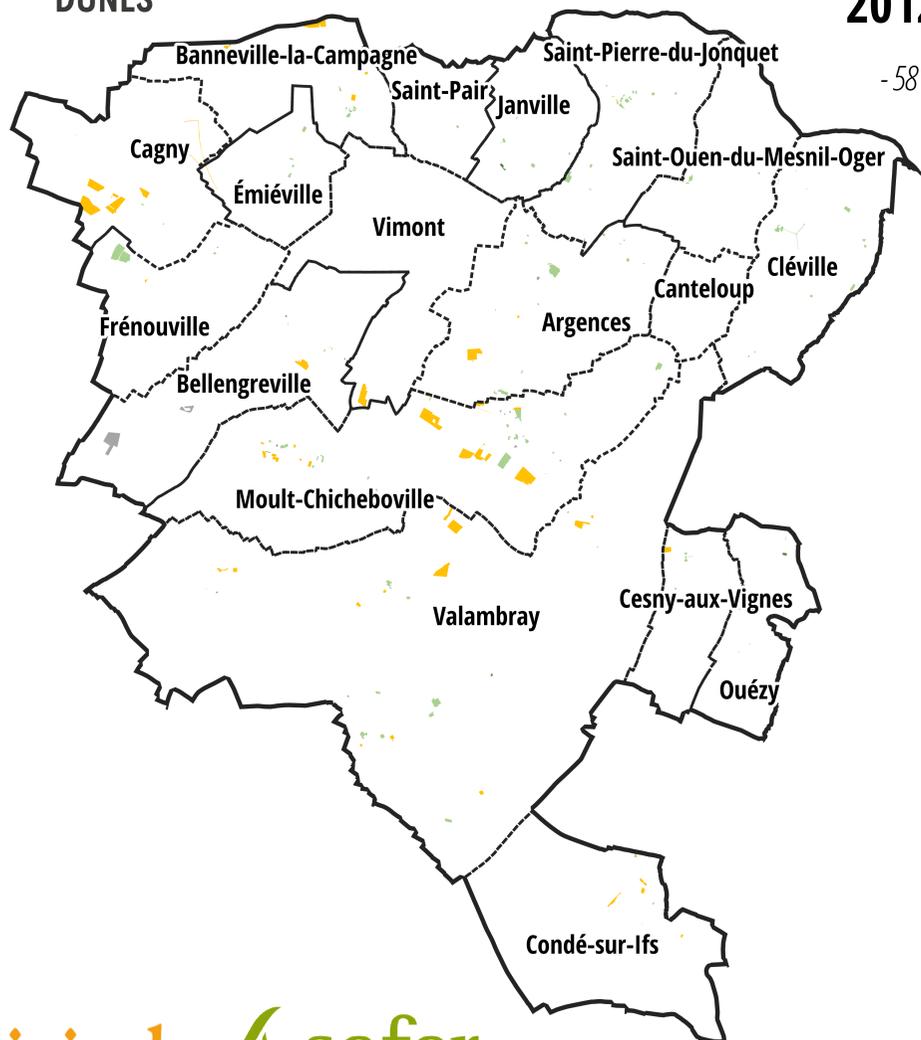
Le second secteur en terme de consommation d'espace (hors classe « en cours d'urbanisation » qui représente 23%) concerne les zones d'activités industrielles et artisanales, avec près de 30ha consommés en 8 ans, soit plus de 23 % de la consommation totale d'espaces entre 2012 et 2020. Un fort développement sur la période 2012-2016 est visible (près de 20 ha) sur les communes de Bellengreville, Argences, Cagny ou encore Valambray. Cependant, si depuis 2012, les zones d'activités consomment près de 4 ha/an, ce chiffre est en baisse par rapport à la période 1998-2012, où la consommation des zones d'activités était de l'ordre de 5 ha/an.

Nota : cette classe intègre la consommation d'espaces liée aux carrières.

Depuis 1998, 35 ha ont changés d'usage pour devenir des espaces de carrières sur VED, à Valambray (20 ha) et Bellengreville (10 ha) essentiellement. Depuis 2012, 12,5 ha ont été retirés de l'agriculture au profit de carrières existantes sur Valambray (8 ha), Argences (3 ha) et Cesny-aux-Vignes (1 ha). Certaines de ces carrières retournent à un état « semi-naturel » après leur exploitation. En effet sur le territoire, 5,6 ha de carrières ont été renaturées depuis 2016 et ont donc été retirées du bilan de consommation d'espaces 1998 et 2020.

Ancien usage des sols urbanisés entre 2012 et 2020 sur la CdC Val ès dunes

- 58 % de la surface consommée était en culture avant urbanisation -



LEGENDE

Limites administratives

Limites communales

Limites intercommunales

Ancien usage des sols urbanisés

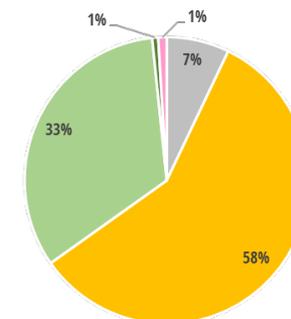
Friche : 9 ha

Culture : 75 ha

Prairie : 43 ha

Bois : 1 ha

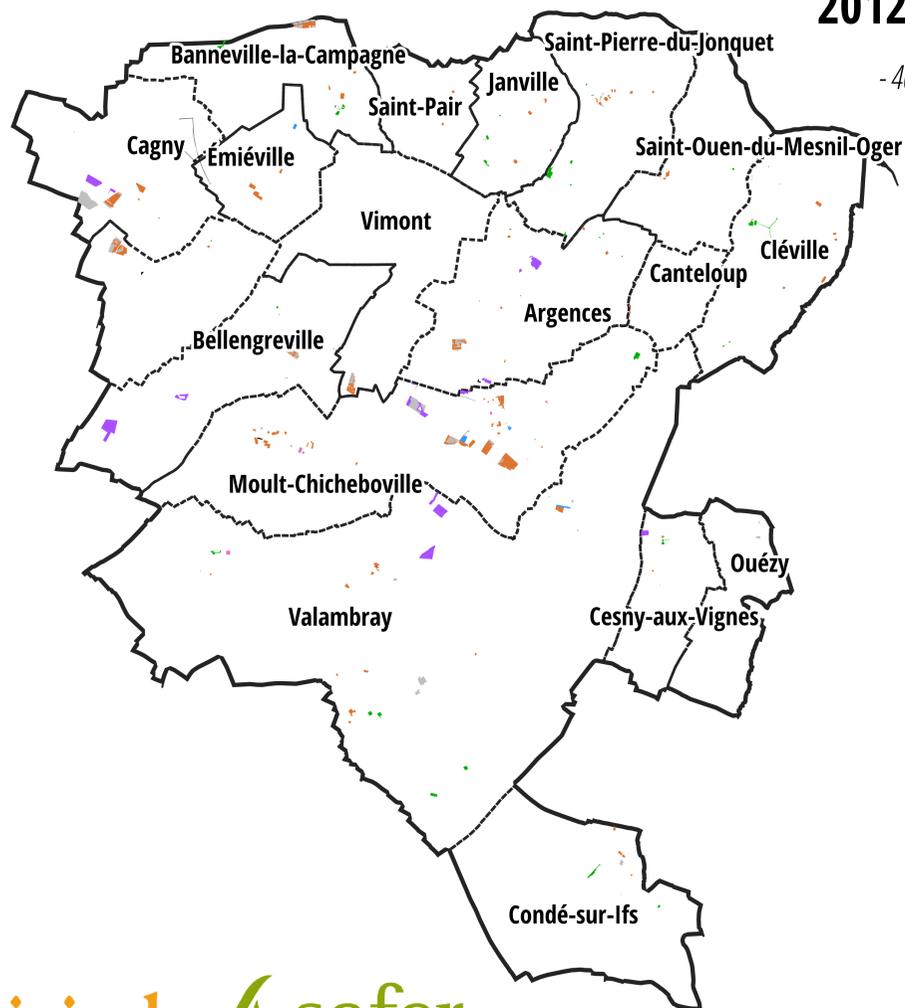
Verger : 1ha



20 40 km

Nouvel usage des sols urbanisés entre 2012 et 2020 sur la CdC Val à dunes

- 40 % de la surface consommée au profit des zones d'habitat -



LEGENDE

Limites administratives

--- Limites communales

— Limites intercommunales

Nouvel usage des sols urbanisés

■ Activité Agricole : 12 ha

■ ZA Industrielle, artisanale : 29 ha

■ Loisir : 3 ha

■ Habitat : 52 ha

■ Voirie et assimilé : 2 ha

■ Autres : 2 ha

■ En cours d'urbanisation : 30 ha

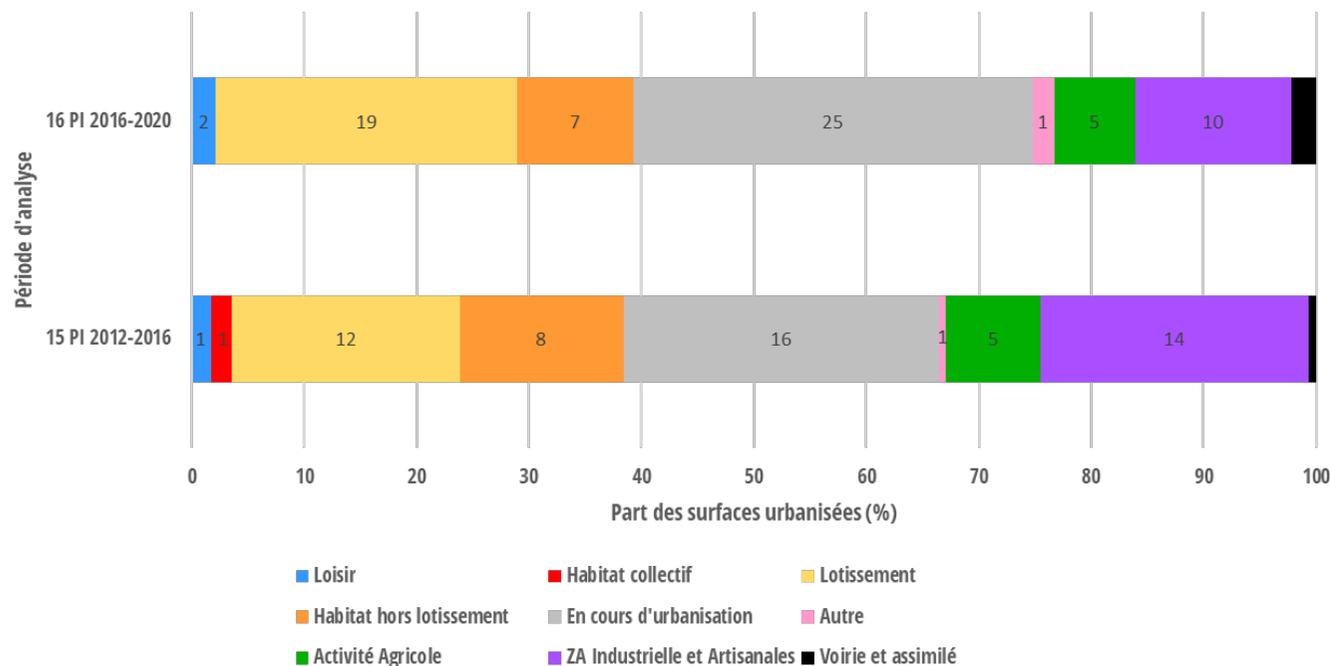


20

40 km

Evolution des modalités d'urbanisation entre 2012 et 2020 sur le territoire de la CdC Val ès dunes (en ha)

– 130 ha en 8 ans consommés –



Enfin le troisième poste de consommation concerne les aménagements de nature agricole, avec 12ha consommés depuis 2012, soit 9% de la consommation totale, cela représente un rythme d'urbanisation de 1,5 ha/an pour ce secteur sur les huit années de l'analyse. Cette moyenne est légèrement en hausse par rapport à la période 1998-2012, où les aménagements agricoles représentaient un rythme d'urbanisation d'environ 1,3 ha/an, pour un total de 19ha consommés. Ces aménagements correspondent à l'agrandissement, la mise aux normes ou à la création de sites de production agricole (bâtiments d'élevage, stockage, etc.) mais aussi à l'aménagement de carrières pour chevaux. Ces aménagements ont été réalisés de manière assez homogène sur VED.

Enfin, une trentaine d'hectares est classée « *en cours d'urbanisation* » soit près de 23% de la consommation totale. La majorité (70 %) semble être dédiée à l'habitat (après analyse de l'environnement et des documents d'urbanisme). On retrouve ces espaces sur Cagny, Emieville, Banneville-la-Campagne, Argences, Vimont ou encore Moul-Chicheboville, généralement en continuité d'urbanisation, en extension de zone de lotissements.

Les autres surfaces vouées à être urbanisées, semblent être davantage liées à des zones d'activités industrielles, sur Moul-Chicheboville et Argences notamment.



Pour approcher la capacité d'évolution des tissus urbanisés, on a réalisé, sur la base du fichier cadastral mis à jour et du document d'urbanisation en application, un recensement graphique :

- ✓ de l'urbanisation récente,
- ✓ du potentiel de densification apparent en repérant les secteurs d'intérêt paysager non protégés ;
- ✓ des espaces en friche ;

Ce bilan a été réalisé pour les catégories suivantes :

- ✓ habitat
- ✓ activités économiques,
- ✓ équipements publics ou d'intérêt collectif,

POTENTIELS URBANISABLES AU TITRE DES DOCUMENTS EN COURS D'APPLICATION

Habitat / Fin 2022 on dénombre :

- 30ha en cours d'urbanisation (avec des autorisations) ;
- 75 ha en zone d'urbanisation future, dont une partie fait dès à présent l'objet d'études ;
- 4,5 ha en zone d'urbanisation future fermée ;

Activités économiques / Fin 2022 on dénombre :

- 11 ha en cours d'urbanisation ;
- 8 ha en zone d'urbanisation future; ils correspondent à une zone d'urbanisation future disposée sur Argences ;
- 48,5ha en zone d'urbanisation future fermée ; ils sont aux abords de la RN13 et du barreau routier) ; *une grande partie d'entre eux ne fait dès à présent plus l'objet de projets de la collectivité.*

Équipements collectifs / Fin 2022 on dénombre 11 ha de zones potentiellement constructibles pour des équipements collectifs ou des activités récréatives, dont 75% sont sur Moulton, au nord de la RD613.

CAPACITÉ D'ÉVOLUTION DES TISSUS URBANISÉS / POTENTIEL DE DENSIFICATION

Une première approche contextuelle et graphique a permis de cibler un potentiel de densification au sein des zones urbanisées (qui se distingue des secteurs d'urbanisation future réservés par les documents d'urbanisme). Il cible les terrains divisibles pour être construits sans tenir compte de la règle d'urbanisme à ce jour applicable (pour une évaluation qui servira à l'établissement des nouvelles règles du PLUi) :

Habitat :

- dans les quartiers d'habitat, on a évalué le potentiel théorique de densification (avant prise en compte d'un coefficient de rétention foncière) à 29ha auquel s'ajoutent près de 10ha de parcs et boisements non protégés, mais présentant un intérêt paysager ou écologique qui pourrait justifier que le PLUi les soustrait à la constructibilité ;

Ce potentiel de densification a été déterminé en ce qui concerne le marché privé (hors bailleurs sociaux). Il est dessiné en tenant compte de la structure du parcellaire et de l'importance de la pression foncière (plus elle est forte, plus les lots détachés peuvent être petits : de l'ordre de 400 à 500 m² dans les secteurs très attractifs à l'ouest du VED, mais seulement de 650 à 800m² dans l'espace plus rural à l'est), mais aussi du niveau et de la nature du marché immobilier local.

Il se fonde sur du foncier non-bâti qui a vocation à recevoir de nouveaux logements individuels (sauf exception). En effet, le VED (à l'exception peut être sur Cagny) n'est pas compris dans des secteurs où la pression immobilière conduit des constructeurs à acquérir du foncier pavillonnaire pour construire des immeubles, après avoir démolit de l'existant, comme on l'observe sur la Côte Fleury ou l'agglomération caennaise.

Ce potentiel permettra de déterminer un nombre de logements pouvant être créé par densification durant l'application du PLUi, après prise en compte d'un taux de rétention foncière. En effet, tout terrain potentiellement divisible ne sera pas divisé (à échéance du PLUi),

La division existera si son propriétaire (ou ses successeurs) en dispose (= y ont intérêt).

Cette probabilité augmente :

- avec l'âge de la construction et ou du lotissement,
- avec la rareté de lots à bâtir d'une certaine taille ou d'unité foncière pour une opération de construction,
- avec le prix du marché. En effet, il faut que la demande foncière soit suffisamment forte et à un niveau de prix suffisamment élevé pour que la perte de valeur (et d'attractivité) du lot principal compense le gain sur un ou des lots détachés, ou dans le cas de construction de logements collectifs, que le marché immobilier permette l'investissement sur des opérations de constructions (immeubles), après démolition, dans un contexte de voisinage "pacifié" pour éviter les recours juridiques dilatoires. .

Activités économiques :

- dans les quartiers **d'activités économiques**, on a évalué le potentiel théorique de densification dans les secteurs desservis à 29ha ; ils sont essentiellement situés sur les zones d'activités de Argences-Moult, qui sont urbanisées "à la découpe". On soulignera que les espaces nécessaires aux activités logistiques, bien que non-bâties, (aire de stockages et de stationnement) ne sont pas prises en compte.

Equipements collectifs : voir potentiels urbanisables ci-dessus

CAPACITÉ DE MUTATION DES TISSUS URBANISÉS / RÉ-URBANISATION

L'urbanisation relativement récente du territoire et son attractivité font que les sites délaissés ou en friche sont relativement peu nombreux. A ce stade des études on a repéré :

Habitat

- le quartier de la sucrerie de Cagny, semble présenter un besoin de restructuration / revalorisation.
- à Bellengreville, Inolya envisage la restructuration urbaine du lotissement situé au nord-ouest de la mairie ;

Activités économiques :

On a repéré quatre secteurs à enjeux sur le territoire :

- *le site de l'ancienne sucrerie de Cagny* : c'est un îlot artificialisé de 25ha entourés de terres agricoles qui étaient destinés à de l'urbanisation future ou, au contraire dont l'urbanisation était bloquée pour éviter le rapprochement des quartiers urbains autour du site.



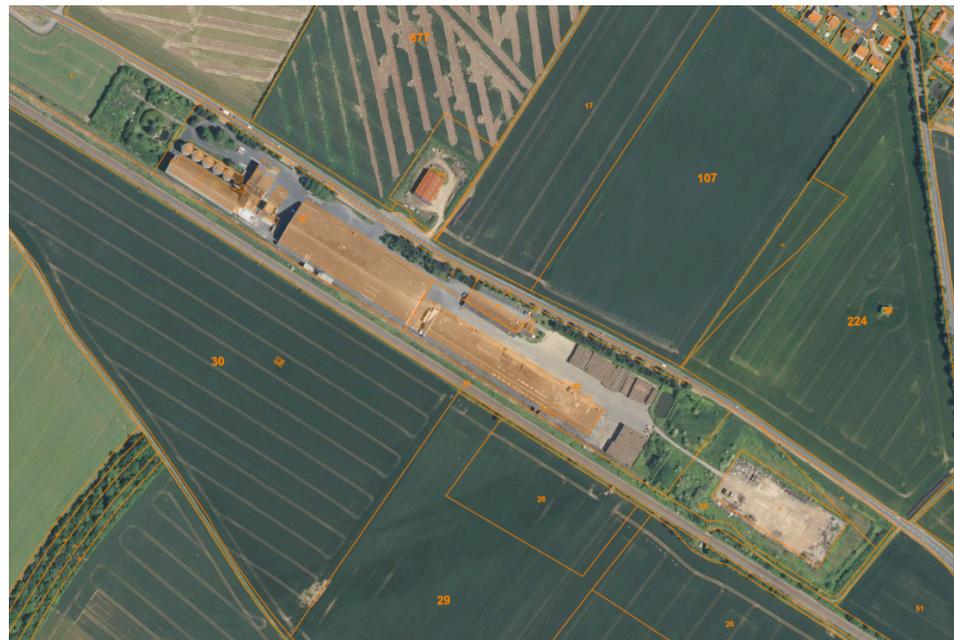
- le site de la coopérative agricole linière sur Cagny (1,2ha) , qui pourrait muter à moyen terme ;



- le site de l'ancienne usine sur Ouezy (3,8ha).



- les secteurs artificialisés le long de la voie ferrée, partiellement occupés par une coopérative agricole et dont la partie ouest est comprise dans une zone d'urbanisation future.



EN SYNTHÈSE :

En application de la Loi Climat et Résilience, la consommation de l'espace entre 2021 et 2031 devra être au moins moitié moindre que celle observée entre 2011 et 2021.

L'analyse précédente permet d'évaluer la consommation d'espace à près de **130ha artificialisés entre 2012 et 2020** (sur 8 ans, soit 16,25 ha en moyenne annuelle) sur le territoire de VED, dont plus de la moitié a vocation d'habitat. **Ces données intègrent 30ha en cours d'urbanisation.** Si une tendance à la baisse de la consommation moyenne est observable depuis 2006, on constate néanmoins un regain à partir de 2016.

Le bilan précédent, réalisé à partir des documents d'urbanisation en application, permet de comptabiliser, à ce stade :

Habitat :

- plus d'une centaine d'hectares destinés à la création de quartiers d'habitat (en cours ou à venir), avec la réglementation actuelle,
- un potentiel de densification au sein des espaces urbanisés d'une trentaine d'hectares (avant prise en compte de la rétention foncière, et déduction faite d'une dizaine d'hectares d'espaces qui seraient protégés de l'urbanisation du fait de leur intérêt écologique ou paysager),
- un potentiel de réurbanisation (en cours d'évaluation) mais qui apparaît marginal par rapport aux surfaces précédentes.

Activités économiques :

- une cinquantaine d'hectares en zone d'urbanisation future, dont l'essentiel ne devrait pas être maintenu par le futur PLUi ;
- une trentaine d'hectares disponibles qui sont essentiellement situés sur les zones d'activités de Argences-Moult et dans une moindre mesure sur Cagny ;
- trois secteurs de friches (pour moins de 6ha) plus le site de l'ancienne sucrerie de Cagny (25ha) à restructurer, secteur d'enjeux majeurs pour le territoire.

Équipements collectifs et récréatifs :

- une dizaine d'hectares constructible, dont les ¾ sur Moult, au nord de la RD613, dont le statut pourrait être ré-envisagé ;

On soulignera, que de nombreux sites d'équipements publics disposent de plus de capacités d'extensions des équipements existants ;



RAPPEL de ce que prévoit le SCOT de CAEN METROPOLE :

4 POLES : Argences ; Cagny ; Frénoeuville ; Moult et le reste du territoire en espace rural ou périurbain

ENVELOPPE FONCIÈRE ANNUELLE MOYENNE :

- HABITAT : 5,5 ha
- ECONOMIE (hors carrières) : 1 ha
- EQUIPEMENTS ET INFRA : non répartie par CC

LOGEMENTS À PRODUIRE sur 20 ans (2020/2039) :

Nombre total : 2807 soit environ 140 par an*

- dont au moins 70% sur les 4 communes pôles
- dont au moins 20% en tissu urbain existant

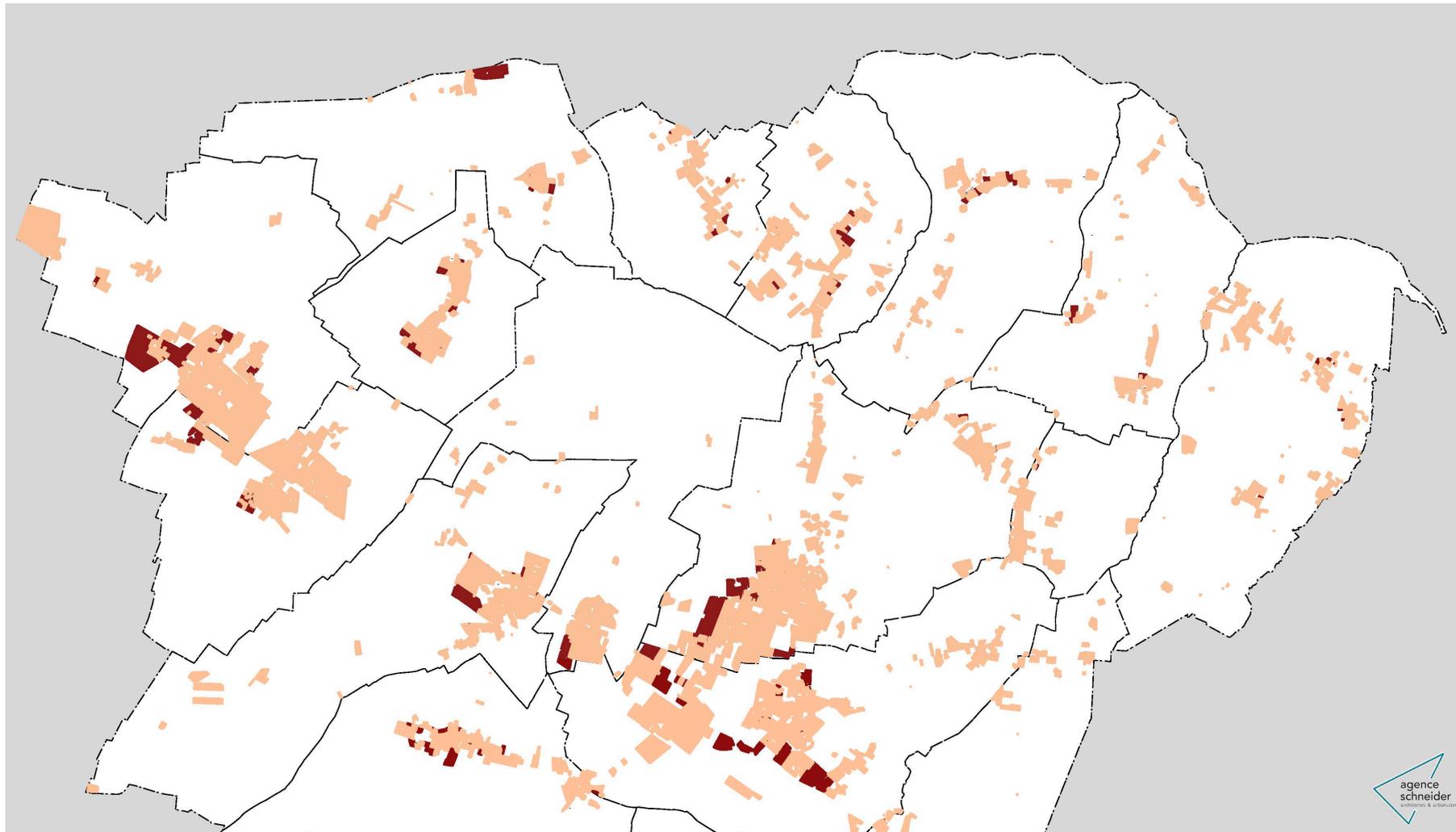
**2% de croissance = +3 logements/an par rapport au nombre de logements créés entre 2008 et 2018*

DENSITE NETTE MINIMALE MOYENNE :

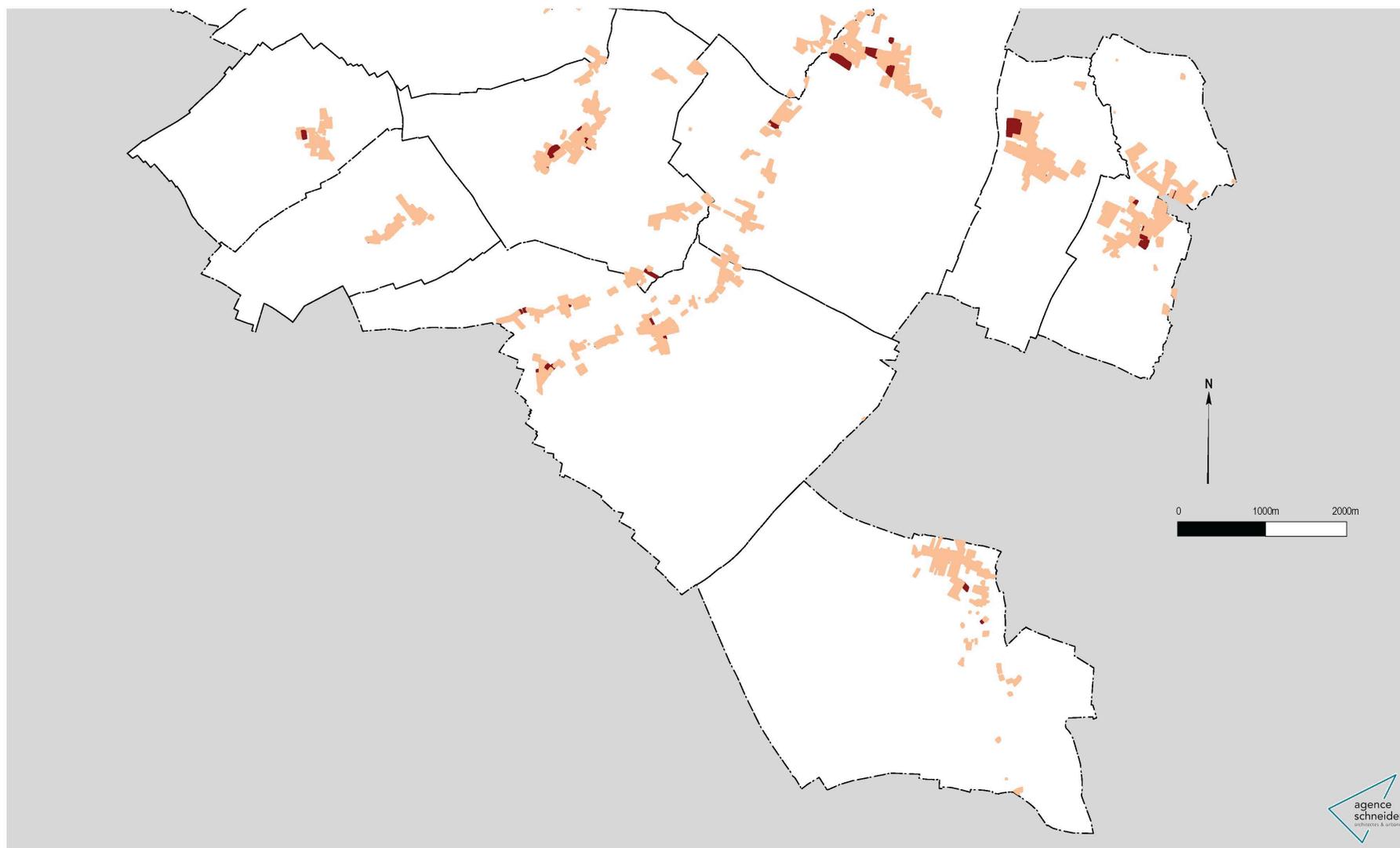
- Pour les pôles : 25 logements / ha
- Pour les autres communes : 15 logements / ha

Consommation de l'espace 2012-2022

au 1er janvier 2022



Consommation de l'espace 2012-2022 au 1er janvier 2022

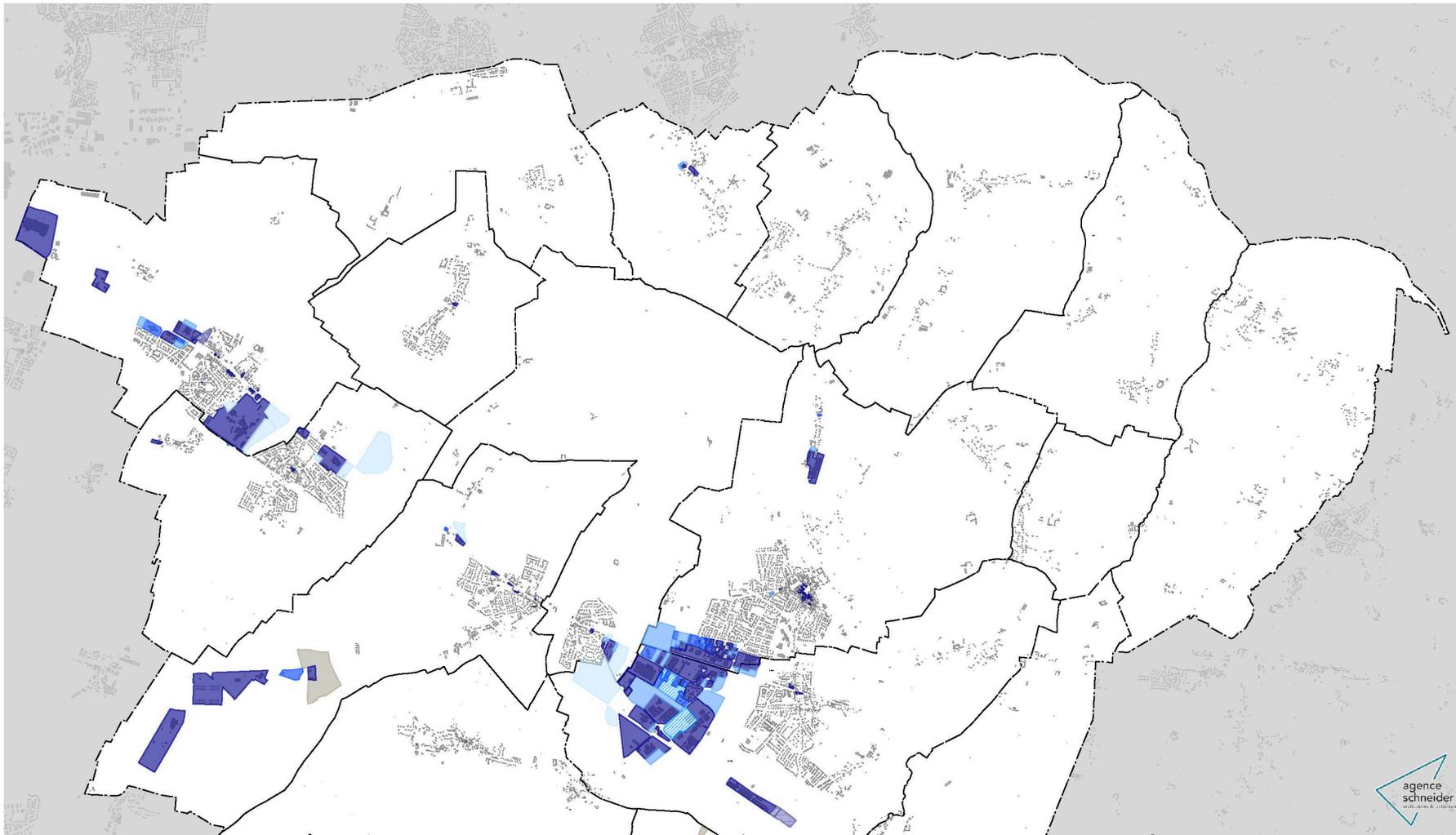


Potentiel urbanisable : services et équipements collecifs

au 1er janvier 2022

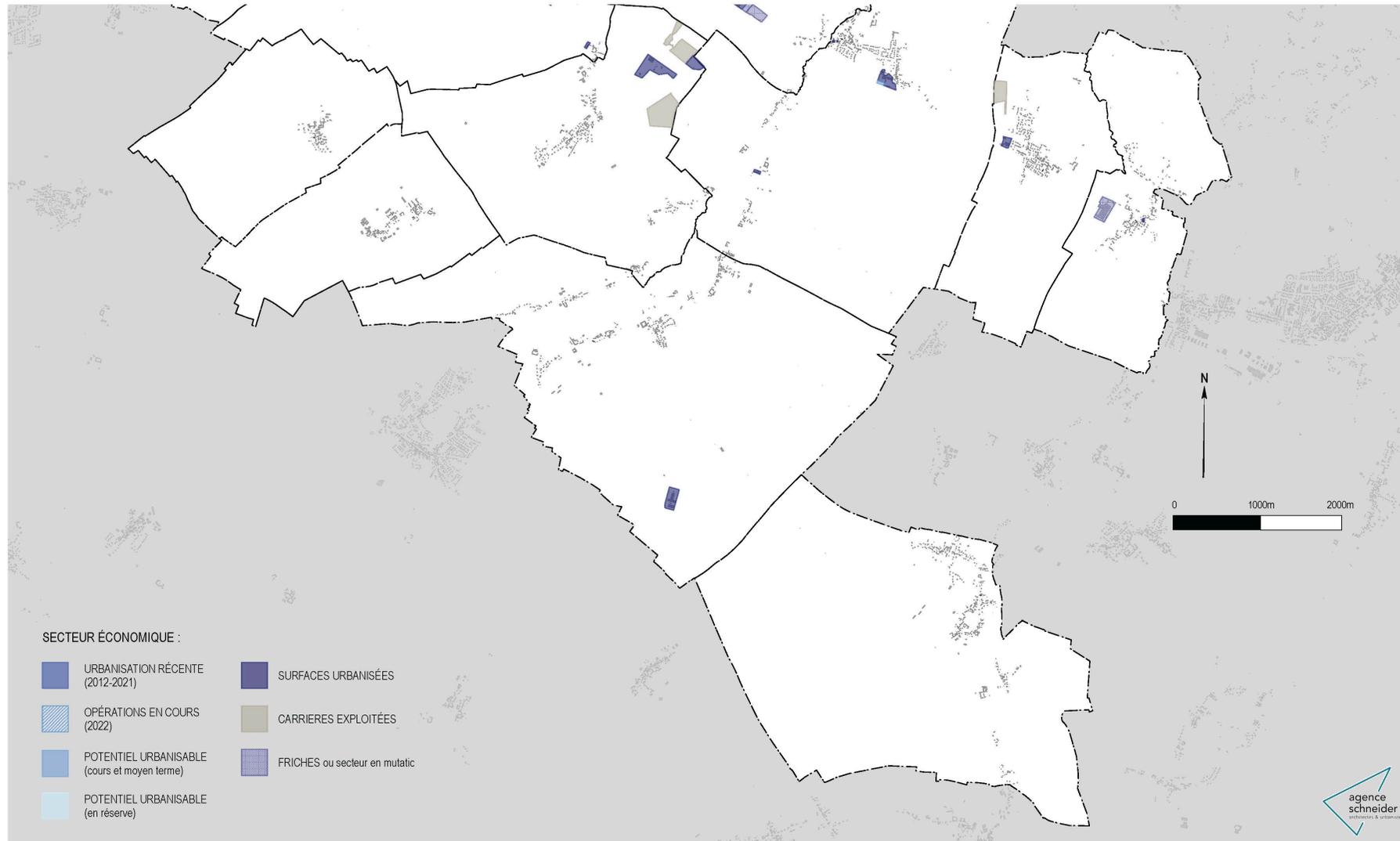


Potentiel urbanisable : activités
au 1er janvier 2022

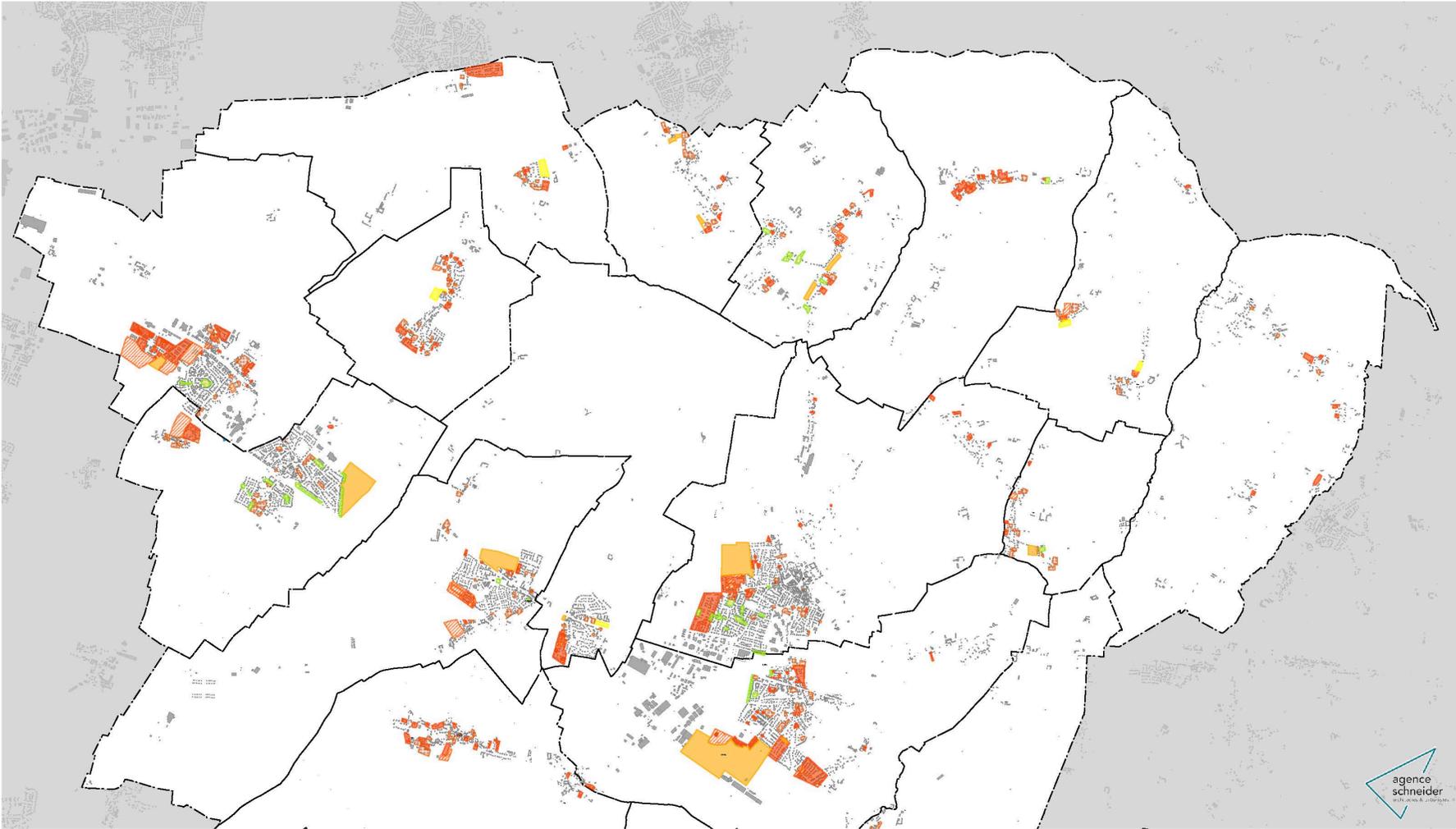


Potentiel urbanisable : activités

au 1er janvier 2022



Potentiel urbanisable : habitat
au 1er janvier 2022



Potentiel urbanisable : habitat

au 1er janvier 2022

