

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.



Formes d'urbanisation	<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>
Tendances d'évolution	<p><u>SECTEURS DE DEMANDE RESIDENTIELLE OU TOURISTIQUE :</u></p> <p>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 ;</p> <p>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></p> <p>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.</p> <p>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>
Enjeux paysagers et urbanistiques	<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



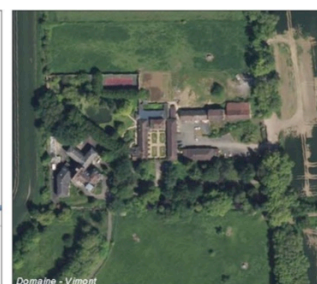
Château de Banneville-la-Campagne



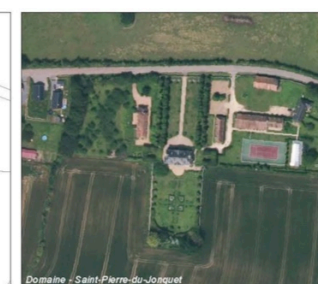
Château de Saint-Pierre-du-Jonquet



Entrée du manoir de Moulit



Domaine - Vimont



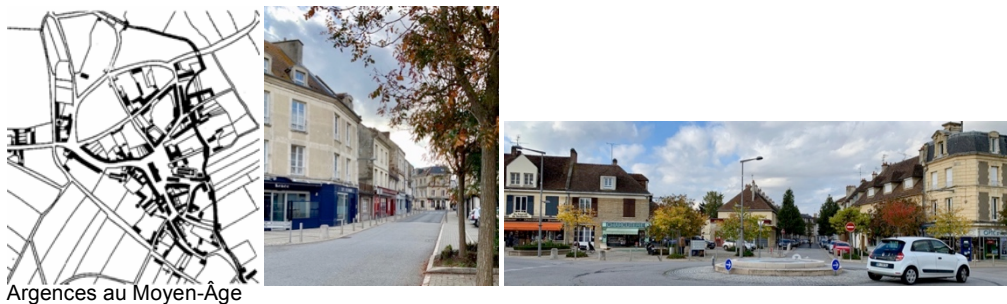
Domaine - Saint-Pierre-du-Jonquet

<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. La végétation est présente dans le paysage urbain. Les rues sont étroites. Ils subsistent des venelles inadaptées au trafic automobiles. 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. Des murs assurent souvent la clôture. Plus l'urbanisation est dense plus le front bâti est continu.</p>
Tendances d'évolution	<p><u>DANS LES SECTEURS SANS PRESSION IMMOBILIERE :</u> Délaissement des anciennes annexes agricoles,... <u>DANS LES SECTEURS ATTRACTIFS :</u> Déstructuration de la forme urbaine générale du fait du mode d'implantation des pavillons dans le tissu ancien 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). Enjeux de voisinage avec les sites d'exploitation agricole. 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> Traitement des interfaces. Cohérence des formes du bâti (hauteur, implantation...). 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.



Lotissement 1975-1991 - Vimont



Lotissement 2012 à aujourd'hui - Moulit



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 goudronnées 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.



Mode d'implantation	<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>
Caractéristiques des volumes	<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>
Type et couleur des matériaux	<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>
Enjeux architecturaux	<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'étréitesse 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)

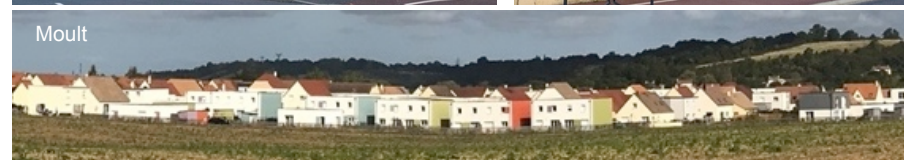


LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS OU LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Alternative aux questions soulevées par les autres formes de logements :

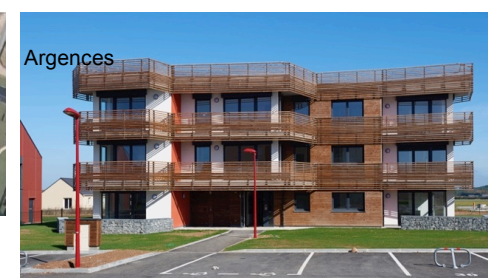
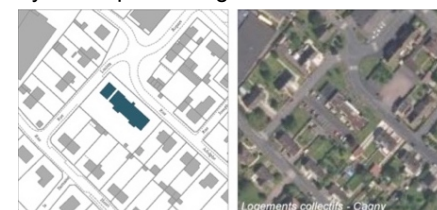
- ni logements collectifs : il n'y a pas de copropriété,
- ni logement individuel sur sa parcelle : il est moins cher et plus dense,
- ni « coronas » : il renouvelle par ses variations architecturales une forme urbaine tombée en purgatoire,

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.



LOGEMENTS COLLECTIFS

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



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).

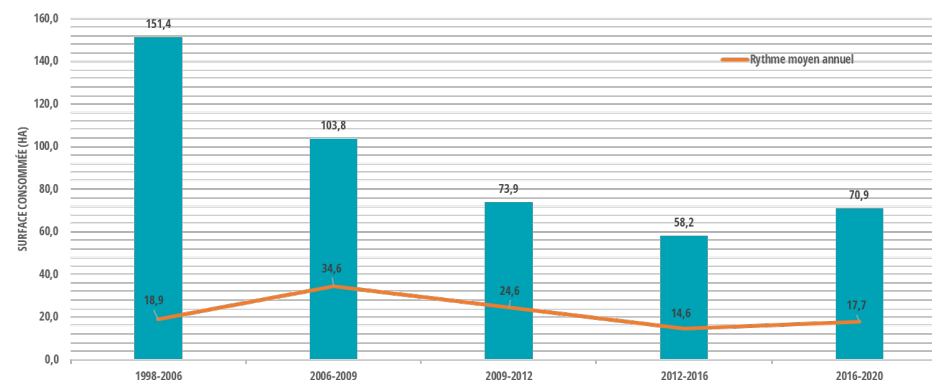
Cela représente en moyenne 0,9 ha/commune/an sur les 8 années d'analyse. Pour comparaison, le territoire de Caen la Mer, limitrophe à VED au Nord-Est, se situe à près de 1,4ha/an/commune entre 2012 et 2020.

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



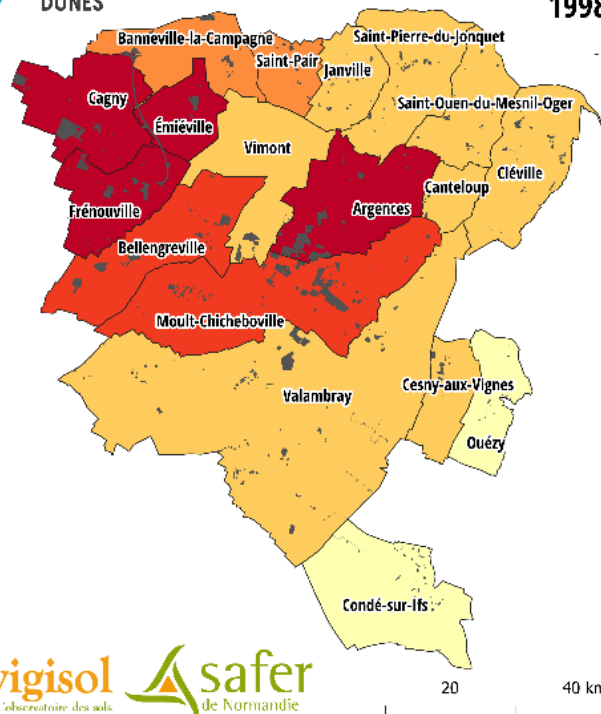
Pour comparaison sur la même période (2012-2020), les analyses des fichiers fonciers utilisés par le CEREMA donnent une consommation d'espace sur le territoire de VED de l'ordre de 94 ha, soit une différence de 36 ha avec la méthode par photo-interprétation (129 ha).

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 -



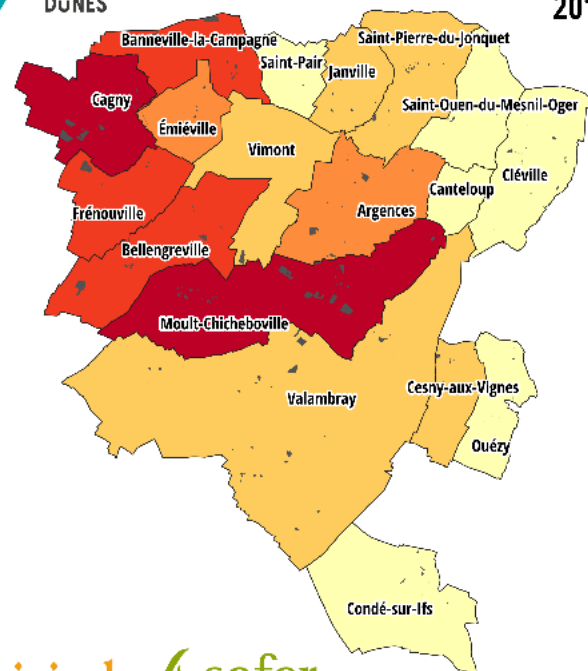
LEGENDE

- 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%

20 40 km

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%

20 40 km

Notes: * voir annexe 1

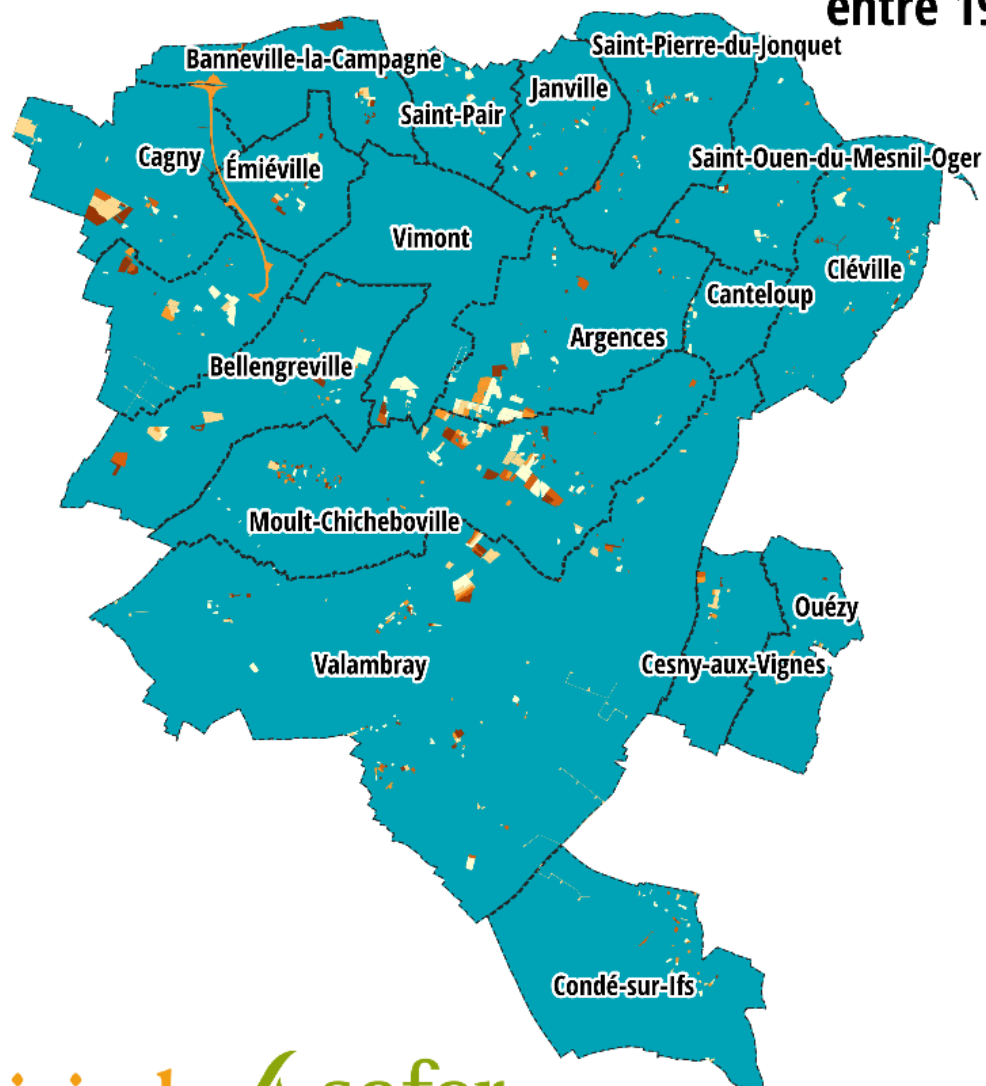
Sources: Vigisol, Safer de Normandie, 2022

Tous droits réservés - Reproduction interdite sans autorisation écrite



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



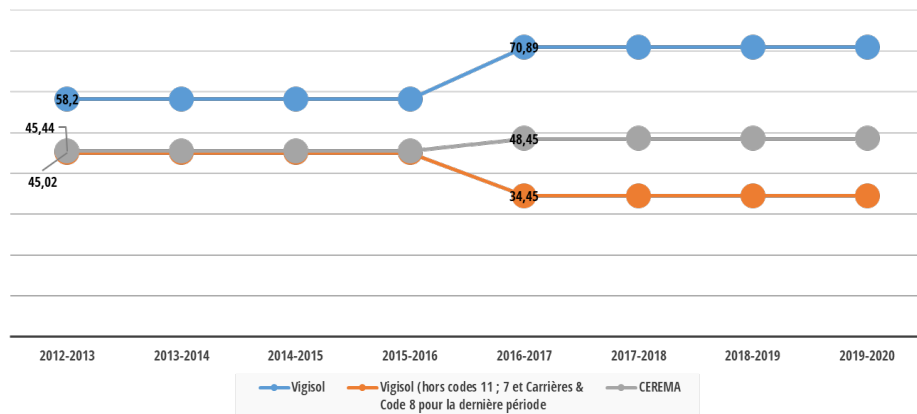
Sources : Vigisol, Safer de Normandie, 2022

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.

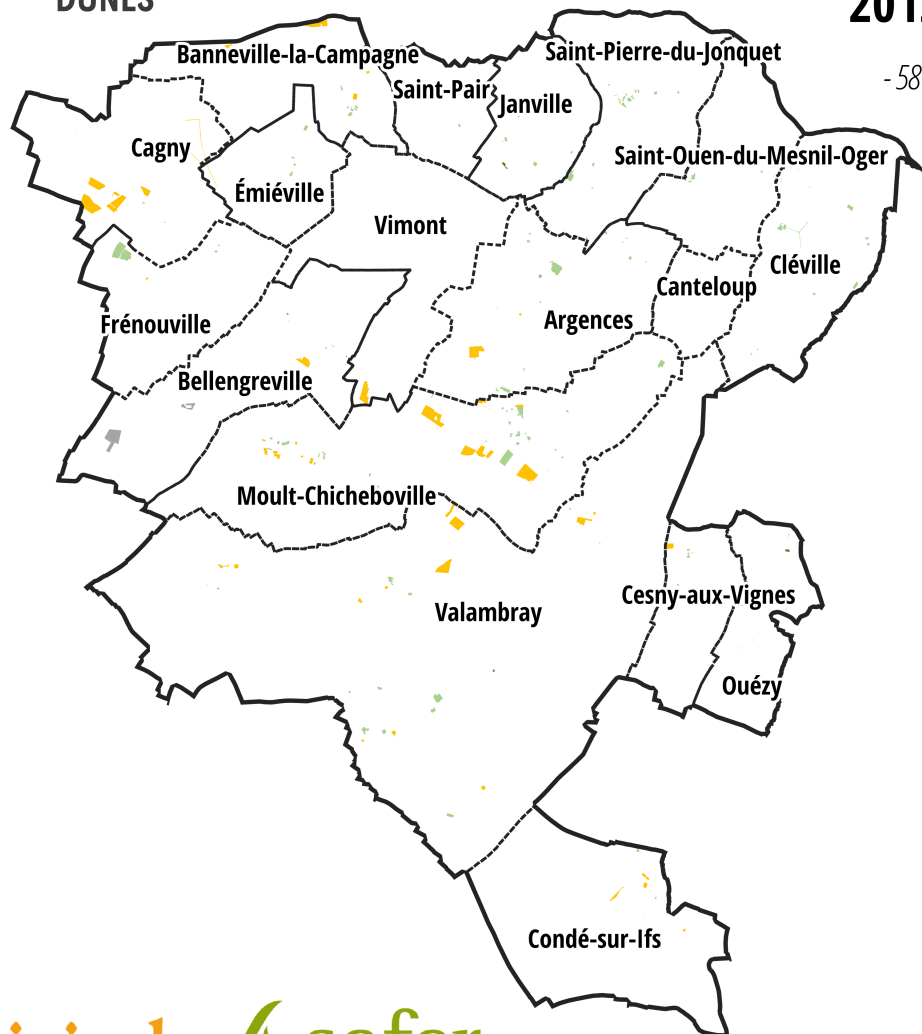
Le second secteur en terme de consommation d'espace (hors classe « en cours d'urbanisation » qui représente 23%) concerne les zones d'activités industrielles et artisanales, avec près de 30ha consommés en 8 ans, soit plus de 23 % de la consommation totale d'espaces entre 2012 et 2020. Un fort développement 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

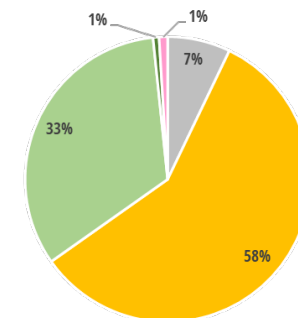
Friche : 9 ha

Culture : 75 ha

Prairie : 43 ha

Bois : 1 ha

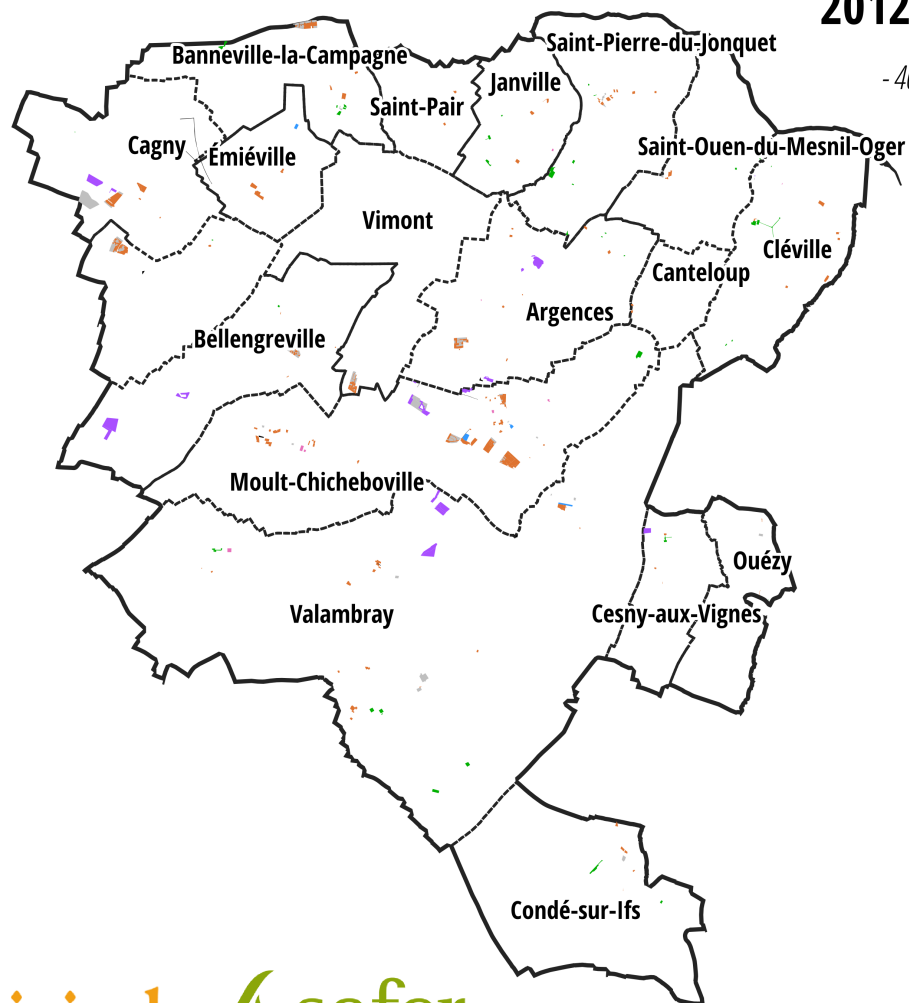
Verger : 1ha



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

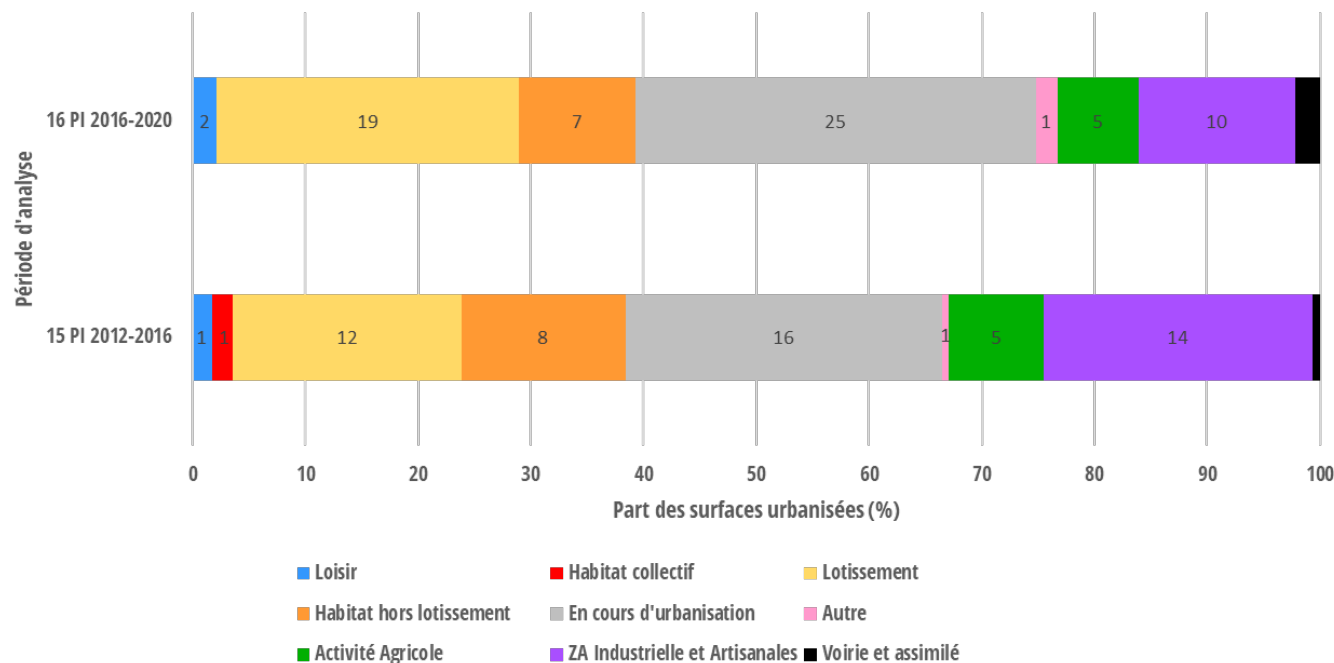


20

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 démolé 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.



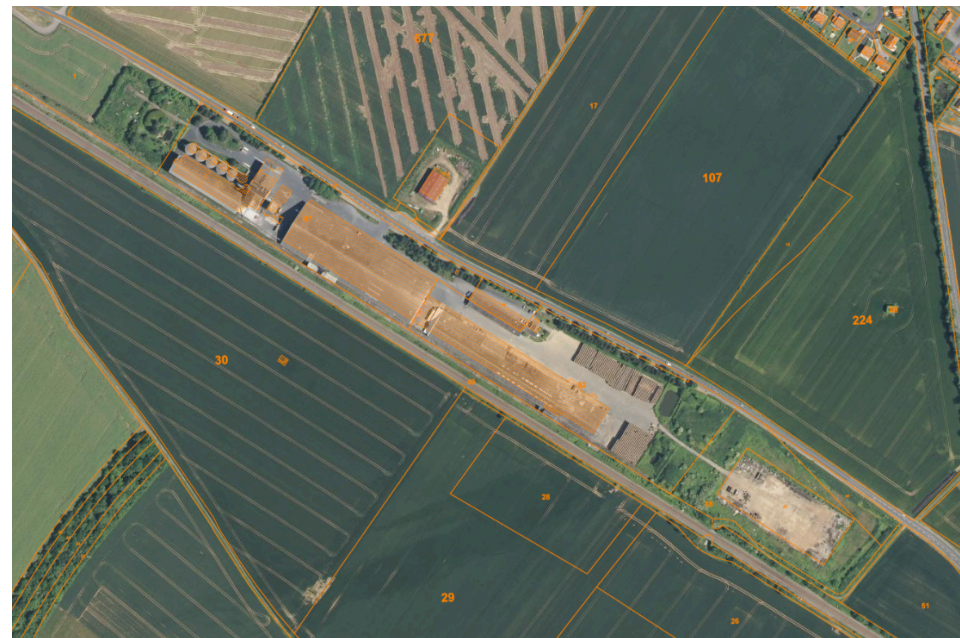
- le site de la coopérative agricole linière sur Cagny (1,2ha) , qui pourrait muter à moyen terme ;



- 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 ; Frénuville ; 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

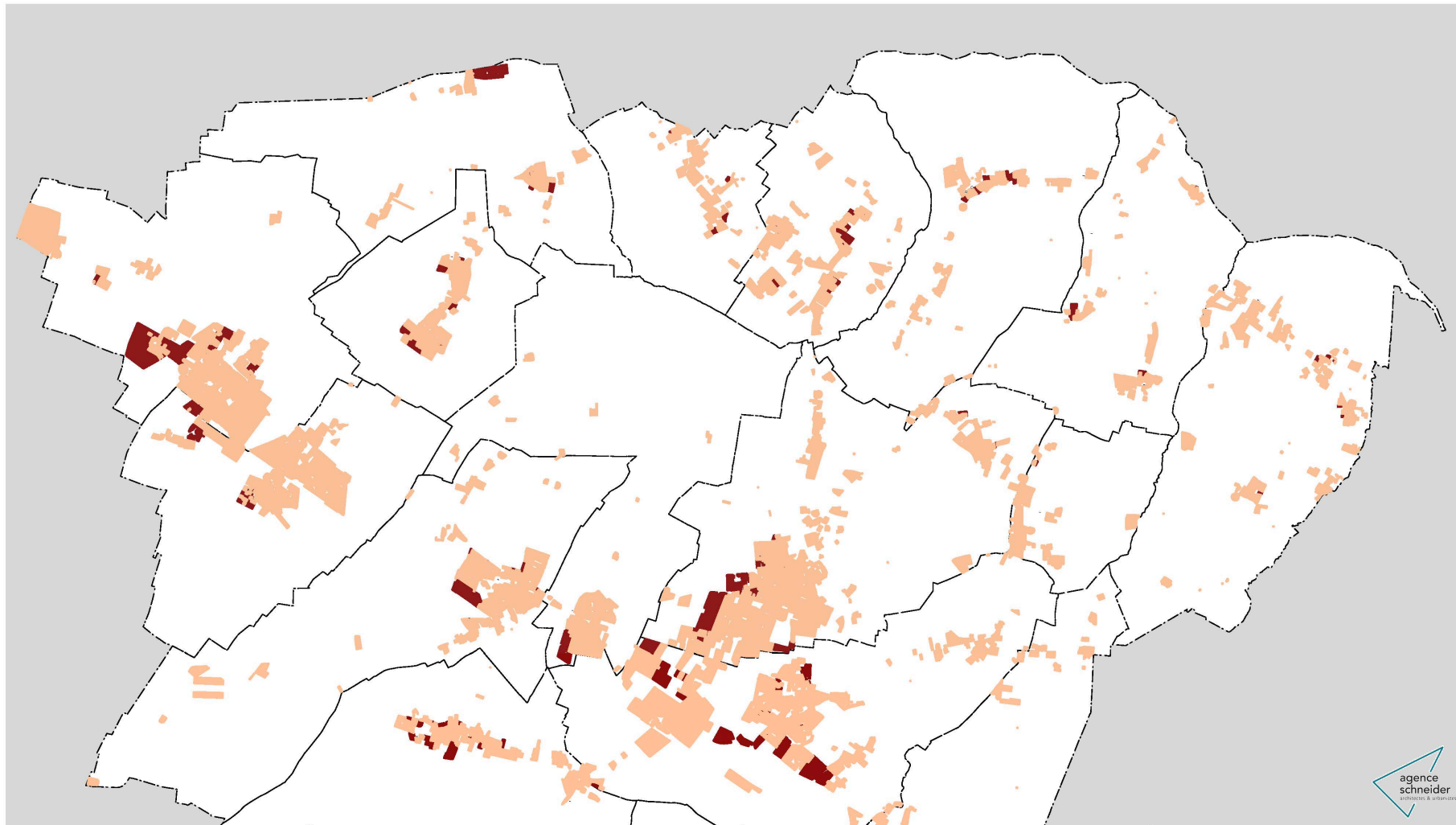
**2% de croissance = +3 logements/an par rapport
au nombre de logements créés entre 2008 et 2018*

DENSITE NETTE MINIMALE MOYENNE :

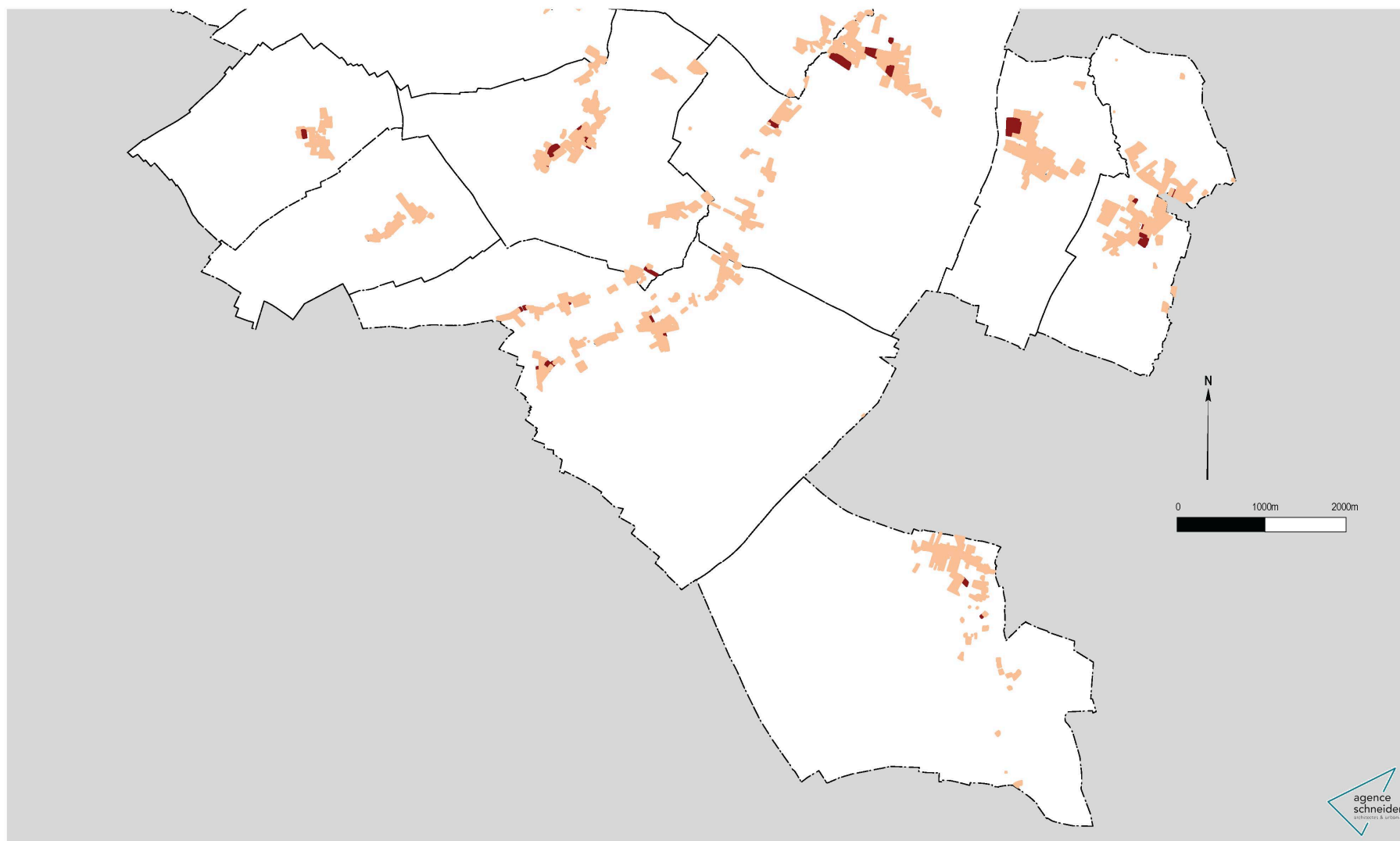
- Pour les pôles : 25 logements / ha
- Pour les autres communes : 15 logements / ha

Consommation de l'espace 2012-2022

au 1er janvier 2022

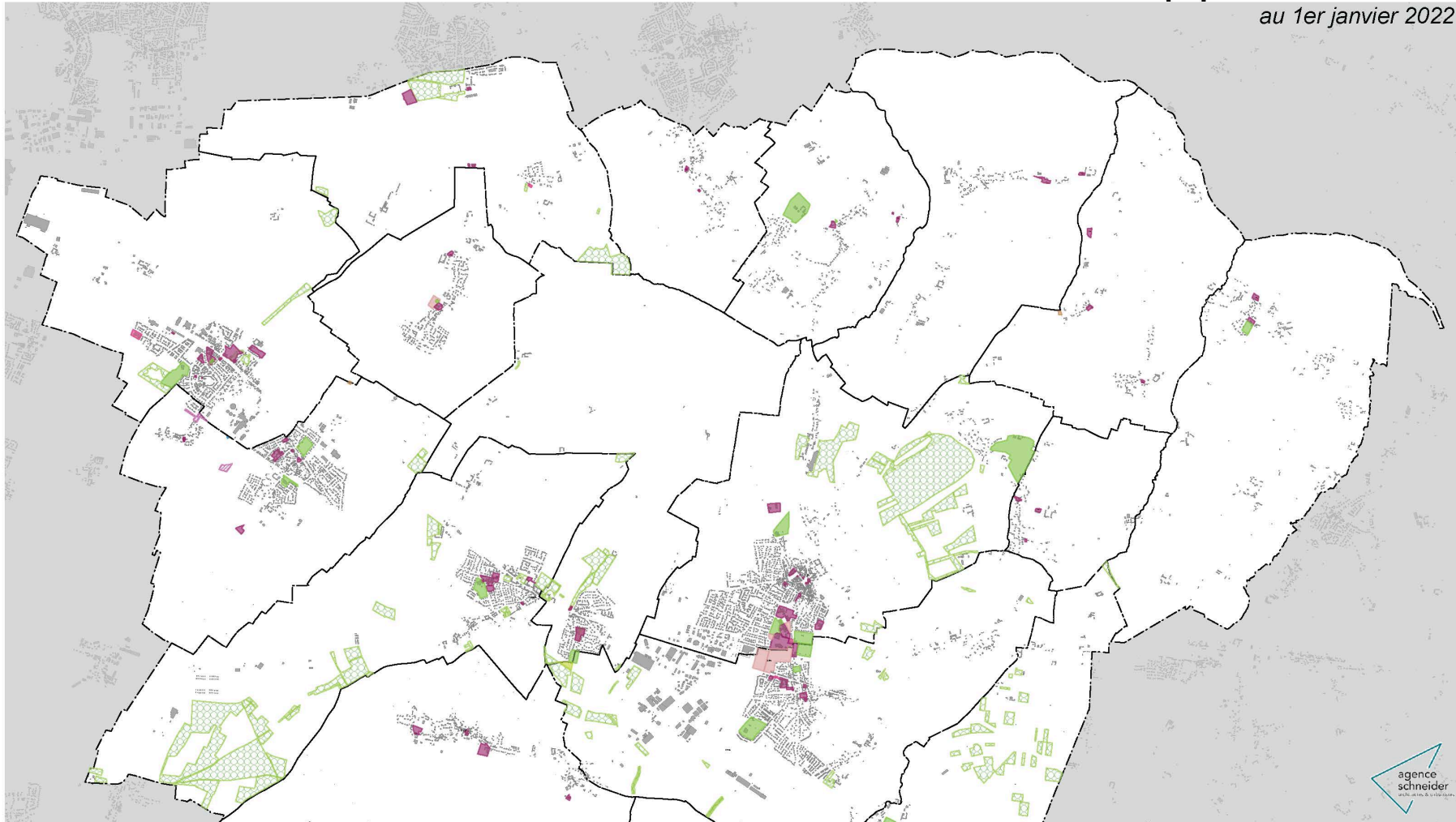


Consommation de l'espace 2012-2022 au 1er janvier 2022



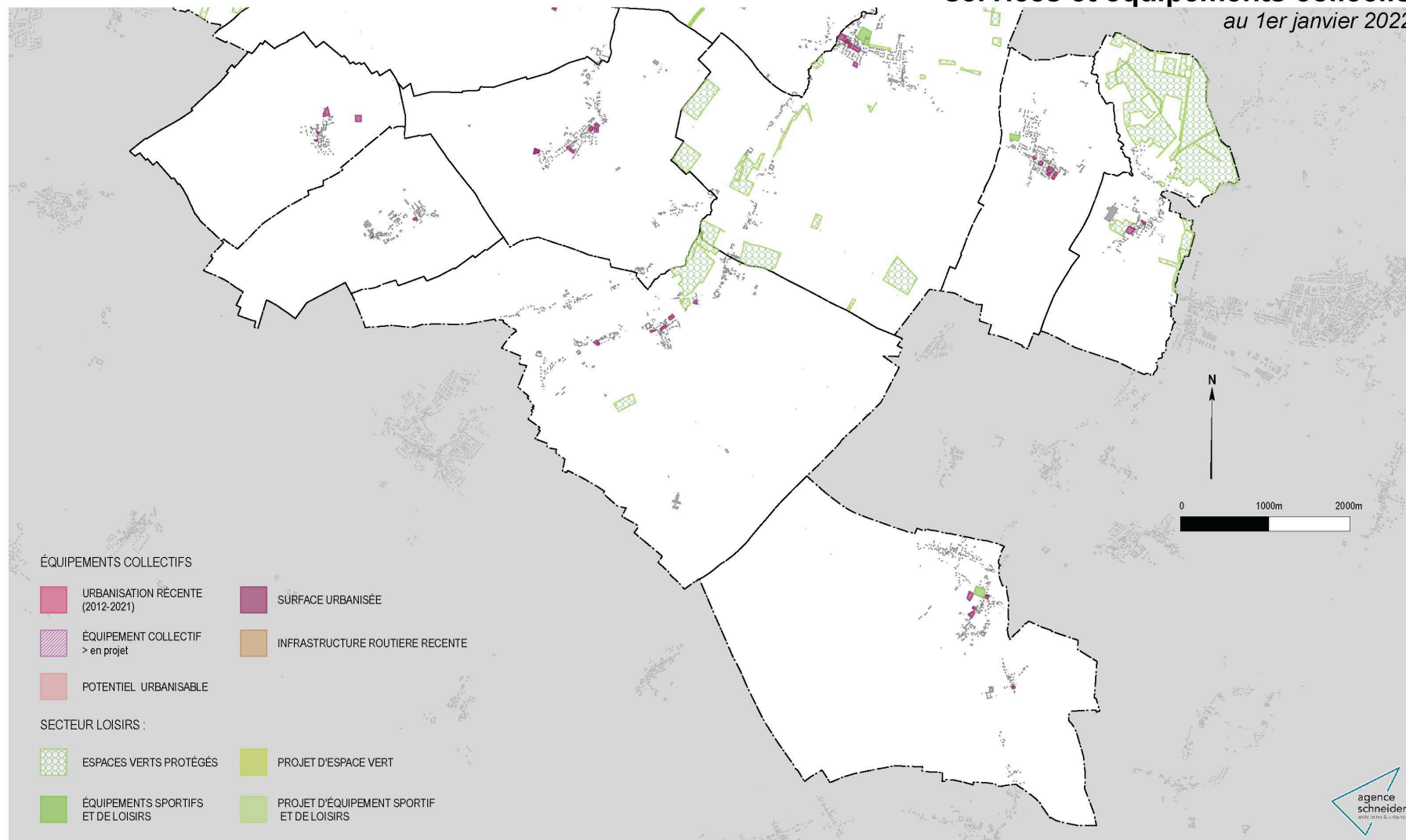
Potentiel urbanisable : services et équipements collectifs

au 1er janvier 2022



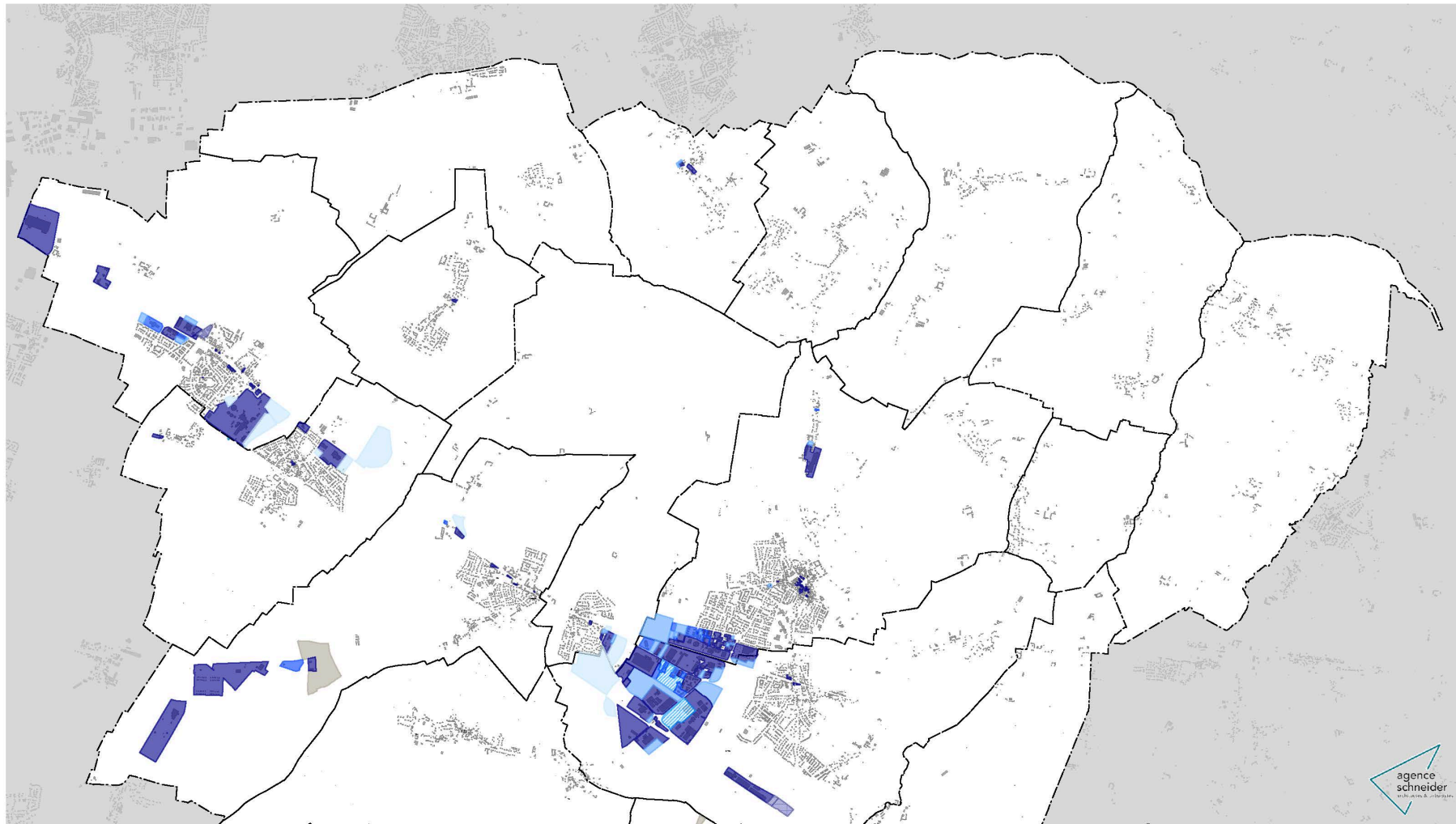
Potentiel urbanisable : services et équipements collecifs

au 1er janvier 2022



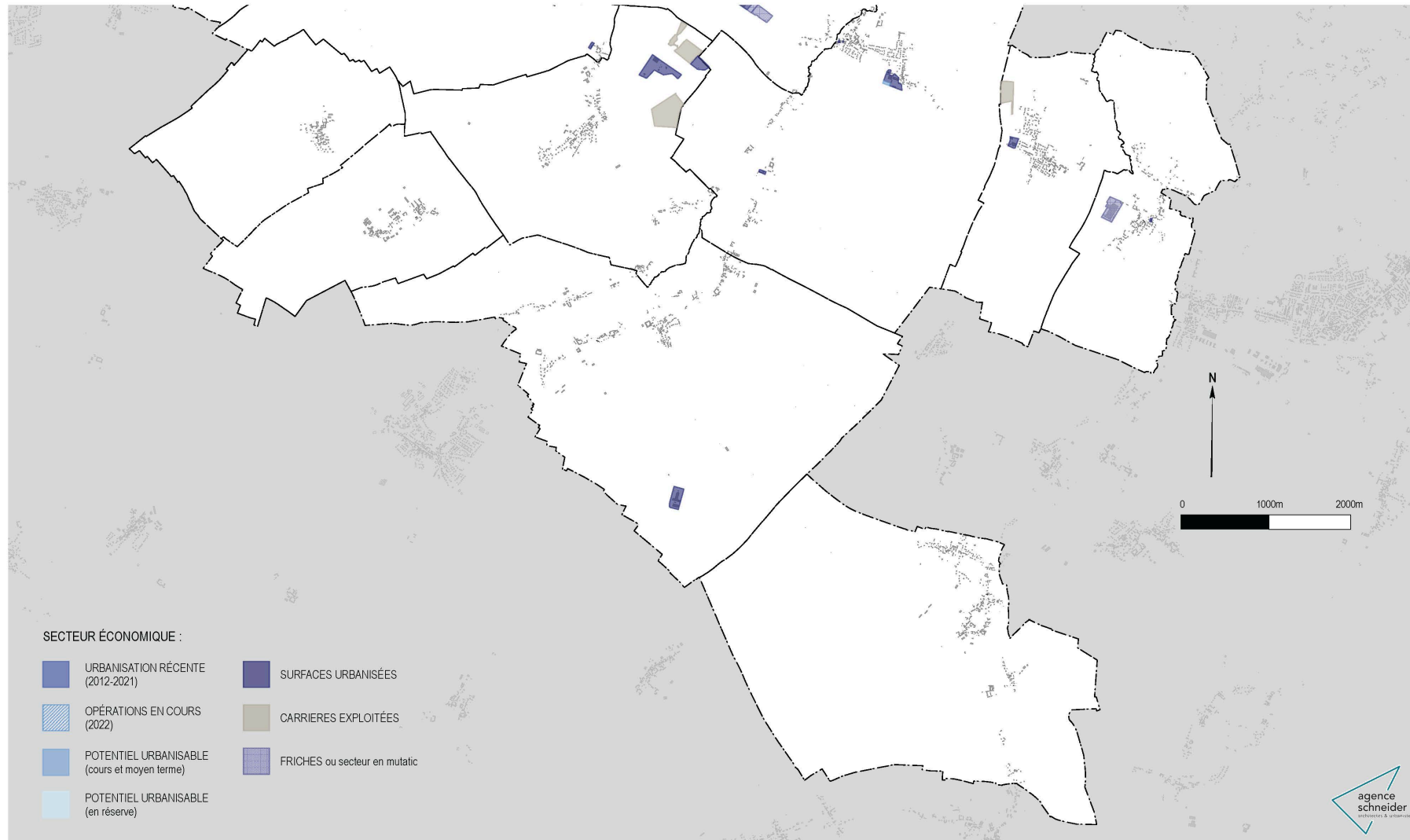
Potentiel urbanisable : activités

au 1er janvier 2022



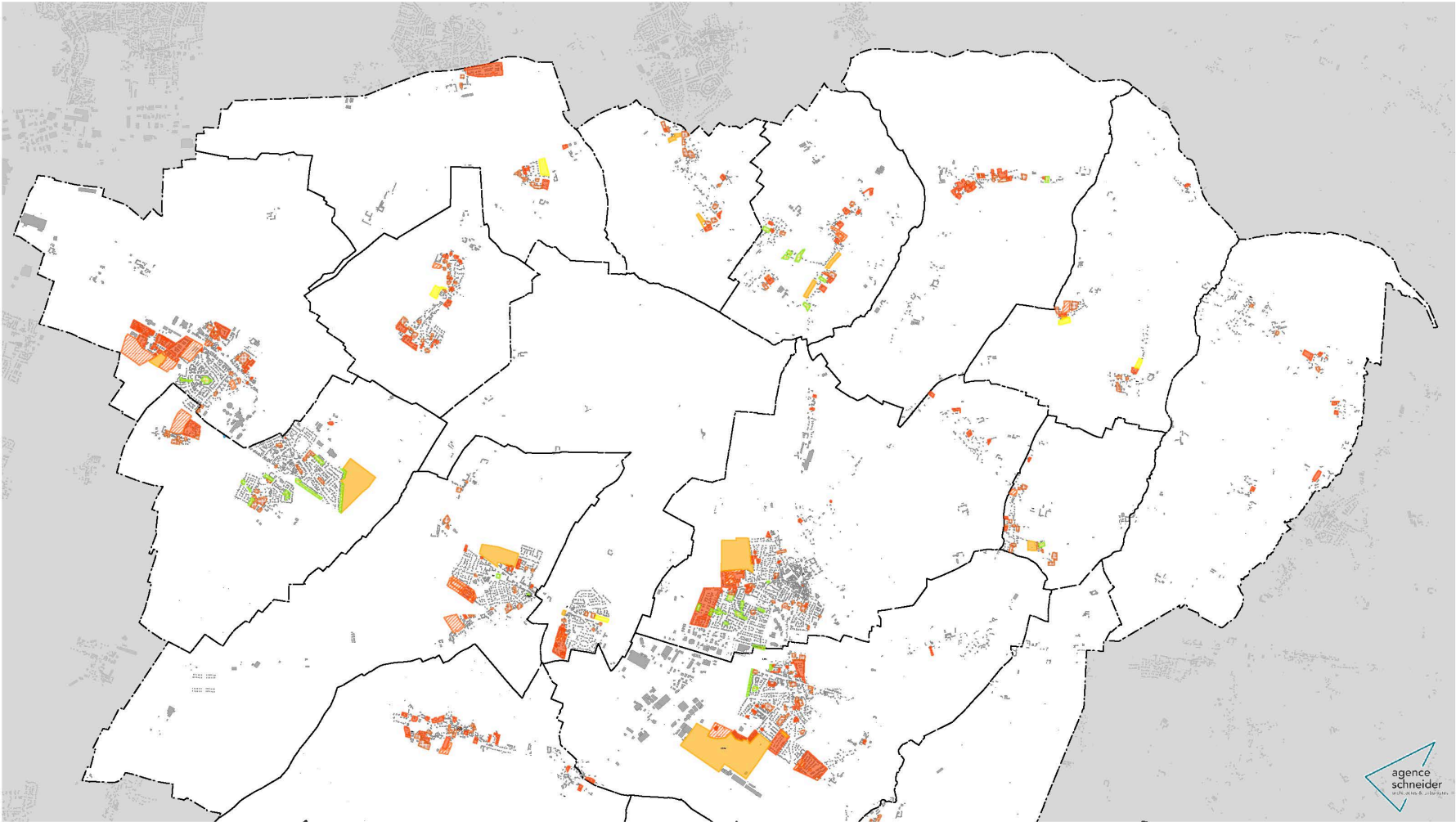
Potentiel urbanisable : activités

au 1er janvier 2022



Potentiel urbanisable : habitat

au 1er janvier 2022



Potentiel urbanisable : habitat

au 1er janvier 2022

