



## Atelier SCoT « Logement - Services - Equipements »

Actes du jeudi 10 mai 2007  
Auditorium du Musée des Beaux-Arts de Caen

### Formes urbaines, formes d'habitat, centralité : quelles innovations pour favoriser la mixité urbaine ?

#### Introduction

Monsieur André LEDRAN, Vice-président du Syndicat Mixte de Caen-Métropole et Président de l'atelier, ouvre cette cinquième réunion de l'Atelier « Logement-Services-Equipements ».

Après avoir examiné la répartition de l'habitat sur le territoire de Caen-Métropole, la manière dont sont répartis les équipements et services du public qui desservent les habitants, la façon dont est structuré notre territoire en terme de polarités et d'attractivité et l'influence de cette organisation sur les lieux de résidence et lors de notre dernière rencontre le 22 mars dernier, les facteurs d'attractivité de notre territoire métropolitain, nous nous sommes intéressés aujourd'hui aux types d'habitat et aux modes d'habiter sur notre territoire

Pour introduire le sujet de façon pertinente, un premier intervenant, Monsieur HUSSON, responsable du service Etudes à la SAFER Basse-Normandie, a présenté un historique et une projection de la consommation d'espace sur la région caennaise.

Puis, l'AUCAME (Fanny GUYOMARD) nous a dressé, tout d'abord, un historique des différentes formes urbaines présentes sur notre territoire métropolitain. Dans une deuxième partie, une approche de la densité a été traitée à travers notamment des données sur la construction neuve et son évolution depuis 1990. Enfin, une dernière partie a été consacrée aux nouvelles formes d'habitat à travers des exemples locaux, franciliens et étrangers.

Ensuite, deux autres intervenants, ont successivement présenté des projets locaux d'aménagement à des échelles différentes :

1. Tout d'abord Madame Carmelle CATTEAU, Maire d'Eterville, qui a présenté les opérations



*« Nous allons aujourd'hui nous intéresser aux types d'habitat et aux modes d'habiter »*

M. André LEDRAN  
Président de l'Atelier

- d'aménagement et d'habitat déjà réalisées mais également en cours sur sa commune, avec notamment le projet Cœur de Bourg.
2. Puis, Madame Hélène PETIT, chef de Projet à la SHEMA, nous a parlé Grand Projet de Ville d'Hérouville-Saint-Clair.

## **Intervention de Monsieur Jean-Pierre HUSSON**

### **Responsable du service Etudes, SAFER de Basse-Normandie**

La SAFER a réalisé pour le compte de la DRE de Basse-Normandie et la société Agrial une étude sur l'urbanisation de l'espace agricole dans la Région caennaise.

- **Analyse du territoire**

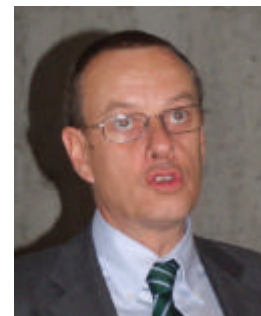
L'étude porte sur 180 communes, soit environ 350 000 habitants et 50% de la population du Calvados. Le territoire s'étend sur 113 000 ha, approximativement 20% du Calvados. Malgré une densité de population de 341 habitants par km<sup>2</sup>, c'est un territoire qui reste à dominante agricole, puisque plus des  $\frac{3}{4}$  des surfaces communales sont des surfaces cultivées. En 10 ans (entre 1995 et 2005), 2 300 ha de Surface Agricole Utile (SAU) ont quitté la fonction agricole, c'est-à-dire l'équivalent de la ville de Caen. 13% de la SAU totale ont été prélevés dans l'agglomération caennaise proche, 4% au sud de Caen et 4% sur la Côte de Nacre.

- **La progression des surfaces urbanisées par comparaison des données cadastrales de 1995 et 2005**

La comparaison des données cadastrales de 1995 et 2005 permet de spécifier cette progression des surfaces urbanisées. La majeure partie de cette réduction des surfaces agricoles profite à la progression des surfaces construites (+1337 ha soit une progression de 15% par rapport à 1995) et à la voirie (+540 ha soit une progression de 10%). L'artificialisation (terrains qui ont quitté leur fonction agricole), qui a progressé de 13% en 10 ans, se localise surtout le long des axes Caen/Ouistreham, Caen/Courseulles et dans l'agglomération caennaise. Elle se traduit par la progression de la construction de maisons individuelles : plus de 12 000 maisons ont été construites sur la même période, soit une augmentation de 18%.

- **L'évolution de l'urbanisation par comparaison des cartes IGN 1970 et 2005**

Entre 1970 et 2005, près de 7 000 ha ont été urbanisés soit l'équivalent de 11 communes du territoire caennais, plus particulièrement dans l'agglomération caennaise, le long du littoral et autour des bourgs.



*« 7 000 hectares ont été urbanisés entre 1970 et 2005 dans la région caennaise, soit l'équivalent de 11 communes du territoire caennais »*

M. Jean-Pierre HUSSON  
Responsable du service Etudes  
à la SAFER Basse-Normandie

- **Analyse du marché foncier à partir des notifications reçues à la SAFER**

4 500 ha ont été acquis par des non-agriculteurs entre 1994 et 2005, particulièrement à l'est du territoire. Ce sont en majeure partie des terres vouées à l'artificialisation (1 929 ha) ou vouées à rester des espaces agricoles (1 247 ha) : dans les Marais de la Dive, les espaces naturels sont utilisés de façon privative (chasse, petit élevage de chevaux..).

3 600 ha ont été acquis par des agriculteurs, répartis assez équitablement dans la région caennaise, dont 3 498 ha sont voués à rester des espaces agricoles.

- **Le territoire à l'horizon 2015**

L'augmentation des surfaces urbanisées devrait se prolonger : 2 500 ha devraient être urbanisés à l'horizon 2015 dont 1 900 qui se répartissent dans trois zones distinctes : le nord de Caen jusqu'à la mer, la proche agglomération caennaise et le secteur entre la RN 13 et l'A 84. La consommation d'espace par habitant devrait passer en Basse-Normandie de 1 058 m<sup>2</sup> à 1 065 m<sup>2</sup> en 2015, 1 130 m<sup>2</sup> en 2020 et à 1 260 m<sup>2</sup> en 2030.

La SAFER prévoit d'ailleurs une consommation d'espace de l'ordre de 6.300 ha à ce même horizon 2030.

## **Présentation de Fanny GUYOMARD, AUCAME** **Formes urbaines, formes d'habitat, centralité : quelles innovations pour favoriser la mixité urbaine ?**

- **Préambule**

Le but de cette présentation est, par le biais des formes urbaines et des formes d'habitat, d'esquisser la ville de demain dont la mixité urbaine devra être un des piliers. La mixité urbaine, notion inscrite dans la loi SRU (relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) et ENL (Engagement national sur le Logement), se compose de trois entités :

- la diversité des formes d'habitat : individuel et collectif,
- la diversité des types d'habitat : privé et social,
- la présence d'activités, de services ou d'équipements

- **Caen-Métropole, vues du ciel: les formes urbaines**

Les formes urbaines sont déterminées par :

- le site,
- le plan,
- le bâti,
- l'usage du sol.

Elles participent à la création de formes particulières d'urbanité (ensemble des liens sociaux qui existent ou se créent dans la ville) et à l'identité de la ville. La ville est l'addition de formes urbaines datées de différentes époques, les modes de transport influant de façon importante sur ces formes urbaines. La ville du piéton se distingue de la ville du tramway et



du chemin de fer, et de celle de l'automobile.

Caen-Métropole dispose d'un large éventail de formes urbaines sur son territoire qui reflètent les courants de pensée majeurs qui ont influencé l'urbanisme et les organisations sociales qui se sont succédé :

- des centres anciens aux plans spontanés et organiques,
- des plans inspirés par le courant hygiéniste : la cité du plateau à Colombelles et Mondeville,
- des plans très organisés des cités balnéaires du début du 20<sup>ème</sup> siècle, comme à Ouistreham,
- des plans orthogonaux liés à la reconstruction des années 50, dimensionnés pour les déplacements modernes, l'ensoleillement et l'aération des logements,
- des quartiers de grands ensembles où le bâti ne détermine pas la trame urbaine et où les circulations sont séparées,
- des lotissements pavillonnaires déconnectés des autres quartiers,
- des quartiers des années 90 qui associent différentes fonctions de la ville : habiter, consommer et travailler.

La cohabitation entre ces différentes formes pose la question des liens qui s'établissent entre elles. Liens qui sont la plupart du temps ténus et qui constituent une véritable rupture dans les villes.

- **Approche de la densité dans le territoire de Caen-Métropole**

La densité constitue une autre manière de qualifier l'espace urbain. Elle est caractérisée par le coefficient d'occupation des sols (COS) qui calcule la densité de construction sur une parcelle. Il faut distinguer la densité réelle et la densité perçue. En effet, les quartiers de grands ensembles perçus comme très denses, sont moins denses qu'un quartier constitué de maisons de ville : ils sont souvent entourés de très vastes espaces publics. L'habitat individuel est effectivement souvent moins dense que l'habitat collectif.

Entre 1990 et 1999, 28 000 logements ont été autorisés, soit 2 800 logements par an. Entre 2000 et 2005, 13 700 logements ont été autorisés soit 2 300 logements par an. Cette baisse du rythme de la construction est à imputer à la baisse de la construction de logement collectif. Entre 1990 et 1999, 48% des logements autorisés étaient collectifs, contre 30% entre 2000 et 2005. On construit donc en proportion de plus en plus de logements individuels.

Entre 1990 et 1999, les logements autorisés se localisent plus particulièrement dans l'agglomération caennaise et le long du littoral. Sur la période 2000-2005, on remarque un éclatement vers les extrémités de Caen-Métropole. Si on rapporte les logements autorisés à 1 000 habitants, on remarque le même phénomène d'éclatement qui s'explique par des stratégies locales liées à la politique du logement.

La majeure partie des produits en matière de logement proposés aux habitants de Caen-Métropole est de l'habitat individuel. L'étude réalisée par l'Observatoire de la Ville en janvier 2007 « Les Français et leur habitat – Perception de la densité et des formes d'habitat », nous montre cependant que ces formes d'habitat sont plébiscitées par une grande majorité de français (87%) et que 65% voient la densité comme quelque



*« Les grands équipements par l'importance de leur emprise foncière créent des vides déséquilibrants dans le tissu urbain. »*

Mme Fanny GUYOMARD  
AUCAME

chose de négatif.

Notre territoire n'échappe pas à cette tendance. Néanmoins ce type d'habitat est consommateur d'espace. L'enjeu est donc de concilier cette aspiration des Français et l'intérêt général qui est de limiter la consommation d'espace. Quel type d'habitat est à même de répondre à cet enjeu ?

- **Les nouvelles formes d'habitat**

Il est possible de faire de l'habitat individuel avec jardin, modulable et préservant l'intimité, sur des terrains plus petits (400 et 600 m<sup>2</sup>) en localisant les maisons en limite de parcelles.

Au niveau local, certains quartiers ont tenté avec succès de réduire la taille des parcelles des lotissements, comme par exemple la ZAC du Long Cours à Louvigny. D'autres expériences d'opérations groupées en région parisienne concilient habitat collectif et individuel, privé et social, tout en maîtrisant les coûts de vente des maisons individuelles à un niveau raisonnable.

En conclusion, on constate dans le territoire de Caen-Métropole une demande de logement importante liée au rythme de construction et une construction neuve largement dominée par la maison individuelle. Elle s'explique par une offre unique (maison individuelle) et par un refus de l'immeuble collectif dont l'image est ternie par les grands ensembles, constructions majoritaires des années 1960 et 1970 sur le territoire de Caen-Métropole.

La construction individuelle telle qu'elle est réalisée dans Caen-Métropole engendre des préoccupations environnementales, économiques et sociales. La loi impose au SCoT une gestion économe de l'espace. Il est ainsi nécessaire de changer de mode dominant de développement urbain.

### **Intervention de Madame Carmelles CATTEAU Maire d'Eterville**

Eterville (1 337 habitants en 2006) se situe au sud-est de Caen. Détruit à 90% pendant la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale, il a été prévu dans le SDAU de 1976 d'y créer une ville nouvelle du même type qu'Hérouville Saint-Clair, projet qui n'a finalement pas abouti. Dès lors, les élus d'Eterville ont souhaité garder le caractère rural de la commune et est resté un petit village jusque dans le milieu des années 1990. La réalisation du périphérique sud et de l'échangeur à proximité d'Eterville ont donné une nouvelle attractivité à Eterville qui se situe dorénavant à quelques minutes de Caen. Ainsi, de nombreuses maisons individuelles se sont construites, souvent sur des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, mais toujours en continuité du bourg et de ses équipements afin de ne pas dénaturer le village, originellement agricole.

Aujourd'hui, l'enjeu principal est d'offrir des logements aux habitants d'Eterville qui souhaiteraient en changer (décohabitation, logements pour personnes âgées), tout en modérant la consommation d'espace. En effet, de fortes contraintes hydrauliques (vallée de l'Odon, ruissellement, remontée de nappes) interdisent à la construction de nombreux terrains.



*« Il faut que l'habitat social soit admis par la population : il faut que les habitants de la commune puissent y accéder »*

Mme Carmelles CATTEAU  
Maire d'Eterville

Pour répondre aux besoins de la population, quelques logements sociaux ont été construits en 1997. Après une phase de mécontentement d'une partie de la population, d'autres logements sociaux ont pu être réalisés, notamment à l'occasion de l'aménagement du cœur de bourg. Cet aménagement a pour objectif de créer un centre de village. A cet effet, une ferme a été réhabilitée dans laquelle six logements sociaux ont été créés. Une autre devrait l'être également afin d'y installer la mairie. Un nouveau lotissement à proximité des fermes est venu compléter l'opération. Cet aménagement a permis de ramener des personnes âgées auprès de leurs enfants et des enfants auprès de leurs parents.

Ces logements sociaux sont nécessaires mais deux problèmes se posent :

- Par le jeu institutionnel des attributions, les personnes issues la commune ne sont pas toujours prioritaires pour y accéder
- Les bailleurs sociaux n'étant pas assujettis à la TLE (Taxe Locale d'Équipement), la construction de logements sociaux est généralement un gouffre financier pour les petites communes et il leur est difficile de répondre aux besoins des nouveaux habitants en terme de services et d'équipements (Eterville n'a pas de commerce et de transports urbains).

## Présentation de Madame Hélène PETIT

### Chef de projet GPV à la SHEMA

- Retour sur l'histoire et la structure d'Hérouville Saint-Clair

Dans les années 1960, il est décidé de réaliser à Hérouville, petit bourg à l'époque, une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) pour qu'elle devienne une ville de 40 000 habitants, objectif qui ne sera jamais atteint.

Hérouville Saint-Clair compte en 1999 24 025 habitants contre 24 795 en 1990, soit une baisse de 3,1%. La part des jeunes dans la population reste importante et celle des personnes âgées est en forte croissance : elle est passée de 7,4 à 11,6% entre 1990 et 1999. La part du logement social est importante (47% dont 72% dans le secteur GPV), ainsi que la part du logement privé à vocation sociale (30%). Ceci explique la part importante des ménages en situation de précarité.

Hérouville Saint-Clair s'est doté de nombreux équipements qui aujourd'hui sont sous-utilisés du fait de la baisse de la population.

Hérouville Sain-Clair souffre également de dysfonctionnements dus à son urbanisme des années 1960 (plan masse réalisé par Mark Biass), même si celui-ci montre aussi de grandes qualités. Les quartiers ont été pensés comme des entités autonomes avec services, commerces et équipements en leur centre. Chacun est enserré par un boulevard urbain (une 2X2 voies) et ses extrémités sont vouées à de larges parkings, permettant une circulation à pied au sein des quartiers. Ce fonctionnement a montré quelques faiblesses, notamment au niveau des liens entre les quartiers. Enfin, le centre-ville a été réalisé bien après les quartiers. Ses fonctions (largement administratives et culturelles) et son enclavement (en forme de citadelle) n'ont pas permis de créer un véritable centre de ville.



*« Il est difficile de voir détruire Hérouville qui à l'époque de sa construction était montré en exemple. »*

M. André LEDRAN  
Président de l'atelier

- **Les grandes orientations du projet**

Le projet a pour objectifs de :

- conforter Hérouville Saint-Clair dans sa position de second pôle de l'agglomération caennaise,
- assurer l'intégration des quartiers d'habitat social au reste de la commune et de l'agglomération,
- améliorer significativement le cadre de vie et le niveau de services aux habitants.

- **Le projet urbain**

Le projet urbain d'ensemble comprend plusieurs principes d'aménagement :

- une démolition totale de 410 logements,
- une construction de plus de 700 logements,
- une réduction des 2X2 voies en 1X1 voie,
- la création de parkings souterrains sous les nouvelles constructions pour remplacer les parkings de surface,
- la résidentialisation des quartiers.

Il se divise en plusieurs opérations emblématiques, notamment :

- ✓ L'élargissement du centre-ville

Le délaissé au cœur du centre-ville va être aménagé en place afin de créer un lien entre l'ouest et l'est du centre. Un immeuble de commerces et de bureaux en cours de construction va ouvrir le centre sur l'avenue de la Grande Cavée et le tramway et répondre aux futures constructions qui lui feront face pour créer une nouvelle façade urbaine. Ces nouveaux bâtiments renfermeront en rez-de-rue les anciens commerces du centre commercial du Grand Parc et au dessus des logements privés de bonne qualité afin de diversifier la population d'Hérouville Saint-Clair.

- ✓ La création d'un nouveau quartier : Prestavoine

Autour du stade Prestavoine, 300 logements collectifs vont être réalisés. Ils permettront d'augmenter la population et ainsi d'utiliser au mieux les équipements existants.

- ✓ La restructuration de la Grande Delle

Les espaces publics de la Grande Delle ont été réaménagés afin d'organiser les stationnements devenus anarchiques et ainsi de libérer de l'espace pour proposer un nouveau type d'habitat à Hérouville : 56 maisons en bande vont être construites par Edifidès et la Plaine Normande.



*« Hérouville a fait le pari du logement collectif »*

Mme Hélène PETIT  
chef de Projet à la SHEMA

Plus de 150 millions d'Euros seront investis dans les cinq années à venir. La première convention ANRU court encore jusqu'en 2010, mais 10 à 15 ans sont encore nécessaires pour mesurer les effets réels du projet.

## Synthèse des débats et des échanges avec le public

Les échanges avec le public en réaction aux interventions ont porté surtout sur l'agriculture et son avenir, et sur le renouvellement urbain.

- **Concilier développement urbain et agriculture**

Contrairement à ce qui est fréquemment affirmé, Caen-Métropole ne connaît pas de déprise agricole. La demande est importante pour l'installation d'agriculteurs et l'agrandissement d'exploitations existantes : la majorité des terres sont achetées par des agriculteurs qui veulent de plus grandes surfaces et un taux de rentabilité important. On assiste ainsi à une concentration des exploitations agricoles qui entraîne une disparition de certains sièges d'exploitation. Parallèlement à ce phénomène, une nouvelle forme d'agriculture périurbaine voit le jour : des exploitations de niche proches des marchés de consommation (agriculture biologique et maraîchère, par exemple) apparaissent.

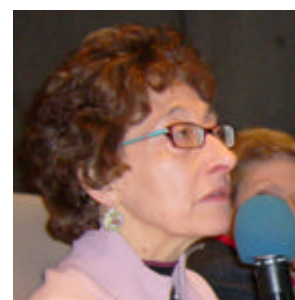
De plus en plus, l'agriculture se trouve en position de concurrence avec l'urbanisation. D'une part, il est plus avantageux financièrement pour les agriculteurs de vendre leurs terres à de non-agriculteurs, les terres les plus convoitées par l'urbanisation étant souvent celles aux bonnes qualités agronomiques. D'autre part, l'urbanisation découpe parfois les exploitations et engendre la création de mailles de surface trop petites pour l'exploitation agricole de grandes cultures. Dans ces interstices, une nouvelle agriculture périurbaine peut être néanmoins développée, agriculture basée sur des circuits courts. Anticiper sur les zones urbanisables donnerait une lisibilité aux agriculteurs pour qu'ils orientent plus sereinement leurs productions. C'est pourquoi il est ainsi nécessaire qu'elles déterminent de véritables stratégies et mettent en place des documents d'urbanisme pour maîtriser leur développement. En effet, beaucoup de petites communes non dotées de ces documents sont de grandes consommatrices d'espace. Le classement, en zone agricole par exemple, peut permettre de préserver l'activité agricole de l'urbanisation.

Un des rôles de la SAFER est de réguler ce marché agricole. Elle achète et revend en Basse-Normandie environ 4 500 ha par an. Elle décide alors de la destination des terres : en espace agricole, en espace naturel, en espace voué au développement local et à l'aménagement du territoire. Même si elle n'a pas de priorité dans l'attribution des terres, sa priorité actuelle est l'installation des jeunes agriculteurs.



*« Il faut donner plus de lisibilité aux agriculteurs »*

M. Patrice DUNY  
Directeur de l'AUCAME



*« Les petites communes qui n'ont pas de document d'urbanisme consomment beaucoup d'espace. »*

Mme Jacqueline SAINT-YVES  
Conseil de développement

<sup>1</sup> Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

- **Renouveler la ville sur elle-même**

La politique de renouvellement urbain menée par l'ANRU<sup>1</sup> est indispensable pour les quartiers en difficulté où l'urgence est de faire vite et bien : les premières victimes de ces dysfonctionnements étant les habitants eux-mêmes. C'est une politique forte et ambitieuse qui a comme moyen et finalité de recomposer la ville sur elle-même. Pour cela, il faut fournir une masse financière critique pour qu'il y ait de véritables changements.



*« La ville de demain sera la ville d'aujourd'hui recomposée sur elle-même »*

M. Colin SUEUR  
Rapporteur de l'atelier

### **Conclusion de M. Colin SUEUR, rapporteur de l'atelier**

La SAFER nous a apporté une vision qualitative de la compétition entre l'espace agricole et l'urbanisation. Il serait intéressant de disposer également de la vision qualitative.

La présentation de l'AUCAME a permis de présenter les différentes visions de la ville et la volonté qu'elle engendre en tant qu'espace collectif. Il faut croiser les différents regards que peuvent apporter les habitants pour tirer de cette richesse une vision commune.

L'exemple d'Éterville a illustré le difficile exercice des élus locaux et l'exemple d'Hérouville Saint-Clair a montré les pathologies de la ville et les réponses alternatives données actuellement.

La ville de demain, c'est une ville solidaire et c'est aux élus de la penser.

### **Synthèse**

**Caen-Métropole est constituée d'une large palette de formes urbaines. néanmoins aujourd'hui, elle n'en offre quasiment plus qu'une à ses habitants : le lotissement pavillonnaire, forme très consommatrice en espace.**

**Ce phénomène se traduit directement dans le rythme de consommation d'espace qui s'est accéléré : entre 1995 et 2005, 270 ha ont été urbanisés par an, contre 200 ha entre 1970 et 2005.**

**Cette accélération de la consommation ne s'est pas accompagnée d'une augmentation du rythme de construction de logements, puisqu'on est passé d'un rythme de 2 800 logements autorisés par an entre 1990 et 1999, à un rythme de 2 300 logements autorisés par an entre 2000 et 2005.**

**Une des solutions pour maîtriser cette consommation d'espace et augmenter le nombre de logements est de recréer la ville sur elle-même, comme à Hérouville-Saint-Clair où sont réalisées de grandes opérations de renouvellement urbain.**

**La loi SRU impose au SCoT une gestion économe de l'espace. Ce sera aux élus de CaenMétropole de se prononcer sur les rythmes de consommation d'espace soutenables pour le développement de la Métropole.**