



# PLUi-HM

*Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
Habitat et Mobilités



## Diagnostic et enjeux

### Le cadre de vie

Mars 2022

## Ce qu'il faut retenir

Un territoire-carrefour, charpenté et équilibré par l'eau salée et douce, entre le littoral et l'axe de l'Orne.

Un sous sol géologiquement homogène : le socle calcaire marque le bâti et façonne le faible réseau hydrographique de surface.

Des paysages de plaines ouvertes, avec des portes sur :

- Les plages du Débarquement et l'estuaire
- Les contreforts et les marais de la Dives
- La Suisse normande et le Cinglais
- Le bocage de l'Ouest

La géographie explique l'occupation humaine, l'histoire industrielle et la richesse agricole.

Un territoire avec une identité particulière qui tranche avec l'image de son département et de sa région la Normandie.

Des espaces naturels de très faibles surfaces mais une belle diversité.

# Les paysages, facteurs d'identité



# Le patrimoine naturel à Caen la mer

## Le littoral et l'estuaire



Lion sur mer



Oustreham

## L'Orne et son canal



Fleury-sur-Orne



Hérouville-Saint-Clair

## Les marais



Louvigny

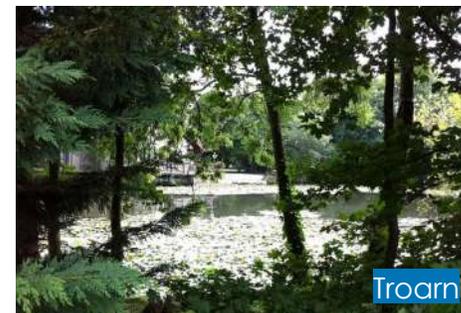


Colleville-Montgomery

## Les portes boisées



Saint-Aubin-d'Arquenay



Troarn

## Les petites vallées



Sainte-Croix-Grande-Tonne



Biéville-Beuville

## Les parcs et jardins



Caen



Saint-André-sur-Orne

# Un paysage modelé par les besoins des hommes



1. Néolithique : clairières céréales et légumineuses



2. Age du Bronze : roue et araire, pâtures humides



3. Age du fer : enclos, fonds de vallée, haie-talus-fossé



4. Gallo-romain : urbanisation diffuse, réseau viaire, villas romaines (toponymes d'aujourd'hui) et fermes gauloises avec jardins et vergers.



5. Moyen âge : retour de la forêt, manoirs, abbayes et noyaux villageois. Delles, cours d'eau contrôlés. Caen capitale de Guillaume

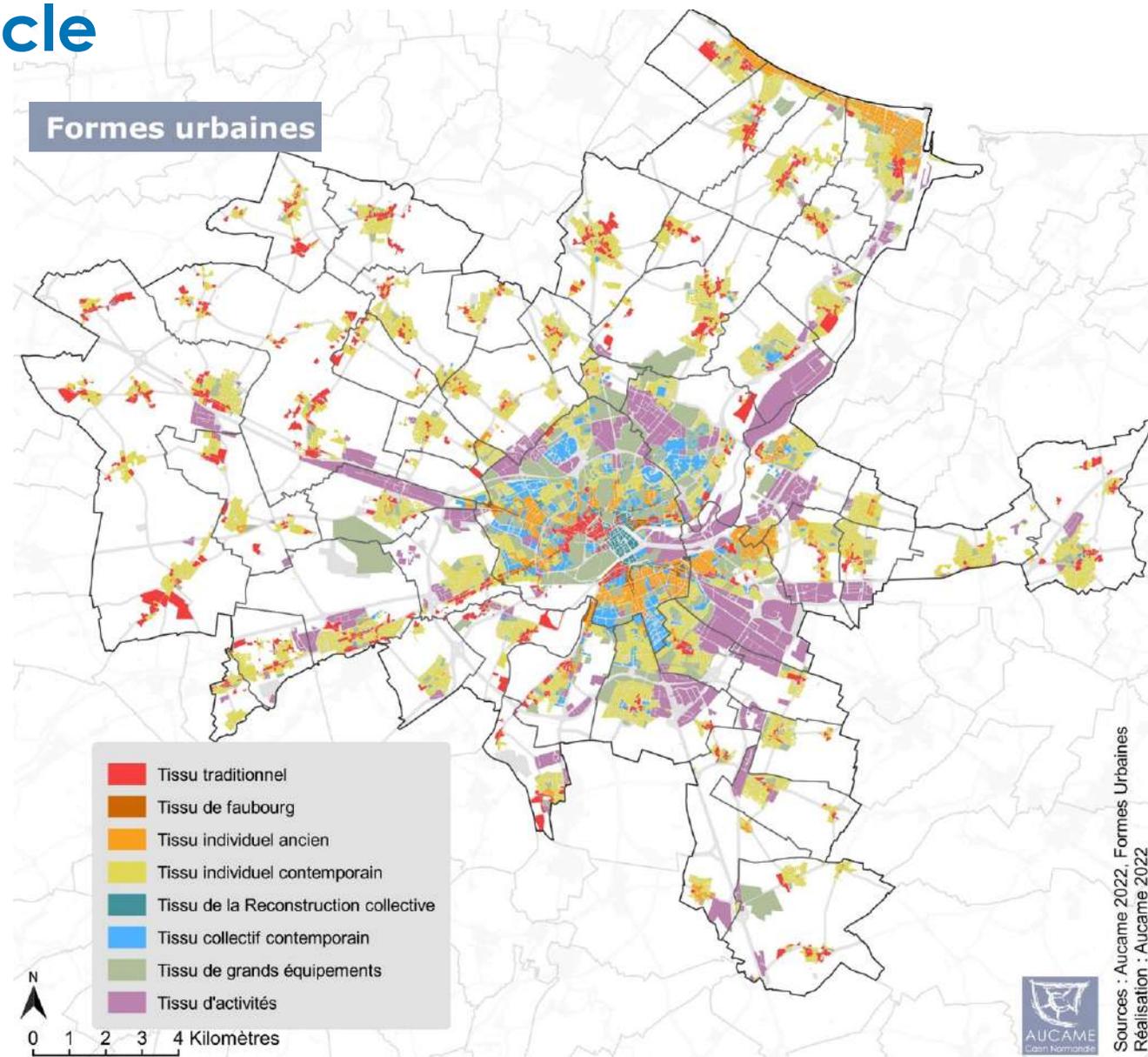


6. XIXe s. intensification de l'élevage, openfield avec haies. Assolement triennal. Villages denses, vallées industrielles. Jardins autour de l'habitat.

## Ce qu'il faut retenir

- Au 19<sup>ème</sup> siècle : **un noyau urbain et une armature villageoise**
- Une **première vague de développement** jusqu'à la **première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle**
- La Reconstruction, symboliquement forte mais très localisée
- **Une vague d'expansion urbaine sans précédent à partir des années 60.**

# Un fort développement urbain depuis le XX<sup>ème</sup> siècle

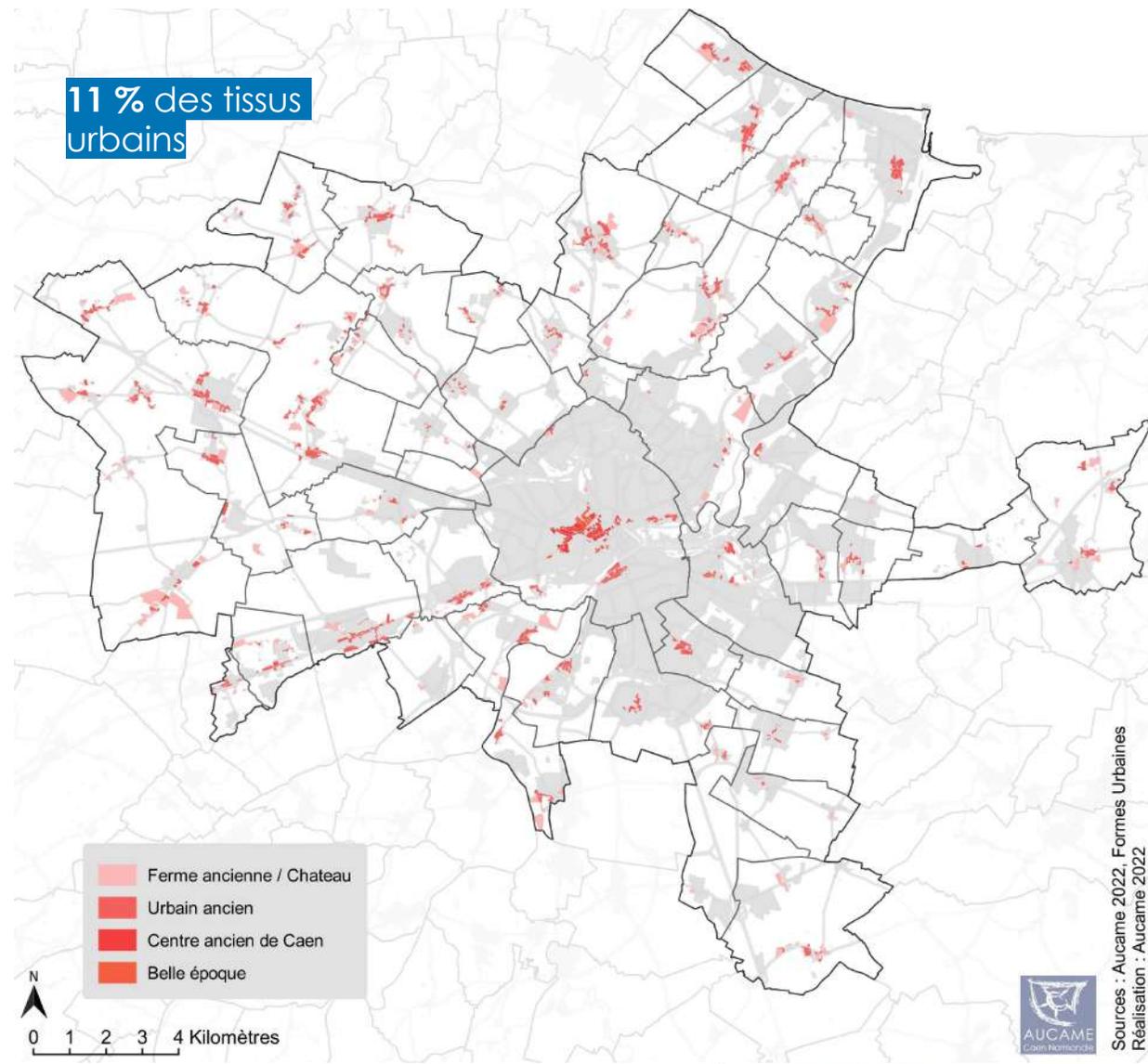


### Ce qu'il faut retenir

- Une valeur patrimoniale et symbolique forte
- Un bâti urbain dense, mais de grandes emprises de fermes et de châteaux
- L'emploi majoritaire de la pierre de Caen



# Des tissus traditionnels répartis sur l'ensemble du territoire



## Ce qu'il faut retenir

- Forme une première couronne urbaine
- Liée à un développement économique nouveau (tourisme, industrie)
- Une valeur patrimoniale émergente mais des secteurs sous tensions

Colombelles



Cités jardin /  
ouvrières

Hermanville-sur-Mer



Tissus  
balnéaires

Cheux, commune de  
Thue et Mue



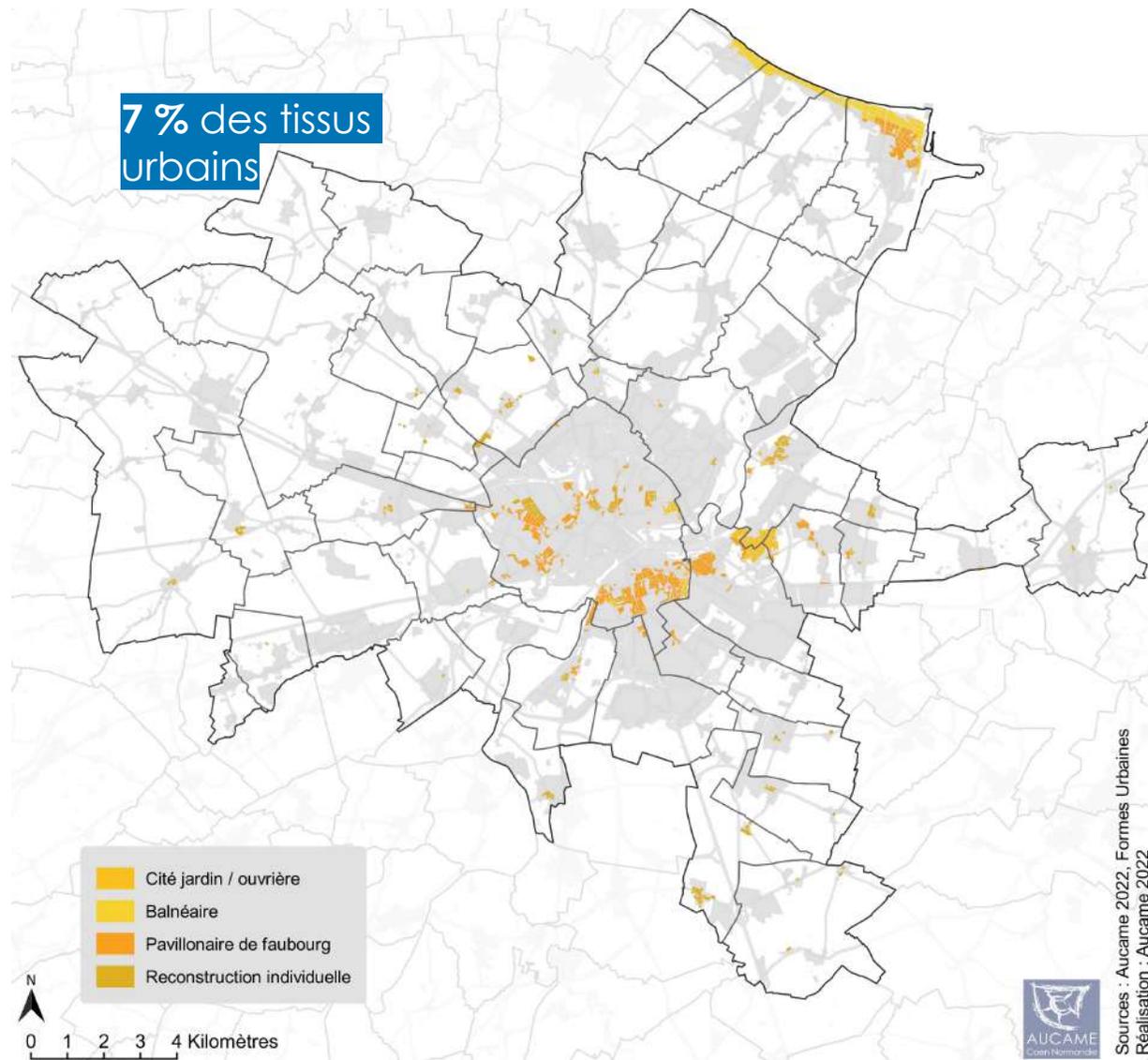
Reconstruction  
individuelle

Mondeville



Pavillonnaire  
de faubourg

# Le développement urbain de la première moitié XXème siècle



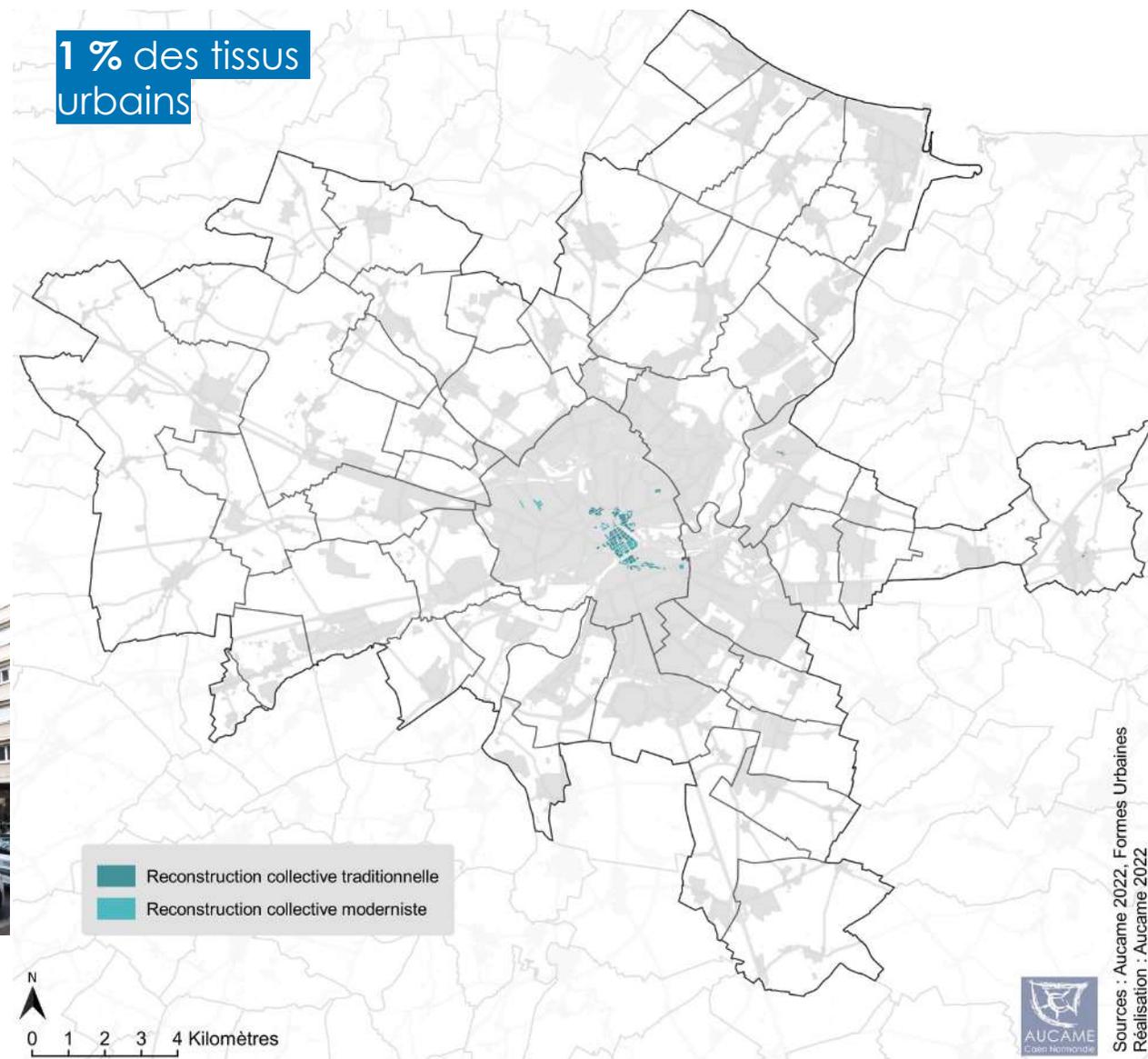
Sources : Aucame 2022, Formes Urbaines  
Réalisation : Aucame 2022

## Ce qu'il faut retenir

- Une faible part du tissu urbain, mais très marquant dans le centre de Caen
- L'emploi dominant de la pierre de Caen



# Des tissus de reconstruction collective très concentrés



## Ce qu'il faut retenir

- Un développement urbain, à partir des années 60
- Des formes urbaines variées
- Des grands ensembles marquants dans le paysage urbain

Grâce de Dieu, Caen



Grands ensembles

Hérouville Saint Clair



Grands ensembles

Caen



Petits ensembles collectifs

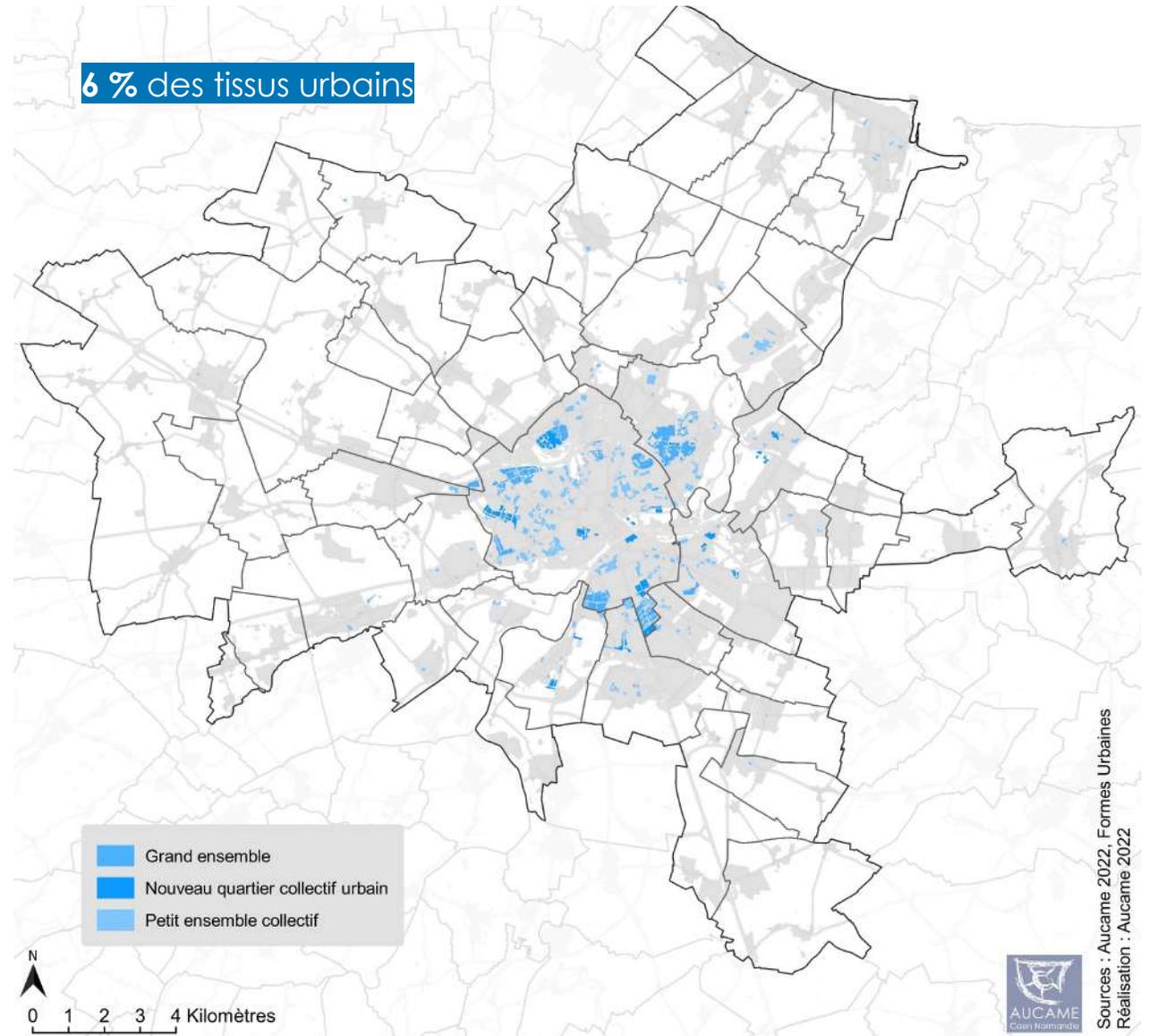
Caen



Nouveaux quartiers collectifs urbains

# Les tissus collectifs contemporains

6 % des tissus urbains



Grand ensemble  
Nouveau quartier collectif urbain  
Petit ensemble collectif

0 1 2 3 4 Kilomètres

Sources : Aucame 2022, Formes Urbaines  
Réalisation : Aucame 2022



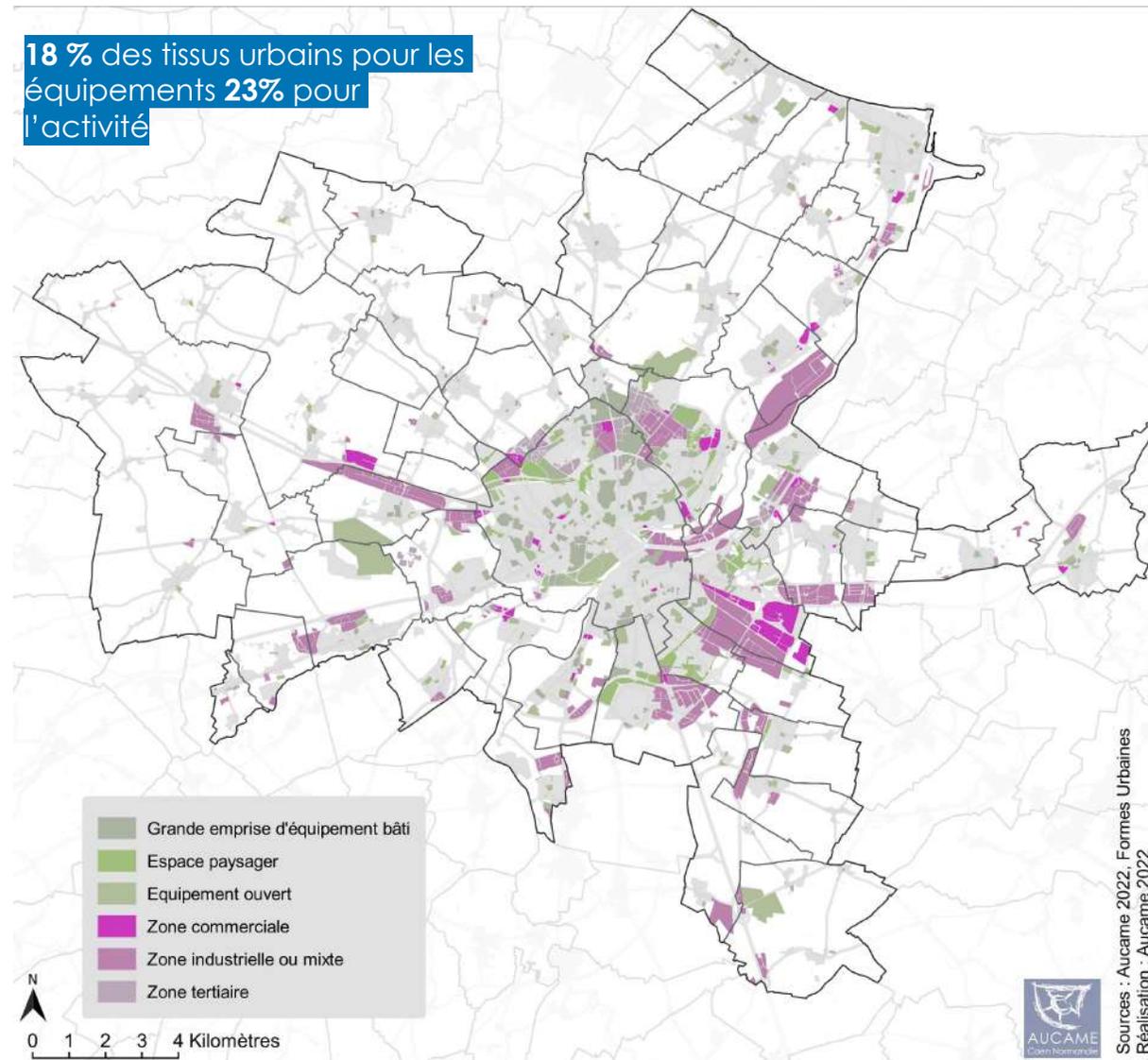
## Ce qu'il faut retenir

- Un développement de grandes ZI durant les 30 glorieuses, le long des axes routiers puis des zones commerciales
- Une forte visibilité de ces zones
- Des grands équipements à forte valeur symbolique et architecturale



# L'importance des tissus d'activités et des grands équipements

18 % des tissus urbains pour les équipements 23% pour l'activité

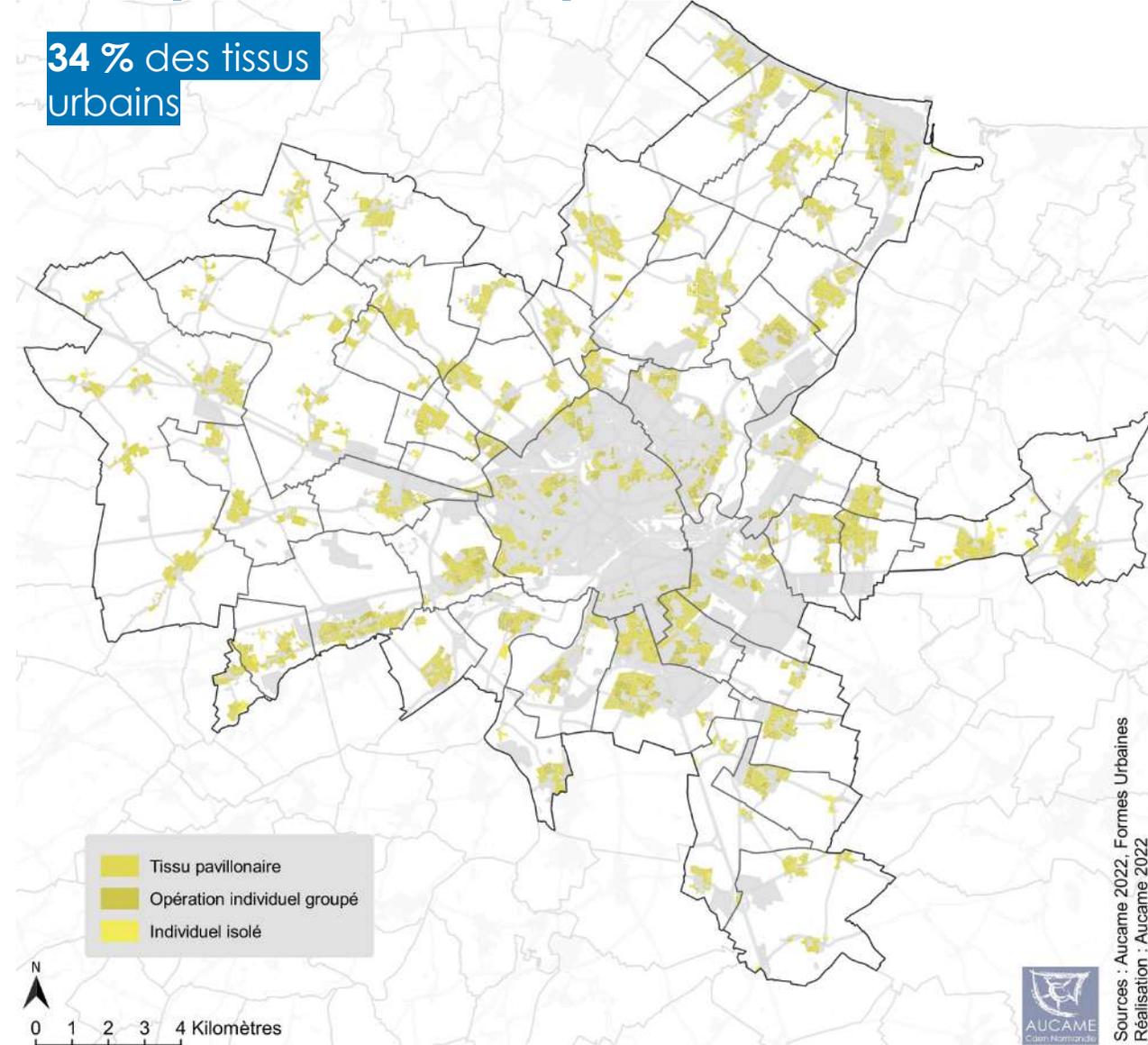


### Ce qu'il faut retenir

- À partir de la fin des années 50, une extension forte et généralisée des maisons individuelles
- La principale forme urbaine du territoire
- Des tissus urbains monofonctionnels



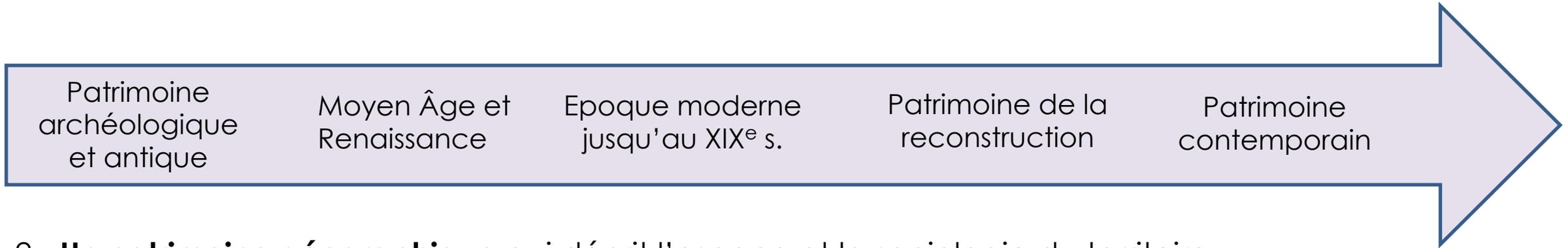
# Un développement des tissus individuels contemporains sans précédent



# Typologie du patrimoine de Caen la mer



1 - **Un patrimoine historique** notamment accompagné par le classement ou l'inscription en site ou monument historique ou par des labels spécifiques



2 - **Un patrimoine géographique** qui décrit l'espace et la sociologie du territoire.



## Ce qu'il faut retenir

### Les monuments historiques inscrits ou classés

Caen : **86** - Les autres communes : **85**  
(270 citations en tout)

Les abords MH ou SPR représentent **1515 ha** (4 % de Caen la mer)

### Les sites inscrits ou classés :

Caen : **14** - Les autres communes : **18**

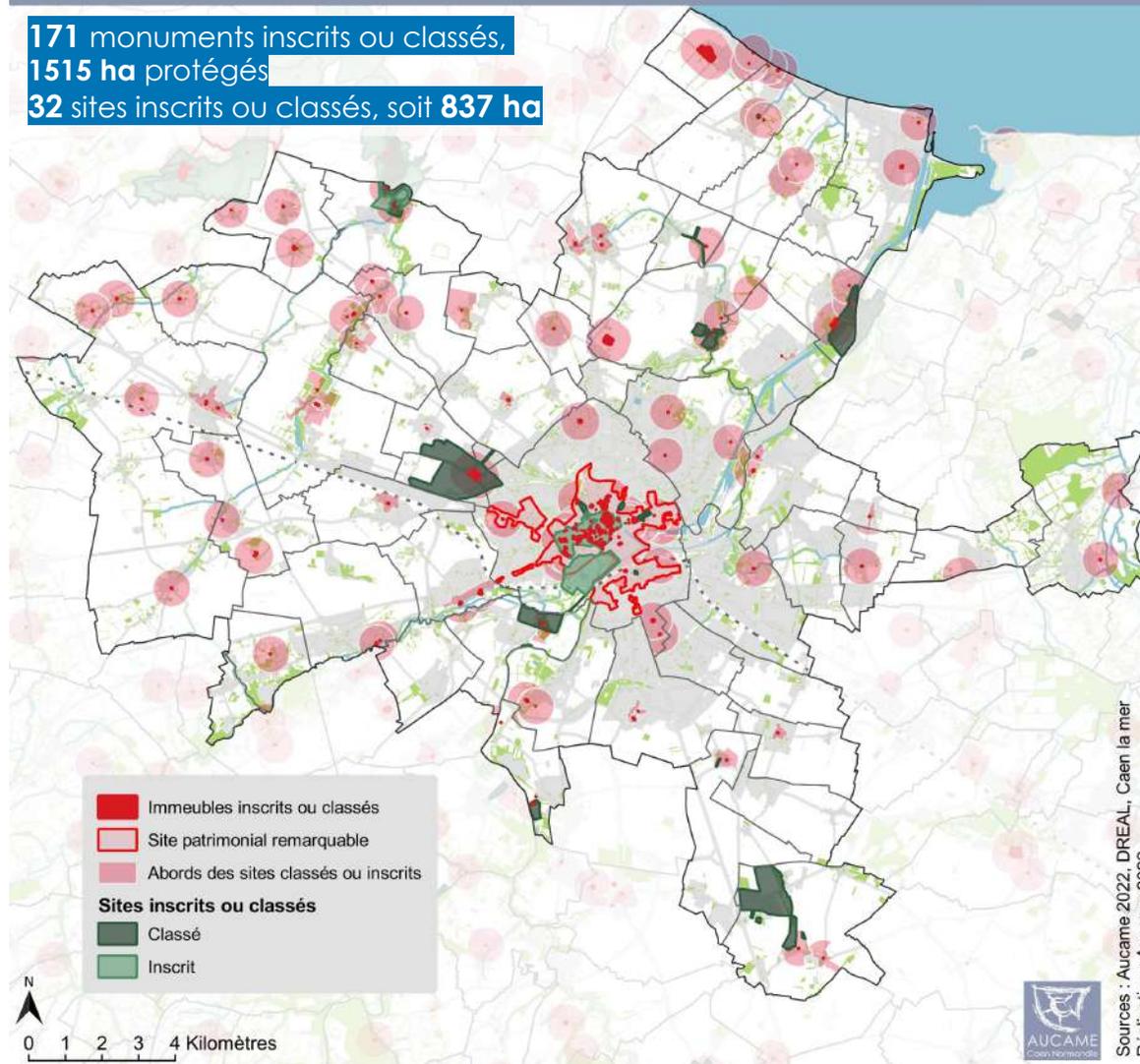
Les sites représentent **837 ha** (2 % de Caen la mer)

- Le **centre-ville de Caen** regroupe tous les types de patrimoine, à l'exception du patrimoine balnéaire. Cette spécificité et cette richesse patrimoniale ont motivé la démarche de création d'un site patrimonial remarquable (SPR).
- Pour **quelques communes à enjeux**, la mise en place de protections de type « périmètre délimité des abords » (PDA) de monuments historiques relève d'une motivation similaire.

# Le patrimoine classé ou inscrit

## Patrimoine

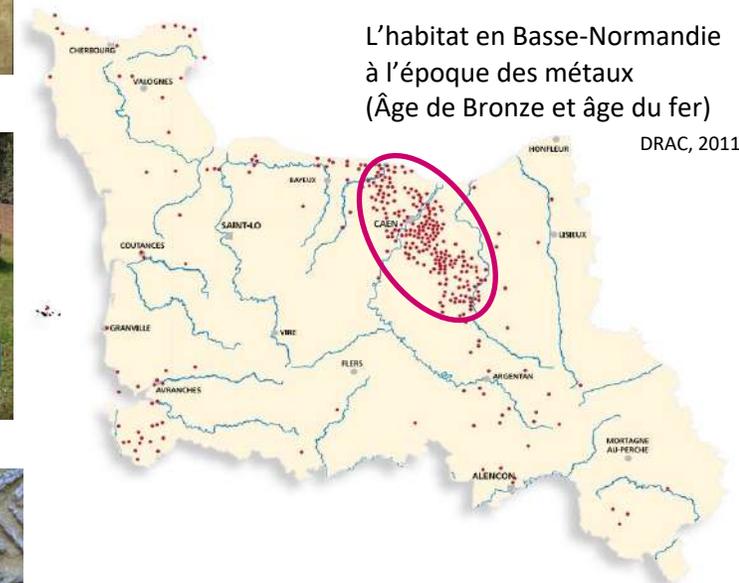
**171** monuments inscrits ou classés,  
**1515 ha** protégés  
**32** sites inscrits ou classés, soit **837 ha**



# Le patrimoine préhistorique et antique

## Ce qu'il faut retenir

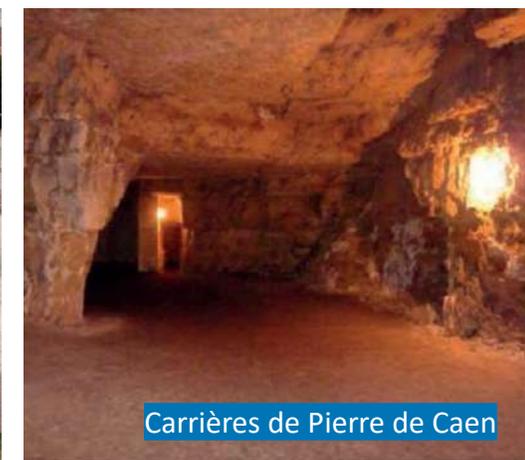
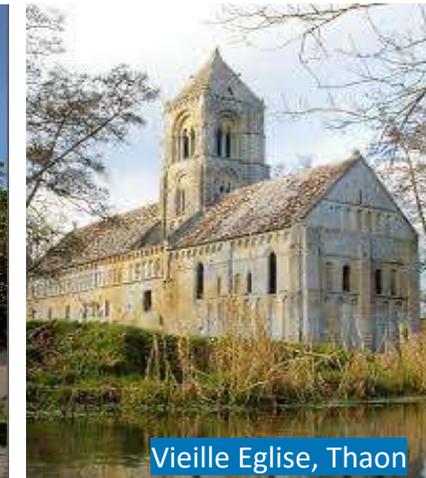
- Le patrimoine archéologique est systématiquement protégé et parfois intégré à des aménagements d'espaces verts.
- Patrimoine parfois enfoui (Ferme de la Tène sous la ZAC de Beaulieu) ou immatériel (chemin saulnier de Sannerville)
- Peu de traces gallo-romaines sur le territoire de Caen la mer malgré une activité intense (*Aregenua*, *Augustodurum*, *Noviomagus Lexoviorum*...)



# Le patrimoine du Moyen Âge et de la Renaissance

## Ce qu'il faut retenir

- Double empreinte d'édifices civils et religieux (congrégations) liés à l'époque ducale et royale de Guillaume le Conquérant.
- Un bâti essentiellement des XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècle, remanié dans les siècles ultérieurs.
- **Une protection forte** par la DRAC et les PLU.
- **Emblèmes architecturaux** du rayonnement du territoire



# Le patrimoine de l'époque moderne jusqu'au XIXe siècle



Canal de Caen à la mer



Château de Beaugard, Hérouville-Saint-Clair

## Ce qu'il faut retenir

- Patrimoine principalement civil, habitations de prestige (châteaux, manoirs...)
- Un patrimoine technique (minier, carrières, hydraulique, ferroviaire, ouvrages d'art...)



Maison de maître, Bretteville-sur-Odon



Ancienne gare de Cambes-en-Plaine



Moulin et pont de Saint-André-sur-Orne



Secqueville-en-Bessin



Château du Vast, Mondeville



Château de Bénouville



Château de Vauville, Mathieu

## Ce qu'il faut retenir

- Un label régional initié en 2019, 6 villes labellisées dont Caen
- Au-delà du label, sensibilisation des habitants et des visiteurs à la qualité de l'architecture et du cadre de vie (perceptions contrastées).
- Des enjeux particuliers (restaurations en béton, rénovations thermiques et phoniques...)

# Le patrimoine de la Reconstruction



# Le patrimoine contemporain



Ancien régiment de transmission  
Koenig  
Bretteville-sur-Odon



Les grands Bureaux de la SMN,  
Mondeville



Eglise orthodoxe Saint  
Serge, Colombelles



Notre Dame de la Paix de la  
Brèche  
Hermanville sur mer.

## Ce qu'il faut retenir

- Un label architecture contemporaine remarquable créé par la loi (7 juillet 2016) qui signale les édifices de moins de 100 ans non protégés au titre des Monuments historiques. Ex patrimoine du XXe siècle.
- Les bâtiments sont singuliers, innovants, techniquement expérimentaux, souvent signés.
- Des bâtiments contemporains non labélisés mais qui constituent des repères spatiaux très vite adoptés par la population.



City'Zen à Hérouville-Saint-Clair



Cité des Brandons, Blainville-sur-Orne



Quartier du Libéra,  
Colombelles



La citadelle douce Hérouville-Saint-Clair

## Ce qu'il faut retenir

- Un réseau de bourgs ruraux avec de grandes fermes en centre-bourg et des églises en pierre de Caen.
- Plusieurs églises en entrée de bourg, marquant une évolution de l'urbanisation sur le temps long.



Troarn



Cheux



Rots



Grentheville



Verson



Ifs



Villons-les-Buissons



Rosell



Le Fresne-Camilly



Cairon

# Le patrimoine balnéaire

## Ce qu'il faut retenir

- Des bourgs rétro-littoraux d'origine, offrant une perspective de qualité sur le littoral côtier ponctué par l'émergence des clochers
- Des villas Belle Epoque et années 1930 qui impriment un style architectural durable.
- Un patrimoine qui participe et complète la qualité paysagère naturelle, malgré un littoral dunaire très urbanisé.



# Le patrimoine mémoriel

## Ce qu'il faut retenir

- Le patrimoine implique des enjeux d'inventaire et de conservation tandis que la mémoire relève de l'aménagement de l'espace autour de finalités sociales et économiques (attractivité, tourisme).
- Sur ce thème, Caen la mer porte **une grande partie de l'image internationale de la Normandie.**



Garcelles-Secqueville



Bénouville



Cimetière britannique d'Hermanville-sur-mer



Le Grand Bunker, Ouistreham



Lion sur mer



Cheux



Sannerville



Mémorial de Caen

# Le patrimoine ouvrier, agricole et industriel



La cité du Plateau et l'ancien réfrigérant de la SMN

## Ce qu'il faut retenir

- Patrimoine bâti, matériel, paysager, qui raconte l'histoire et la géographie ouvrière du territoire autour du fer, de la pierre, du portuaire, du ferroviaire, du textile et du blé.
- Patrimoine encore vivant, **très peu protégé**
- Dilemme des réhabilitations.



Ferme en cour carrée



Grues



Moulin de Caen



Caen, cité-jardin des Rosiers



Tirée de Fleury-sur-Orne



Colombelles, cité-jardin

# Le patrimoine du génie civil en activité

## Ce qu'il faut retenir

- Lien direct avec le XIXe siècle et l'histoire des technologies.
- De nouveaux matériaux dans le paysage : acier, béton... De nouvelles formes innovantes.
- **Des repères géographiques** pour un espace vécu partagé.



Aéroport de Carpiquet



Port de Caen-Ouistreham



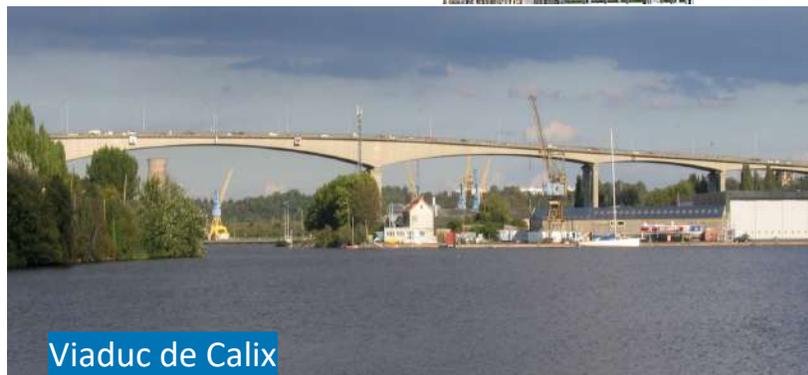
Ouistreham



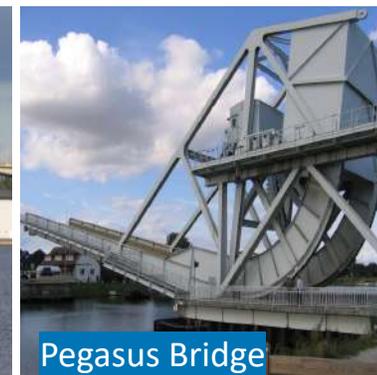
Hérouville-Saint-Clair



Fleury-sur-Orne



Viaduc de Calix



Pegasus Bridge



Fleury-sur-Orne

# Le patrimoine vernaculaire

## Ce qu'il faut retenir

Patrimoine auquel les habitants tiennent et qui participe à l'identité du territoire de Caen la mer :

- **Les équipements domestiques autour de l'eau** : puits, fontaines, moulins, ponts, lavoirs...
- Les mares et abreuvoirs maçonnés
- L'usage de **la pierre de Caen**, sur l'ensemble du territoire, pour les formes urbaines anciennes, les monuments et la reconstruction, les hauts murs d'une partie des villages, les fermes, les portails
- Les **alignements d'arbres** urbains et arbres remarquables
- Les **jardins ouvriers**
- Les fours à pain, fours à chaux, fours à chanvre...
- Les cimetières dormants, les calvaires etc.



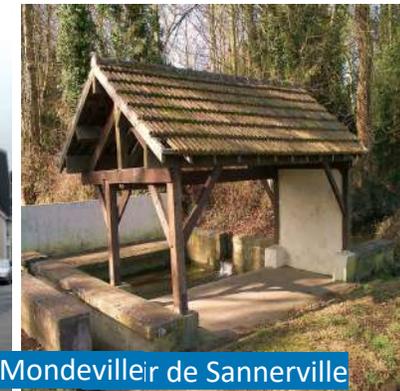
Ancien moulin sur l'Odon



Lavoir de Cheux



Le hameau du four à ban, Mondevilleir de Sannerville



Colombier de Cambes-en-Plaine



Eglise de Cuverville



Jardins familiaux de Saint-André-sur-Orne



Murs de Thaon



Fermes de Fleury-sur-Orne



Détail, Périers-sur-le-Dan

# Typologie de morphologie originelle des communes



## Communes agricoles

- Historiquement, **habitat groupé** autour de l'église où se situent des fermes à cours fermées
- Différentes phases d'urbanisation structurent les villages organisés en étoile autour des voies de circulation



Vue sur l'église de Rocquancourt



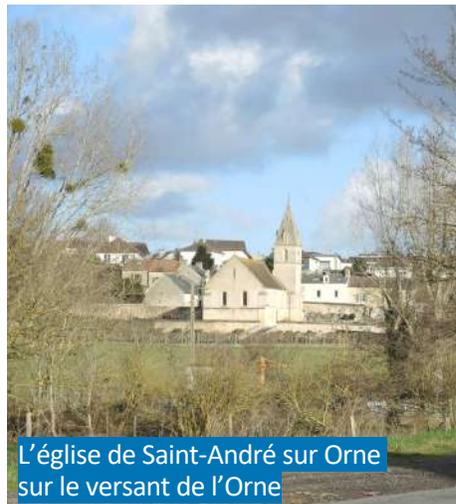
Digue de Lion-sur-mer

## Cités balnéaires

- Des bourgs agricoles qui historiquement tournent le dos au littoral
- **Un développement balnéaire** le long du littoral à partir de la fin du XIXème siècle

## Communes des vallées (de la Mue, de la Thue et l'Orne)

- vallées de verdure situées dans la plaine agricole où **le village ancien occupe le versant**
- les nouveaux lotissements montent à l'assaut de la plaine



L'église de Saint-André sur Orne sur le versant de l'Orne



Route de Bretagne – Bretteville-sur-Odon

## Communes linéaires

- Bourgs historiquement développés **le long des grands axes de communication**
- Villages peu à peu étoffés



Zone agglomérée - Colombelles

## Communes urbaines

- Une seule ville ancienne : Caen
- **Une urbanisation continue** qui a rattrapé les villages originaux

## Ce qu'il faut retenir

- **Commerces, services de proximité et cadre urbain** (espace public symbolique, patrimoine, densité...) marquent les centres-bourgs
- **La quasi-totalité des communes ont un centre marqué**, mais tous les centres n'ont pas ces trois types de fonctions
- Quelques centres accueillent aussi des fonctions leur assurant un rayonnement plus large que leur commune.
- **Les fonctions de centralités sont parfois déportées en périphérie** au détriment des centres anciens (maisons de santé, boulangerie)

# Les centres villes et centres bourgs participent à l'identité du territoire

Hérouville-Saint-Clair



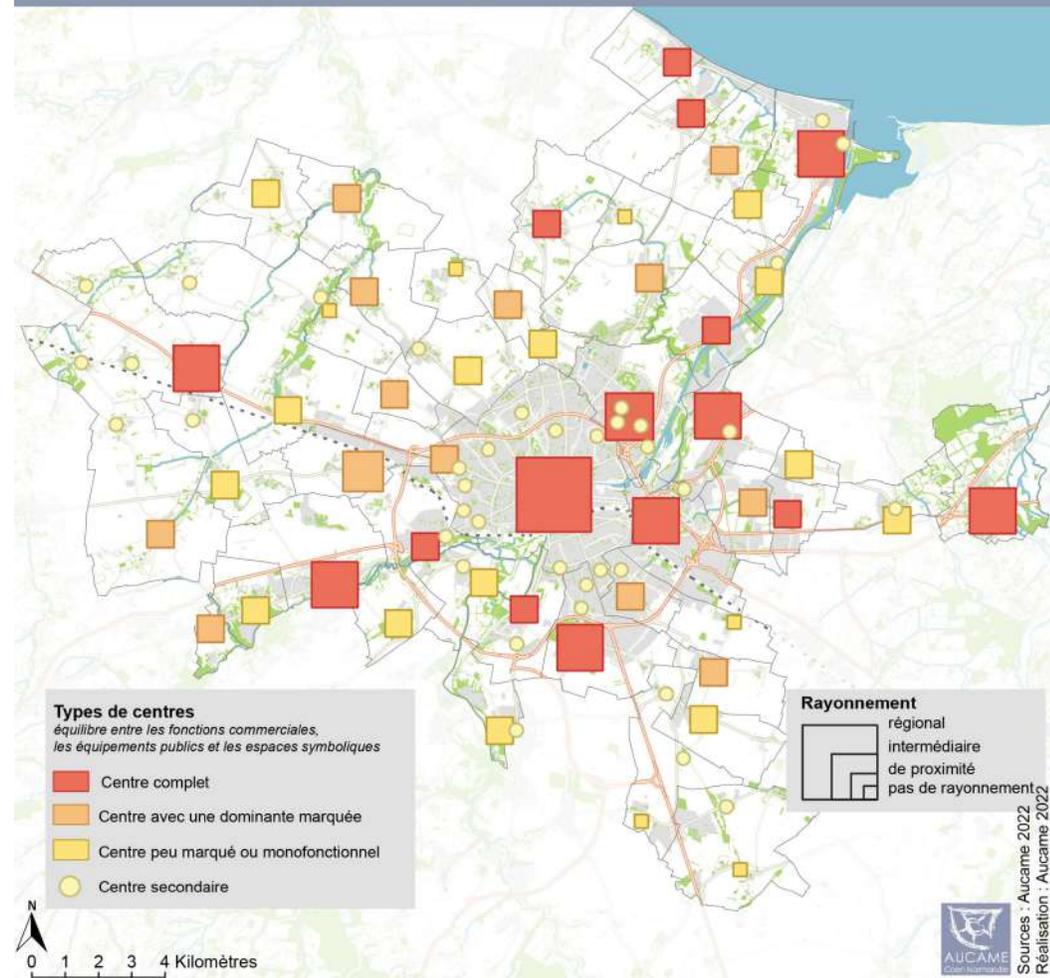
Verson



Troarn



Les centres-villes et centres-bourgs



# Les espaces publics, ces « vides » qui font la ville

## Ce qu'il faut retenir

- Les « **vides** » sont aussi importants que les « pleins » pour le cadre de vie urbain
- Un rôle **symbolique** et un rôle **social** de la place
- Un équilibre délicat entre **minéral** / **végétal**, **espace** **piéton** / **stationnement**...

Place Saint Sauveur Caen



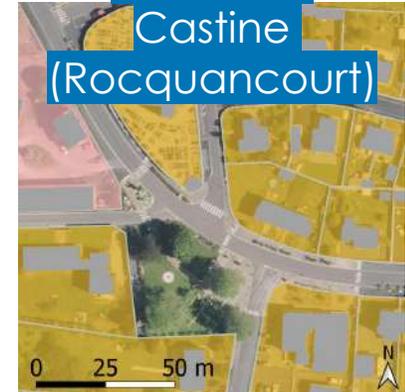
Rue Chapron Mondeville



Place des Canadiens Thue et Mue (Bretteville)



Rue de la Libération Castine (Rocquancourt)



## Ce qu'il faut retenir

- **Le végétal constitue un élément important du cadre de vie urbain** : espaces de respiration, qualité paysagère, lutte contre les îlots de chaleur, biodiversité, désimperméabilisation ...
- Avec **plus de 7 500 ha de surfaces végétalisées** (soit 62 % de la surface de ces communes), les communes agglomérées présentent un visage très « vert ».
- Mais la moitié de ces surfaces sont liées à des activités économiques, 22% à de l'habitat et 12 % à des équipements.
- **Des secteurs peu pourvus de surfaces végétalisées** (centre reconstruit de Caen ou ZAE plus anciennes)

# Une agglomération verte



Bois du Biez (Mondeville)



Hauts de Fleury

## Le végétal dans la ville

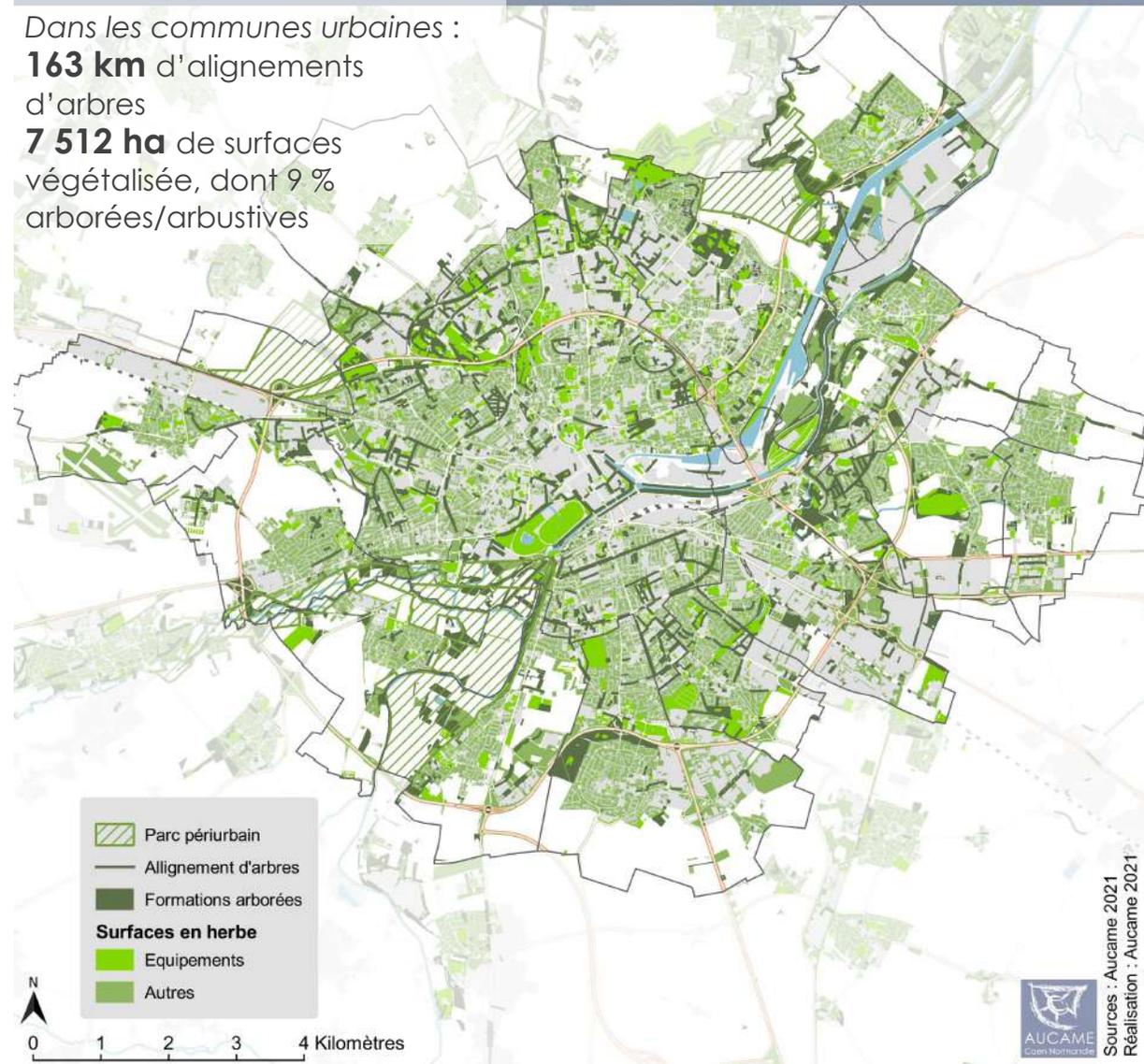
Dans les communes urbaines :

**163 km** d'alignements

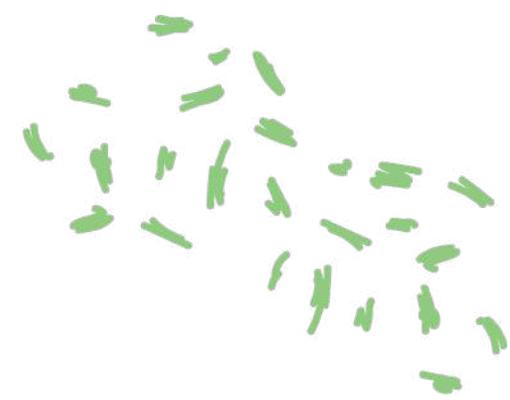
d'arbres

**7 512 ha** de surfaces

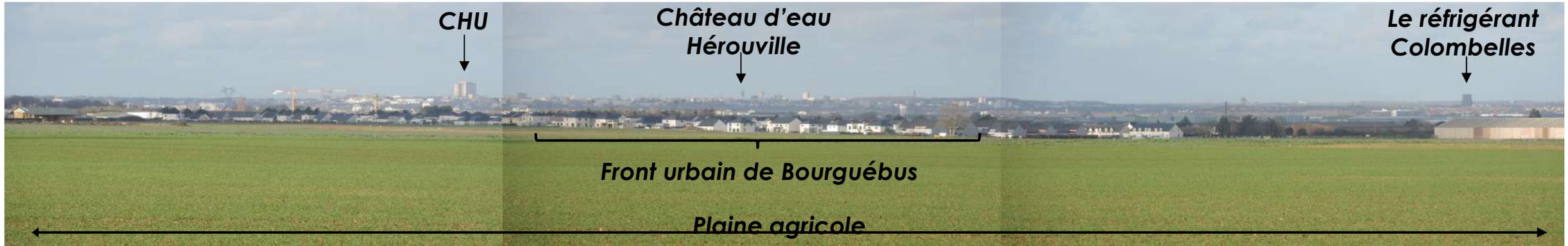
végétalisée, dont 9 %  
arborées/arbustives



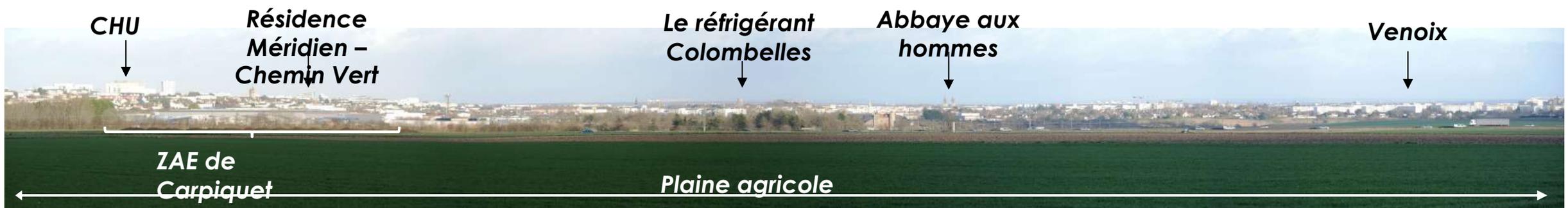
# Les franges urbaines : les vues lointaines de l'agglomération caennaise



Vue sur l'agglomération depuis le sud



Vue sur l'agglomération depuis l'ouest



## Ce qu'il faut retenir

Intérêt de la lisière :

- Transition paysagère
- Support de biodiversité
- Limitation des risques (ruissellements,...)
- Diminution des nuisances (vents, ...)
- Mobilités douces

# lisières entre l'urbain et l'agricole : des espaces à multiples fonctions

Des zones d'urbanisation en contact direct avec les zones agricoles



Des exemples locaux de traitement de lisières

Soliers



Rue du Clos de la Mare –  
Saint-Contest



Hermanville sur Mer



## Ce qu'il faut retenir

- Des enjeux d'image du territoire
- Des enjeux de circulation et de partage de la voirie
- Des enjeux paysagers et de RLPI
- Des enjeux de renouvellement urbain
- Des prescriptions dans le SCoT à traduire dans le PLUi sur l'aménagement, la qualité architecturale, les espaces verts, l'implantation des constructions et l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI)

# Les entrées de ville : des espaces aux multiples enjeux

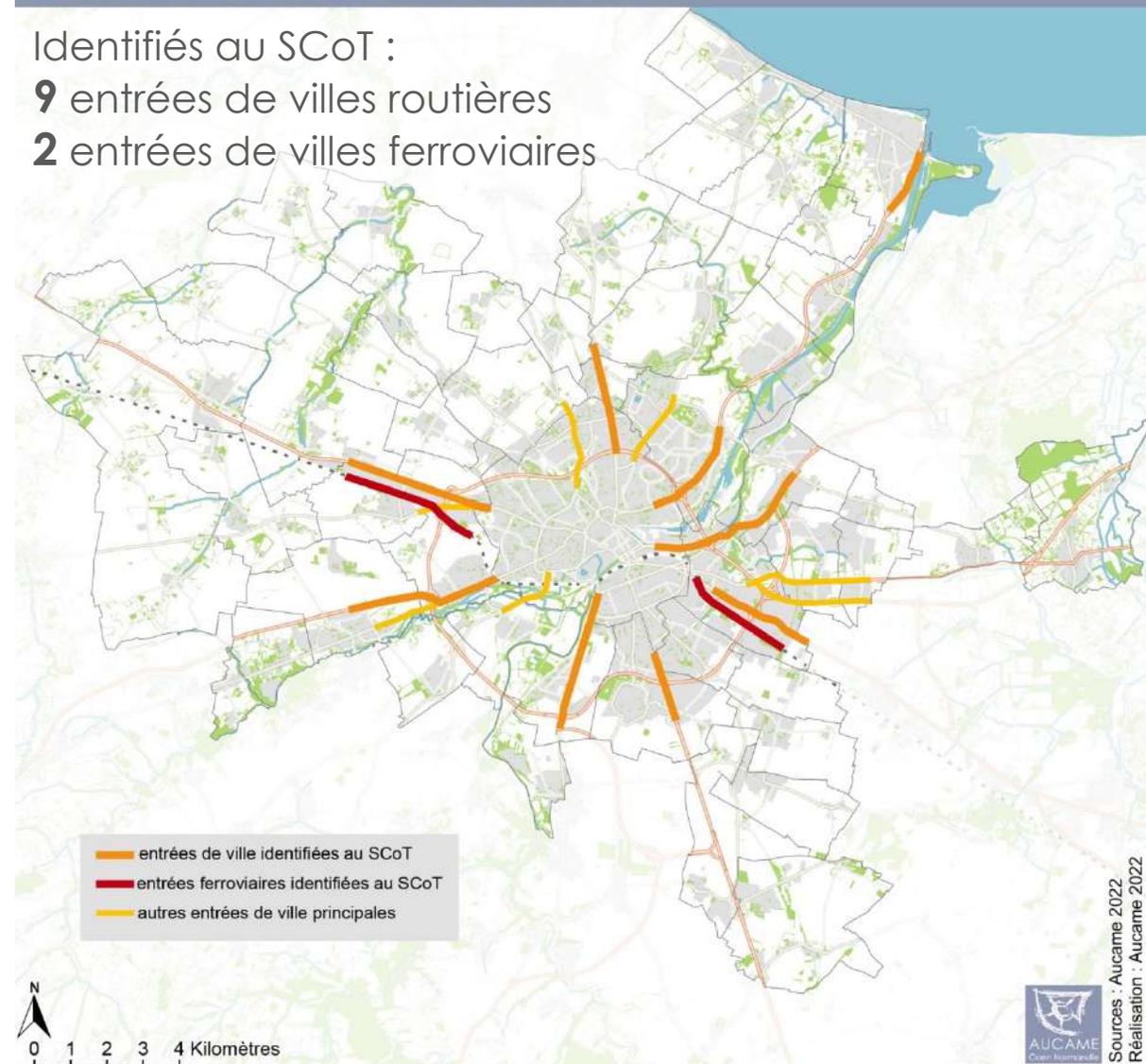


## Les grandes entrées de ville de Caen la mer

Identifiés au SCoT :

**9** entrées de villes routières

**2** entrées de villes ferroviaires



# Les entrées de bourg et de village



Des entrées de villes de pôles



Ouistreham

Des entrées de bourg, support d'urbanisation récente



Soliers

Des entrées de bourg préservées



Rosel



Troarn



Biéville-Beuville



Colleville Montgomery

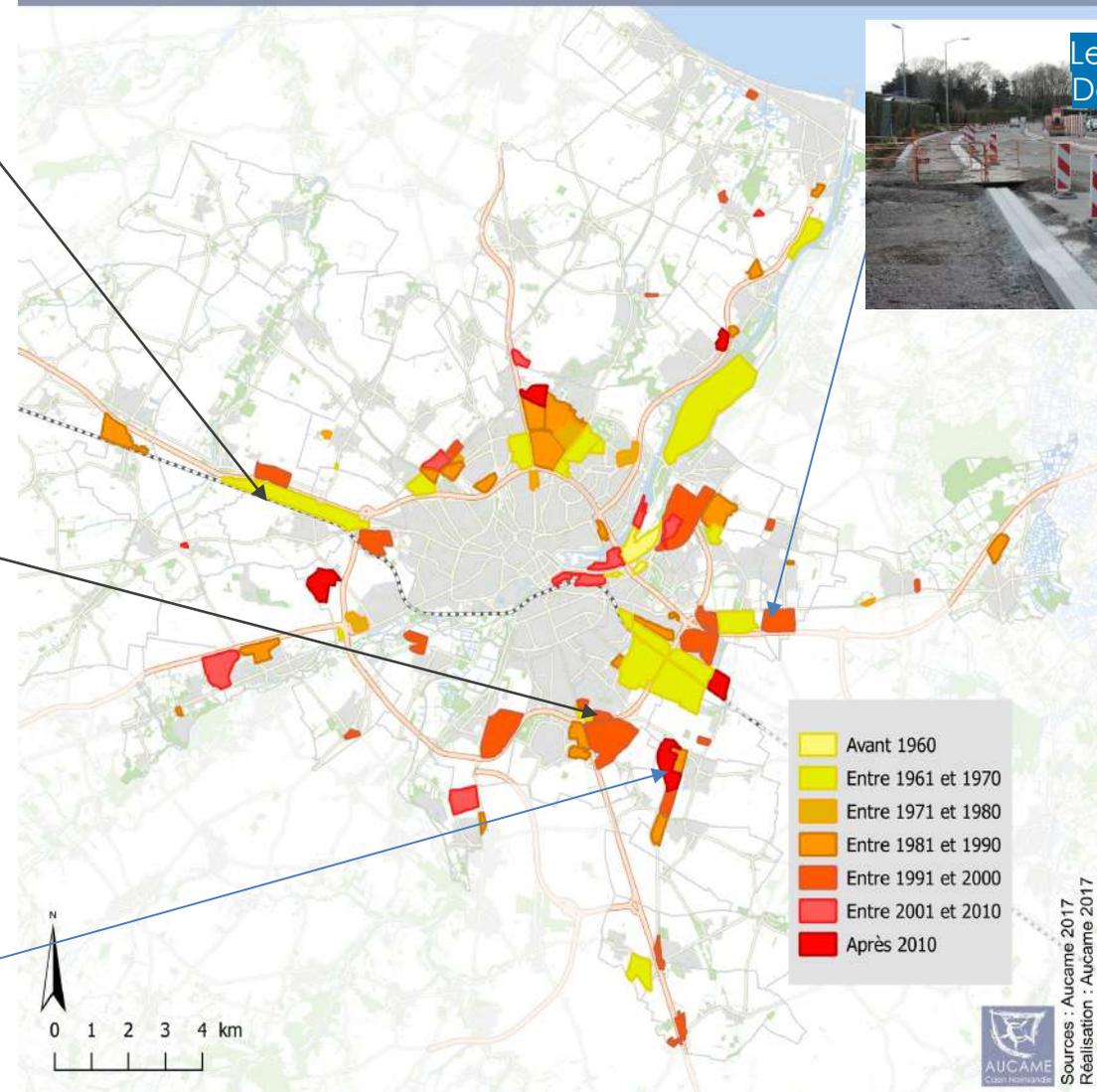
## Ce qu'il faut retenir

- Une visibilité forte du fait de leur positionnement le long des grands axes
- **Une qualité d'aménagement et d'architecture très variables** selon les époques : absence de cheminements piétons, faible végétalisation, pas d'espaces publics....
- Un compromis à trouver entre cadre de vie, image et rationalité économique et foncière.

# Les Zones d'Activités Economiques, cadre de vie quotidien de 66 000 salariés



## Date de création des ZAE de Caen la mer

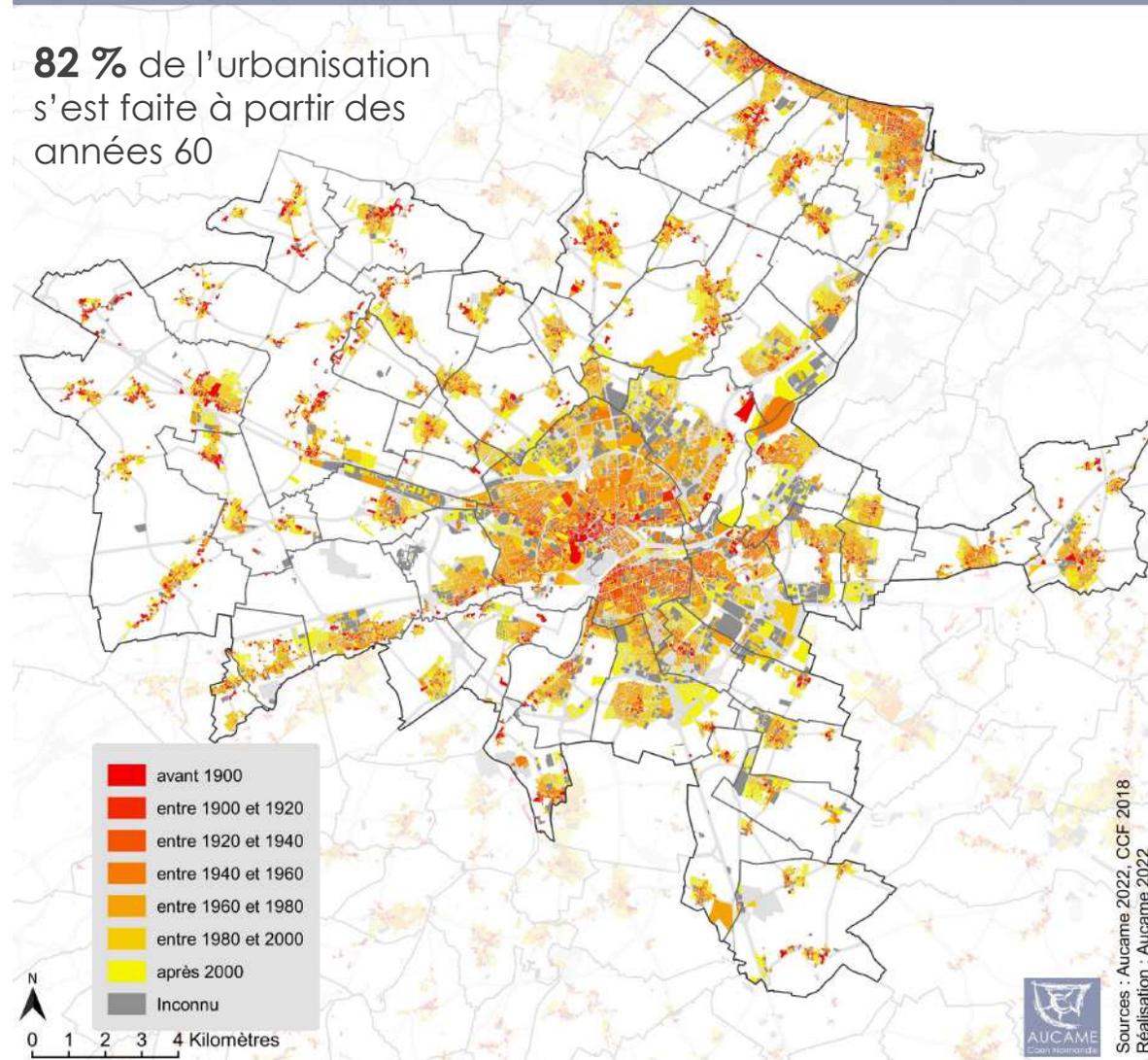


# Etalement urbain et uniformisation des paysages



## Âge du bâti

82 % de l'urbanisation s'est faite à partir des années 60



Sources : Aucame 2022, CCF 2018  
Réalisation : Aucame 2022

# Synthèse des enjeux



- Le renforcement de l'attractivité touristique et résidentielle du territoire par la valorisation des éléments de patrimoine (attractivité)
- L'équilibre entre la préservation du patrimoine et l'impératif de renouvellement urbain et de densification (sobriété)
- La préservation et la valorisation de toutes les identités communales et territoriales (morphologie, patrimoines, matériaux, paysages, centres-bourgs, espaces publics...) (équilibre des territoires)
- Le renforcement des fonctions et de l'identité des centres-bourgs (équilibre – cohésion sociale)
- L'identification des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie pour les préserver et les valoriser dans un contexte de renouvellement urbain et de densification (sobriété-cohésion sociale)
- Une place du végétal et de la nature à prendre en compte à toutes les échelles de la ville (espaces publics, jardins privés, lisières urbaines...) (sobriété-cohésion sociale)
- La lutte contre la banalisation des paysages urbains (qualité des entrées de villes, des ZAE, étalement urbain, front urbain abrupt...) (cadre de vie/paysage)
- La qualité urbaine de l'aménagement et de l'architecture y compris dans les secteurs monofonctionnels (zones d'activités, zones pavillonnaires...) (cadre de vie/paysage)

# Synthèse des enjeux



## Attractivité et rayonnement de l'agglomération

- Le renforcement de l'attractivité touristique et résidentielle du territoire par la valorisation des éléments de patrimoine



## Cadre de vie et cohésion sociale

- L'identification des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie pour les préserver et les valoriser dans un contexte de renouvellement urbain et de densification
- La lutte contre la banalisation des paysages urbains (qualité des entrées de villes, des ZAE, étalement urbain, front urbain abrupt...)
- La qualité urbaine de l'aménagement et de l'architecture y compris dans les secteurs monofonctionnels (zones d'activités, zones pavillonnaires...)



## Organisation et équilibre territorial

- La préservation et la valorisation de toutes les identités communales et territoriales (morphologie, patrimoines, matériaux, paysages, centres-bourgs, espaces publics...)
- Le renforcement des fonctions et de l'identité des centres-bourgs



## Adaptation aux impératifs environnementaux

- L'équilibre entre la préservation du patrimoine et l'impératif de renouvellement urbain et de densification
- Une place du végétal et de la nature à prendre en compte à toutes les échelles de la ville (espaces publics, jardins privés, lisières urbaines...)