



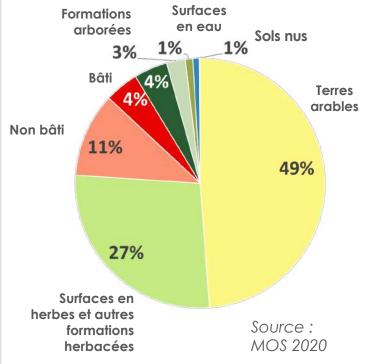


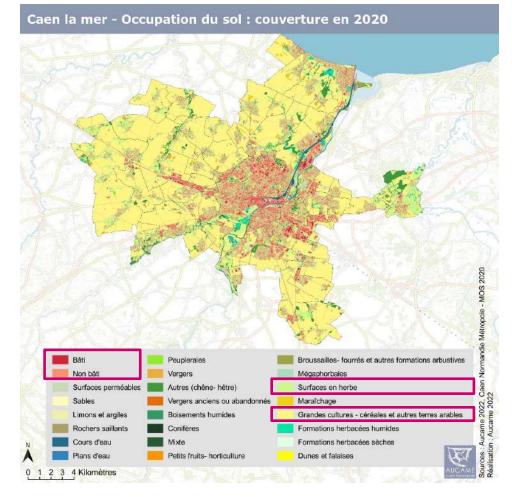


- Un territoire au paysage de grandes plaines cultivées : 50 % du sol est occupé par des terres arables, au final peu de prairies et peu d'espaces naturels
- Les vallées, ainsi que les marais de la Dives, se repèrent aisément
- L'occupation « urbaine » représente moins de 20 % du sol

Un sol occupé majoritairement par les terres arables et les prairies

Occupation du sol



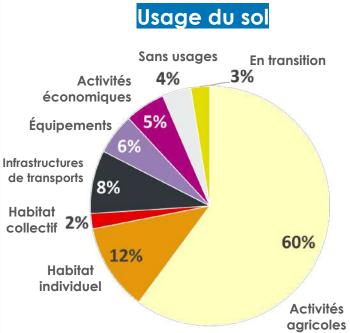




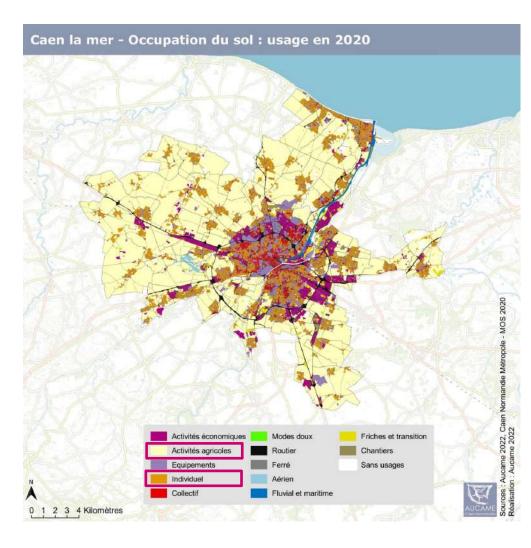


- Le sol est majoritairement utilisé pour l'agriculture
- · Les usages urbains se concentrent principalement dans l'agglomération caennaise
- Les multiples taches orange montrent un habitat groupé dans les communes hors de l'agglomération
- Les entrées de l'agglomération sont marquées par de grands nappes de zones d'activités et d'équipements

Un usage du sol dédié majoritairement à l'agriculture et « l'urbain »



Source: MOS 2020





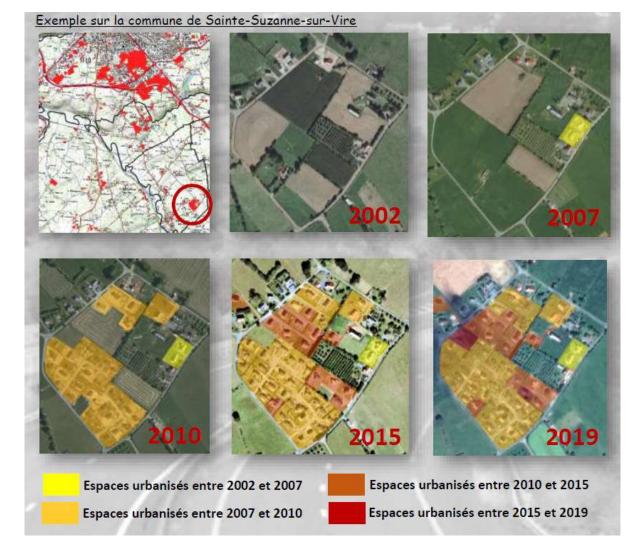






- La photo-interprétation c'est superposer et comparer en un même lieu des photographies aériennes éditées à différentes dates, pour :
 - o **Spatialiser** la consommation d'espaces
 - o **Quantifier** les surfaces consommées
 - Qualifier les usages des sols avant et après leur urbanisation
 - o **Suivre l'évolution** du rythme de consommation d'espaces
- = Des données factuelles et pédagogiques

Un usage du sol dédié majoritairement à l'agriculture et « l'urbain »





Des données complémentaires aux analyses du MOS et du cadastre (CCF)

Des exemples concrets présentés lors du prochain COSTRAT AGRICOLE, le 10/06 :

- La création et le développement de sites agricoles
- La création d'un parc éolien et de station d'épuration
- La création d'infrastructures routières structurantes
- Le développement de l'habitat

La consommation d'espaces par photointerprétation

Les anciens usages des sols



Les nouveaux usages des sols





Exemples

Entre 2009 et 2012

Louvigny

Création d'un golf « Golf compact de Louvigny »

Près de 10 ha







Exemples

Entre 2012 et 2016

Rots

Création d'un site équin

« Ecuries des Sous-Bois »

Près de 0,8 ha







Exemples

Entre 2016 et 2020

Biéville-Beuville / Epron / Hérouville-Saint-Clair

Création d'un axe routier structurant

Le Boulevard Urbain Nord-Est (BUNe)

Près de 8 ha

La consommation d'espaces par photointerprétation









Exemples

Entre 2016 et 2020

Authie

Extension d'un terrain de football « Stade Anthony Deroin »

Près de 0,5 ha









A l'échelle de la CU CLM, entre 2009 et 2020

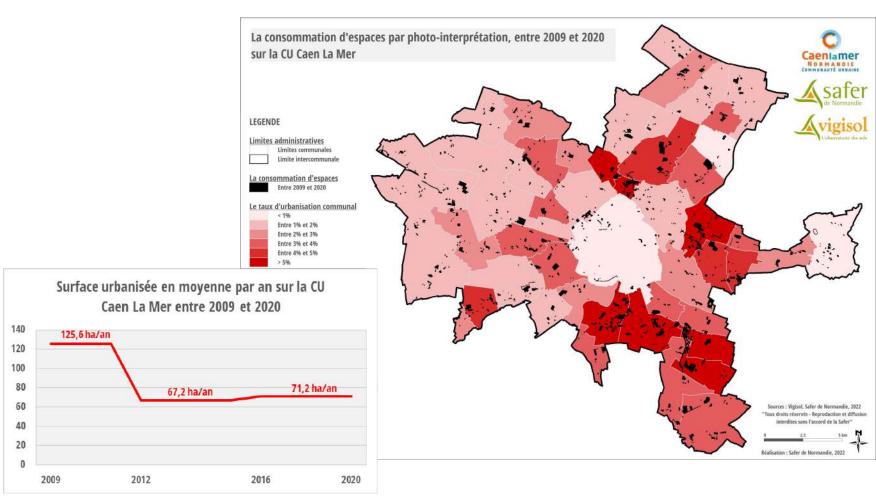
2,6 % de la superficie du territoire urbanisée

Moyenne de 1,8 ha / commune / an

Division par 2 de la consommation d'espaces entre les périodes 2009-2012 et 2012-2016

Regain de la consommation d'espaces depuis 2016

(avec de nombreuses zones en cours d'urbanisation en 2020)



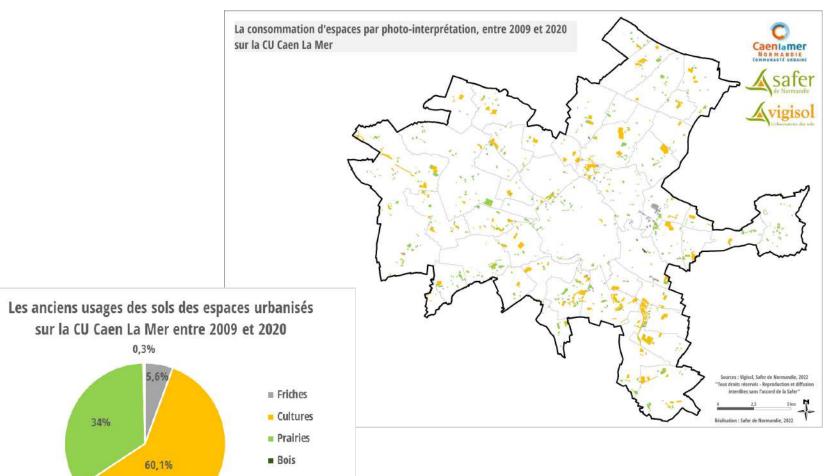




A l'échelle de la CU CLM. entre 2009 et 2020

Consommation d'espaces au détriment des surfaces en cultures

= Correspond à l'occupation du territoire





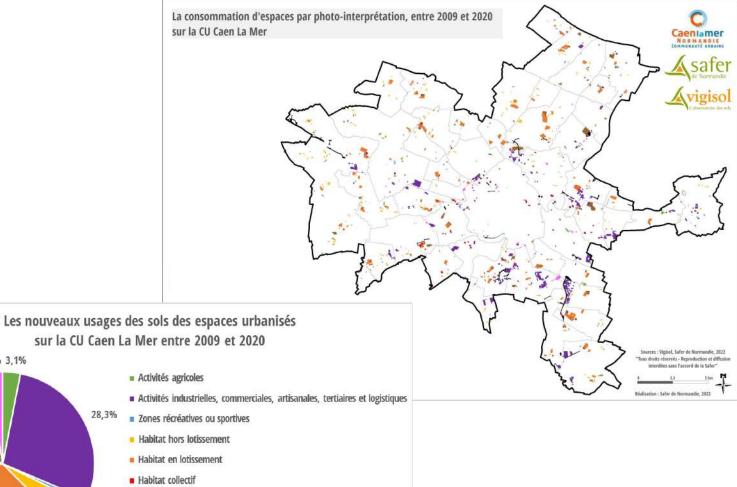


A l'échelle de la CU CLM. entre 2009 et 2020

Consommation d'espaces au détriment des surfaces en cultures

= Correspond à l'occupation du territoire

La consommation d'espaces par photointerprétation





2,7% 3,1%



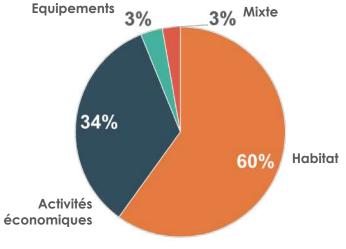


- La consommation de foncier importante, relativement aux autres EPCI du Calvados : 855 ha au total entre 2009 et 2019
- Toutefois, elle diminue depuis dix ans, passant de 95 ha/an en moyenne pour la période 2009-2014 à 64 ha/an pour celle de 2014-2019

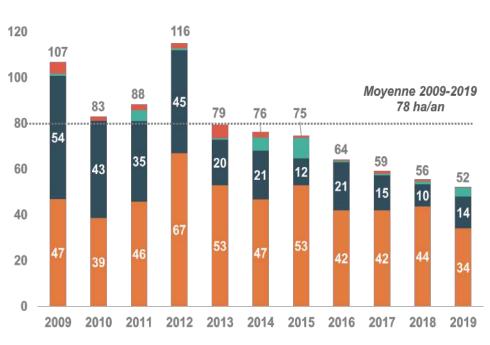
Une consommation foncière encore importante mais qui diminue

140

Consommation foncière par vocation entre 2009 et 2019



<u>Évolution de la consommation foncière</u> <u>en hectares entre 2009 et 2019</u>



Source: CCF - EPFN / Région Normandie

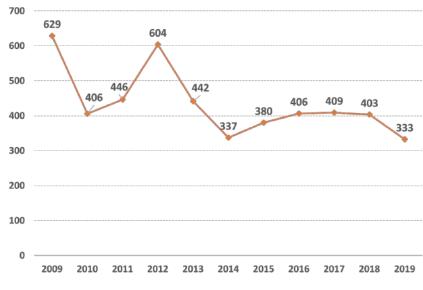


Plusieurs facteurs expliquent la diminution de la consommation :

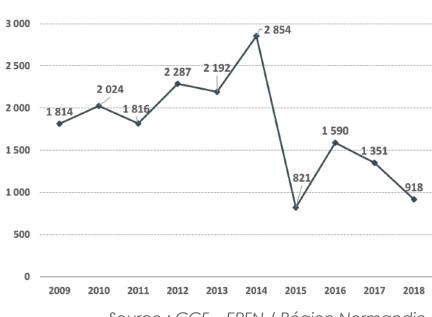
- Application du SCoT à partir de 2011
- Ralentissement économique après 2008 jusqu'à 2013
- Densification des nouvelles opérations d'habitat
- Diminution par deux du volume de foncier dédié aux nouvelles zones d'activités

Une consommation foncière encore importante mais qui diminue

Taille médiane des terrains des maisons individuelles en m²



Taille médiane des terrains d'activités en m²



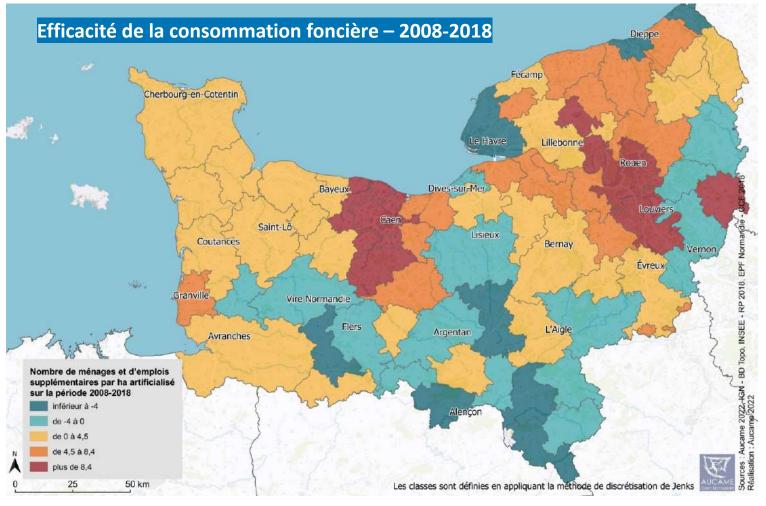
Source: CCF - EPFN / Région Normandie





Elle est relativement efficace par rapport aux autres EPCI normands : le nombre de nouveaux ménages, le nombre d'habitants et celui de création d'emplois sont assez bien corrélés

Une consommation foncière encore importante mais relativement efficace



Source: CCF - EPFN / Région Normandie



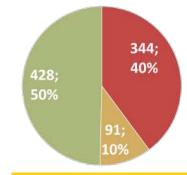


- Les zones 1 AU et 2 AU représentent 1
 318 hectares
- 70 % d'entres elles ne sont pas consommées (juillet 2020), ce qui représente 930 hectares
- Toutefois, 80 % des zones 1 AU font l'objet, a minima, d'un projet ou sont engagées
- La disponibilité des zones est disparate sur le territoire, 6 communes ont consommé plus de 50 % de leurs zones... et la moitié des communes a, en moyenne, consommé moins de 10 % des zones

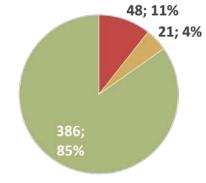
Un volume important de zones ouvertes à l'urbanisation non consommées

État de la consommation des zones AU en hectares (selon le MOS)





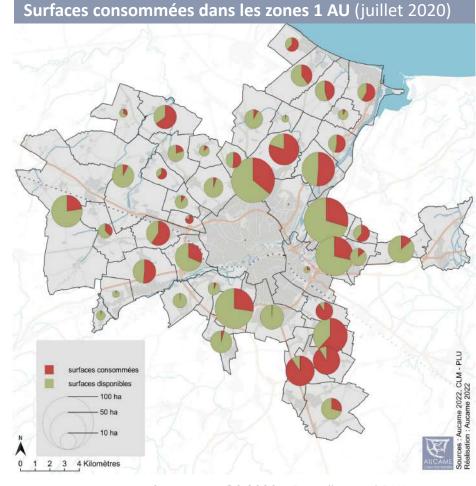
Zones 2 AU = **455 ha**











Source: MOS 2020 - Recollement PLU Aucame

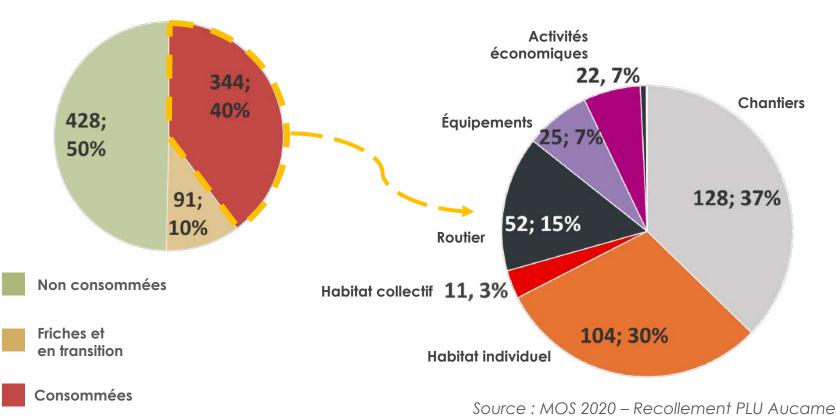




- Près de 30 % des surfaces des zones 1AU ont été consommées pour de l'habitat individuel
- Près de 40 % des sols sont en chantier (ortho-photographies 2020), en lien avec la concrétisation de grands projets d'aménagement (ZAC)
- Les réseaux routiers, les équipements et les activités économiques rassemblés représentent 30 %

Une dynamique de construction dans les zones 1 AU significative



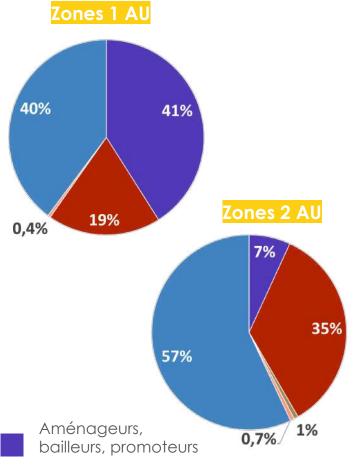


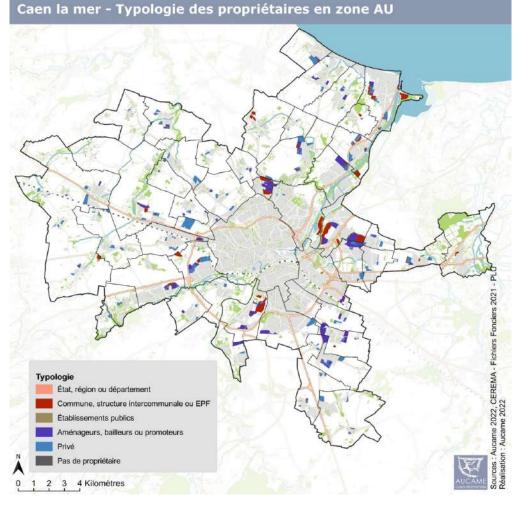


- Toutes zones AU confondues, les collectivités maîtrisent moins de 25 % du foncier
- Elles en maîtrisent moins de 20 % en zone 1 AU non consommée
- L'importante maîtrise foncière des communes ou de structures intercommunales en zones 2 AU non consommées s'explique par des projets précis (ex : CLM = Colombelles, Hérouville / Ouistreham, Fleury sur Orne)

Structure foncière des zones AU

Structure foncière en hectares des zones AU non consommées





Source : Fichiers Fonciers 2021 - Recollement PLU Aucame



État, Région, Départ.



Privé

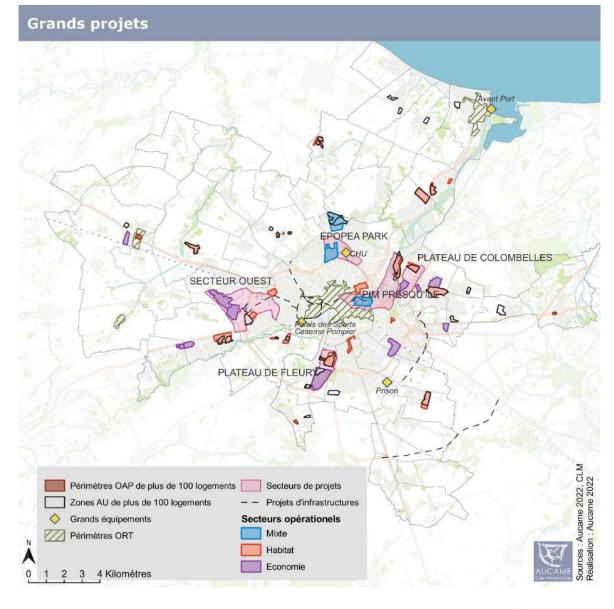




De nombreux grands projets d'aménagement, d'équipements et d'infrastructure sont déjà engagés pour renforcer le rayonnement de l'agglomération:

- 5 grands secteurs de projets;
- 21 secteurs opérationnels à vocation d'habitat;
- 14 secteurs opérationnels à vocation économique;
- 2 secteurs mixtes.
- Une partie de secteurs opérationnels s'inscrit déjà dans une logique de renouvellement urbain, renforcé par la création de 3 ORT
- Les projets d'infrastructures nouvelles (notamment les Pépinières et la ligne estouest du tramway) vont être à l'appui des projets d'aménagement de l'agglomération

De nombreux grands projets engagés







- · Une action planifiée de la collectivité qui nécessite une maitrise foncière de la collectivité (parfois d'un bailleur social)
- Permet d'élaborer un projet d'ensemble et un travail sur les espaces publics
- Souvent localisés sur des secteurs d'entrée de ville, sur des tissus urbains en cours de mutation
- Un coût financier important (acquisition foncier. relogement, aménagement...)
- Une action sur du très long terme

Les secteurs de renouvellement urbain

Caen - 2008 & 2020 – Renouvellement urbain du secteur Clémenceau





lfs - 2008 & 2020 – Construction nouvelle et espace public dans le cadre du PRU lfs Plaine







- À partir d'une opportunité foncière : grande parcelle, dent creuse, tissus mutables
- Opération de promotion immobilière par un promoteur, un bailleur ou un privé : construction plus dense que l'existant (garage, fond de jardin, maison □ petit immeuble, maisons)
- Pas d'intervention de la collectivité mais dépend des règles d'urbanisme du secteur
- Problème d'acceptabilité des riverains

La densification ponctuelle

Caen - 2017 & 2021 - Destruction d'une maison par un promoteur pour construire deux petits collectifs





lfs - 2012 & 2021 – Démolition d'anciens bâtiments d'activités et d'une maison pour de l'habitat individuel groupé







- Changement d'usage d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sans modifications importantes du bâti
- Souvent d'initiative privée (individu, entreprise, bailleur) pour les petits projets (nécessite une déclaration en mairie) mais aussi des collectivités (ancienne école par exemple)
- Pour les projets de grande ampleur, initiative collectivité, la accompagnée parfois d'un bailleur social
- Permet de garder du bâti à valeur patrimoniale importante, parfois en intensifiant les usages (surtout quand le bâti n'est pas occupé)

Changement d'usage du bâti

Fleury-sur-Orne -2011 & 2021 – Un corps de ferme est divisé en logements individuels





Mondeville - 2015 & 2022 – Valleuil - Transformation d'une caserne militaire en logements







- Découpage d'une unité foncière par son propriétaire afin de (faire) construire une maison dans la partie de terrain vendue
- D'initiative privée mais peut être encouragée et encadrée
- Se fait sur des parcelles de moyennes à grandes tailles
- Réglementée par le PLU
- Problème parfois d'acceptabilité des riverains

La division parcellaire

Caen - 2020 & 2021 – Vente d'un grand fond de jardin et construction une maison dessus





Ifs - 2013 & 2021 – Densification d'une parcelle d'un particulier pour y construire une maison





AUCAME Caen Normandie



- Mutation « spontanée » du bâti : extension, élargissement, modernisation
- Reste à l'échelle de la parcelle, du bâtiment
- D'initiative privée, mais doit être rendue possible par le règlement d'urbanisme
- Aboutit à une intensification de l'usage et du bâti, pas forcément à une augmentation du nombre de logements
- Permet une diversification des formes **architecturales**, au détriment l'homogénéité du tissu urbain

L'adaptation du bâti existant

Caen - 2008 & 2018 – Extension contemporaine sur une maison de la Reconstruction





Caen rue Saint Jean - 2011 & 2021 – Un exemple rare de surélévation d'un immeuble de la Reconstruction









Synthèse des enjeux



Organisation et équilibre territorial

- Mise en cohérence des grands projets (communaux et intercommunaux) pour maintenir les équilibres territoriaux
- Un développement équilibré des territoires en fonction de leur capacité de renouvellement et de leur place à l'échelle des bassins de vie
- Capacité de mobiliser et de faire évoluer des gisements fonciers, notamment par la déclinaison de la stratégie foncière dans le PLUI-H-M



Attractivité et rayonnement de l'agglomération

- Anticipation des besoins fonciers pour assurer les conditions de développement des fonctions urbaines
 - Logements: nouveaux habitants
 - Activités économiques : nouvelles activités
 - Équipements et services, infrastructures de déplacements : développement en fonction des nouveaux arrivants



Adaptation aux impératifs environnementaux

- Le maintien de l'agriculture et des espaces naturels par l'accentuation de la sobriété foncière dans le développement de la ville
- Renaturation et désartificialisation de certains secteurs urbains



Cadre de vie et cohésion sociale

- Maintien et amélioration d'un cadre de vie de qualité lors de l'évolution des tissus urbains existants
- La préservation du foncier pour des fonctions de « respiration » et récréatives
- Garantir l'accessibilité au logement pour tous

