

## Les documents d'urbanisme et de planification

### L'articulation des documents d'urbanisme et de planification

Le projet du territoire de Caen-Métropole est retranscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les différents Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération caennaise et les documents d'urbanisme locaux (PLU/POS).

Le SCoT est l'outil d'organisation spatiale du territoire.

Trois objectifs majeurs ont été définis :

- donner la priorité aux modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
- porter l'ambition architecturale et urbanistique dans l'ensemble du territoire,
- polariser le développement.

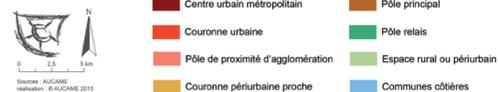
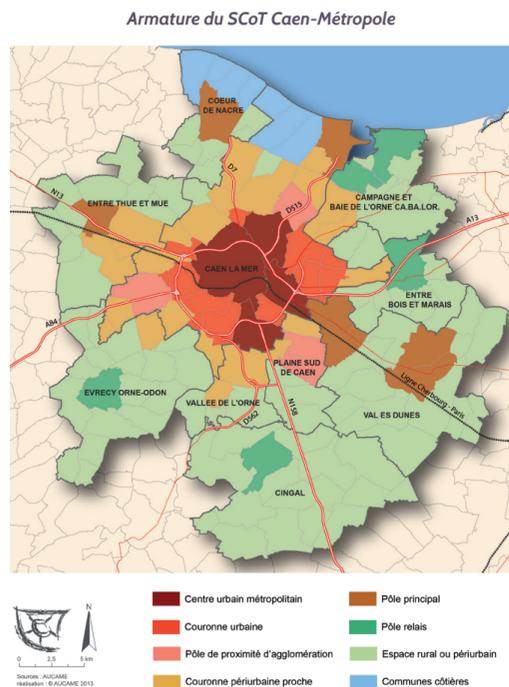
En matière de politique foncière, la consommation d'espace a été évaluée à 4 000 hectares sur les 20 dernières années dans le territoire de Caen-Métropole. Dans le SCoT, l'orientation majeure est de « Limiter et optimiser la consommation foncière » Il prévoit ainsi de limiter de 20 % cette consommation foncière et de la réduire à 3 000 hectares sur les 20 ans à venir.

Cet objectif voit son application concrète dans les prescriptions en matière de densité, de part minimale d'habitat individuel et de surface moyenne des terrains (voir tableau ci-dessous).

#### Orientations prescriptives du SCoT en matière d'habitat par type d'espace

Type d'espace	Espace urbanisable maximal	Densité minimale sur terrain > 1 ha	Part maxi. de l'individuel sur terrain > 1 ha	Surface moyenne max sur terrain < 1 ha
Centre urbain métropolitain	Pas de règle	50 log./ha	20 %	350 m <sup>2</sup>
Couronne urbaine	Pas de règle	30 log./ha	40 %	350 m <sup>2</sup>
Pôle de proximité d'agglomération	Pas de règle	30 log./ha	40 %	350 m <sup>2</sup>
Couronne périurbaine proche	Pas de règle	20 log./ha	60 %	500 m <sup>2</sup>
Pôle principal	Pas de règle	25 log./ha	60 %	500 m <sup>2</sup>
Pôle relais	Pas de règle	20 log./ha	60 %	500 m <sup>2</sup>
Espace rural ou périurbain	Parc de log. X 0,025 (avec mini de 2 ha)	12 log./ha	Pas de règle	Pas de règle
Commune côtière	Pas de règle	20 log./ha	60 %	500 m <sup>2</sup>

NB : Il s'agit d'orientations en l'absence de PLH ou de PLUI



## Les disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme

### Les documents d'urbanisme et le potentiel foncier\*

Caen-Métropole dispose d'une bonne couverture par les documents d'urbanisme locaux, ainsi que de nombreuses procédures en cours. Un grand nombre de zones d'urbanisation futures y sont inscrites et sont, en majeure partie, réalisées au détriment de l'espace agricole.

- 132 communes disposent d'un document d'urbanisme opposable (chiffres 2012)
- 4 583 hectares ouverts à l'urbanisation dont :
- 3 111 hectares destinés à l'habitat
- 1 208 hectares voués aux activités



Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » et se divisent :

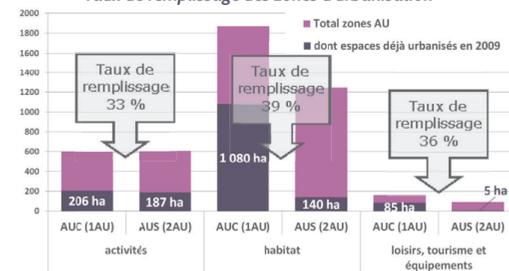
- en zone 1AU : zone immédiatement urbanisable dès que le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) est exécutoire.
- en zone 2AU : zone dite bloquée, dont l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

#### Destination des zones ouvertes à l'urbanisation



Source : AUCAME - MOS 2009

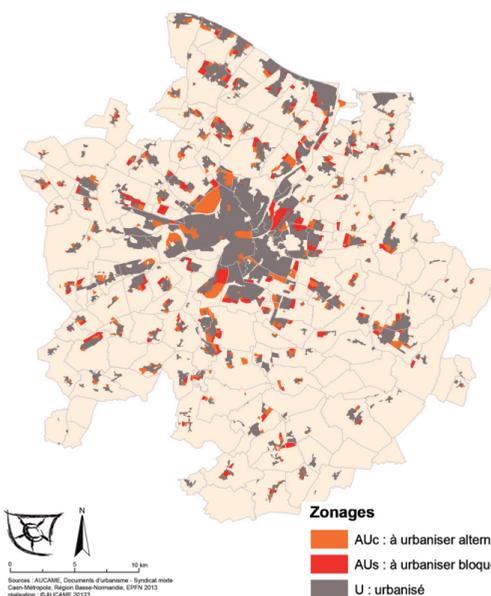
#### Taux de remplissage des zones d'urbanisation



Source : Caen-Métropole, documents d'urbanisme numérisés 2013 - MOS 2009

Réalisation & mise en page : AUCAME  
 Contact : [fanny.cauchy@aucame.fr](mailto:fanny.cauchy@aucame.fr)  
 Directeur de publication : Patrice DUNY

#### Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation



### Les documents d'urbanisme et le SCoT\*

En théorie, le foncier encore disponible dans les documents d'urbanisme est en adéquation avec les objectifs du SCoT.



A compter du 1er janvier 2016, tous les POS qui n'auraient pas été mis en révision en PLU deviendront caducs. Dans ce cas, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquera sur le territoire communal, sauf à engager une procédure de transformation en PLU. Ce dernier devra être approuvé trois ans après la promulgation de la loi, soit au plus tard le 24 mars 2017.

37 % des zones d'urbanisation déjà consommées  
 2 880 hectares encore disponibles dans les documents d'urbanisme

Une capacité d'accueil théorique de 35 000 logements et 77 000 habitants

Agence d'urbanisme de Caen-Métropole  
 19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
 02.31.86.94.00 / [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)



## Analyse du territoire de Caen-Métropole Synthèse

OBSERVATOIRE FONCIER  
 Novembre 2014

#### CAEN-MÉTROPOLE :

90 000 ha  
 143 communes  
 338 000 habitants  
 dont 110 000 à Caen

L'observatoire foncier de Caen-Métropole a été lancé officiellement en début d'année 2013. Il est sous la triple maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte de Caen-Métropole, de la Région Basse-Normandie et de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN). La maîtrise d'œuvre est confiée à l'Aucame. Il est à destination des élus et des techniciens du territoire de Caen-Métropole.

Ce partenariat, fixé par une convention signée en 2011, a été noué dans une logique de développement de la connaissance foncière à l'échelle de son territoire de compétence. Il doit permettre de mieux connaître le contexte foncier et de suivre principalement les évolutions des marchés et de la consommation d'espace.

Le présent document vise à porter à la connaissance des acteurs concernés, les éléments de base de l'observation foncière de manière très illustrée et synthétique afin d'établir une culture commune.

### Le territoire de Caen-Métropole en bref

À l'interface du grand ouest et du bassin parisien,

Un vaste bassin de vie de 143 communes au sein des 240 que compte l'aire urbaine de Caen.

Constitue le territoire d'assiette du SCoT Caen-Métropole, approuvé le 20 octobre 2011.

Des atouts indéniables :

- un potentiel économique,
- une qualité de vie reconnue,
- une très bonne dotation en infrastructures.

L'une des plus périurbaines des grandes aires urbaines françaises car :

- l'emploi et les fonctions métropolitaines supérieures se concentrent dans la zone centrale,
- l'habitat se diffuse de plus en plus loin en périurbain,
- le réseau routier est très développé.

Ce mode de développement rend le territoire de plus en plus dépendant à l'automobile et produit trop de gaz à effet de serre. Il tend également à limiter la mixité sociale en créant une certaine ségrégation socio-spatiale. Il a des répercussions foncières sur la consommation d'espaces agricoles, parmi les plus productifs de France, et sur les marchés fonciers. À terme, cette situation peut nuire au fonctionnement et à l'attractivité du territoire de Caen-Métropole.

#### PARTENARIAT :



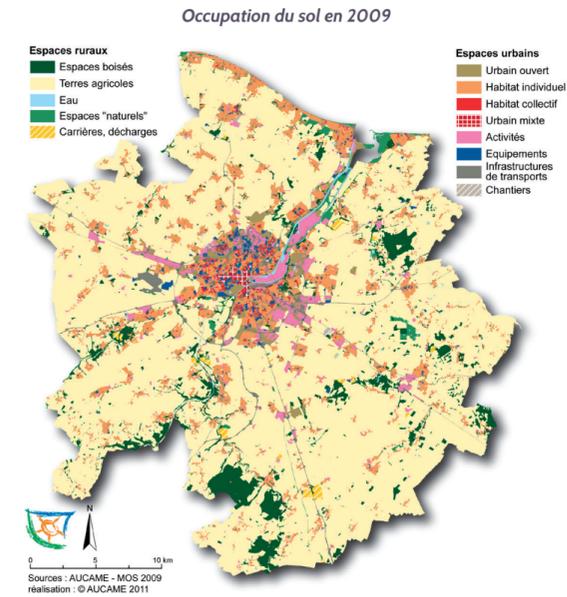
#### RÉALISATION :



## L'occupation du sol et la consommation d'espace

### L'occupation du sol en 2009

L'occupation du sol de Caen-Métropole est très majoritairement rurale et notamment agricole. Les espaces urbains sont concentrés au centre et sur le littoral et émiettés en périphérie, notamment du fait de l'habitat individuel.



**65 000 ha agricoles**  
**17 000 ha urbanisés dont**  
**8 000 ha d'habitat individuel**



Source : AUCAME - MOS 2009

### La consommation d'espace à des fins d'urbanisation (2001-2009)

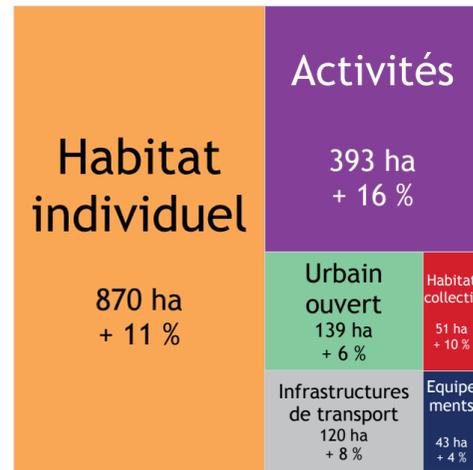
La consommation d'espace est liée en grande partie à l'habitat individuel, mais on note une forte progression des surfaces dédiées aux activités économiques.

**1 500 ha d'espaces urbanisés (2001-2009)**  
**115 ha/an pour l'habitat**  
**50 ha/an pour les activités économiques**  
**-180 ha/an d'espaces ruraux**

Urban ouvert : parcs et jardins, sports et loisirs (espaces ouverts), terrains vacants en milieu urbain, cimetières

$$\text{Consommation d'espaces ruraux à des fins d'urbanisation} = \text{Nbre d'ha d'espaces urbains en 2009} - \text{Nbre d'ha d'espaces urbains en 2001}$$

### Les espaces urbanisés entre 2001 et 2009



Source : AUCAME - MOS 2009

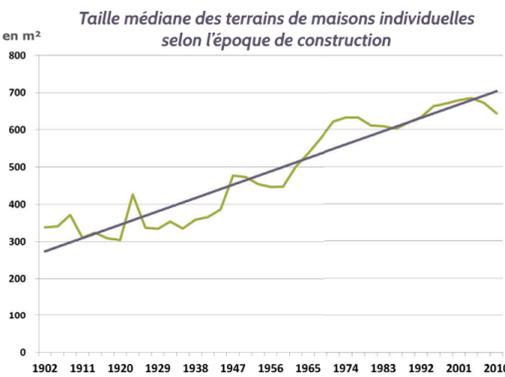
## L'intensité d'occupation du sol par le logement

### La taille des terrains pour le logement et les densités

La forte consommation d'espace liée à l'habitat est en grande majorité le fait de la construction individuelle sur des terrains toujours plus vastes. Historiquement, les tissus urbains étaient denses. Les grands ensembles des Trente Glorieuses ainsi que les quartiers pavillonnaires ont créés de nouvelles formes urbaines moins denses qu'auparavant. On assiste ainsi à une dédensification de certains territoires.

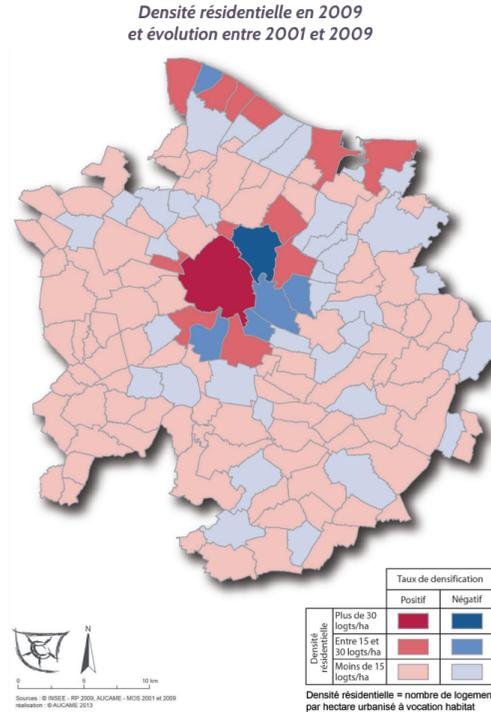
$$\text{Densité résidentielle} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface dédiée à l'habitat}}$$

$$\text{Taux de densification} = \frac{\text{Densité 2009} - \text{Densité 2001}}{\text{Densité 2001}}$$



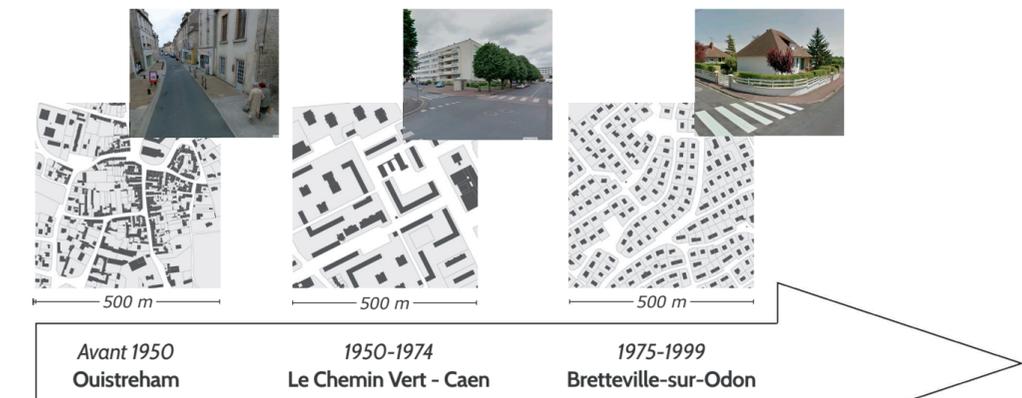
Source : EPFN, Géodis - Extension du tissu bâti

**18 logements/ha en moyenne**  
**57 logements/ha à Caen**  
**42 communes (sur 143) se sont dédensifiées (2001-2009)**



Source : EPFN, Géodis - Extension du tissu bâti

### Tissus urbains selon les époques de construction



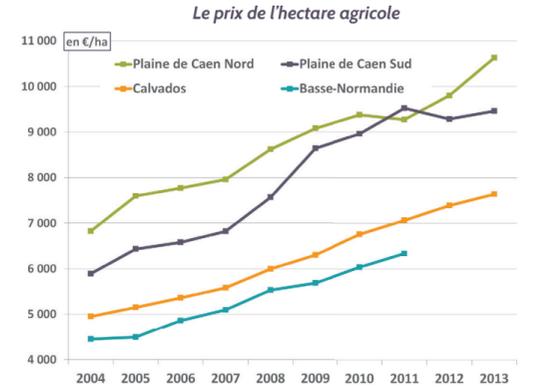
Source : Calvados, cadastre 2013

## Les marchés fonciers

### Le marché des terres agricoles

**9 000 €/ha dans la plaine de Caen sud**  
**10 000 €/ha dans la plaine de Caen nord**

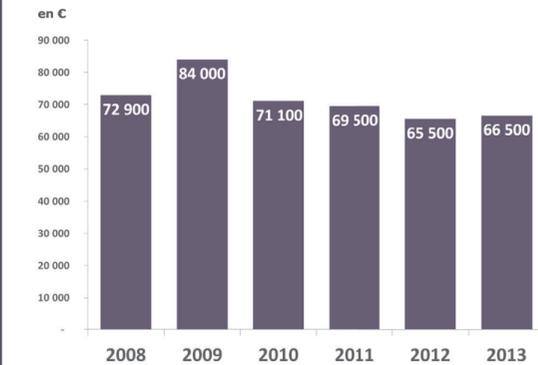
Les terres agricoles de Caen-Métropole sont parmi les plus chères de France (5 750 € en moyenne en France en 2013) et leur prix ne cesse d'augmenter.



Source : SAFER

### Le marché des terrains à bâtir à usage d'habitation

#### Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'arrondissement de Caen



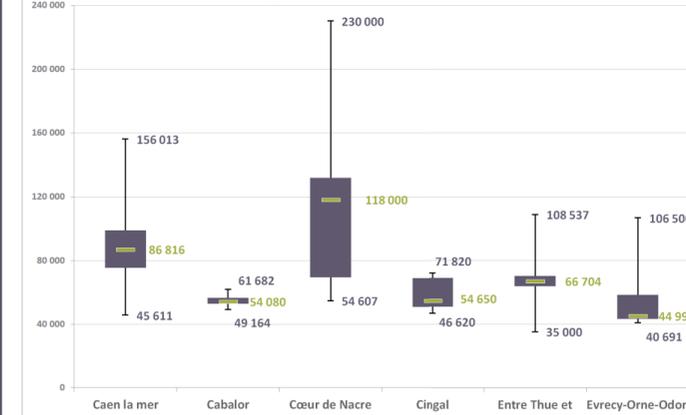
Source : Immoprix

**1 250 transactions/an en moyenne**  
**840 ha vendus/an en moyenne**

Prix moyen des terrains à bâtir :  
 • 55 000 € dans le Calvados  
 • 66 500 € dans Caen-Métropole

Le niveau de prix du foncier à bâtir dans le territoire de Caen-Métropole est élevé même si, pour les terrains à bâtir, les prix semblent revenir à un niveau plus raisonnable qu'en 2009. Cependant à l'échelle infra territoriale, on remarque une hétérogénéité importante des prix.

### Les prix des terrains à bâtir en 2012



Source : Notaires de Basse-Normandie, Perval

