AUCAME

RÉPERTOIRE

Formes Urbaines Résidentielles de Caen-Métropole

Novembre 2010

Sommaire

Partie I

La forme urbaine, définition et évolution

Page 5

Partie II

Les formes urbaines de Caen-Métropole

Page 13

Partie III

Comparaisons de formes

Page 43

 ©AUCAME 2010

INTRODUCTION

En matière d'aménagement, le débat sur les formes urbaines est depuis quelques années remis au goût du jour, car il est au cœur des enjeux contemporains de développement durable, notamment au travers de la question de la densité.

La ville est composée de multiples formes urbaines dictées par les matériaux, les techniques de construction, une idéologie, une époque… Néanmoins, la forme urbaine ne doit pas être enfermée dans une période précise. Si des périodes engendrent des ensembles morphologiques homogènes, la ville juxtapose aussi des ensembles plus ou moins hétéroclites, selon en particulier le degré de renouvellement de l'ensemble. L'étude des formes urbaines nous oblige cependant à cloisonner chaque forme afin de les appréhender de façon didactique.

Ce présent répertoire participe à la connaissance de notre territoire et de son histoire urbaine. Il n'a pas pour prétention de faire une analyse exhaustive de l'ensemble des formes urbaines de Caen-Métropole. Il s'agit d'appréhender les principales formes urbaines résidentielles de Caen-Métropole et leurs caractéristiques. Le choix des exemples s'est effectué au vu de leur représentativité.

Ce répertoire doit permettre d'élaborer une connaissance partagée du territoire de Caen-Métropole et de poser les termes du débat sur les formes urbaines à venir afin de promouvoir une meilleure qualité de planification et de production de la ville de demain.

Partie I

La forme urbaine
Définition et évolutions

Il existe de multiples définitions de la forme urbaine selon l'échelle à laquelle on se place. Elle peut aller de la configuration globale de la ville à l'îlot.

Pierre Merlin définit la forme urbaine dans le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement comme « l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène ».

Pour *Kevin Lynch*, auteur de *L'image de la cité*, le secteur ou forme urbaine est une « partie du territoire urbain identifié globalement correspondant à une zone homogène du point de vue morphologique. Il peut présenter une ou plusieurs limites nettes ou se terminer par des franges diffuses [...]. Il peut, au plan de la pratique urbaine, recouvrir la notion de quartier ou proposer un découpage totalement différent ».

La forme urbaine peut être ainsi définie comme une partie de la ville qui désigne un tissu particulier.
Elle est composée :

- d' **éléments** : le parcellaire, l'îlot, l'utilisation du sol, le plan.

  ⇒ ***Le parcellaire :*** C'est le résultat du découpage du sol en lots et en parcelles. Il porte la marque d'une histoire souvent complexe dont l'origine est le partage agricole, mais suivi de remaniements d'autant plus nombreux qu'on se situe dans une partie anciennement urbanisée.

  ⇒ ***L'îlot :*** C'est un ensemble de parcelles délimité par des voies. C'est une des fortes caractéristiques des villes européennes. De taille variable, il peut être la base de la constitution d'un quartier.

  ⇒ ***L'utilisation du sol :*** L'usage définit des « ensembles fonctionnels » dans la ville (espaces industriels, tertiaires, de loisirs ou résidentiels). Il détermine un parcellaire et des formes adaptées particulières ainsi que leurs évolutions ; mais il existe d'innombrables exemples de déconnexions entre forme et usage dues au caractère plus instable de cet élément, qui sans être purement morphologique est un élément essentiel pour la définition des formes.

  ⇒ ***Le plan :*** C'est la forme structurée par la trame viaire (le tracé des voies) ou par le maillage. Les grands éléments du plan sont en général d'un grande stabilité (plusieurs siècles).

- de la **structure** ou du **tissu urbain** : c'est le mode d'organisation des éléments ci-dessus entre eux. Elle peut être continue, discontinue, plus ou moins dense...

- de **logiques** et de **moyens** : le contexte social, économique, politique, technique, local et la pensée urbaine.

Les formes urbaines sont également des structures actives : elles sont influencées par les représentations de l'espace et agissent ainsi sur les pratiques de l'aménagement.

Pierre Merlin, né en 1937, est professeur émérite à l'Université de Paris 1 et président de l'Institut d'urbanisme et d'aménagement de la Sorbonne.

Kevin Andrew Lynch (1918-1984) est un urbaniste, architecte et auteur américain qui a étudié la perception de la ville, notamment dans son ouvrage « L'image de la cité ».

L'ÉVOLUTION DE LA PENSÉE URBAINE,
BREFS RAPPELS

Durant tout le Moyen-Âge, aucune réflexion n'a guidé l'édification des villes. Elles se développaient de manière spontanée. Issue de réflexions engagées depuis la Renaissance, la pensée urbaine se structure réellement au 19ème siècle avec l'apparition du mot « urbanisme ». Le développement de l'industrie dans la ville européenne accélère sa croissance de façon anarchique. Pour corriger cette évolution génératrice de nombreux dysfonctionnements, des modes d'intervention sont alors proposés. « L'urbanisme » est alors théorisé.

Il ne s'agit pas ici de résumer l'histoire de la pensée urbaine, mais de donner des points de repères à la compréhension des formes urbaines du territoire.

Chaque grande théorie économique, sociale et politique a guidé l'urbanisme et ses principes et a fait naître un modèle morphologique. Les principales théories urbaines sont ci-après résumées.

La ville médiévale ou traditionnelle et ses nostalgies

Pendant de nombreux siècles, la ville médiévale a lentement grandi de manière spontanée. Elle se distingue de la ville romaine par son implantation libre et son absence de plan ordonné. Elle se caractérise par une irrégularité de son tissu urbain et l'adaptation au site (présence de cours d'eau, relief plus ou moins accidenté…).
Les rues sont étroites et sinueuses, souvent reprenant le tracé d'un ancien chemin rural. Ce sont des espaces où se mêlent activités artisanales et commerciales et vie familiale. Les maisons serrées les unes contre les autres sont prolongées par de petits jardins à l'arrière.

=> Quartiers du Vaugueux et Vaucelles à Caen, bourg de Mathieu

Ce modèle urbanistique a beaucoup inspiré le courant culturaliste du 20ème siècle. L'urbanisme culturaliste présente une vision nostalgique de la ville ancienne. Une grande importance est portée au site d'origine, à l'espace public, au caractère pittoresque des compositions. L'urbanité (souvent assimilée aux interactions sociales que provoquent la ville) est recherchée, ainsi que le détail dans l'architecture.
Pour le courant culturaliste, « chaque ville est unique, chaque ville a une âme différente. Elle n'est pas homogène, chaque particularité l'enrichit ».

L'idéal urbain classique

La Renaissance redécouvre les principes urbanistiques de l'Antiquité. La ville est assimilée à une œuvre d'art. Les principes sont les tracés réguliers disciplinant un site, la composition axée, symétrique et rythmée, les voies rectilignes, encadrées d'ouvrages régulièrement ordonnés, la mise en valeur monumentale des bâtiments… Ces principes seront utilisés pour aérer les tissus urbains jusqu'au 19ème siècle.
Haussmann a prolongé ce courant en France et a influencé d'autres pays dans ce domaine. Il est le père de la transformation de Paris dans la seconde moitié du 19ème. Son urbanisme est fidèle à l'art urbain classique, c'est-à-dire aux tracés rectilignes, à l'équilibre symétrique et à une mise en valeur des bâtiments publics et du patrimoine urbain.

=>Quartiers Saint-Sauveur à Caen

©AUCAME 2010

La ville libérale

Elle correspond à la révolution industrielle : révolution technologique, domination de la bourgeoisie… La ville n'est plus considérée comme une œuvre d'art. L'idée d'une composition d'ensemble est abandonnée. Les acteurs sont animés par le désir de profit. Le désordre du tissu urbain, les problèmes d'hygiène et la ségrégation sociale conduisent à l'émergence d'un urbanisme technicien et réglementaire.
La réglementation de l'espace urbain se systématise : alignements, usage des sols, densités, hauteur de bâtiments. Les premiers impacts sont importants : immeubles HBM (Habitat à Bon Marché), premiers lotissements. L'ordonnancement classique, le souci de la monumentalité sont mis au service des logiques industrielles. De grands lotissements apparaissent avec la construction en série.

=> Riva Bella à Ouistreham, quartiers Saint-Martin (autour de la Place du Canada) et des Fleurs à Caen

L'hygiénisme

L'hygiénisme a influencé de nombreuses formes urbaines. A la fin du 19ème siècle, les préoccupations liées à l'hygiène s'élargissent et se systématisent. Ce sont des médecins qui impulsent ce courant par leurs actions de prévention contre les épidémies. Ces théories se développent ensuite dans le champ de l'urbanisme par des prescriptions en matière de police des constructions. Puis, la première législation de l'urbanisme associe très étroitement à la gestion de l'ensemble du milieu urbain des réflexions sur l'hygiène collective visant, en particulier, l'assainissement, les espaces libres et l'agencement des « bâtiments sociaux ». Elle donne également un rôle primordial à la circulation de l'air et à l'ensoleillement dans la conception de l'habitation.

=> Cité du Plateau à Mondeville, Giberville et Colombelles, les quartiers de la Reconstruction à Caen et dans les bourgs et la Guérinière à Caen

Le courant des cités-jardins

Il est influencé par le culturalisme et les théories de *Ebenezer Howard* qui propose la création d'une nouvelle ville sans les inconvénients de la ville et de la campagne. En France, ce sont souvent des déformations de cette théorie que nous connaissons.
Elle désigne des quartiers réalisés dans le but de loger les ouvriers d'une usine. Construits dans un esprit paternaliste, pour mieux protéger la main-d'œuvre, ce sont des quartiers aérés avec de petites constructions complétées par de petits jardins individuels.

=> Quartier du Plateau à Mondeville, Giberville et Colombelles

Ebenezer Howard (1850-1928) est un autodidacte anglais, concepteur au tournant du 20ème siècle des cités-jardins, « les garden-cities ».

L'ÉVOLUTION DE LA PENSÉE URBAINE,
BREFS RAPPELS

Le fonctionnalisme et le modernisme

Ce courant signe le véritable passage à l'industrialisation des formes urbaines. Cette transformation trouve sa justification dans le Mouvement Moderne dont le représentant le plus connu est *Le Corbusier*. Il donne la priorité aux réalisations à grande échelle, à la rationalité technique et à l'efficacité des plans.

La ville est réduite à quatre fonctions (travailler, habiter, circuler, distraire) séparées dans l'espace (zoning et séparation des circulations). La fonctionnalité passe avant l'urbanité. La rue est remplacée par la voie et l'îlot disparaît. L'architecture aux formes orthogonales est minimaliste.

=> Quartiers des Quatrans et de la Guérinière à Caen

Le postmodernisme

Il caractérise l'époque contemporaine marquée par la fin des grandes idéologies. Il s'exprime par une volonté de retour à la ville avec une réappropriation de nombreuses théories du passé qui s'entrechoquent de façon décomplexée. La rue est revalorisée et on redécouvre les spécificités locales. En architecture, le vocabulaire classique réapparaît avec les frontons, les colonnes et les coupoles, insérés dans une forme moderne.

=> Quartiers Beaulieu à Caen et de la Vallée Barrey à Mondeville

Charles-Édouard Jeanneret dit Le Corbusier (1887-1965), architecte et urbaniste suisse, fut un des représentants principaux du Mouvement Moderne.

©AUCAME 2010

Tous les indicateurs utilisés dans le présent document sont déterminés à partir d'îlots-témoins qui présentent des caractéristiques représentatives de ces différents courants. Leurs surfaces vont d'un demi hectare à 2 hectares pour le plus grand.

Certaines formes urbaines ne sont pas constituées en îlot. Pour pouvoir les comparer avec les autres formes, des îlots fictifs ont été créés.

Les données nécessaires aux calculs

Le **nombre d'étages moyen** correspond à la hauteur moyenne de l'îlot retenu. Calculée à partir de visites sur le terrain.

La **surface de l'îlot** correspond à l'ensemble du terrain de l'îlot retenu (surface du terrain d'assiette totale).

La **surface de l'îlot hors voirie publique** correspond à l'ensemble du terrain de l'îlot retenu, voirie publique déduite.

La **SHON** (Surface Hors Œuvre Nette) correspond à la surface de tous les planchers construits après déduction des combles, des sous-sols non aménageables, des balcons, des terrasses,... et des parcs de stationnement en sous-sol.

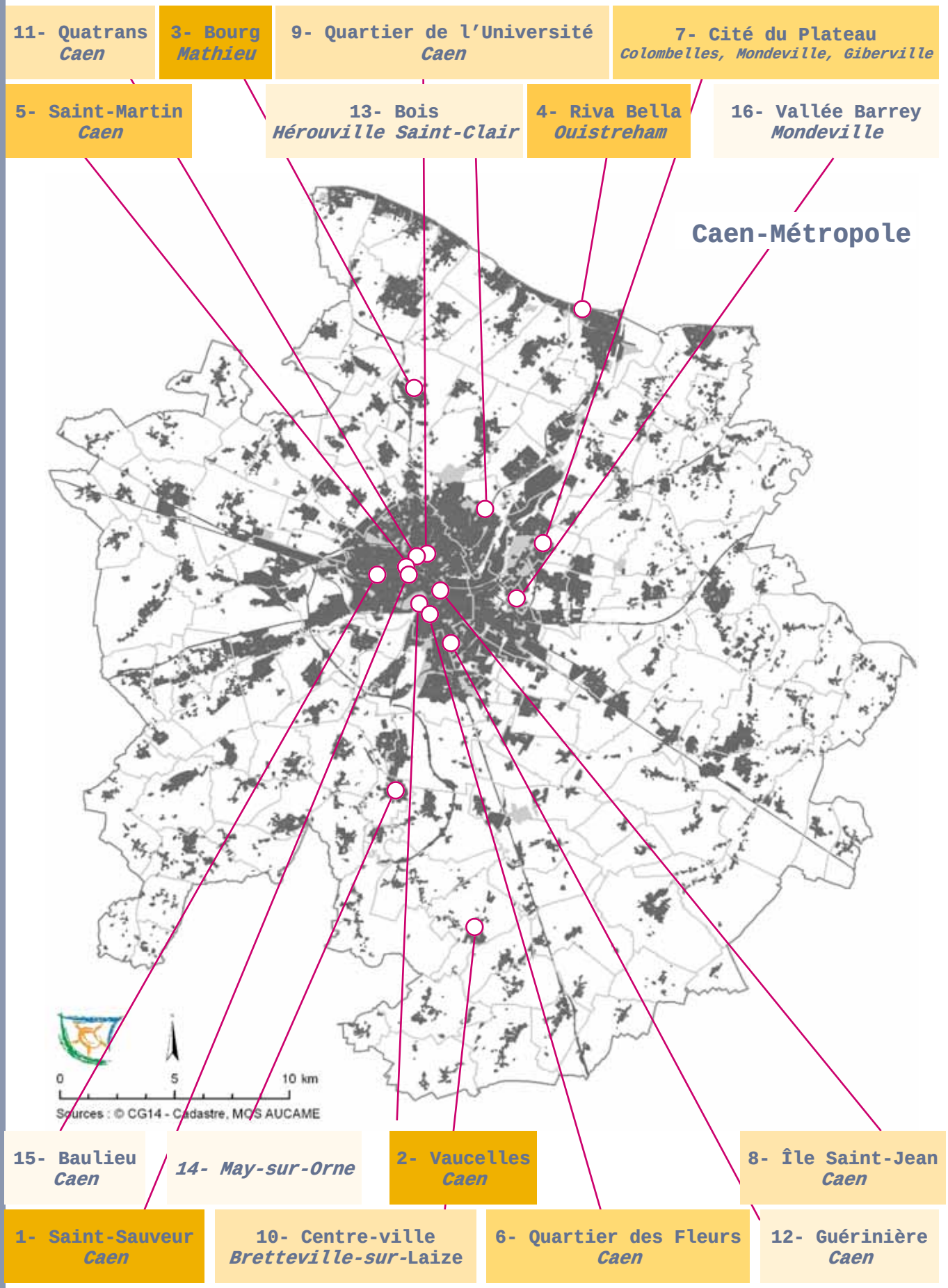
Les indicateurs

Le **ratio des espaces publics** est le rapport entre la surface du parcellaire et la surface du terrain d'assiette de l'îlot.

Les **indicateurs de la densité**

- La densité résidentielle est la densité de logements :
  nombre de logements / surface de l'îlot en hectare
- La densité bâtie ou le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :
  SHON / surface de l'îlot hors voirie publique
- L'emprise au sol ou le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :
  surface du rez-de-chaussée / surface de l'îlot hors voirie publique

Localisation des exemples



©AUCAME 2010

Partie II

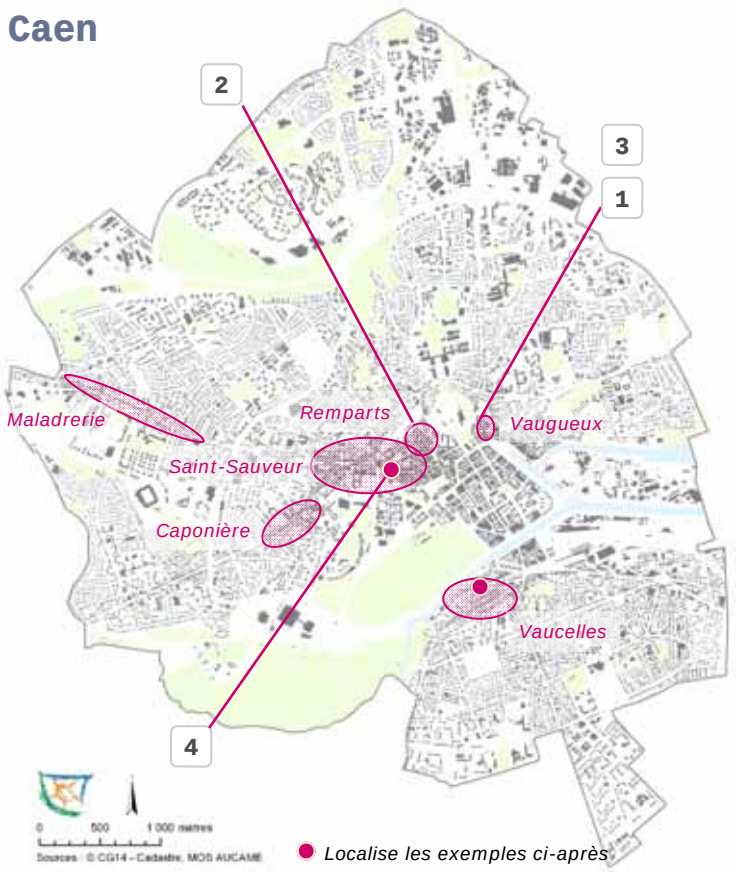
Les formes urbaines
sur le territoire de Caen-Métropole

ÉPOQUE MÉDIÉVALE ET CLASSIQUE - Les quartiers urbains

Le centre ancien de Caen est le résultat de deux grands modes d'organisation urbaine : l'organisation spontanée qui caractérise la ville médiévale et le tissu géométrique de la ville classique.

A Caen, la ville médiévale est l'héritage de Guillaume le Conquérant. A cette époque, Caen est constituée de trois noyaux urbains différents. Elle n'est pas le produit d'un système urbanistique imposé par un pouvoir, mais d'un urbanisme de marchands et d'artisans, de multiples initiatives individuelles, de techniques artisanales, d'un savoir-faire varié, qui engendrent une organisation quelque peu désordonnée.

Un second mode d'organisation vient se mêler à la ville médiévale. Elle émerge de la Renaissance où les principes urbanistiques de l'Antiquité sont redécouverts. La ville y est assimilée à une œuvre d'art. De l'ordre est remis dans le tissu urbain caennais jusque-là anarchique. Les murailles sont éventrées. Une nouvelle entrée est réalisée par la place Saint-Sauveur. La place Royale (actuelle place de la République) est créée afin de relier les différentes parties de la ville.



Puis, Caen n'échappera pas au mouvement d'Hausmannisation de la fin du 19ème siècle, siècle où une nouvelle modernisation de la ville se réalise. Le quartier de la foire (la prairie) est assaini. La petite Orne et les Grands Odons sont couverts. L'Hippodrome et ses promenades sont aménagés.

©AUCAME 2010

180 logements/hectare COS : 2,75

73 % d'emprise au sol 30 % d'espaces publics

1- SAINT-SAUVEUR - CAEN

UN PLAN SINUEUX, AÉRÉ PAR LES ESPACES PUBLICS

- Les voiries sont étroites et sinueuses. Elles sont à l'échelle du piéton. De nombreuses venelles subsistent, comme la rue aux Fromages.
- Les voies sont étroites, mais compensées par les vastes places réalisées au 18ème siècle : les places Saint-Martin et Saint-Sauveur, qui mettent en scène le patrimoine bâti.

UN ÎLOT FERMÉ

- L'îlot n'a pas de forme particulière, néanmoins la parcelle d'angle est traitée de façon singulière pour permettre l'espace de la place Fontette.
- L'îlot et son coeur sont très construits avec des bâtiments en fond de parcelles qui laissent place à de nombreuses cours de petite taille. La circulation de l'air et la lumière se fait difficilement.
- Le parcellaire est hétérogène et morcelé avec néanmoins une prédominance de petites parcelles étroites.
- L'implantation du bâti se fait en bordure de parcelle.
- Le tissu urbain est dense et continu.
- Cet îlot présente une forte densité de logements étant donnée sa morphologie, mais également la petite taille des logements qui le constituent.

UNE ARCHITECTURE HÉRITÉE DE DEUX ÉPOQUES

- Les bâtiments sont de hauteur modeste, souvent de 3 ou 4 étages avec les combles.
- Les bâtiments ouvrent le plus souvent sur la rue par une vitrine de commerce à côté de laquelle se trouve un accès à la cour et à l'escalier.
- La plupart des immeubles sont en pierre de taille (de Caen), mais il reste quelques maisons plus anciennes à pan de bois.
- Les toits sont alternativement en tuiles ou en ardoises.
- Ces quartiers allient les fonctions résidentielle, commerciale, de services et touristique.

78 logements/hectare

COS : 1,50

47 % d'emprise au sol

15 % d'espaces publics

DES ESPACES PUBLICS RESTREINTS

- Le quartier de Vaucelles s'est édifié en hauteur sur un plateau calcaire.
- Il s'est construit de manière spontanée, au fil du temps.
- Le tissu urbain est très peu aéré et laisse peu de place à l'espace public qui se limite à des rues très étroites.
- Les îlots sont vastes.

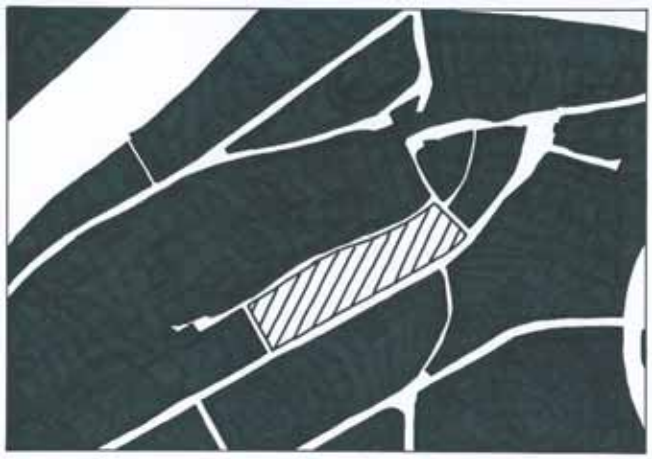
UN ANCIEN PARCELLAIRE AGRICOLE

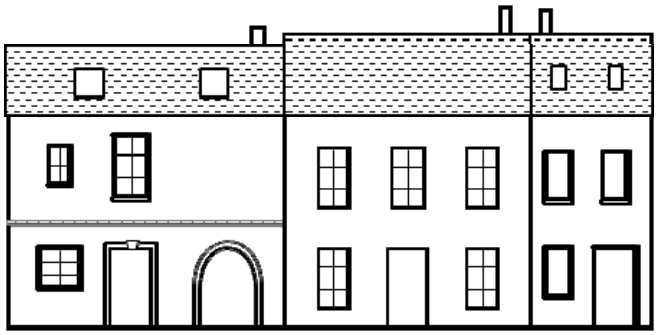
- Les parcelles sont petites (188 m² en moyenne), laniérées et de taille assez homogène, témoignage de l'ancien parcellaire agricole.
- Le bâti s'implante à l'alignement de la rue en règle générale et occupe toute la largeur de la parcelle.
- La densité de logements est assez élevée pour un îlot à dominante d'habitat individuel.
- A l'intérieur des îlots de nombreux garages et appentis ont été construits.

UNE ARCHITECTURE DE FAUBOURG

- Les maisons sont alignées sur la rue avec à l'arrière des petits jardins ou des cours. On accède à certains bâtiments par de nombreux porches qui parsèment le quartier.
- Les maisons sont de petite taille, même si quelques belles demeures sont présentes dans le quartier.
- Les toits à deux pentes sont habillés d'ardoises ou de tuiles.
- Les matériaux sont assez disparates : pierre enduite, habillée de briques ou laissée apparente.

©AUCAME 2010

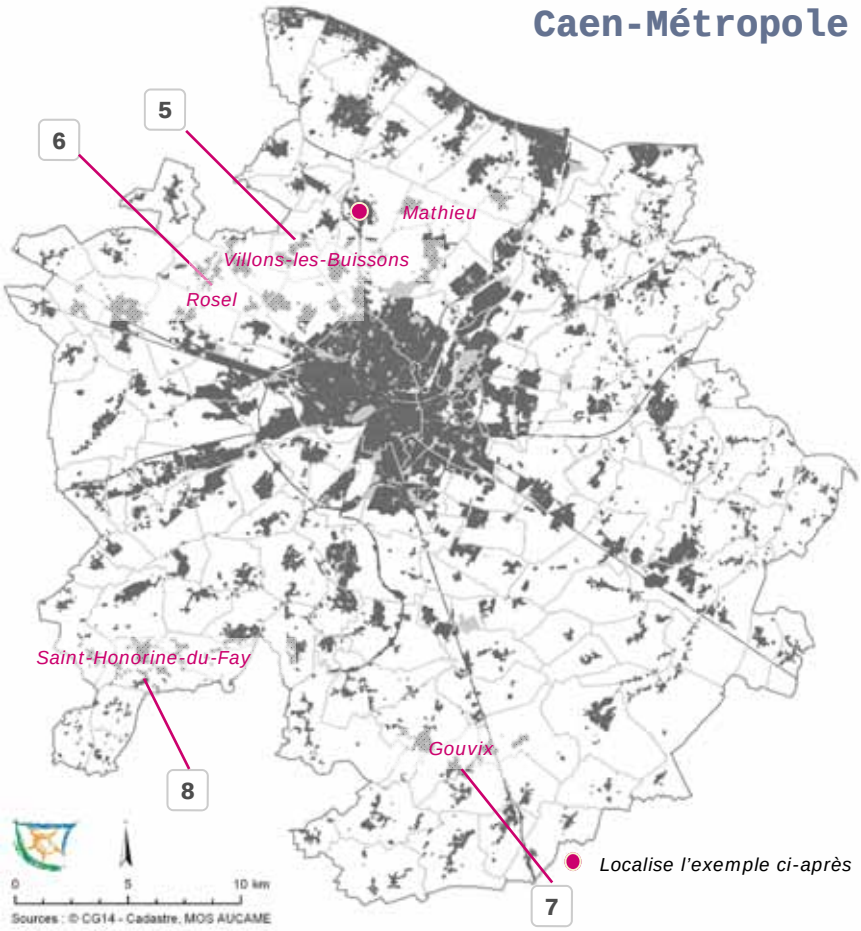




ÉPOQUE MÉDIÉVALE ET CLASSIQUE - Les bourgs

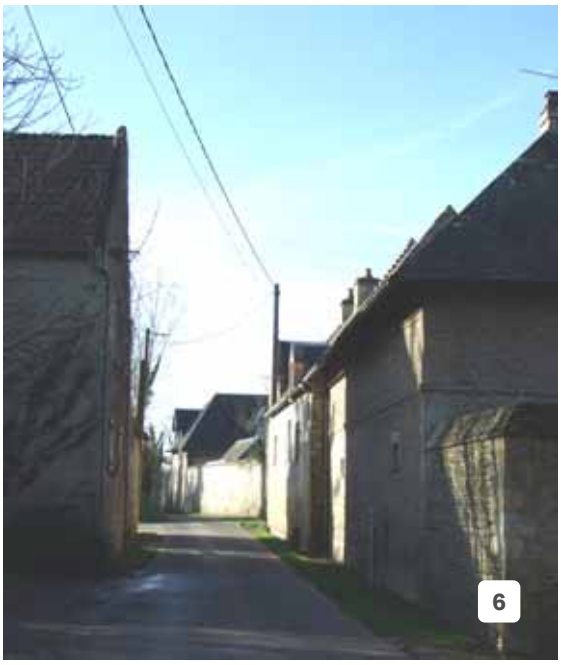
La plaine de Caen est traditionnellement une région d'openfield riche et donc très peuplée. Elle a donné naissance à de nombreux bourgs constitués pour la majorité d'entre eux au 11ème siècle. Ils se sont formés autour de l'activité agricole, notamment céréalière, qui a donc orienté l'urbanisation et l'habitat.

L'habitat est groupé autour de l'église et de la mare. De hauts et longs murs ferment les cours et dessinent les rues sinueuses des bourgs. Ces murs permettaient de concentrer les allées et venues sur un espace minimum commun à tous les bâtiments, de protéger des vents et des courants d'air et de minimiser les vols ou déprédations.



n.b. : Chaque commune de Caen-Métropole possède un ou plusieurs noyaux anciens. La représentation cartographique à l'échelle des 143 communes n'est pas pertinente.

De simples maisons d'ouvriers agricoles jouxtent de riches demeures : de nombreux manoirs et châteaux, qui témoignent de la richesse de la plaine de Caen, ont vu le jour aux 17 et 18ème siècles.



©AUCAME 2010

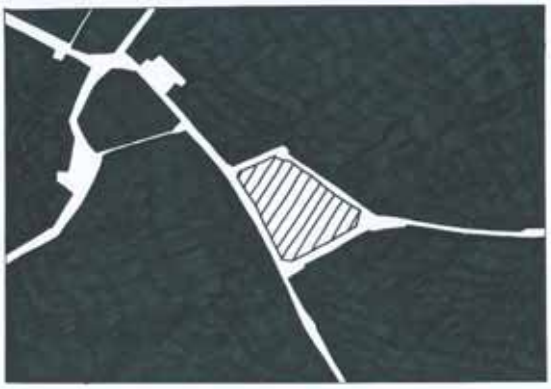
15 logements/hectare

COS : 0,50

19 % d'emprise au sol

18 % d'espaces publics

3- MATHIEU



UN PLAN AUX VASTES ÎLOTS

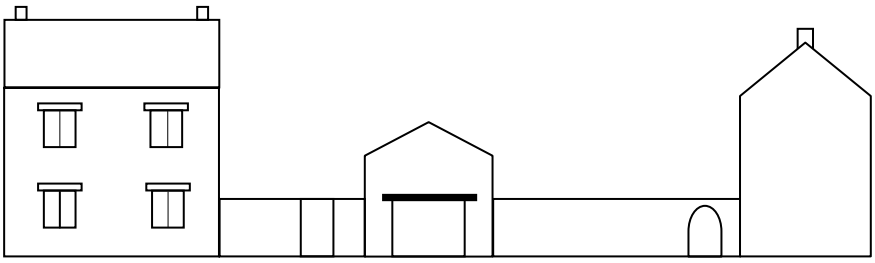
- Les règles de composition du plan répondent à l'organisation de l'activité agricole et à la centralité.
- Les îlots sont vastes étant donnée l'importance des fermes et des domaines agricoles.
- Les voiries sont très étroites et sinueuses. Elles sont à l'échelle du piéton.
- Hormis les rues étroites, les espaces publics sont quasi-inexistants.

UN ÎLOT ADAPTÉ Á L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Les parcelles sont de taille très variée.
- Le tissu urbain est discontinu, néanmoins les murs entourant l'îlot permettent une continuité. Le bâti est traditionnellement perpendiculaire à la rue, bordée de hauts murs en pierre.
- La densité de logements est très faible.

UNE ARCHITECTURE RURALE

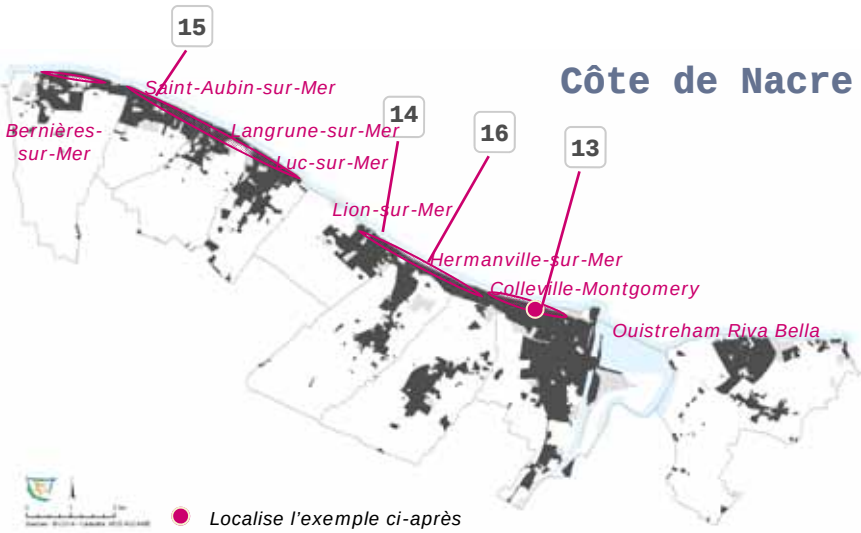
- De grosses fermes à cours fermées et des maisons plus modestes.
- Les grandes exploitations s'organisent autour d'une cour.
- Traditionnellement, les ouvertures sont disposées sur la façade de la cour uniquement.
- Les volumes bâtis sont importants avec un étage au moins et de vastes greniers.
- L'accès à la cour se fait par un porche en pierre souvent double.
- Les maisons plus modestes sont en bordure de routes, isolées ou accolées. Elles disposent d'une cour ou d'un jardin à l'arrière.
- Les bâtiments sont construits en pierre calcaire de Caen, souvent enduite.
- Les toits sont en tuiles plates.



Belle époque - Les cités balnéaires

Les premières cités balnéaires apparaissent en France dans la deuxième partie du 19ème siècle sur la côte d'Azur, puis sur la côte normande. Elles sont le résultat de l'engouement pour les bains de mer, jugés bénéfiques pour la santé, et du développement du chemin de fer. La bourgeoisie, classe naissante, localise alors son lieu de villégiature sur les littoraux de l'hexagone.

Historiquement, les villages de la côte de Nacre tournent le dos au littoral. En cette fin de 19ème siècle, de nouveaux noyaux d'urbanisation se développent le long de la côte. L'urbanisation est rythmée par l'ouverture des lignes de chemin de fer : en 1875, Caen-Courseulles qui dessert Luc-sur-mer, doyenne des stations de la côte de Nacre, et en 1881, Caen-Ouistreham.



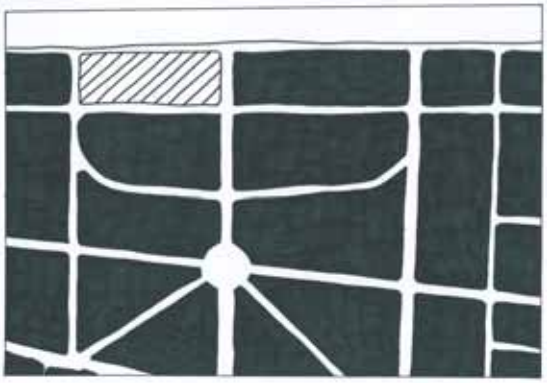
L'urbanisme réglementaire poussé par les conceptions hygiénistes accompagne ce développement sous la forme de lotissements de villas. Ces quartiers constituent un atout patrimonial indéniable pour la côte de Nacre.

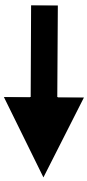
©AUCAME 2010

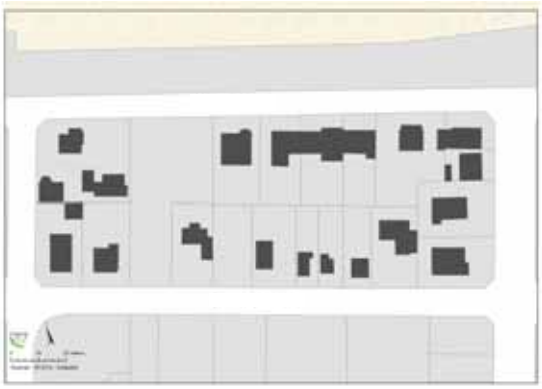
21 logements/hectare COS : 0,50

19 % d'emprise au sol 20 % d'espaces publics

4- Riva Bella - OUISTREHAM







UN PLAN ORIENTÉ PAR LE LITTORAL

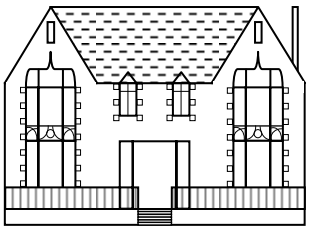
- La mer oriente l'habitat, détermine les axes urbains et angles de vue (mise en scène de la mer).
- Le plan est très ordonné, en forme d'étoile avec des voies hiérarchisées.
- Les espaces publics, en dehors de la digue, sont restreints.

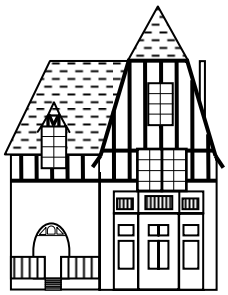
UN ÎLOT DE LOTISSEMENT

- L'îlot est de forme rectangulaire.
- Les parcelles sont étroites et profondes avec le bâti, la plupart du temps, au centre de la parcelle.
- L'implantation du bâti se fait en retrait de voirie.
- Le tissu urbain est discontinu avec parfois une implantation mitoyenne.
- Étant donnée la taille importante des terrains et le type de logement (individuel), la densité de logements est assez faible.
- Les villas sont souvent plus imposantes le long de la digue.

UN LABORATOIRE ARCHITECTURAL

- L'architecture est éclectique : c'est une architecture de référence qui imite et mélange les styles anciens, notamment le style normand.
- Les villas sont parfois imposantes et possèdent souvent un étage et des combles.
- Les matériaux sont variés et de multiples couleurs : pierre, bois, brique... Les toits sont hauts, mansardés, parfois asymétriques et imbriqués, en tuile ou en ardoise.
- Les ouvertures sont très variées : fenêtres, balcons, loggias, bow windows, lucarnes...
- La décoration est souvent chargée avec profusion de sculptures, colonnes, frontons, corniches, épis de faîtage.
- La distribution intérieure des pièces est déterminée par la vue sur la mer.





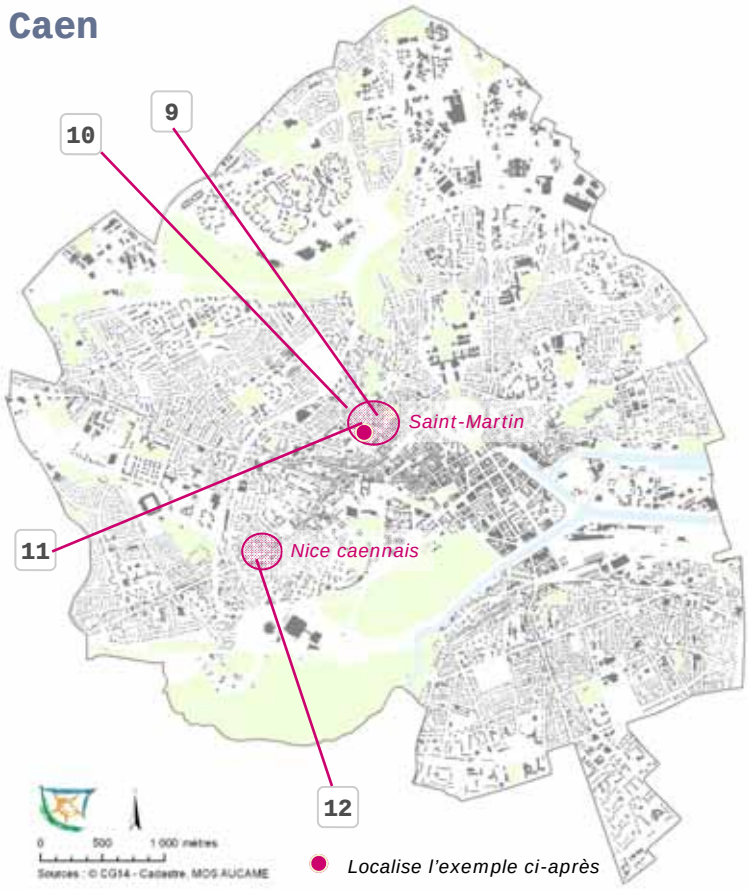
BELLE ÉPOQUE -
Les quartiers urbains

A la fin du 19ème siècle, le désordre, l'incohérence, les problèmes d'hygiène et la ségrégation sociale dans les villes européennes conduisent progressivement à l'émergence d'un urbanisme technicien et réglementaire.
De nouveaux quartiers sont édifiés, combinaison de différents facteurs:

- L'apparition de nouvelles techniques,
- L'influence de la théorie hygiéniste,
- L'émergence de la bourgeoisie.

La réglementation de l'espace urbain se systématise : alignements, usage des sols, densités et hauteurs des bâtiments sont développés. Les premiers plans d'aménagement apparaissent au début du 19ème.

Caen



Au 19ème siècle, la ville de Caen est à l'étroit et est réputée être une des villes les plus insalubres de toute la province française. De nouvelles polarisations urbaines à la périphérie de la ville sont créées, fin 19ème, afin d'élargir le centre-ville. Le développement de ces quartiers est concomitant avec le déplacement et la création de nouveaux équipements pour la ville de Caen, comme par exemple la gare Saint-Martin qui permettait la liaison ferroviaire de Caen à la mer.

©AUCAME 2010

35 logements/hectare COS : 1,00

37 % d'emprise au sol 27 % d'espaces publics

5- Quartier Saint-Martin - CAEN

UN PLAN EN ÉTOILE

- Le plan en étoile est orienté autour de l'ancienne gare Saint-Martin.
- Les espaces publics sont restreints, même si les voies sont bien plus larges qu'au cours des siècles précédents.

UN ÎLOT AUX ANGLES TRAVAILLÉS

- La profondeur de l'îlot est formée par deux longueurs de parcelles et par la distance entre les deux voies.
- Les angles sont traités de façon particulière avec des parcelles plus grandes.
- Le parcellaire se découpe en lanières étroites et profondes.
- Ce découpage parcellaire induit une implantation mitoyenne du bâti.
- L'implantation du bâti se fait majoritairement à l'alignement ou en léger retrait.
- La densité de logements est assez importante pour du logement individuel. Ceci est la conséquence de petites parcelles (390 m² en moyenne).

UNE ARCHITECTURE ÉCLÉCTIQUE

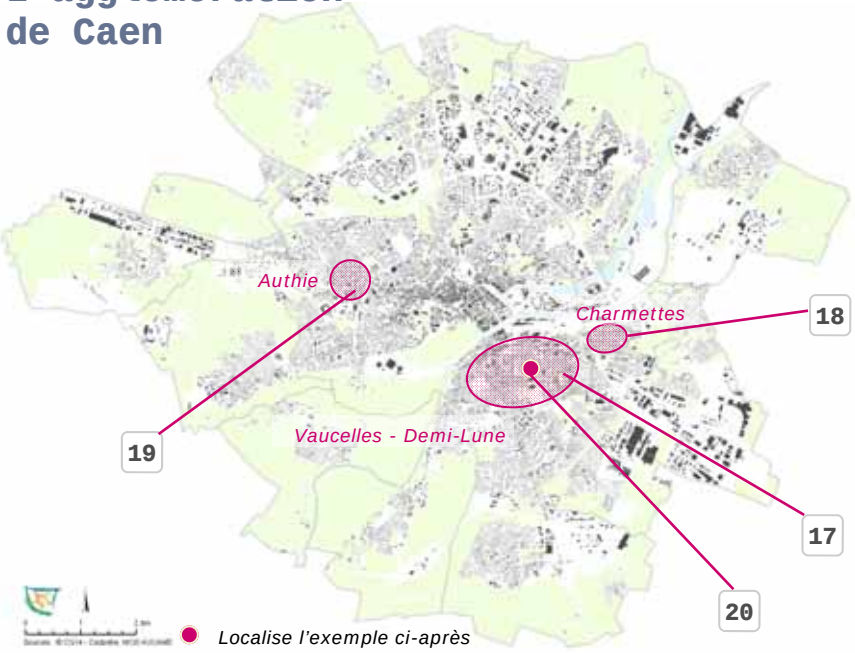
- La fin du 19ème siècle et le début du 20ème se caractérisent par un éclectisme architectural qui se libère des compositions classiques.
- La plupart des demeures ont des formes classiques, mais elles se singularisent par leurs décorations.
- De multiples matériaux sont utilisés : moellons, bois (colombage), brique, pierre…
- Les toits sont travaillés en tuile ou en ardoise.
- La profusion décorative peut parfois évoluer vers la surcharge des façades.

ENTRE-DEUX-GUERRES - L'habitat pavillonnaire

Au début du 20ème siècle, les soucis d'hygiène publique dans la ville de Caen marquée par l'insalubrité et l'émergence d'industries de main-d'œuvre ont conduit à édifier de nouveaux quartiers, plus particulièrement sur la rive droite. La conception de ces quartiers est régie par des considérations hygiénistes : l'air et la lumière doivent pénétrer aisément dans chaque logement. Ils sont construits sur des terrains qui sont restés jusque-là des terrains agricoles.

Ces quartiers sont bâtis sous forme de lotissements successifs de propriétaires privés. La loi Loucheur de 1928 a permis à des familles modestes d'accéder à la propriété dans ces quartiers qui sont souvent parsemés de petits pavillons.

L'agglomération de Caen

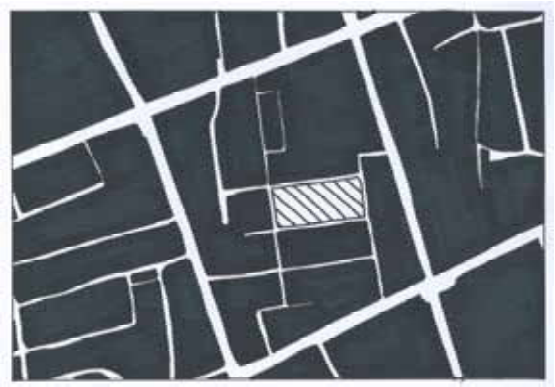


©AUCAME 2010

31 logements/hectare COS : 0,75

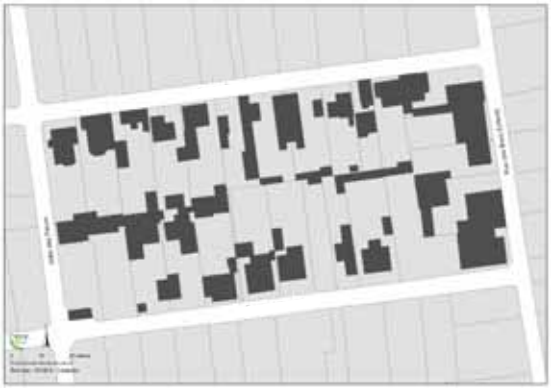
32 % d'emprise au sol 12 % d'espaces publics

UN PLAN HIÉRARCHISÉ



- L'organisation de la voirie est hiérarchisée : le quartier est encadré par des boulevards, voirie primaire, puis irrigué par des voies de desserte du quartier, pour conduire sur des rues plus étroites desservant les parcelles.
- Le gabarit des voies est adapté à leur fonction.
- Les espaces publics sont larges le long des boulevards et très restreints en cœur de quartier.

UN EFFORT DE COMPOSITION SUR UN ANCIEN PARCELLAIRE AGRICOLE



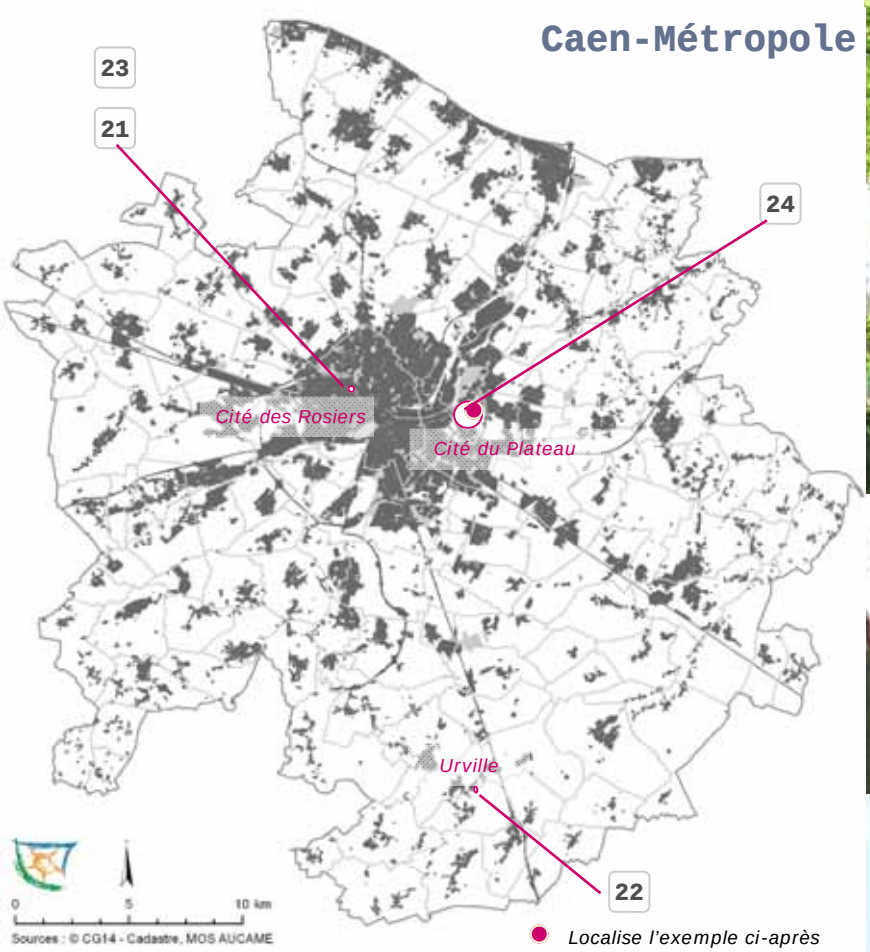
- L'îlot est rectangulaire, étroit et allongé avec deux rangées de parcelles étroites et plutôt régulières, même si certaines ont été redivisées.
- Les pavillons sont en retrait de la rue, mais ne sont pas alignés. Ils sont parfois jumelés.
- Les parcelles sont étroites et profondes.
- La densité de logements est assez importante étant donnée la taille assez petite des parcelles (350 m² en moyenne).

UNE ARCHITECTURE SIMPLE MAIS VARIÉE

- Les maisons implantées le long des boulevards ont une taille bien supérieure à celles situées au sein du quartier, bien plus modestes.
- L'architecture des pavillons se caractérise par un style régionaliste, néo-normand.
- Les pavillons sont généralement construits en moellons ou en briques avec parfois des colombages.
- Les toits sont le plus souvent en tuiles, car le matériau est bon marché.
- Dans les jardins de taille réduite, sont installés de nombreuses dépendances qui parfois deviennent de véritables habitations.
- Aujourd'hui, de nombreuses extensions souvent en bois viennent agrandir ces petites constructions.

ENTRE-DEUX-GUERRES - Les cités ouvrières

Quelques rares exemples de cités ouvrières existent dans la région caennaise. Ce ne sont pas à proprement parler des cités-jardins, définies par Ebenezer Howard *(cf. page 12)* en 1898, mais elles en reprennent cependant quelques principes.



Elles sont une réponse donnée par le patronat au début du 20ème siècle à la question du logement de leurs ouvriers. Leurs histoires sont donc liées à l'histoire industrielle.

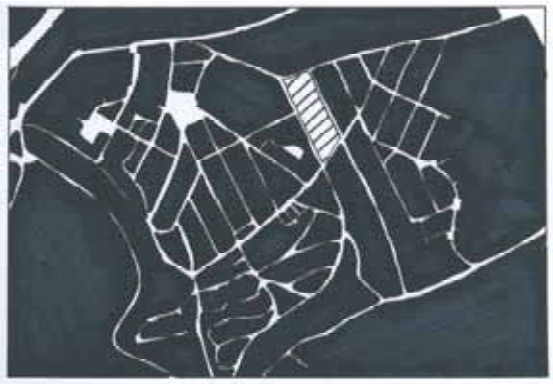
À la croisée entre paternalisme (loger et policer la main-d'œuvre), hygiénisme et culturalisme, elles marquent le rappel aux valeurs paysannes et à la vie en communauté pour une classe ouvrière souvent citadine de fraîche date. Une grande importance est donc laissée à la nature, notamment au travers des jardinets individuels.

©AUCAME 2010

23 logements/hectare COS : 0,50

17 % d'emprise au sol 12 % d'espaces publics

7- La Cité du Plateau



LE PLAN

♦ Le plan du quartier est peu hiérarchisé : les voiries sont toutes de la même importance.

♦ Les îlots sont rectangulaires avec cependant quelques îlots au sud de forme organique.

♦ Les espaces vides sont importants : les espaces publics sont nombreux, localisés surtout au nord, secteur des encadrants. Les nombreux jardins renforcent ce sentiment d'espace.

UN ÎLOT TRÈS STRUCTURÉ

♦ L'îlot est de forme rectangulaire. Sa profondeur est formée de deux longueurs de parcelles.

♦ Le parcellaire est répétitif avec de longues parcelles prolongées pour les chemins d'accès.

♦ Les maisons sont implantées de façon à faciliter l'accès à la lumière et à l'air.

UNE ARCHITECTURE RÉPÉTITIVE

♦ L'architecture est le reflet de la position sociale des habitants (dirigeants, ingénieurs, contremaîtres, ouvriers).

♦ C'est une architecture simple en moellons, briques et agglomérés. Les façades sont peu ornementées.

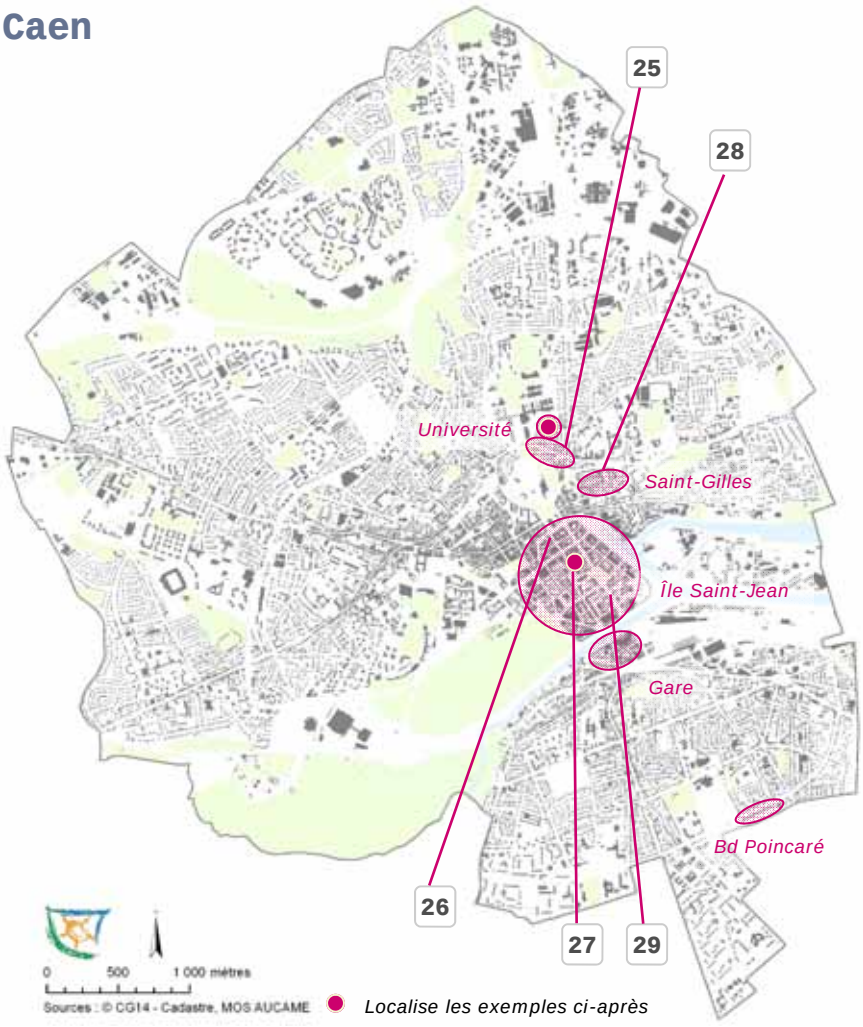
♦ Les toits, à deux pentes, sont en tuiles.

♦ Les jardins sont de petite taille avec très souvent des appentis.

APRÈS-GUERRE -
La première phase de la Reconstruction

Les bombardements alliés de l'été 1944 ont détruit près des trois quarts de la ville de Caen. La reconstruction de la ville est menée par le maire, Yves Guillou et l'architecte, Marc Brillaud de Laujardière, auteur du plan de reconstruction et d'urbanisme.
Le parti pris néo-classique est un compromis entre modernisme et tradition. Il est appelé parfois « néo-haussmannien ». C'est un urbanisme attentif, non seulement à l'esthétique, mais aussi aux questions de circulation et d'hygiène.

Caen

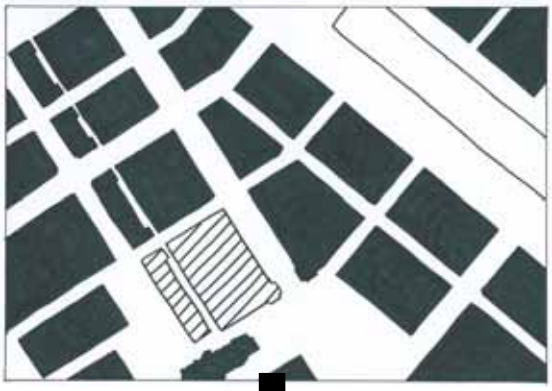


En matière architecturale, une recherche d'harmonie avec la ville ancienne permet la conservation des proportions de l'architecture traditionnelle.
Le plan originel de la ville est conservé dans ses grandes lignes. Une nouvelle voie, l'avenue du 6 juin, est percée, les rues ont été retracées et passablement élargies. Le patrimoine bâti ancien est mis en perspective grâce à des procédés urbanistiques. En rupture avec les gabarits traditionnels, les « tours Marines » terminent la perspective monumentale de l'avenue du 6 juin vers le château et marquent ainsi l'entrée de l'île Saint-Jean. Cette forme d'urbanisme rompt avec le style « néo-haussmannien » et amorce la seconde phase de la reconstruction inspirée des doctrines modernistes.

©AUCAME 2010

174 logements/hectare COS : 4,00

74 % d'emprise au sol 52 % d'espaces publics



UN PLAN AUX LIGNES ORTHOGONALES

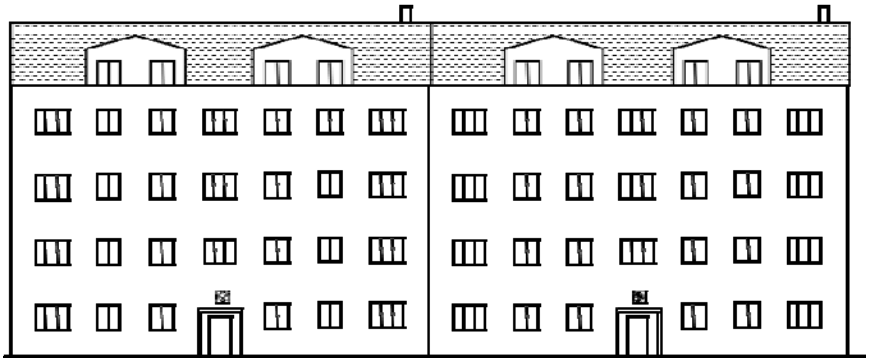
- Le plan, réalisé pour la circulation automobile, est très aéré et orthogonal.
- Le tracé des voies est à la base de la composition du quartier : la formation de l'îlot résulte de ce quadrillage. Les voiries primaires sont orientées nord-ouest/sud-est. Les rues latérales forment le réseau secondaire.
- La part des espaces publics est importante, conséquence des espaces prévus pour la voirie.

UN PARCELLAIRE REMEMBRÉ

- L'îlot, de forme carrée, est fermé et donc très construit (les parcelles sont construites sur 87 % de la surface), avec des espaces de respiration au centre pour les fonctions moins nobles (circulation piétonne, livraisons, stockage, garage, ordures ménagères).
- Le parcellaire est le fruit du plan de reconstruction élaboré par le service du remembrement. Il est homogène avec des parcelles de taille moyenne et de forme rectangulaire.
- Les bâtiments sont implantés en bordure de voie et le tissu urbain est continu.

UNE ARCHITECTURE NÉO-CLASSIQUE

- L'architecture est encadrée par des directives générales en matière :
  - de toiture (à deux ou quatre pentes),
  - de matériaux (principalement la pierre de Caen ou des bétons blancs),
  - de couverture (tuile plate ou ardoise),
  - de hauteur (4 à 5 étages plus combles).
  - d'ordonnancement des façades qui reprend celui des époques antérieures.



- L'architecture est marquée par l'usage auquel les bâtiments sont destinés. Il s'agit de donner à chaque édifice une façade et un aspect adéquats.
- De nombreuses modénatures de fenêtres et de balcons viennent agrémenter les façades.

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice.

36 logements/hectare

COS : 0,50

20 % d'emprise au sol

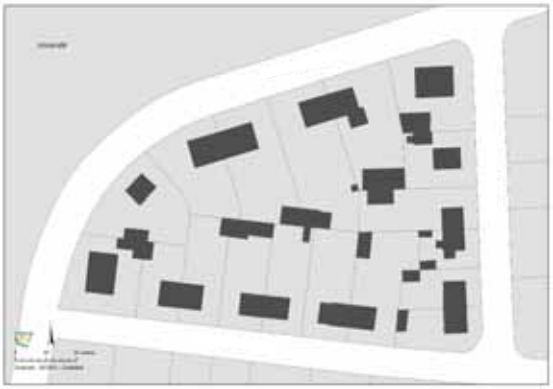
19 % d'espaces publics

UN PLAN QUI S'ADAPTE AU SITE

- Le plan s'insère entre la rue de la Délivrande et l'université qui existaient Avant-guerre.
- La trame viaire a été conservée et s'appuie sur l'ancienne trame agricole. Les voies ont cependant été élargies et de nouvelles ont été tracées.
- Les espaces publics sont importants, mais sont dévolus à la voirie.

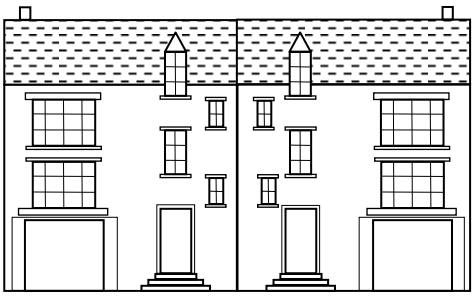
UN ÎLOT AU BÂTI MITOYEN

- La forme de l'îlot est dépendante de la la rue de la Délivrande et de l'université.
- Les parcelles sont allongées avec le bâti en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie, laissant place à de vastes jardins.
- Le tissu urbain est discontinu avec la plupart des maisons jumelées et participe à l'aspect aéré et vert du quartier.



UNE ARCHITECTURE À L'ORDONNANCEMENT CLASSIQUE

- L'architecture est simple et reprend en partie l'ordonnancement classique.
- Les pavillons sont en pierre de Caen apparente ou en enduit clair avec des toits en ardoises ou en tuiles.
- Ils s'élèvent sur 2, voire 3 étages.
- Les fenêtres sont à petits carreaux et les ouvertures sont larges, ce qui constitue une évolution par rapport à l'avant-guerre.



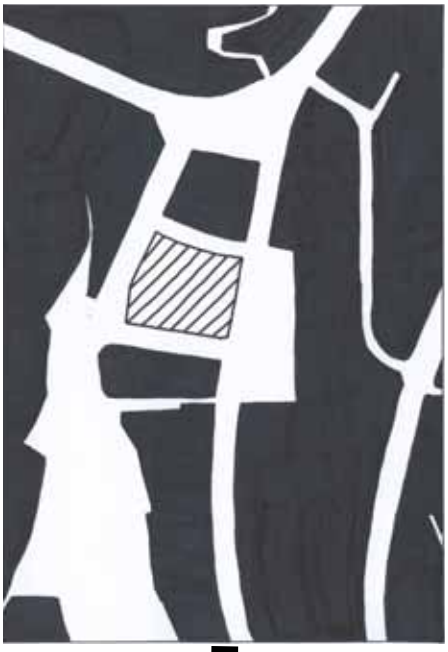
©AUCAME 2010

79 logements/hectare

COS : 3,00

83 % d'emprise au sol

46 % d'espaces publics



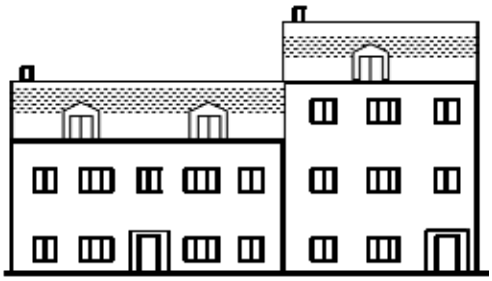
La zone reconstruite se limite à quelques îlots du centre.

UNE RECONSTRUCTION QUI AÈRE LE TISSU PRÉ-EXISTANT

- La partie reconstruite aère le tissu urbain ancien dans lequel elle est très visible avec ses îlots carrés.
- Les espaces publics sont très vastes.

UN ÎLOT CARRÉ

- L'îlot est fermé, carré et très construit avec des espaces libres en son centre.
- Le centre de l'îlot est investi par des garages, remises, locaux à ordures ménagères…
- Les parcelles sont petites (161 m² en moyenne). Cela tient au remembrement d'Après-guerre.
- Les bâtiments sont implantés en bordure de voie et le tissu urbain est continu.



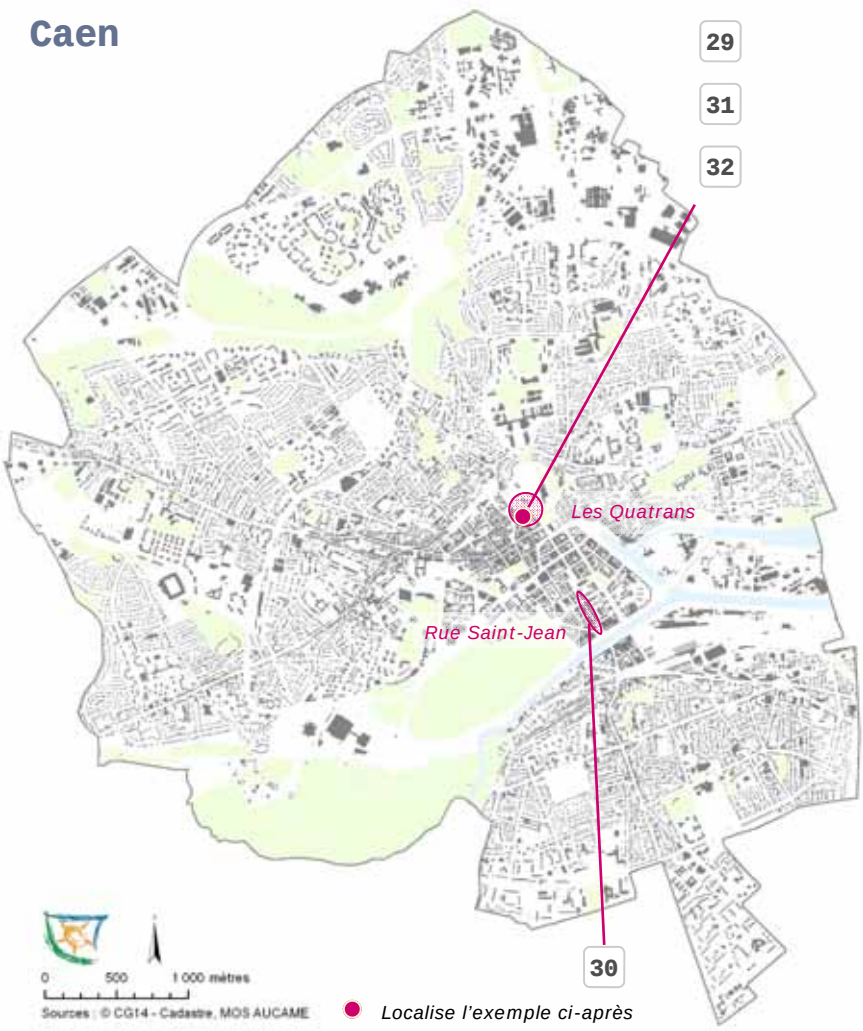
UNE ARCHITECTURE DE CONTINUITÉ

- L'architecture est simple et diffère peu de l'architecture ancienne : les proportions ont été conservées.
- Le moellon et la pierre de Caen ornent les façades et les toits sont plutôt en tuiles.
- Peu de décorations ornementent les façades.
- Les bâtiments sont peu élevés : jusqu'à deux étages, plus les combles.

APRÈS-GUERRE -
La deuxième phase de la Reconstruction

Une deuxième phase dans la Reconstruction caennaise s'ouvre à partir de 1954-1955. Elle s'écarte considérablement des concepts néo-classiques de départ. Elle s'apparente davantage aux formes urbaines et architecturales des grands ensembles et du mouvement moderne.

En effet, elle marque une volonté de contraste et de rupture avec la ville ancienne. L'adage de Le Corbusier prend ici tout son sens : « On fuit la rue, on tend vers la lumière ». La rue disparaît au profit de larges espaces publics et les bâtiments sont orientés selon l'ensoleillement.



Du point de vue architectural, les constructions s'appauvrissent étant donnée la mobilisation des moyens financiers moins importante qu'au début de la Reconstruction. Des matériaux moins nobles sont utilisés et la construction en série est privilégiée.

©AUCAME 2010

223 logements/hectare COS : 1,75

34 % d'emprise au sol 41 % d'espaces publics

11- Les Quatrans - CAEN

UN PLAN EN RUPTURE

- Le plan est conçu comme un ensemble autonome sans prendre en compte le tissu urbain alentour. Il est orienté est-ouest/nord-sud.
- Sa forme rectiligne tranche avec les courbes du tissu ancien.
- Une place importante est dévolue aux espaces publics, notamment aux parkings.

UN ÎLOT AJUSTÉ AU BÂTI

- Le parcellaire est lui aussi en rupture totale avec le parcellaire ancien. Il est de forme géométrique. Sa forme a été conçue pour s'adapter à la forme du bâti.
- L'îlot est semi-ouvert.
- La densité de logement est importante en raison de l'ajustement du parcellaire au bâti : chaque bâtiment a sa propre parcelle.

L'ARCHITECTURE DE STYLE INTERNATIONAL

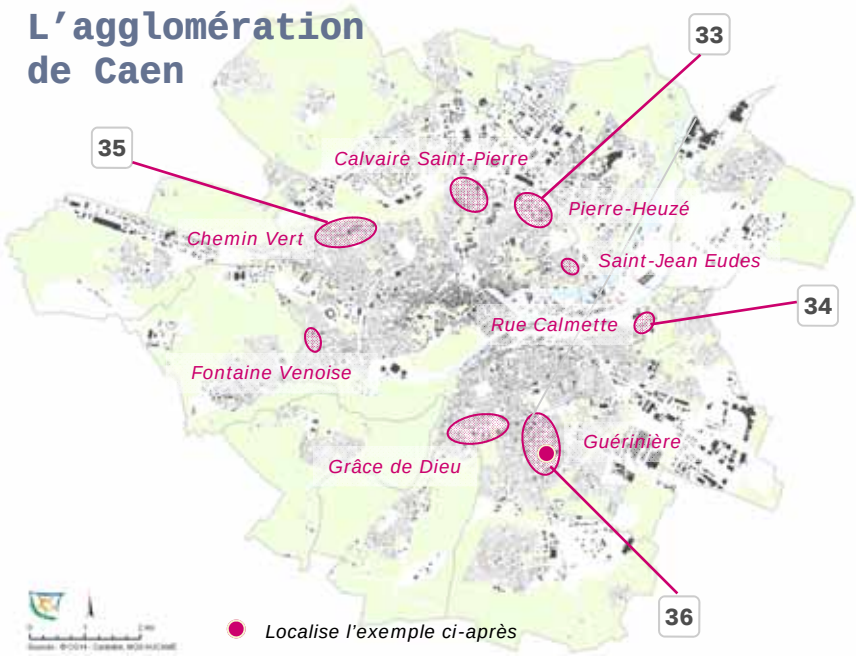
- Dans l'architecture moderne, tous les ornements sont abandonnés au profit de la fonctionnalité. L'apparence extérieure du bâtiment est liée à l'organisation interne.
- Les toits sont plats et les fenêtres horizontales permettent de mieux lier la forme à la fonction.
- Le béton armé est utilisé de façon massive pour l'ossature et les éléments préfabriqués.

- Des parements en pierre couvrent les façades de certains quartiers (Quatrans).
- De nombreuses loggias et balcons rythment les façades.
- Les appartements sont souvent très lumineux.

TRENTE GLORIEUSES - Les grands ensembles

Les quartiers de grands ensembles apparaissent dans une période de changements majeurs, économiques (industrialisation), sociaux (le passage vers la société de consommation) et démographiques. Le Baby-boom et les destructions de la 2ème Guerre mondiale génèrent une crise du logement non connue jusqu'alors.

Les grands ensembles répondent à cette urgence sociale. Ils marquent le passage à l'industrialisation de la construction : la répétitivité industrielle est reprise à des fins urbaines, les bâtiments sont construits en grande série. La priorité est aux opérations de grande ampleur, déconnectées du site et des espaces urbains antérieurs.



©AUCAME 2010

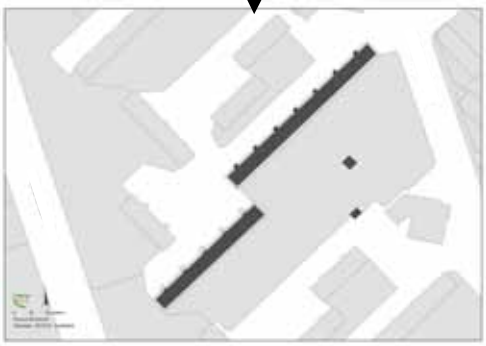
100 logements/hectare

COS : 0,75

14 % d'emprise au sol

54 % d'espaces publics

12- La Guérinière - CAEN



UN PLAN AUX ALLURES CUBISTES

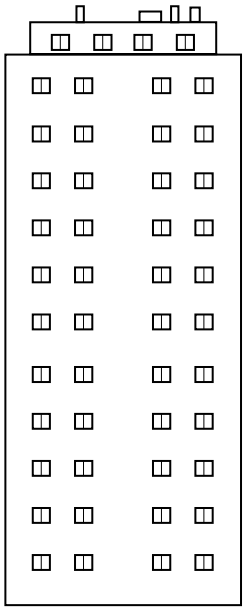
- Le plan du quartier est éclaté.
- Le tissu urbain du quartier est en rupture d'échelle totale avec le tissu urbain traditionnel.
- Il s'intègre dans un réseau de voies hiérarchisées, avec flux piétons et automobiles séparés.

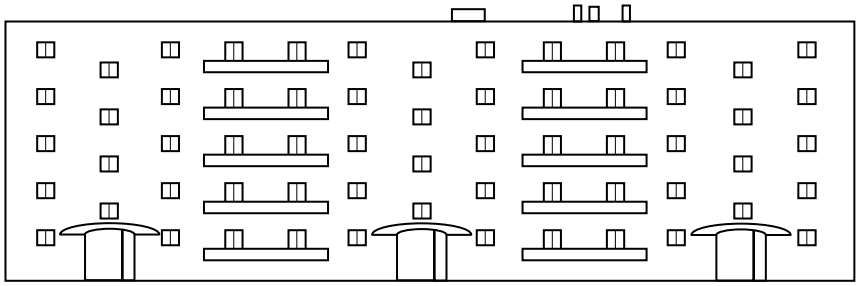
UNE ABSENCE D'ÎLOT

- Il a été fait table rase de l'ancien parcellaire.
- L'îlot traditionnel a disparu au profit d'une trame opérationnelle.
- Le parcellaire est de forme géométrique. Il n'induit pas la position et l'orientation des bâtiments. Les parcelles sont découpées selon leur fonction : habitat, stationnement, espaces verts…
- Il n'existe pas de lien entre l'implantation du bâti, le découpage parcellaire et l'îlot.
- La limite entre l'espace privé des parcelles et l'espace public est floue.

UNE ARCHITECTURE FONCTIONNALISTE

- Ce style architectural est également appelé style international : le traitement est volontairement sobre.
- Tous les ornements sont abandonnés au profit de la fonctionnalité. L'apparence extérieure du bâtiment est liée à l'organisation interne.
- Les toits sont plats et les fenêtres horizontales.
- Le béton armé est utilisé, car peu coûteux et résistant.



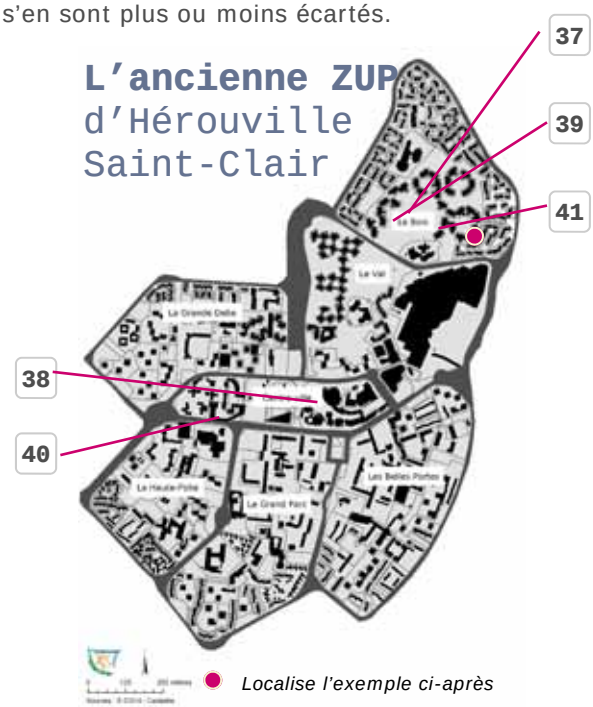


Trente glorieuses - Une ville nouvelle

La création de la ville d'Hérouville Saint-Clair se situe dans la droite lignée de l'époque des édifications de villes nouvelles en périphérie des grandes villes afin de répondre à la crise du logement d'alors.

A l'origine petit bourg agricole au nord-est de Caen, Hérouville Saint-Clair s'est développée dans le cadre d'une ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité). Son objectif était d'atteindre 40 000 habitants. Un plan masse reconnu comme étant de qualité est dessiné par l'urbaniste *Mark Biass*.

La ville est constituée de sept quartiers (dont le centre-ville) qui ont été pensés comme des entités autonomes de 1 500 à 1 600 logements, comprenant services, commerces et équipements. Ils sont reliés entre eux par des circulations piétonnes. A l'origine, devait se déployer un vaste espace vert au centre de chaque quartier. Puis autour de ce centre, devait s'étaler une première couronne d'immeubles collectifs et enfin une couronne d'habitat individuel. Les quartiers du Bois, du Val et de la Grande Delle ont adopté ce plan. Les autres s'en sont plus ou moins écartés.



Chaque quartier est enserré par un boulevard urbain à 2x2 voies. Les extrémités des quartiers sont vouées à de larges parkings, permettant une circulation à pied sécurisée au sein des quartiers. La circulation piétonne entre les quartiers se fait grâce à un réseau de passerelles.

Ces formes urbaines et architecturales sont aujourd'hui remises en cause dans le programme de rénovation urbaine conduit par la ville d'Hérouville Saint-Clair. En effet, elles ont conduit à certains dysfonctionnements urbains : enclavement des quartiers, absence de centre-ville identifié...

37

38

39

40

41

Mark Biass, né en 1928, est un architecte et urbaniste français.

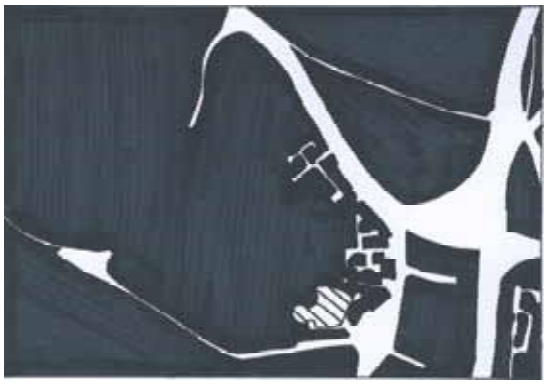
©AUCAME 2010

63 logements/hectare

COS : 1,25

34 % d'emprise au sol

30 % d'espaces publics

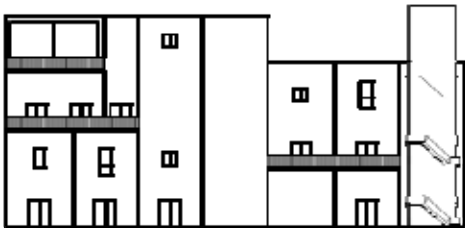


UN PLAN MORCELÉ

- Le plan n'a rien de traditionnel. La logique d'îlot n'existe pas, mis à part pour l'habitat individuel.
- L'habitat collectif s'insère dans un vaste espace public sans voirie pour y accéder.
- Les voiries sont reléguées à l'extérieur des quartiers.

LA DISPARITION DE L'ÎLOT TRADITIONNEL

- Le parcellaire de l'habitat individuel est conforme à celui d'un parcellaire d'habitat individuel dense : en moyenne, 173 m² par parcelle. Les parcelles sont allongées. Les maisons sont mitoyennes et en retrait de la voirie.
- L'habitat collectif s'implante sur une seule parcelle, adaptée à la forme de l'immeuble et peu profonde : très peu d'espace est résidentialisé. L'accès au logement se fait par des allées piétonnes qui permettent de se rendre aux parkings en pourtour de quartier.
- La densité résidentielle est moyenne étant donné le mélange entre habitat individuel et collectif (lui-même assez dense) et la large part de l'espace dédiée aux espaces publics et aux espaces verts.



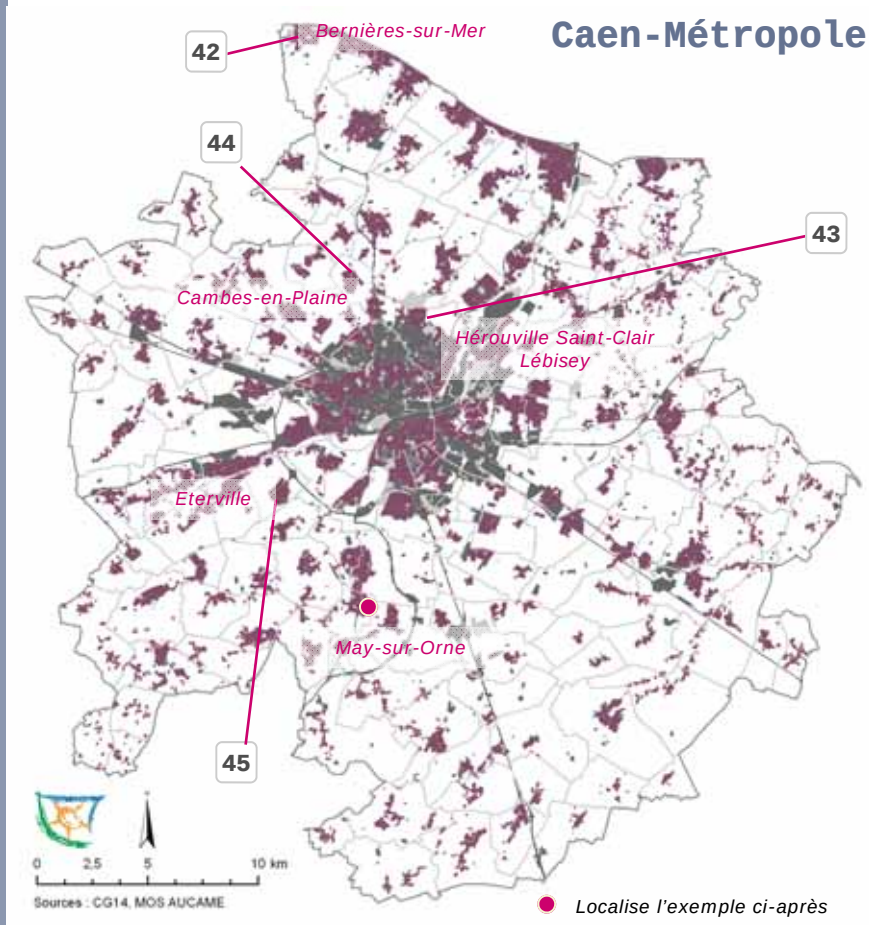
UNE ARCHITECTURE ATYPIQUE

- Les pavillons sont de facture très traditionnelle, très proches des lotissements pavillonnaires de l'époque contemporaine.
- L'habitat collectif offre une architecture innovante, cubiste avec des couleurs parfois vives.
- Les toits sont des toits-terrasses.
- Les appartements sont individualisés avec des entrées particulières, de vastes balcons, terrasses ou jardins.
- Les bâtiments sont noyés dans de vastes parcs très arborés.

ÉPOQUE CONTEMPORAINE -
Les quartiers d'habitat pavillonnaire

L'essor des quartiers pavillonnaires est le résultat de l'échec des quartiers de grands ensembles. Avec l'essor de l'automobile, le rêve d'une maison « à la campagne » devient accessible.

Les lotissements pavillonnaires ne sont ni l'apanage de l'époque contemporaine, ni des espaces périurbains. Ce qui donne au phénomène actuel un aspect exceptionnel, c'est son ampleur, son statut quasi-monopolistique dans la construction neuve en périphérie et l'empreinte qu'il laisse dans les paysages.



n.b. : La carte ci-dessus localise l'habitat individuel et non les seuls lotissements pavillonnaires.

Il en existe dans chaque commune et ils se situent en règle générale en extension des bourgs. Ils forment des couronnes sur leurs pourtours. Même la ville-centre, Caen, n'y a pas échappé dans les années 1970-1980 : les quartiers de Venoix, de la Haie Vigné, de la Folie Couvrechef, du Calvaire Saint-Pierre contiennent de nombreux pavillons. Étant donnée l'implantation du bâti en milieu de parcelle, les quartiers pavillonnaires sont des formes urbaines peu évolutives et peu appropriées au renouvellement urbain.

©AUCAME 2010

16 logements/hectare COS : 0,25

15 % d'emprise au sol 22 % d'espaces publics

UN PLAN EN RAQUETTE

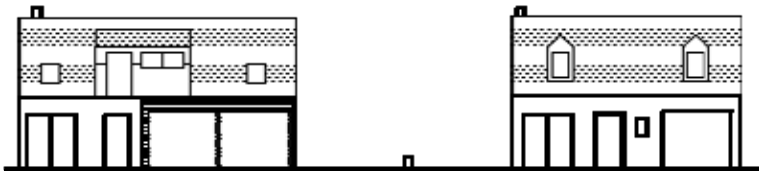
- En extension urbaine, les lotissements pavillonnaires s'appuient souvent sur des chemins départementaux pour le tracé des voies primaires.
- La voirie forme une boucle et certaines voies sont configurées en impasse pour desservir l'ensemble des lots.
- Les voiries ne sont pas hiérarchisées. La taille des voies est adaptée à la circulation automobile.
- L'organisation des voiries répond à une logique de rentabilité.

DES ÎLOTS SANS FRONT BÂTI

- Le parcellaire est homogène : la majorité des parcelles a une base rectangulaire et s'adapte à celle de l'îlot.
- Le tissu parcellaire est lâche. Les parcelles sont de grande taille pour de l'habitat individuel, se déployant de manière générale sur des terrains de 600 m² à 1 000 m².
- L'implantation du bâti en milieu de parcelle génère un tissu discontinu.
- Les îlots sont fermés ou semi-ouverts : ils sont parfois traversés par des cheminements piétonniers. Les formes des îlots sont variables.
- Ces quartiers comptent peu d'espaces publics. La logique d'individualisation favorise les grandes parcelles au détriment de l'espace public.
- Ce sont des territoires très peu denses. La majorité offre de 5 à 16 logements par hectare et un coefficient d'emprise au sol très bas.

UNE ARCHITECTURE STANDARDISÉE

- Le style est généralement indéfini, sans grande innovation et répétitif. Il ne se distingue des autres régions que par la nature des couvertures et rejette l'esthétique contemporaine et la recherche systématique de la nouveauté architecturale.
- Les pavillons sont de forme très simple : un crépi clair, un étage et des combles aménagés, un toit à deux pentes en tuiles ou ardoises, des baies vitrées et une vaste porte de garage.
- Parfois, ils sont ornementés de balcons et colonnades.



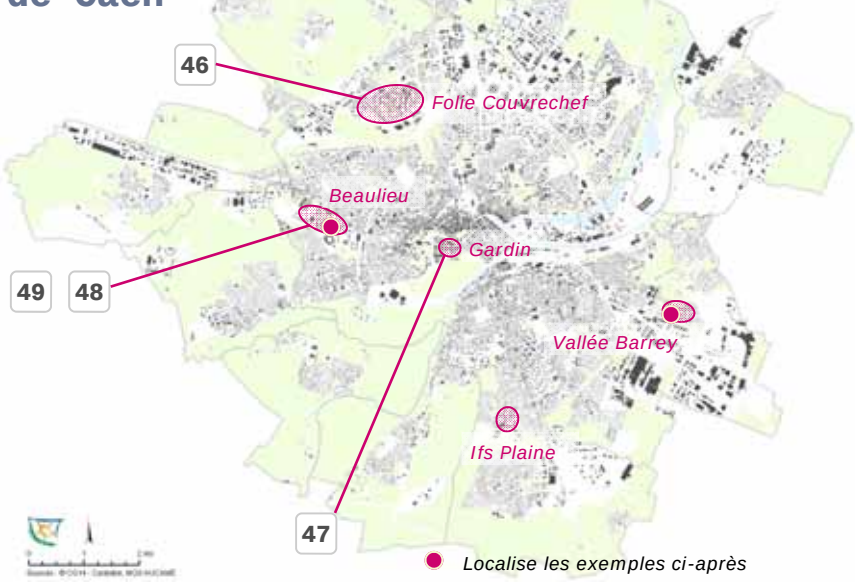
ÉPOQUE CONTEMPORAINE - Les quartiers urbains

À partir du milieu des années 1970 et en réaction à la monotonie des grands ensembles et des lotissements pavillonnaires, on observe un retour vers le dessin traditionnel de la ville.

Le courant dit « post-moderne » en urbanisme et en architecture se développe dans un contexte de crise : crise industrielle, crise des finances publiques, crise de l'Etat, crise identitaire…. L'insécurité fait se tourner vers le passé, retrouver repères et points d'ancrage. L'urbanisme se fait hésitant et éclectique. L'architecture se réapproprie un vocabulaire classique et redécouvre les spécificités locales.

Le zoning est abandonné pour une plus grande mixité des fonctions.

L'agglomération de Caen



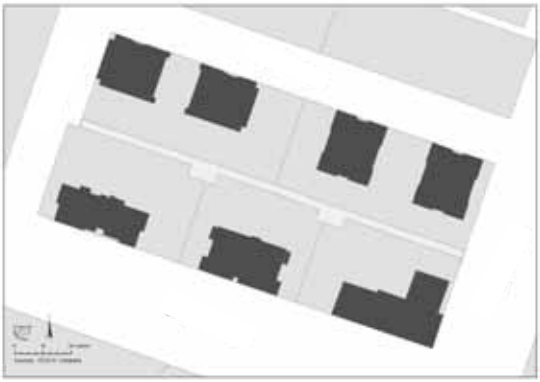
©AUCAME 2010

139 logements/hectare COS : 1,50

32 % d'emprise au sol 41 % d'espaces publics

UN PLAN AUX LARGES VOIRIES

- Le quadrillage est orthogonal et hiérarchisé avec un système de voiries piétonnes au cœur des îlots.
- Les voies de circulation automobile sont très larges et enserrent le quartier.
- Le boulevard Pompidou est la colonne vertébrale du quartier.
- Une large place est dévolue aux espaces publics.

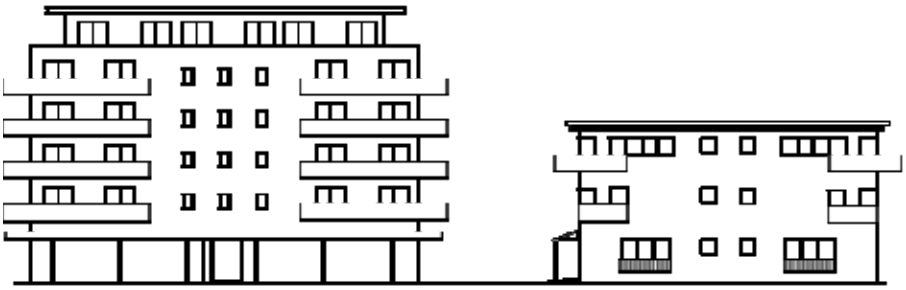


UN ÎLOT OUVERT

- L'îlot est de forme rectangulaire et est déterminé par le bâti aligné sur les voies.
- Le tissu urbain est discontinu pour créer des percées.
- Le cœur des îlots est aménagé en jardins privés ou publics.
- Le parcellaire est calqué sur la forme de l'îlot.

UNE ARCHITECTURE DE COMPROMIS

- L'architecture postmoderne est une architecture de compromis, entre le style moderne des grands ensembles et la prise en compte de l'architecture du passé. Les toits-terrasses, les colonnes, les frontons, les arcades et les balcons sont mélangés.

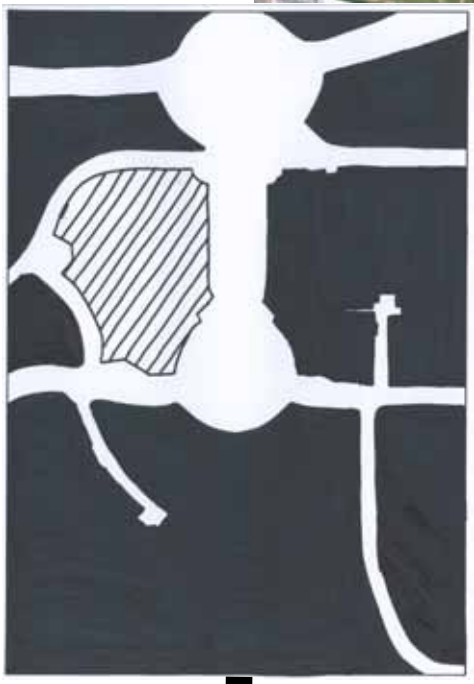


- La couleur des enduits rappelle celle de la pierre de Caen.
- Les bâtiments ont des ouvertures plutôt horizontales assez larges avec de nombreux balcons.
- Les petites unités pour le logement collectif sont privilégiées en réaction aux grands ensembles de l'époque précédente.

138 logements/hectare COS : 1,25

50 % d'emprise au sol 65 % d'espaces publics

16- La Vallée Barrey - Mondeville



UN PLAN ORGANIQUE

- Le plan est de forme volontairement sinueux. Il est centré sur deux ronds-points.
- Les voiries sont hiérarchisées.
- De nombreux espaces verts publics sont intégrés au quartier.

UN ÎLOT CENTRÉ SUR UN ESPACE VERT

- L'îlot a une forme artificiellement organique avec un vaste espace libre au centre.
- Le parcelles sont orthogonales, mais de formes diverses. Elles s'adaptent à la forme et au type de bâtiments (individuel ou collectif).
- L'implantation du bâti est légèrement en retrait de la voirie.
- Le tissu urbain est semi-continu.
- Malgré un vaste espace vert, la densité de logement est élevée, la densité des immeubles collectifs étant forte.

UNE ARCHITECTURE SOBRE

- L'architecture de cet îlot est sobre : toits à deux pentes en ardoises, crépis clairs.
- Certains éléments architecturaux permettent de la différencier. Ils sont empruntés de différentes époques, colonnes, frontons, balcons ou proviennent d'autres régions, telles les bow windows.
- Pour le logement collectif, les petites unités sont privilégiées.

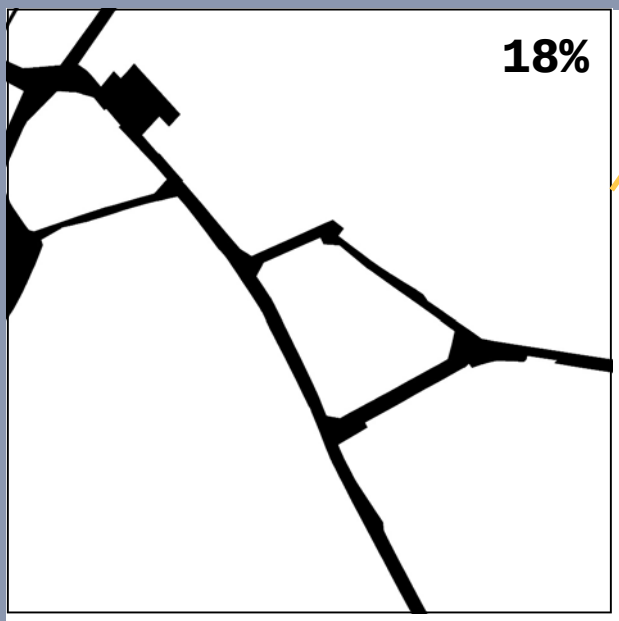
©AUCAME 2010

Partie III

Comparaison de formes

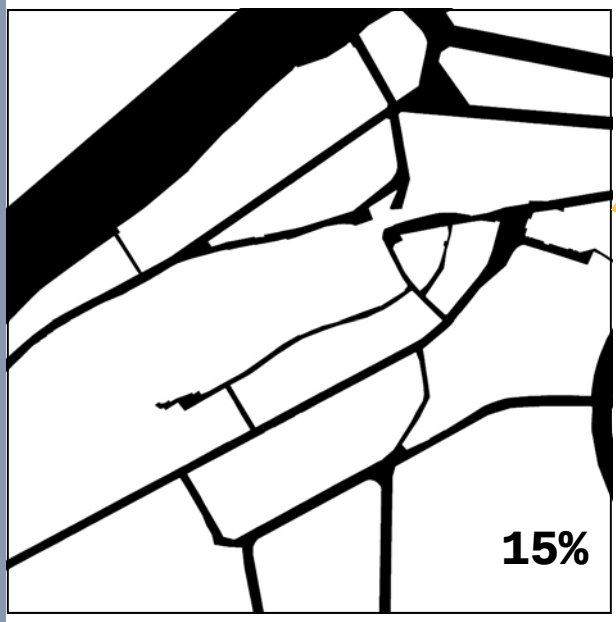
LES ESPACES PUBLICS

PART DES ESPACES PUBLICS



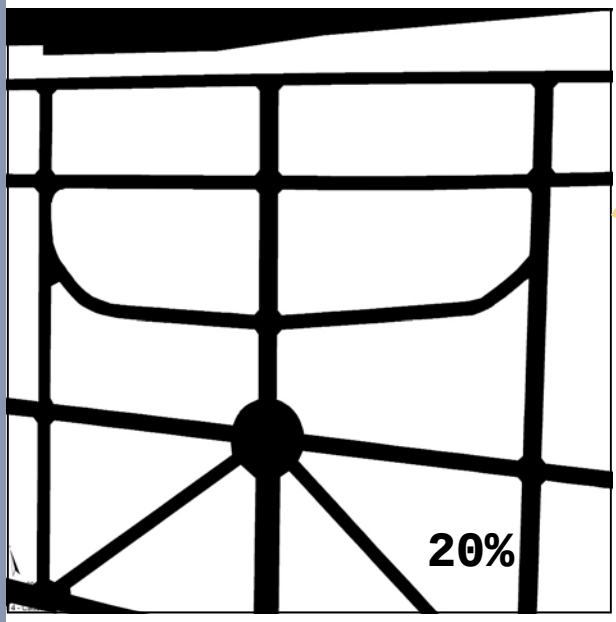
Les bourgs
Époque médiévale et classique

Très peu de place
pour les espaces publics



Les quartiers urbains
Époque médiévale et classique

Un plan sinueux

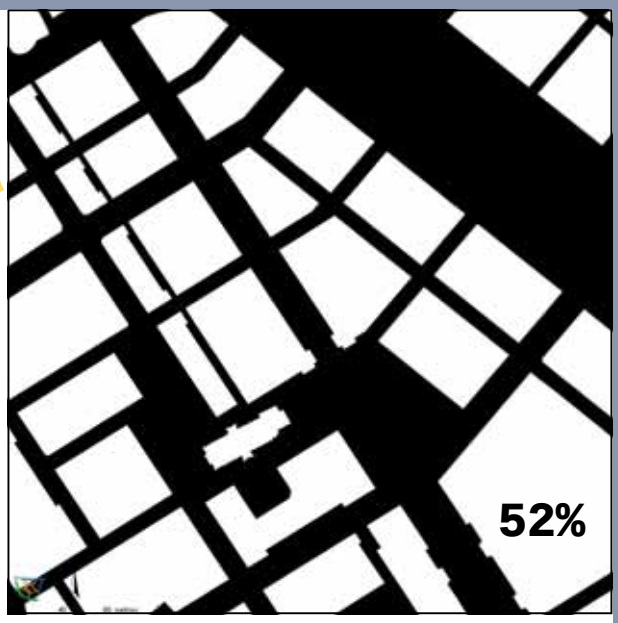


Les cités balnéaires
Belle époque

Un plan organisé, orienté
par la mer

©AUCAME 2010

La Reconstruction - phase 1
Après-Guerre

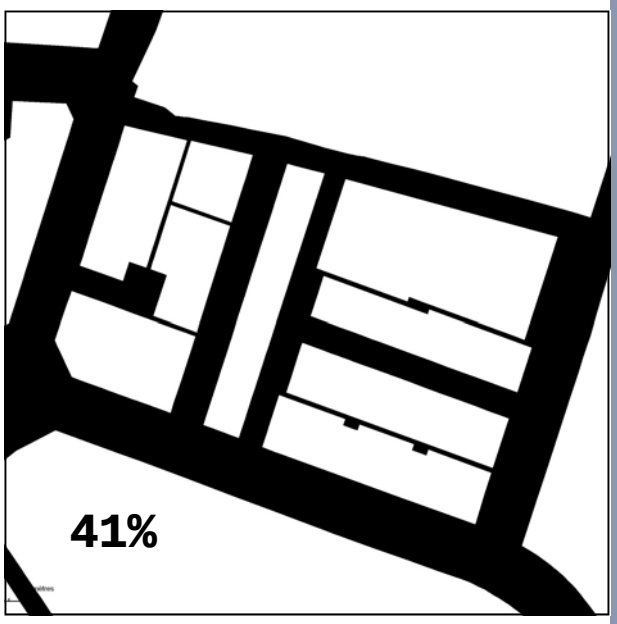


Un plan qui privilégie les espaces destinés à la voirie

Les grands ensembles
Trente Glorieuses

La disparition de l'îlot

Les quartiers urbains
Époque contemporaine



Des voiries amples

Les îlots

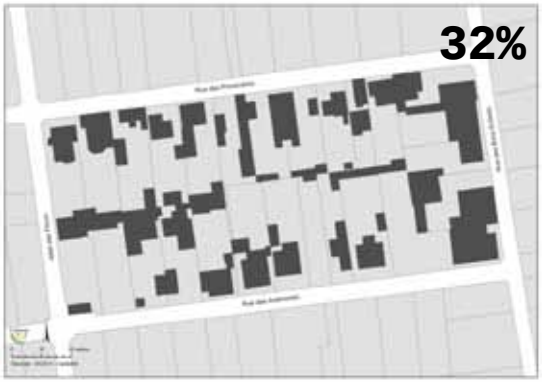
Le coefficient d'emprise au sol

Les quartiers urbains
Époque médiévale et classique

Un îlot très construit

Les quartiers urbains
Belle époque

Un îlot aux angles travaillés



Les quartiers d'habitat pavillonnaire
Entre-deux-guerres

Un ancien parcellaire agricole

©AUCAME 2010

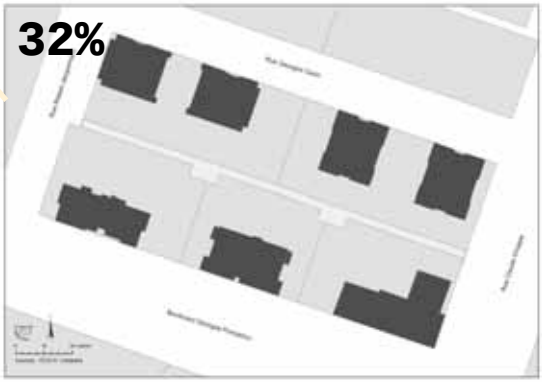
La Reconstruction - phase 1
Après-Guerre

Un îlot fermé

Les villes nouvelles
Trente Glorieuses

Un bâti implanté dans un espace ouvert

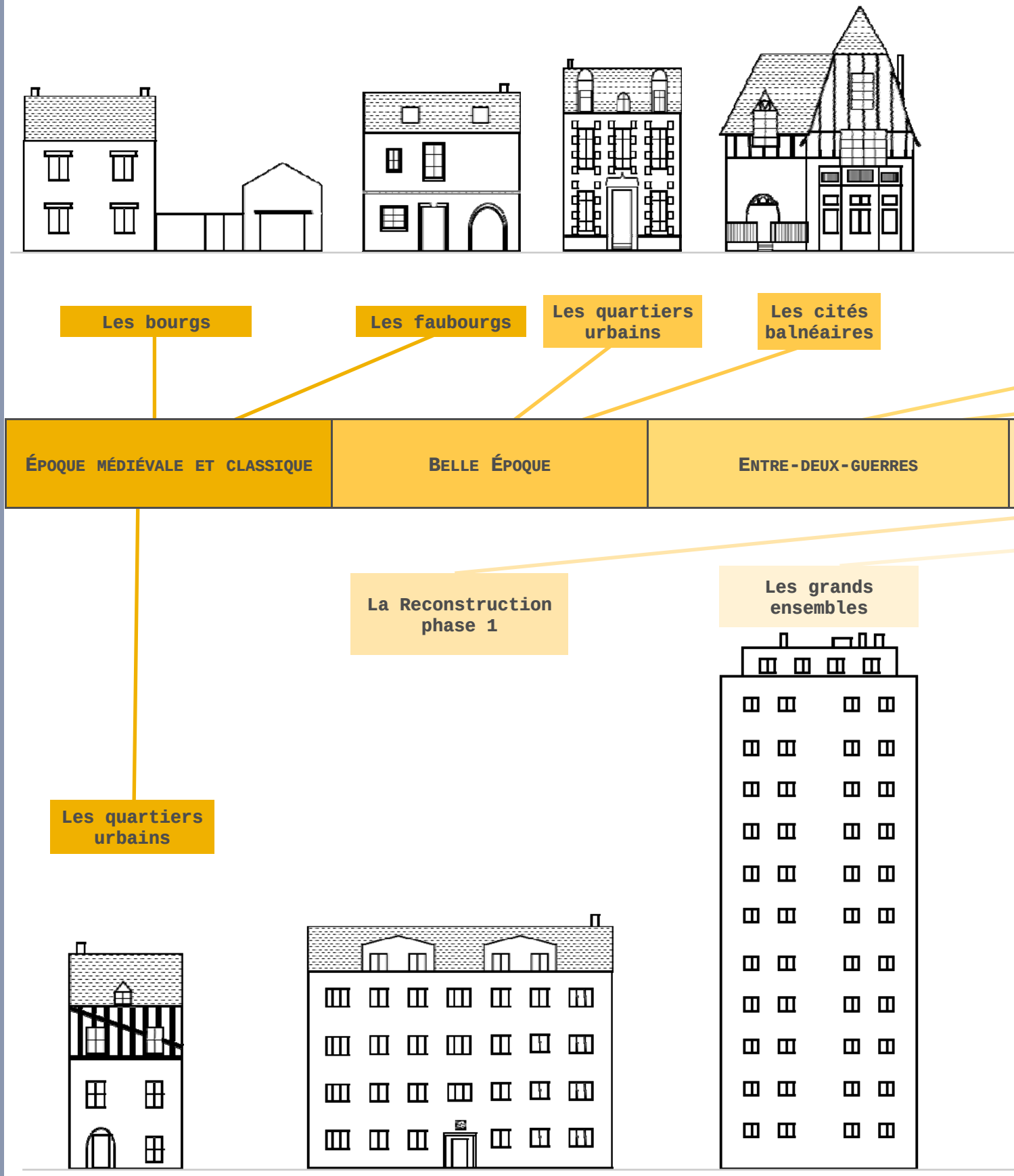
Les quartiers urbains
Époque contemporaine



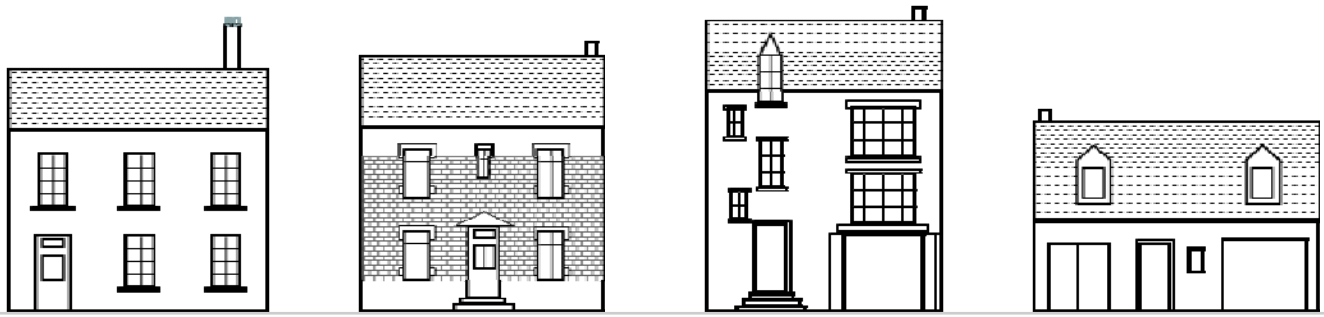
Un îlot ouvert

L'ARCHITECTURE

L'ARCHITECTURE INDIVIDUELLE



©AUCAME 2010



Les cités ouvrières

Les quartiers d'habitat pavillonnaire

La Reconstruction phase 1

Les quartiers d'habitat pavillonnaire

APRÈS-GUERRE	TRENTE GLORIEUSES	ÉPOQUE CONTEMPORAINE

L'ARCHITECTURE COLLECTIVE

Les villes nouvelles

Les quartiers urbains

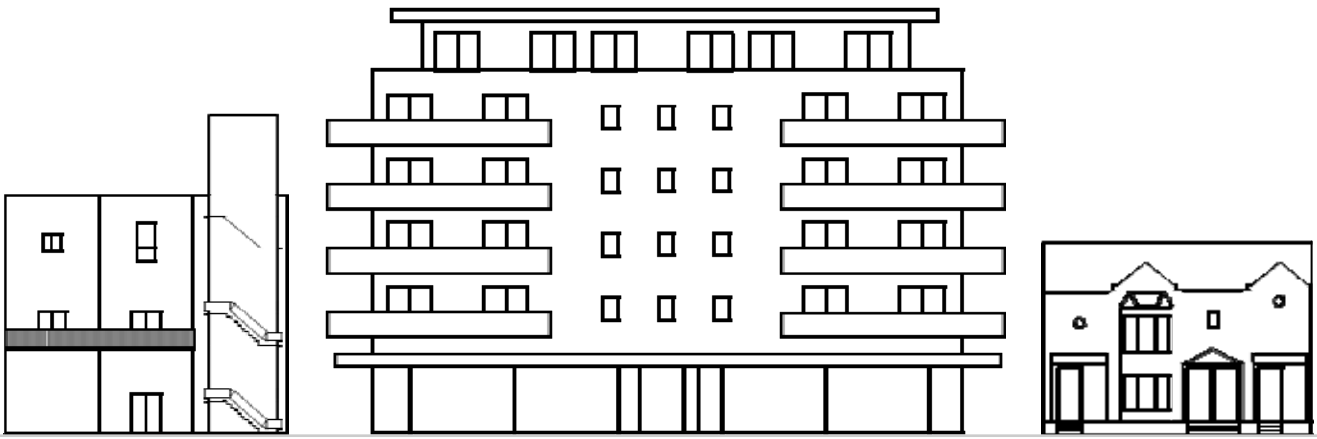


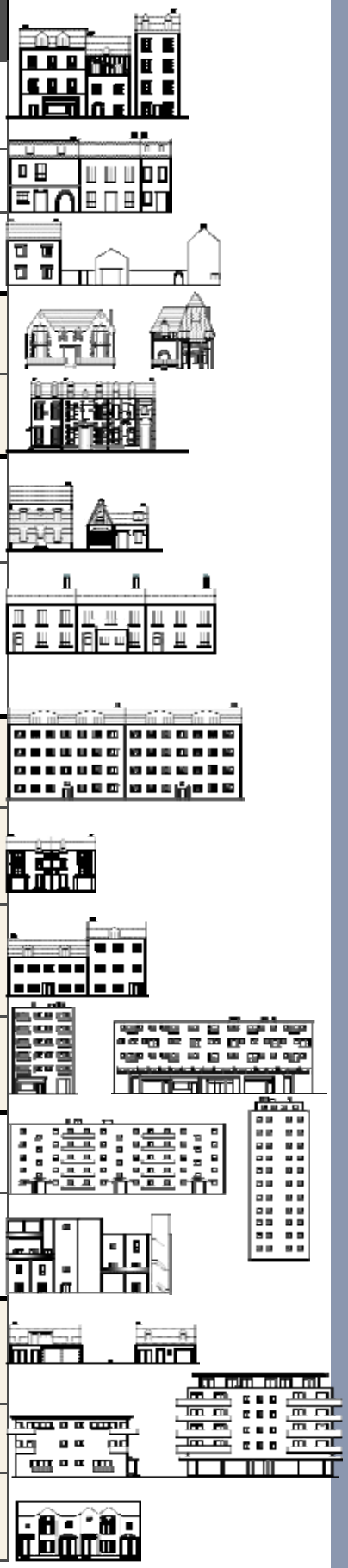
Tableau récapitulatif

	Forme urbaine	Îlot-témoin	Voir page	Type d'habitat majoritaire	Surface de l'îlot (m²)	Emprise au sol du bâti (m²)	Surface des espaces publics (m²)	Nombre d'étages moyen
Époque médiévale et classique	Les quartiers urbains	Saint-Sauveur *Caen*	15	collectif	9 100	6 700	4 000	3,75
		Vaucelles *Caen*	16	individuel	8 500	3 900	1 500	3,00
	Les bourgs	Bourg *Mathieu*	19	individuel	4 600	900	1 000	2,25
Belle Époque	Les cités balnéaires	Riva Bella *Ouistreham*	21	individuel	10 400	2 000	2 600	2,00
	Les quartiers urbains	Saint-Martin *Caen*	23	individuel	6 600	2 400	2 500	2,75
Entre-deux-guerres	Les quartiers d'habitat pavillonnaire	Quartier des Fleurs *Caen*	25	individuel	10 000	3 200	1 300	2,25
	Les cités ouvrières	Cité du Plateau *Colombelles, Mondeville, Giberville*	27	individuel	19 300	3 300	2 700	2,75
Après-guerre	La Reconstruction phase 1	Île Saint-Jean *Caen*	29	collectif	9 400	6 900	10 400	5,50
		Quartier de l'Université *Caen*	30	individuel	10 200	2 100	2 400	2,25
		Centre-ville *Bretteville-sur-Laize*	31	collectif	1 800	1 500	1 500	3,75
	La Reconstruction phase 2	Quatrans *Caen*	33	collectif	12 000	4 000	8 500	5,50
Trente Glorieuses	Les grands ensembles	Guérinière *Caen*	35	collectif	12 000	1 700	14 200	5,00
	Les villes nouvelles	Bois *Hérouville Saint-Clair*	37	mixte	6 600	2 300	2 800	3,50
Époque contemporaine	Les quartiers d'habitat pavillonnaire	*May-sur-Orne*	39	individuel	8 400	1 300	2 300	1,75
	Les quartiers urbains	Beaulieu *Caen*	41	collectif	9 600	3 100	6 800	4,25
		Vallée Barrey *Mondeville*	42	mixte	10 200	2 400	8 600	2,75

©AUCAME 2010

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Nombre de logements	Surface moyenne des parcelles (m²)	SHON (m²)	Emprise au sol (CES)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie (COS)	Ratio des espaces publics
163	211	25 000	73%	180	2,75	30%
66	188	11 800	47%	78	1,50	15%
7	159	2 000	19%	15	0,50	18%
22	521	4 000	19%	21	0,50	20%
23	389	6 700	37%	35	1,00	27%
31	344	7 200	32%	31	0,75	12%
45	312	9 200	17%	23	0,50	12%
164	523	38 200	74%	174	4,00	52%
37	560	4 600	20%	36	0,50	19%
14	161	5 500	83%	79	3,00	46%
267	1 015	22 100	34%	223	1,75	41%
120	3 012	8 600	14%	100	0,75	54%
63	416 (dont 173 individuels)	7 900	34%	95	1,25	30%
13	597	2 200	15%	16	0,25	22%
133	1 912	13 100	32%	139	1,50	41%
65	671	6 500	50%	138	1,25	65%



Bibliographie

Ouvrages généraux

CHOAY Françoise et MERLIN Pierre, **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, Presses Universitaires de France, 1988.

CROS Philippe, **Les styles en architecture**, Les Essentiels Milan, 2008.

RAGON Michel, **Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes**, tomes 1, 2 et 3, Seuil, 1986,.

WEILL Michel, **L'urbanisme**, Les Essentiels Milan, 2002.

Références locales

BERTAUX Jean-Jacques, **La reconstruction de Caen**, éditions du Mémorial, 2004.

CAUE du Calvados et Ville de Caen, **Avenue du 6 Juin,** la Reconstruction de Caen, 2009.

LENGLART Philippe, **Caen, architecture & histoire**, éditions, Charles Corlet, 2008.

TETU Odile, VEYRE C., **La demeure urbaine à Caen, XVème au XIXème siècle**, CRDP, Inventaire général des monuments et richesses artistiques, 1988.

Association de Restauration Immobilière de Basse-Normandie, **Étude de réalisation de l'OPAH de la Côte de Nacre**, 1988.

Références nationales

Agence d'urbanisme et de Développement Seine Aval, **Expressions urbaines et densités dans le Mantois**, 2008.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, **Densité & formes urbaines dans l'Agglomération de Tours**, 2006.

Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, **Habitat - formes urbaines, Densités comparées et tendances d'évolution en France**, 2006.

Ordre des Géomètres Experts, **La forme urbaine & l'enjeu de sa qualité**, CERTU, 2007.

 ©AUCAME 2010

Crédits photographiques :

©AUCAME
Google Maps
Google Earth
CG14 - Orthophotoplan 2006

Schémas & cartes :

©AUCAME

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation : ©AUCAME 2010

Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr