



ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE.

Analyse de la morphologie urbaine

Une large diversité des formes et fonctions urbaines¹.

La ville est un espace constitué par l'adjonction de formes urbaines variées, qui traduisent chacune la conception de la ville et de la vie en commun à une époque donnée. Chaque grande idéologie politique a produit une forme urbaine originale. Cette forme intègre les fonctions urbaines qui lui sont associées : l'habitat, les activités économiques, culturelles et de loisirs, On parle alors de mixité fonctionnelle lorsque sont représentées dans un quartier au moins deux de ces fonctions.

Une autre manière de qualifier les formes urbaines est la densité. Elle est caractérisée par le coefficient d'occupation des sols (COS) qui calcule la densité de construction sur une parcelle. Il faut distinguer la densité réelle et la densité perçue. En effet, les quartiers de grands ensembles ressentis comme très denses, sont moins denses que certains quartiers constitués de maisons de ville : les immeubles sont largement séparés pour éviter les phénomènes d'ombre-portée et entourés de très vastes espaces publics. Néanmoins, l'habitat individuel est en général moins dense que l'habitat collectif. On trouve sur le territoire du SCoT des espaces aux densités très variables qui participent à la multitude de formes urbaines.

Ainsi, Caen-Métropole est un musée des formes urbaines à ciel ouvert. Le territoire dispose de quasiment toutes les formes urbaines qui ont marqué l'Histoire de France : bâti ancien, cités ouvrières, centre reconstruit, ville nouvelle... Ces formes sont le témoignage de l'histoire économique, sociale et urbanistique de la métropole.

Le rôle des formes urbaines est considérable puisqu'elles agissent directement sur les pratiques et la qualité de vie. Des réflexions poussées sur les formes urbaines permettent aujourd'hui de jouer sur ces éléments.

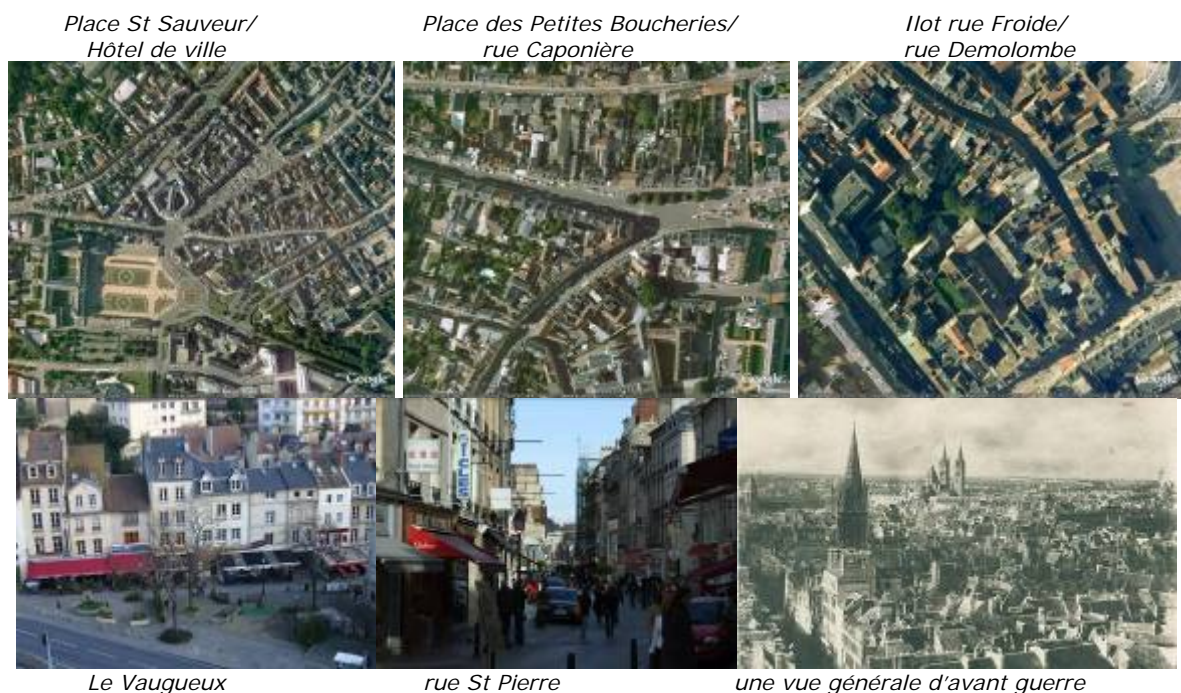
¹ : Toutes les photos aériennes sont issues, soit du site Internet « Google Earth », soit de l'Orthophotoplan 2006 mis à disposition par le Conseil Général du Calvados. Les autres photos appartiennent à la photothèque de l'AUCAME

L'espace urbain dense

Le centre ancien de Caen

Contrairement à l'image véhiculée par l'Histoire de la Seconde Guerre Mondiale, Caen, ville reconstruite, conserve un centre ancien hérité du Moyen-âge, puis de l'époque classique, plus particulièrement au nord-ouest du centre reconstruit : bâti dense, rues étroites et sinueuses, voisinant avec de vastes emprises foncières des congrégations ou de l'armée, dont la reconversion porte des enjeux importants pour la ville centre.

Dans l'hyper-centre médiéval, la densité bâtie est très forte. Dans les anciens faubourgs médiévaux, derrière les façades sur rues, les jardins et les cours forment des enclaves privées verdoyantes qui contribuent à aérer le tissu.



Faubourgs et cités ouvrières

Caen-Métropole a un passé ouvrier riche qui a donné lieu à des formes urbaines originales. La rive droite de l'agglomération caennaise, où se sont localisées les principales entreprises de main-d'œuvre, témoigne particulièrement de ce passé ouvrier.

Le développement industriel s'est traduit par la construction de véritables cités, dont les plus remarquables sont la cité des Rosiers² et celle du Plateau³. Elles apparaissent à une époque où la vie dans les faubourgs ouvriers (tels Vaucelle) est devenue insoutenable. En réaction à cette difficile situation, une idéologie de défiance à l'égard de la ville traditionnelle, lieu de perte des

² Caen

³ Colombelles, Mondeville et Giberville

Analyse de la morphologie urbaine

mœurs et de perte de productivité, émerge dans la pensée de la ville. Le retour aux valeurs paysannes et à la vie en communauté est prôné.

La cité du Plateau est l'archétype de la cité ouvrière patronale. Elle émerge des préoccupations paternalistes du PDG de la SMN⁴ qui désire contrôler le mode de vie et les mœurs de ses ouvriers afin de sécuriser sa production. L'urbanisme de la cité permet de mettre en œuvre ce dessein. C'est un espace clos, fermé sur l'extérieur pour éviter l'influence néfaste que pourrait avoir la ville. Pour permettre ce repli sur soi, services, équipements et commerces ont été implantés au cœur de la cité dès sa création, ce qui fait toujours de cet espace un véritable lieu de vie. En outre, seuls les quartiers aisés ont leur square pour éviter les rassemblements d'ouvriers.

Le plan de la cité du Plateau traduit la structure sociale. L'espace est fortement hiérarchisé : le quartier des chefs de services et ingénieurs est situé à proximité de la villa du directeur, elle-même à côté des bureaux de la SMN. Plus on s'éloigne de ces bureaux, plus les maisons et les jardins deviennent modestes sans pour autant arriver à une forte densité.

Une place importante est laissée à la nature : le plan urbain est très aéré et les maisons ont toutes leur propre jardinet. Jardinet qui a pour fonction de distraire les ouvriers par une occupation jugée saine.

La cité de l'ex SMN : un quartier intercommunal



⁴ Société Métallurgique de Normandie

Analyse de la morphologie urbaine

Quelques quartiers sont constitués entièrement de maisons des années 1930/50, caractéristiques de l'habitat ouvrier. Bien que le bâti y soit moins homogène, ils forment eux aussi de véritables « cités jardins » quasiment au cœur de l'agglomération. Certains connaissent aujourd'hui une importante mutation sociologique, avec le remplacement des retraités issus des milieux populaires par des familles de la classe moyenne. C'est notamment le cas des quartiers Vaucelles et Sainte-Thérèse à Caen et des Charmettes à Mondeville. Ce phénomène est appelé « gentryfication ».

*Un ancien faubourg ouvrier
en voie de « gentryfication » :
le quartier des Fleurs*



La rue Victor Lépine



*un îlot du quartier Ste Thérèse :
une certaine densité (25 logt/ha)*

Les quartiers de la Belle Epoque

Ces quartiers ont été édifiés, à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, par les classes aisées en dehors du centre de Caen pour fuir l'insalubrité générée notamment par les égouts à ciel ouvert. Ce sont des quartiers entièrement résidentiels dont les maisons et les villas présentent parfois une architecture spectaculaire, inspirée de l'Art Nouveau : en réaction à l'industrialisation, l'Art Nouveau développe des formes épurées et directement inspirées par la nature. Le quartier du Nice Caennais en est un exemple typique, ainsi que le quartier de la gare Saint-Martin dont la proximité permettait aux habitants de se rendre sur la Côte de Nacre afin de profiter des bains de mer. La densité y est assez élevée pour des quartiers d'habitat individuel ; la rue du XX^{ème} siècle à côté du Jardin des Plantes de Caen en est le meilleur exemple (32 logements par hectare).

Le centre reconstruit de Caen

La ville de Caen a été détruite à près de 70% par les bombardements qui ont suivi le Débarquement du 6 juin 1944. Une opération de reconstruction de grande ampleur a ainsi été menée. Elle a pris une forme particulière, puisque contrairement à d'autres villes reconstruites comme Le Havre, Dunkerque ou Lorient, le parti pris a été de conserver le plan originel de la ville, même si quelques entorses à la règle ont été opérées, notamment avec le percement de l'avenue du 6 juin.

Le plan de la ville reconstruite est imprégné de l'idéologie dominante de l'époque : le fonctionnalisme. En urbanisme, cela se traduit par des formes urbaines rationnelles. Le plan privilégié est le plan orthogonal : à Caen, l'île

Analyse de la morphologie urbaine

Saint-Jean a été construite selon ce modèle. Le tissu urbain est aéré pour laisser entrer le soleil dans les constructions et pour permettre la circulation automobile. Celui de Caen est néo-haussmannien. Il est divisé en îlots, au centre desquels un espace de parking et de stockage pour les commerces est réservé (initialement, il était prévu comme espace vert récréatif et de loisirs pour les résidents). Ces îlots de centre-ville sont mixtes avec la présence de commerces, de bureaux et de logements.

En matière architecturale, le parti choisi est la diversité et la simplicité. L'uniformité est rejetée, contrairement au Havre, au profit de directives générales relatives aux toitures, aux matériaux (la pierre de Caen) et aux volumes globaux qui confèrent cependant une certaine homogénéité à la reconstruction caennaise.



Vue en perspective en 2001



Les tours Marines en 1954



La CCI en 1960



Le quartier des Quatran en 1960



L'université en 1960

Analyse de la morphologie urbaine

Différentes formes urbaines se distinguent dans la reconstruction caennaise :

- l'avenue du 6 juin et les tours marines : les tours, de hauteur inhabituelle pour la ville de Caen, balisent visuellement la perspective vers le château. La monumentalité de la reconstruction s'exprime particulièrement dans ces tours. Elles sont reliées entre elles et comportent toutes des cases commerciales en leur rez-de-chaussée.
- la place de la Résistance : c'est une place volontairement monumentale, elle reprend les proportions classiques des places anciennes. Chaque immeuble s'individualise par des bas et hauts-reliefs symbolisant travaux et thèmes sociaux.
- le quartier du Gaillon : ici, la reconstruction s'est parfaitement adaptée au site en respectant le dénivelé du terrain. L'architecture peu spectaculaire s'efface devant la sinuosité du site.
- l'Université : le terrain choisi pour la construire surplombe la ville. La monumentalité des bâtiments symbolise la renaissance de la ville. C'est la première université construite sur le modèle des campus américains, très aérés.
- les Quatrans : quartier conçu comme un ensemble autonome, avec une volonté de rupture avec le reste du centre reconstruit, et le centre ancien. Cette rupture dans la forme génère une rupture dans le fonctionnement, notamment commercial, de cette partie du centre ville.

Le centre reconstruit de Caen : plan géométrie et perspectives majestueuses



Vue aérienne en 2006



L'avenue du 6 juin en 1954



l'Avenue du 6 juin, vue en perspective aujourd'hui.

De grandes emprises en cœur de ville : des « villes dans la ville »



Une ville nouvelle : Hérouville Saint-Clair



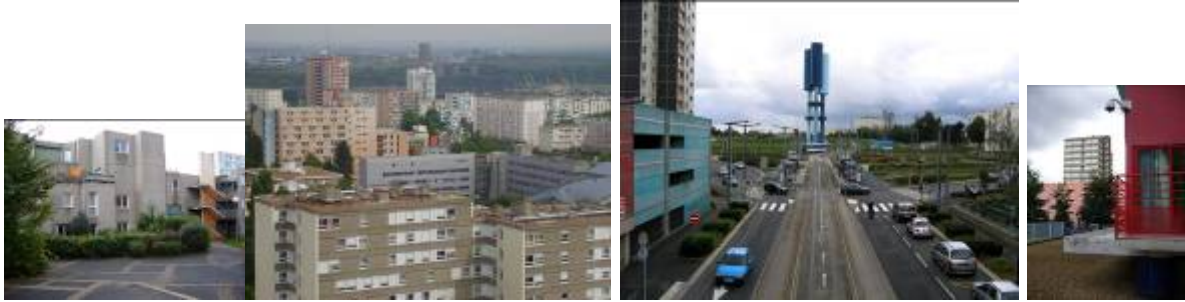
La création de la ville d'Hérouville Saint-Clair, à l'origine petit bourg agricole au nord-est de Caen, s'est opérée dans le cadre d'une ZUP⁵. Son objectif était d'atteindre 40 000 habitants. Un plan masse reconnu comme étant de qualité est dessiné par Mark Biass⁶, dont l'ambition est de moderniser et massifier le concept de cité-jardin dans une optique de mixité sociale.

⁵ Zone à Urbaniser en Priorité

⁶ Urbaniste

Analyse de la morphologie urbaine

Le plan original prévoyait la constitution de sept quartiers, dont le centre-ville, pensés comme des entités autonomes de 1 500 à 1 600 logements, comprenant services, commerces et équipements, et reliées entre-elles par des circulations piétonnes. Au centre de chaque quartier se déployait un vaste espace vert. Puis autour de ce centre, s'étalait une première couronne de petits immeubles collectifs et enfin une couronne d'habitat individuel. Chacun était enserré par un boulevard urbain à 2X2 voies. Les extrémités des quartiers étaient vouées à de larges parkings, permettant une circulation à pied sécurisée au sein des quartiers. La circulation piétonne entre les quartiers se faisait grâce à un réseau de passerelles.



Hérouville Saint-Clair, une expérience architecturale et urbaine



Hérouville, le Bois



Hérouville, le Grand Parc

Les quartiers du Val et du Bois sont l'application stricte de cette forme : ils sont à taille humaine et noyés par la verdure. Les autres quartiers, le Grand Parc et la Haute-Folie par exemple, même si on y retrouve un bon nombre de principes évoqués auparavant, ressemblent davantage à une ZUP traditionnelle du fait de la hauteur des immeubles qui y ont été édifiés, et du peu d'originalité de l'architecture.

Ces formes urbaines et architecturales sont aujourd'hui remises en cause dans le programme de rénovation urbaine conduit par la ville d'Hérouville Saint-Clair⁷. En effet, elles ont conduit à certains dysfonctionnements urbains : enclavement des quartiers, absence de centre-ville identifié...

⁷ Voir partie sur les grands projets d'aménagement

Les grands ensembles périphériques

La forme urbaine des quartiers périphériques de la ville centre, conçus à la même époque, la Pierre-Heuzé, le Calvaire Saint-Pierre, le Chemin Vert, la Grâce de Dieu et la Guérinière, est conforme à l'idéologie fonctionnaliste en urbanisme. A l'inverse de la reconstruction de Caen qui s'est adaptée la plupart du temps aux contraintes du site, ces quartiers ne les prennent pas en compte.

Leur architecture se caractérise par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques (volumétrie simple) et fonctionnelles et à l'emploi de techniques et de matériaux nouveaux : ces quartiers de grands ensembles sont le fruit d'une industrialisation progressive des techniques de construction, dont les procédés de préfabrication en béton, d'où une certaine monotonie.

Le bâti est constitué de tours et de barres qui ne déterminent pas la trame viaire : la rue, comme on l'entendait au cours des autres époques, n'existe plus. Les voies, larges afin de permettre une circulation automobile aisée, ne sont plus bordées par des bâtiments. Ceux-ci sont orientés en fonction du soleil.



La Pierre Heuzé

Le Chemin Vert

La Guérinière

Ces quartiers, aujourd'hui souvent stigmatisés, ont néanmoins permis l'accès à toute une partie de la population au confort moderne (eau courante, chauffage central, équipements sanitaires...).

Les quartiers mixtes

En réaction à la monotonie des grands ensembles et des lotissements pavillonnaires, à partir de la décennie 1970, on observe le retour du dessin traditionnel de la ville. Les pouvoirs locaux reprennent la main en aménageant des zones qui marient les fonctions urbaines : le logement, le travail et la consommation.

Le premier quartier réalisé dans cette optique est celui de la Folie-Couvrechef commencé en 1971. Sa forme est originale : les immeubles sont disposés de façon à faire un effet de muraille ce qui confère à l'ensemble un aspect médiéval. Le quartier s'articule autour d'un espace piétonnier et d'une rue piétonne commerçante où se concentrent de nombreux services (antenne-mairie, poste, banque, pharmacie, halte-garderie, bibliothèque...), mais aussi des équipements sportifs ou scolaires. Comme à Hérouville Saint-Clair, l'accès aux logements est facilité par les voies circulaires périphériques reliées aux grands axes de l'agglomération. La densité y est assez forte étant donné la hauteur des immeubles de 7 à 8 étages et leur proximité physique.

La difficulté de commercialisation des logements collectifs dès le milieu des années 70 a conduit les collectivités à réorienter le programme initial de la ZAC⁸, qui a été complétée dans les années 1980 par une zone d'activités, puis

⁸ Zone d'Aménagement Concerté

Analyse de la morphologie urbaine

dans la fin des années 1990 par une autre zone mixte. Elle est composée d'immeubles de 5 à 6 étages, alignés sur les rues qui engendrent une densité relativement élevée. Les commerces et services, souvent en pied d'immeuble, permettent l'animation du quartier.



La Folie Couvertechef à Caen, une ZAC mixte achevée au début des années 2000

Le quartier Beaulieu et la Cité Gardin sont érigés également selon ces critères de mixité des fonctions. L'architecture de ces trois quartiers est assez semblable, d'un style simple et néo-classique.



Gardin, un exemple de quartier urbain à l'architecture néo-classique de Caen

L'espace périurbain

Les bourgs et centres anciens de la plaine de Caen

La plaine de Caen est traditionnellement une région d'openfield : l'habitat est groupé, autour de l'église et parfois de la mare. L'agencement de l'habitat forme des plans de bourgs sinueux qui témoignent de la manière spontanée de leur composition. Ces plans ne répondent à aucune règle d'organisation apparente. Néanmoins, deux logiques émergent : celle de contrainte du site de ces bourgs et celle de centralité, générée spontanément par les échanges.

*La plaine de Caen au nord,
un openfield densément maillé par les villages*



Exemples de fermes à cour carrée

L'habitat se compose de grosses fermes articulées autour d'une cour fermée, de fermes plus modestes et de simples maisons en pierre calcaire. Les maisons sont perpendiculaires à la rue centrale, bordée de hauts murs de pierre. Ces murs permettaient de concentrer les allées et venues sur un espace minimal commun à tous les bâtiments, de protéger des vents et des courants d'air et de minimiser les vols ou déprédations.



Le bâti ancien dans un village de la plaine

Analyse de la morphologie urbaine

Ces bourgs anciens sont le cœur des communes de la plaine de Caen où se situent les services. Néanmoins, selon leur taille, l'activité commerciale et l'animation y sont plus ou moins développées. A quelques pas de ces bourgs, on trouve de nombreux manoirs et châteaux entourés de vastes parcs, résidences des bourgeois des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles qui ont fui le centre insalubre de Caen. Ces bâtisses témoignent de la richesse de la plaine de Caen à cette époque.



Exemples de manoirs et résidences bourgeoises de la plaine de Caen

Les villages de pêcheurs

Ils sont séparés des bourgs ruraux de la côte de plusieurs centaines de mètres comme à Ouistreham et Lion-sur-Mer. Composés de petites habitations modestes rassemblées dans un même ensemble de rues tortueuses, ils ont constitué les secteurs les plus pauvres de la plaine pendant de nombreux siècles.

Les cités balnéaires

Les premières cités balnéaires apparaissent en France dans la deuxième partie du XIX^{ème} siècle sur la côte d'Azur (Nice), puis sur la côte normande.

Historiquement, les villages de la Côte de Nacre tournent le dos à leur littoral. Avec l'arrivée du chemin de fer et la mode des bains de mer, de somptueuses villas, des hôtels et établissements de bains sont construits. Cette fonction touristique et de loisirs de ces cités perdure aujourd'hui.

La Côte de Nacre s'est urbanisée parallèlement au littoral. La mer oriente l'urbanisme : elle oriente l'habitat, détermine les axes urbains et angles de vue, et articule le parcellaire. Les cités balnéaires s'inspirent de la ville haussmannienne en reconstituant des axes bien marqués avec des boulevards et des avenues, comme le démontre le plan orthogonal de Riva Bella, cité balnéaire de Ouistreham. La promenade maritime témoigne également de cette logique.

Riva Bella



L'architecture hétéroclite des villas, spécificité des cités balnéaires, invite au voyage et à la rêverie et participe à son charme. La côte est le lieu de toutes

Analyse de la morphologie urbaine

les audaces architecturales. C'est pourquoi la Côte de Nacre est un site à forte valeur patrimoniale, parfois en danger de banalisation. Le développement du régionalisme en architecture constitue un risque pour cette diversité. En imitant le manoir anglais et en introduisant des architectures pseudo-locales⁹ qui ne se sont jamais réellement développées dans la plaine de Caen, ce régionalisme trahit fortement l'esprit d'ouverture de ces lieux.



Lion-sur-Mer



Saint-Aubin-sur-Mer



Lion-sur-Mer

Les bourgs reconstruits

Ce sont les villages du sud de Caen qui ont eu le plus à souffrir de la Bataille de Normandie, ceux de la côte 112, lieu de combats majeurs pendant sept semaines de l'été 1944, (Evrecy, Baron-sur-Odon, Esquay-Notre-Dame...) et ceux situés le long de la RN 13 (Cagny, Frénouville, Bellengreville...). Certains ont été complètement rayés de la carte. Leur reconstruction a permis d'aérer le tissu urbain originel en créant des places et de petits centres commerciaux et de l'adapter à la circulation automobile.



le centre reconstruit de Cagny, en bordure de la RN13

Les lotissements pavillonnaires

A partir des années 1970, la volonté de créer de la ville, c'est-à-dire des formes urbaines d'une certaine densité et adoptant une diversité de fonction s'émeuse. Le développement du lotissement pavillonnaire en est une conséquence, mais est également le résultat de l'échec des quartiers de grands ensembles et de leur mode de vie en communauté. Avec l'essor de l'automobile, le rêve d'un retour au mode de vie de « nos anciens » (à la

⁹ Colombages, toits de chaume

Analyse de la morphologie urbaine

campagne avec une maison individuelle) devient accessible. La maison individuelle est plébiscitée par une large majorité des français (87%¹⁰).

Dans Caen-Métropole, les lotissements pavillonnaires ne sont l'apanage ni de l'époque contemporaine, ni des espaces périurbains. Les quartiers ouvriers des années 1930, par exemple, en sont une forme particulière.

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.

Dans le territoire du SCoT, ce phénomène se massifie depuis les années 1980. Il donne lieu à des formes urbaines fermées sur elles-mêmes : quartiers non-traversant, en impasse ou en raquette. Le parcellaire est généralement répétitif, l'architecture assez monotone, les produits proposés sur le marché étant peu originaux, et pastichant parfois le style normand. Les espaces publics sont peu nombreux et de conception sommaire.



Un exemple typique de traitement des espaces publics en lotissement

La faible densité de ces quartiers, généralement monofonctionnels (uniquement voués à l'habitat), ne permet pas d'établir des commerces et des services. Néanmoins, sous l'effet d'une prise de conscience des risques liés à

¹⁰ Les Français et leur habitat – Observatoire de la Ville – janvier 2007

Analyse de la morphologie urbaine

une trop forte homogénéité sociale et urbaine, de nouvelles formes, souvent portées par les SEM d'aménagement, apparaissent depuis peu. Elles combinent habitat individuel, commerces et équipements. Cette mixité est permise par une densité plus élevée que dans les lotissements traditionnels.

En milieu urbain dense, y compris à l'intérieur du périphérique ou à proximité des boulevards de Caen, la réalisation de ce type de quartier reste cependant d'actualité, traduisant le refus, par la population et ses représentants municipaux, de la densité telle qu'elle était imaginée dans les années 60/70.

Le développement pavillonnaire, jusqu'au cœur de l'agglomération



*AUCAME Novembre 2007 –
Base : Orthophoto. 2006 CG14 –
Logiciel Mapinfo v8.5 -2007*

En fait, même les communes limitrophes de la grande ville, qui étaient à l'origine de petits villages, semblent avoir du mal à se considérer en tant que communes urbaines à part entière, en dépit d'une population avoisinant les 5000 habitants. La volonté de conserver une « vie de village » amène aussi à privilégier des formes urbaines jugées « non agressives ».

Cependant, l'impact des résultats du recensement d'une part et notamment de la décohabitation, et d'autre part, le sentiment confus que ce type de forme urbaine ne favorise pas forcément toujours l'épanouissement des populations, génère une prise de conscience de la nécessité de faire évoluer l'offre d'habitat.

Par ailleurs, la poursuite accélérée du développement urbain sous cette forme pourrait donner naissance à de véritables conurbations pavillonnaires à l'américaine, dont l'impact en termes de fonctionnement urbain, de morcellement des espaces agricoles proches de la ville, et de paysage, doit être appréhendé à sa juste mesure.

Analyse de la morphologie urbaine

Exemples de conurbations pavillonnaires :

Giberville/Démouville/Cuerville

St Martin de F. St André s/O. May s/O.



Le secteur sud de la déviation de la route de Flers : vers une conurbation pavillonnaire ?



AUCAME Novembre 2007 – Base : Orthophoto. 2006 CG14 – Logiciel Mapinfo v8.5 -2007

Analyse de la morphologie urbaine

Quelques exemples existent cependant, de diversification des formes urbaines dans des projets développés récemment :



↑ Louvigny, ZAC du long cours ↑



← Blainville s/O.



← Lebisey - Hérouville

Les espaces dédiés aux activités économiques

Le développement urbain de l'agglomération caennaise, puis de la métropole, n'aurait pas été possible s'il ne s'était accompagné de développement économique. Celui-ci a généré des espaces spécifiques qui constituent des formes urbaines particulières, très typées et fortement consommatrices d'espace. Sur 30 ans, la création d'espaces dédiés aux activités économiques constitue la plus forte part de l'artificialisation de l'espace constatée dans le territoire métropolitain.

De grandes zones industrielles en périphérie d'agglomération

Comme pour le logement, la ville d'Après-Guerre, corollaire de la consommation de masse et de la spécialisation des productions, a généré des zones monofonctionnelles dédiées aux activités économiques, dans lesquelles l'espace est considéré comme simple matière première. Celles-ci ont été implantées à l'extérieur de la zone urbanisée à l'époque, afin de limiter les nuisances éventuelles pour les populations.

Cela a donné lieu à des zones aux formes aérées, implantées à proximité des voies rapides et des nœuds d'échanges routiers des agglomérations. La qualité architecturale n'est pas la priorité des constructions qui se doivent d'être fonctionnelles et peu onéreuses.

Le territoire de l'agglomération caennaise reste fortement marqué par les grandes emprises industrielles liées, dans un premier temps, à l'implantation de la SMN, dont le site est en cours de reconversion, puis par celles héritées de la déconcentration industrielle de l'Île de France, promue par l'Etat dans les années 60.

*Le site
Mondeville/ Cormelles/ Grentheville,
un exemple de grande
zone d'activités métropolitaine*



*La Z.I. de Carpiquet :
conçue pour un effet vitrine maximum*



De l'usine au parc industriel : le site Renault Trucks,

Un espace en mutation dans cœur d'agglomération

Le cœur économique historique de Caen est constitué notamment par le port et la presqu'île. La presqu'île est un vaste espace en mutation lente sur lequel subsiste un certain nombre d'activités qui constituent des « points durs » dans le paysage.



La Presqu'île de Caen : ancien espace industrialo-portuaire en voie de mutation lente

Depuis 30 ans, l'abandon des activités portuaires et le déplacement progressif du tissu économique qui les accompagnait, du cœur de l'agglomération vers sa périphérie, libèrent d'importantes emprises sur la presqu'île-même et sur les secteurs environnants (gare, Avenue de Tourville).

Ces terrains ne constituent pas seulement un enjeu majeur pour la capitale régionale en tant que ville. Leur localisation, centrale, confère à leur aménagement une valeur qui influera sur l'ensemble du territoire métropolitain, en fonction du projet urbain qui y sera mis en œuvre.

Les zones tertiaires

Par ailleurs, les mutations économiques et le développement des activités tertiaires ont fait émerger au début des années 70 des quartiers spécialisés d'un nouveau type, composés d'immeubles de bureaux à l'imitation des « quartiers d'affaires » des grandes métropoles. A partir des années 90, les parcs tertiaires perdent de la hauteur, s'étalent et se paysagent.

*Le Péricentre
des quartiers tertiaires des années 70/80*



*la Pierre Heuzé,
des quartiers tertiaires des années 70/80*



le technopole des années 90



Le Parc Athéna : parc tertiaire des années 2000

*Le plateau nord, un espace très mixte,
mais aussi la plus grande concentration tertiaire de Basse-Normandie*



Les zones logistiques

Enfin, le développement des échanges et l'externalisation de la fonction transport des entreprises ont abouti à la création de vastes zones logistiques dans lesquelles cohabitent, à proximité des grands axes de circulation, « entrepôts cathédrales » et parkings pour poids lourds, fortement consommateurs d'espace et peu denses en emplois.



La logistique, au sud et à l'est de l'agglomération

L'activité en milieu périurbain

Compte-tenu des règles de la fiscalité locale et notamment de celles liées à la taxe professionnelle, l'accueil des activités économiques a fait l'objet d'une forte compétition entre les communes, qui s'est traduite par la multiplication des zones d'activités sur le territoire du SCoT.



Exemples de petites zones d'activités en secteur périurbain

De fait, nombreuses sont les communes qui disposent d'une zone d'activités de quelques hectares, partiellement urbanisée, dédiée aux entreprises locales,

aménagée avec des moyens limités et dont l'impact sur le paysage peut être significatif, d'autant plus qu'elle est, en règle générale, située en bordure des axes routiers les plus fréquentés.

Les nouveaux espaces économiques

A l'échelle nationale, la compétition entre agglomérations pour l'accueil d'activités économiques, notamment celles à forte image de marque et à forte valeur ajoutée, a conduit les collectivités à s'investir dans la création d'espaces dédiés aux activités qui proposent une forte qualité d'aménagement et de services. Sur ces zones, le traitement des espaces public fait l'objet d'un soin particulier : pré-paysagement, hiérarchisation des voies de circulation, sectorisation des activités, importances des espaces verts, services spécifiques (restaurant ou crèche inter-entreprise, logement temporaire pour les cadres en déplacement, gardiennage, entretien des espaces verts,...). Les cahiers des charges de rétrocession des terrains imposent des normes architecturales qui privilégient une certaine homogénéité.

Ces zones à forte image ont pour objectif d'être les vecteurs du rayonnement métropolitain de Caen.



Normandial et Campus NXP – Colombelles : entre symbole du passé et modernité

Dans l'agglomération caennaise, qui dispose d'outils opérationnels performants pour mettre en œuvre des projets ambitieux, plusieurs zones illustrent particulièrement cette tendance :

- CITIS à Hérouville Saint-Clair aménagé par la SHEMA,
- le campus Effiscience à Colombelles aménagé par Normandie Aménagement,
-



Citis – Hérouville-Saint-Clair : architecture design et cadre verdoyant

Dans les collectivités périphériques, dont les moyens sont plus limités, le parc d'activités des Rives de l'Odon constitue une référence en matière d'aménagement et de pré-paysagement.



Le parc d'activités des Rives de l'Odon

Les zones commerciales

L'évolution des modes de vie, liée à la diffusion d'innovations techniques auprès des ménages, telles que le réfrigérateur, l'automobile, le téléphone, etc... a contribué à la transformation de l'organisation du commerce et l'émergence d'un espace dédié à la consommation de masse, le supermarché, qui s'est ensuite décliné en plusieurs versions : l'hypermarché espace « d'hyperconsommation » généraliste et les grandes surfaces spécialisées.

La concentration des grandes surfaces dans l'espace a donné naissance aux zones d'activités commerciales. Situées en périphérie de la zone urbanisée, elles captent les flux générés par la périurbanisation, et se caractérisent par un maillage bâti lâche et de larges superficies dédiées au stationnement et à la voirie (bretelles, ronds-points...). Le cheminement piétonnier est quant à lui sommairement organisé.

Sur le territoire du SCoT, deux formes de zones dédiées aux activités commerciales se distinguent :

- **les corridors commerciaux en entrées de ville**, symbolisés par la confusion et la profusion des enseignes et panneaux publicitaires. Leurs morphologies sont dépendantes des voies et ces zones se caractérisent souvent par l'alignement de bâtiments hétéroclites et à l'architecture et au décor minimalistes, mais très « tape à l'œil ». La route de Paris entre Caen et Mondeville est l'archétype de ce style de zone.
- **les zones commerciales** : créées souvent sous la forme de lotissements commerciaux initiés par le secteur privé, elles bénéficient d'une réglementation très variable. L'espace y est organisé pour maximiser l'accès et le stationnement automobile. La configuration des magasins peut y être optimisée dans le cadre d'opérations intégrées ou bien au contraire apparaître anarchique, notamment si le remplissage se fait au coup par coup.

Analyse de la morphologie urbaine

Une zone commerciale intégrée : Mondeville 2, dernier centre commercial de 2^{me} génération



Un lotissement commercial classique : La zone du Clos Barbey à Saint-Contest

Un patrimoine bâti riche

Le patrimoine est le bien commun collectif hérité par l'histoire et transmissible aux générations futures. Caen-Métropole, à l'instar des formes urbaines, dispose d'un patrimoine bâti important, riche et varié. Le dénominateur commun de ce patrimoine architectural de différentes époques est souvent la pierre calcaire de Caen, pierre qui apparaît blanche ou légèrement ocre selon l'éclairage. Elle affleure à de nombreux endroits de l'agglomération caennaise, par exemple à Fleury-sur-Orne et à Caen (quartier Saint-Julien, Vaucelles, Maladrerie). Ses nombreuses qualités constructives ont permis d'édifier de nombreux édifices en Normandie, mais aussi en Angleterre¹¹. La restauration du Château ducal et de l'église Saint Pierre notamment, a été l'occasion d'une remise en exploitation d'anciennes carrières, dans le sud de la plaine de Caen. Sans doute doit-on s'interroger afin qu'au-delà de l'aspect patrimonial, la qualité de ce matériau de construction débouche sur des opportunités économiques plus larges.

Des édifices au style normand

L'architecture des édifices a suivi les grands courants architecturaux, en intégrant cependant des caractéristiques propres à la région. L'architecture romane, très précoce en Normandie a donné lieu à un style normand, dont l'Abbaye aux Dames et l'Abbaye aux Hommes sont les meilleurs exemples. Ce style architectural a fortement marqué le territoire, puisque de nombreux monuments ont été édifiés à cette période. Nombreuses sont les églises de la plaine de Caen à être les témoins de cette architecture robuste et simple, notamment l'église de Cintheaux. Le gothique flamboyant trouve également une forme spécifique en Normandie, notamment grâce à l'influence anglaise dans l'architecture normande. L'église Saint-Pierre de Caen représente bien ce style. Enfin, la reconstruction qui a suivi les bombardements de 1944 prend une tournure toute particulière à Caen : l'architecture néo-haussmannienne développée se situe entre rupture et continuité.



Edifices remarquables et patrimonialisation

Comme toute grande ville, Caen constitue un vivier patrimonial pour son territoire avec plus de 100 églises, ses deux abbayes romanes, son château fort et ses hôtels de la Renaissance (hôtel d'Escoville, de Than...). Néanmoins, la plaine de Caen et la Côte de Nacre fournissent également de beaux ensembles patrimoniaux, tels l'Abbaye d'Ardennes, les églises romanes de la Côte de Nacre, les châteaux et manoirs de la plaine de Caen (châteaux de Bénouville, de Fresney-le-Puceux...), la Baronnie à Bretteville-sur-Odon...

¹¹ L'abbaye de Westminster et la tour de Londres ont été édifiées en pierre de Caen.

Analyse de la morphologie urbaine



Afin de préserver et de valoriser ces édifices remarquables, des mesures de protections ont été mises en place sur le territoire. Les premières ont été instaurées en 1840 pour les églises Saint-Etienne, Saint-Jean, Saint-Pierre, Saint-Sauveur, Sainte-Trinité à Caen et celles de Langrune-sur-Mer, Le Fresne-Camilly, Norrey, Secqueville-en-Bessin et Ouistreham.

Une seule ZPPAUP¹² existe sur le territoire de Caen-Métropole. Elle a été créée en 1992 à Bernières-sur-Mer et comprend le tissu urbain du village ancien et la partie de transition avec les quartiers plus récents.

Les autres protections le sont au titre des Monuments Historiques, soit en classement soit en inscription. Presque chaque bourg de la plaine de Caen et de la Côte de Nacre est couvert par un périmètre de protection de 500 mètres émanant de son église. Le centre-ville de Caen est lui entièrement couvert.



Les protections patrimoniales concernent presque intégralement des édifices du Moyen-âge et de la Renaissance. Ceux de la Belle Epoque et du XXème siècle, reconstruction incluse, n'ont étonnamment pas donné lieu à un classement ou à une inscription.

Certaines villas de la Côte de Nacre, certaines maisons de style Art Nouveau de Caen, l'église Saint-Julien, l'université de Caen et le château d'eau du quartier de la Guérinière,... par exemple, mériteraient probablement une attention toute particulière.

¹² Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



Le patrimoine vernaculaire

A côté de ce patrimoine prestigieux de grands édifices, on trouve un petit patrimoine ou patrimoine vernaculaire, souvent d'origine rurale. Il n'est pas classé Monument Historique, mais représente un témoignage de l'activité humaine suffisamment digne d'intérêt pour être conservé. Ce sont par exemple les croix, les fontaines, les portes, les lavoirs, les puits, les colombiers, les pressoirs... Caen-Métropole regorge de ce type de patrimoine qui est disséminé sur tout le territoire.

Son recensement exhaustif représente un travail lourd, mais néanmoins enrichissant pour la connaissance du territoire. Sa valorisation contribuerait à celle du cadre de vie local, voire à l'activité touristique.