Ville d'IFS

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

PACT
ARIM des Pays Normands
8 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

SOMMAIRE

1 – Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace 4
1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic 4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU 5
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU 6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif 6
1.6 La concertation auprès des habitants 6
2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme 6
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Ifs 8
4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols et analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles 14
4.1 Objectifs du POS actuel 14
4.2 Récapitulatif du zonage et bilan 15
4.3 Bilan de la consommation d'espace 19

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 22

2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale 23
1 – Topographie 23
2 – Géologie 24
3 – Gestion de l'eau potable 25
4 – Gestion de l'assainissement 26
4.1 Gestion des eaux usées 26
4.2 Gestion des eaux pluviales 27
5 – Autres réseaux 27
6 – Nuisances et qualité environnementale 29

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable 34
1 – Les grands principes d'organisation spatiale 34
1.1 Le territoire communal 34
1.2 Des perceptions importantes sur l'espace urbain depuis la campagne de Caen-Falaise 37
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection 42
2.1 Des risques de remontée de nappe 42
2.2 La préservation de la ressource en eau 44
2.3 Les haies et espaces verts 45
2.4 Le risque de gonflement des argiles 48
2.5 Les cavités souterraines 49
2.6 Sismicité 49
3 – Eléments de définition d'une trame verte et bleue et de continuités écologiques à l'échelle d'Ifs 50

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis 56
1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine 56
1.1 Les dynamiques de l'urbanisation de la ville d'Ifs 56
1.2 Les grands secteurs urbains 59
1.3 Polarités et liens avec l'environnement immédiat 72
2 – Morphologie urbaine 75
3 – Patrimoine bâti et culturel 79
3.1 Le patrimoine classé 79
3.2 Des vestiges archéologiques 81
4 – Mobilité et déplacements 82

4.1 Le contexte routier de l'agglomération....82
4.2 Hiérarchisation de la voirie....84
4.3 Gestion des déplacements....86
4.4 Les entrées de ville....91

DIAGNOSTIC....93

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal....94
1 – Population....94
1.1 Une croissance démographique régulière depuis les années 50....95
1.2 Une population jeune....98
1.3 Les ménages....99
2 – Logements....103
2.1 Une croissance régulière du parc de logements....103
2.2 La construction neuve....108
2.3 Le parc locatif social....110
3 – Activités....114
3.1 Le contexte économique de l'agglomération....114
3.2 Le contexte local : Emploi – Population active – chômage....116
3.3 Répartition par secteur d'activité....119
3.3 Equipements et services....126
4 – Prévisions de développement - logement....131
4.1 Rappel des données observées....132
4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort »....132
4.3 Hypothèses d'évolution à horizon 2023....133

LES CHOIX D'AMENAGEMENT – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 135

6 – Les choix d'aménagement....133
1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune....136
2 – Les choix d'aménagement de la ville et leur mise en cohérence....137
2.1 Développer la force attractive du Sud de l'agglomération....137
2.2 Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions....139
2.3 Concevoir la ville comme modèle de qualité environnemental....139
3 – La définition du zonage et de règlement....140
4 – Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT de Caen Métropole....148

7 – Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection....151
1 – Incidences sur la préservation des milieux naturels et agricoles....151
1.1 Incidences sur les milieux naturels....151
1.2 Incidences sur les zones humides et les cours d'eau....151
1.3 Incidences sur les espaces agricoles et les exploitations....151
1.4 Incidences sur la consommation des espaces....152
1.5 Incidences sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels....152
2 – Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement....152
2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel....152
2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales....153
2.3 Incidences sur les déplacements et les nuisances sonores....153
2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions....153

8 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du plan....154
1 – Rappel de la règlementation....154
2 - Propositions d'indicateurs....154

La dernière révision du Plan d'Occupation des Sols de la ville d'Ifs a été approuvée en 1998. Au regard d'un document aujourd'hui inadapté face aux évolutions du territoire et projets de la ville, la municipalité s'est lancée dans la définition de nouveaux objectifs.

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, appelé Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la ville au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés création ou aménagement de voies…. La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix à quinze prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » a engagé un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela s'est traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables.

Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,…).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, …
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Recueil des données existantes

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

Le fonctionnement socio-économique

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier…

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

L'énoncé du diagnostic

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi *« Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

L'élaboration du PADD est ainsi une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,…).

Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme.

Il sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire….

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, …) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

- Présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

● Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

● Les orientations d'aménagement et de programmation (devenues obligatoires par la loi Grenelle 2)

- Peuvent définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

● Le règlement écrit et graphique

- Le règlement écrit :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Le règlement graphique :
  - Délimite les zones :
    - U : zones urbaines
    - AU : zones à urbaniser
    - A : zones agricoles
    - N : zones naturelles et forestières
  - Fait apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,….

● Les annexes :

- Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,…

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

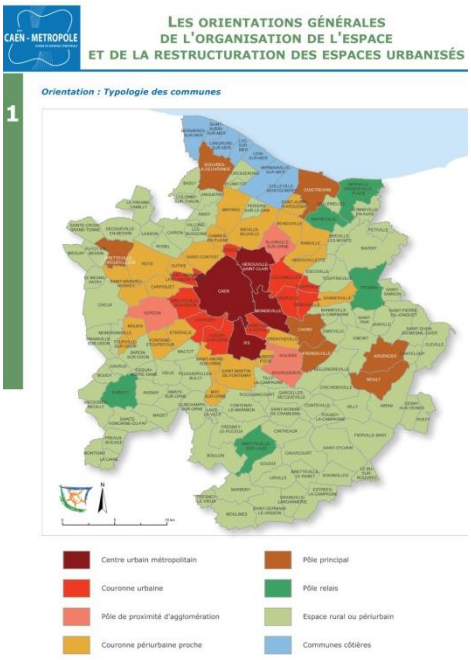
3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de IFS

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

- Le Schéma de Cohérence Territoriale Caen Métropole (SCOT)

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le périmètre du **SCOT de Caen Métropole** a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2004. Il rassemble 143 communes notamment la Communauté d'agglomération de Caen la Mer. Le SCOT a été approuvé le 20 octobre 2011.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) fait état des grandes orientations pour le territoire. La ville d'Ifs intègre **le centre urbain métropolitain**.



DOG – SCOT Caen Métropole

- Organisation de l'espace : polarisation du développement

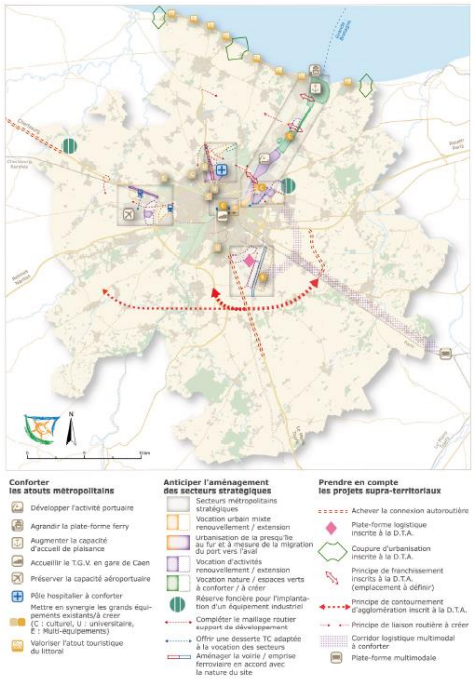
Les communes de Caen, Hérouville St Clair, Mondeville et Ifs constituent le centre urbain métropolitain, vecteur de l'image du territoire au niveau national et européen. Il s'y retrouve dans ce sens les objectifs les plus ambitieux en terme de mixité urbaine, densité de construction, renouvellement urbain et déplacements. Ce territoire devra fournir un effort soutenu de constructions de logements afin d'inverser la tendance démographique et asseoir sa position au sein de l'aire urbaine de Caen. Le centre urbain est concerné par plusieurs espaces de projets d'envergure métropolitaine notamment Ifs pour le projet du secteur Sud Est de l'agglomération.

Celui-ci consiste à faire de ce secteur **un site prioritaire d'accueil des activités industrielles, logistiques et de transports** ainsi que les services qui y sont associés. Plusieurs facteurs favorisent ce projet :

- Une desserte routière de premier ordre (A88 et périphérique)
- La localisation sur le corridor nord-sud Grande Bretagne / Péninsule Ibérique via Ouistreham
- Des capacités foncières significatives
- La forte présence de la fonction logistique
- L'accessibilité ferroviaire via Mézidon-Canon
- Un pôle de proximité de l'agglomération autour de Soliers-Bourguébus à faire émerger pour structurer le sud-est de l'agglomération

- Espaces et sites naturels à protéger : plusieurs objectifs sont visés
  - Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection
  - Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture
  - Préserver la biodiversité
  - Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace



DOG– SCOT Caen Métropole

- Grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux
  - Réduire la consommation d'espace
  - Limiter la consommation et la fragmentation de l'espace agricole

Le SCOT avance comme objectif une consommation maximum de 3000 hectares sur 20 ans dont **800 ha voués à l'habitat sur Caen la Mer**. La ville d'Ifs devra se conformer au Programme Local de l'Habitat (présenté dans un chapitre suivant) fixant les règles de répartition des objectifs, de densité, de mixité et de moindre consommation d'espace.

- Equilibre social de l'habitat et construction de logements sociaux

Afin de promouvoir une diversité de l'offre en logements tant en gamme qu'en type, le SCOT propose outre les objectifs du PLH, une recommandation visant, pour le centre métropolitain, à prévoir une part de logement locatif social de 25% minimum pour toute opération portant sur des terrains de plus de 0.5ha.

- Cohérence entre urbanisation et création de desserte en transports collectifs : respect du Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer
- Activités économiques :

L'objectif principal est de renforcer l'agglomération, principalement le centre métropolitain et la couronne urbaine en tant que cœur économique du territoire. **L'entrée Sud de l'agglomération autour de la Porte d'Espagne à Ifs** est identifiée comme pôle à vocation métropolitaine. Dans ce sens, la SHON de ce pôle pourra être étendue dans la limite de 25% de celle autorisée à la date d'approbation du SCOT. Par ailleurs, afin de limiter la consommation d'espaces, un travail doit être fait sur l'emprise des zones de stationnement.

- Protection des paysages et mise en valeur des entrées de ville
- Prise en compte des risques

Dans les études sectorielles du SCoT, il est à noter par ailleurs l'étude Quadrant Sud Est réalisée par l'Aucame incluant notamment des préconisations sur les fronts urbains et plus particulièrement une coupure d'urbanisation entre Ifs Bras et Hubert Folie ainsi que l'arrêt des extensions d'urbanisation sur Ifs Bras.

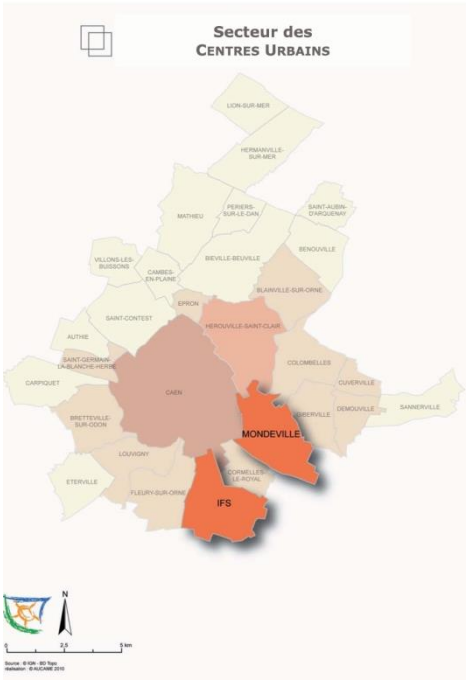
● La Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine (DTA)

Le PLU doit être également compatible avec les orientations définies par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et de Programme de l'Habitat, en l'occurrence la **DTA de l'estuaire de la Seine.** Document d'urbanisme opposable, celle-ci est entrée en application après approbation par décret du Conseil d'Etat le 10 juillet 2006. Elle fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre développement économique et préservation des espaces naturels, des paysages et des milieux estuariens.

● Le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer (PLH)

Le PLU doit être également compatible avec **le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer** défini pour la période 2010-2015. Celui-ci vise pour objectif démographique de préserver une taille démographique critique sur l'agglomération. Pour cela, trois grandes orientations doivent permettre de relancer une dynamique démographique :

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace



Application du PLH 2010-2015 sur la ville d'Ifs

- relancer quantitativement et durablement une dynamique globale de production de logements avec un objectif chiffré de 1400 logements par an sur Caen la Mer soit 98 logements par an pour les centres urbains : Ifs et Mondeville (588 logements sur 6 ans).
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés.
- Initier un nouveau dispositif de gouvernance et développer des outils pour une plus grande efficacité de l'action publique.

Dans ce contexte, la ville d'Ifs intégrant les centres urbains doit atteindre les objectifs suivants :

Objectifs du PLH 2010-2015 pour les centres urbains (IFS, Mondeville)	Dispositions générales (à l'échelle de la commune)	Dispositions particulières (pour toute opération portant sur un terrain de plus d'1 ha en extension urbaine)
Densité résidentielle moyenne (densité nette)	52 logements à l'hectare	52 logements à l'hectare
Typologie des logements	Collectif : 60% Intermédiaire : 25% Individuel : 15%	Au moins 85% de collectif ou intermédiaire
Gamme des logements	Privé : 50% Accession sociale : 20% Locatif social : 30%	Au moins 25% de logement locatif social

Le Bureau Communautaire de Caen la Mer a engagé l'élaboration du nouveau PLH 2015-2020 le 14 mars 2013.

● Le Plan de Déplacements Urbains de Caen la Mer (PDU)

Le document d'Urbanisme doit également respecter **le Plan de Déplacements Urbains (PDU)** qui vise à organiser et à promouvoir une approche multimodale des transports publics sur l'agglomération. Celui-ci a été adopté le 14 décembre 2011. Le plan d'actions 2013-2018 est défini selon six grands axes

- Un développement urbain orienté vers une mobilité plus éco-responsable
  - Faire la ville autour des transports collectifs
  - Favoriser les déplacements courts en modes actifs
- Un système de transports collectifs performant et intermodal
  - Structurer le réseau de transports en commun en site propre
  - Améliorer le réseau de bus
  - Faciliter l'intermodalité
  - Sauvegarder le foncier ferroviaire
- Le stationnement, levier d'une politique de transport cohérente
  - Encadrer le stationnement privé
  - Réguler le stationnement public
  - Répondre à des besoins spécifiques
- Un usage intelligent de la voiture
  - Maîtriser les investissements routiers
  - Optimiser le réseau existant
  - Favoriser un usage raisonné de la voiture
- Une voirie pour tous

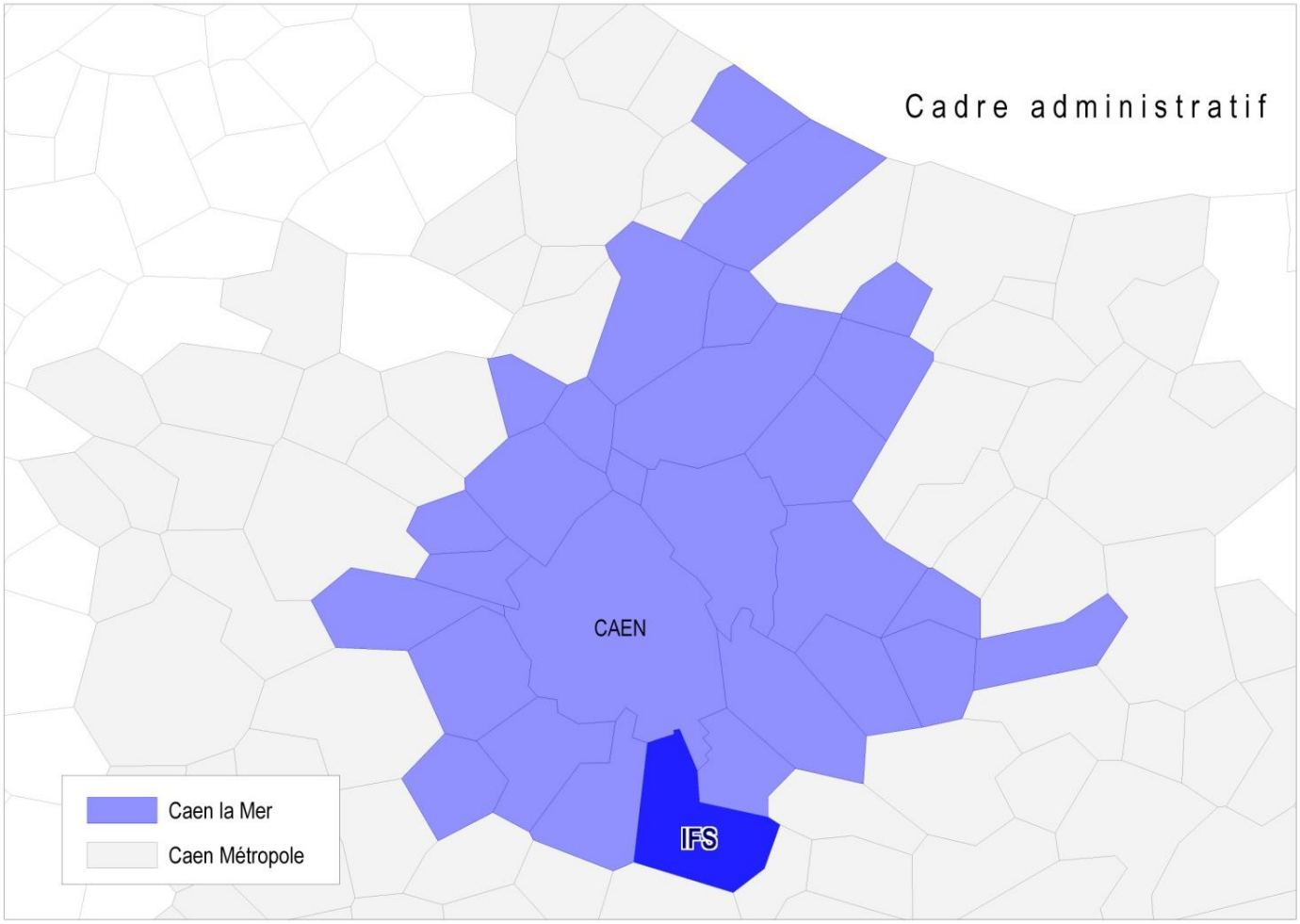
1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

  - Restructurer les entrées de ville
  - Favoriser les modes actifs
- Le vélo, un mode de déplacement à part entière
  - Devenir une agglomération accueillante pour les vélos
  - Soutenir la pratique du vélo

● La Communauté d'Agglomération Caen la Mer

Le territoire de l'agglomération de Caen la Mer, composé de 29 communes dont Ifs, a été créé le 1er janvier 2002. Le projet d'agglomération pour l'horizon 2020 vise 5 priorités :

- La compétitivité, le rayonnement et la prospérité
  - Une agglomération « capitale de l'innovation »
  - Attirer, soutenir et fidéliser entreprises et emplois
  - Facilité l'accès à l'emploi
  - Le tourisme : un secteur économique à investir
- Logement et solidarité
  - L'habitat : relancer et densifier
  - Caen la Mer : une agglomération solidaire
- Mobilité, accessibilité et transports publics
  - Des modes de déplacements cohérents et doux
  - Une agglomération mieux équilibrée, donc plus ouverte et attractive



1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

- Culture et sports
  - Elargir et diversifier l'offre sportive
  - La culture pensée à l'échelle de l'agglomération
- Le développement durable au cœur de chaque action
  - L'agenda 21 : des engagements coordonnés et mobilisateurs
  - Garantir une approche globale de l'éco-responsabilité
  - Assister et conseiller les 29 communes

A cet effet, Caen la Mer a voté en Conseil Communautaire le 14 juin 2013 son agenda 21 et notamment « 100 actions pour le développement durable du territoire + 21 actions pour collectivité exemplaire ». Ces documents sont consultables pour diffusion sur le site internet de Caen la Mer (http//www.caenlamer.fr/agenda21.asp et http://caenlamer.fr/iso album/a21programme-actions14-06-13.pdf).

Dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace rural », Caen la Mer en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, a élaboré en 2006, **la Charte des territoires ruraux et périurbains**. Sa mise en œuvre est assurée par une série d'actions se regroupant autour de quatre thèmes :

- Garantir des espaces agricoles pour pérenniser les exploitations agricoles
- Contribuer à l'amélioration de l'environnement
- Conforter le rôle économique de l'agriculture et favoriser la diversification de l'activité agricole
- Développer les relations et améliorer la connaissance mutuelle des milieux agricoles et urbains

● Le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux bassin Seine et cours d'eau côtiers normands (SDAGE)

Le PLU doit être également compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) bassin Seine et cours d'eau côtiers normands**, en application de l'Article L212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles** en application de l'Article L212-3 du même code (cf. Art L123-1 du code de l'urbanisme).

Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

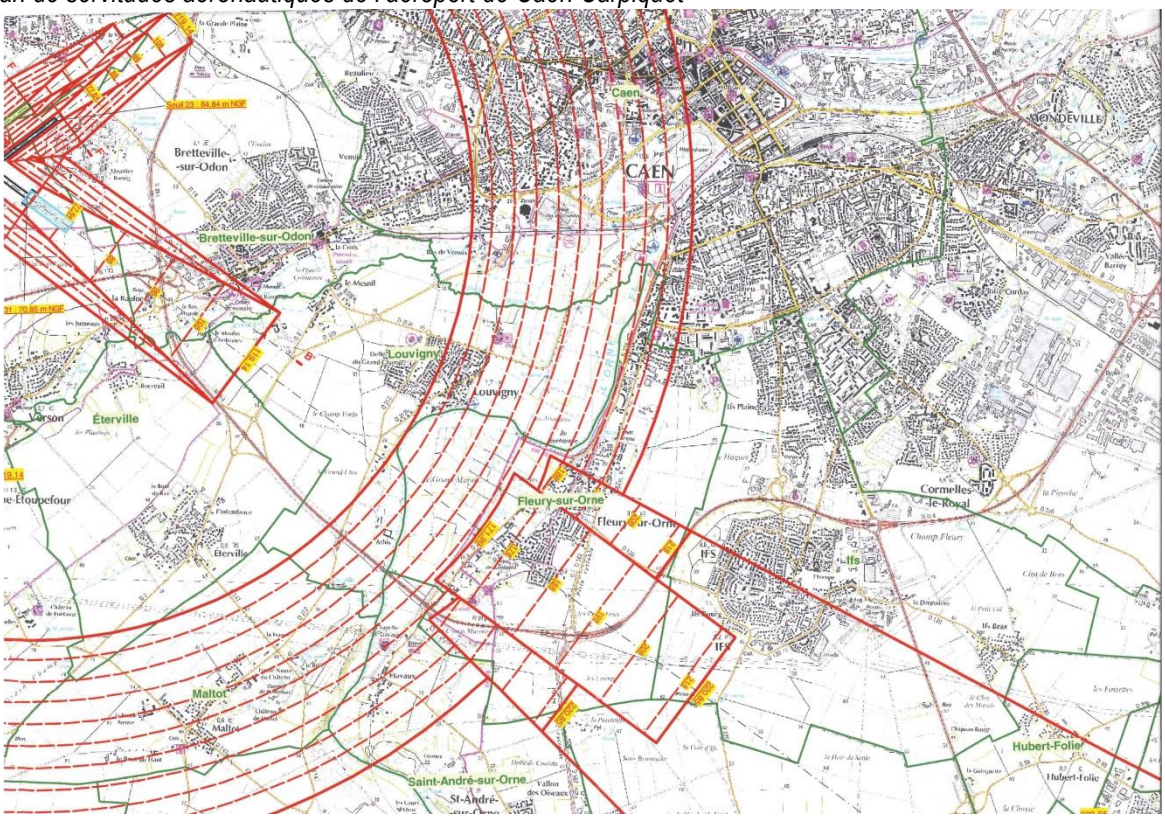
La mise en œuvre du SAGE s'appuie sur la notion de gestion intégrée de l'eau par bassin versant, sur laquelle se fonde la politique de l'eau française. En cours d'élaboration pour une mise en œuvre envisagée pour 2012, le SAGE Orne Aval-Seulles évoque 6 grands objectifs :

- Ne pas surexploiter la ressource en eau
- Ne pas dégrader la qualité des cours d'eau et prévenir leur eutrophisation
- Maîtriser le ruissellement sur les surfaces urbanisées
- Prévenir le ruissellement : Préserver et restaurer les haies, talus, fossés
- Ne pas exposer plus de biens et de personnes au risque inondation
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques : cours d'eau et zones humides

● Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Caen Carpiquet (PEB)

Conformément à l'article L 147-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les dispositions du **Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Caen Carpiquet** approuvé par arrêté préfectoral du 17 mars 2008.

Plan de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Caen Carpiquet



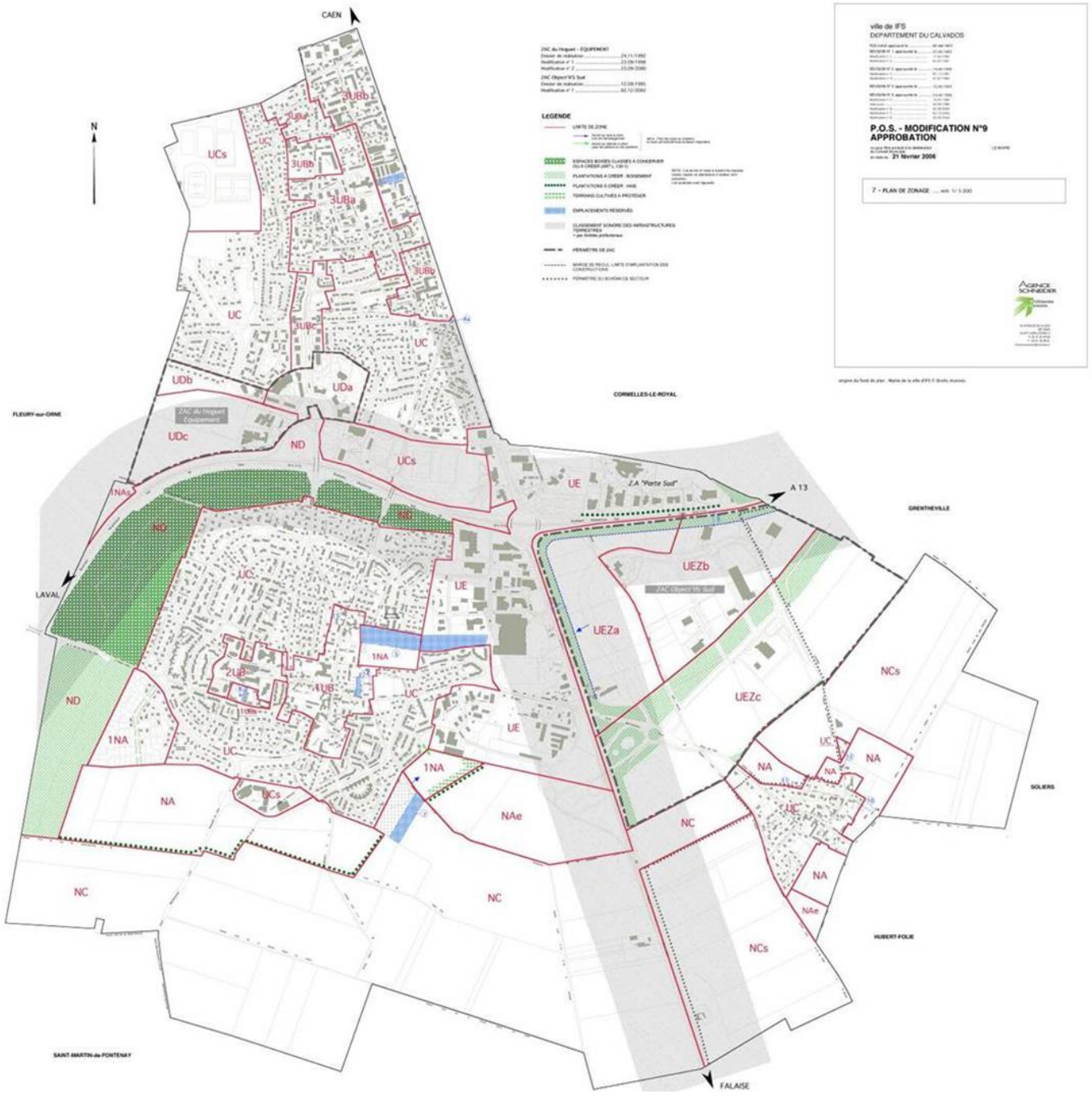
En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

4 – Bilan du Plan d'occupation des sols et analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles

4.1 Objectifs du POS actuel

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la ville d'Ifs a été approuvé le 07 avril 1977 puis révisé en 1990, 1993 et 1998. Il a fait par ailleurs l'objet de neuf modifications dont la dernière date de février 2006. Une mise en compatibilité est actuellement en cours pour permettre l'Opération ANRU sur le quartier de la Plaine.



1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Après une période de forte croissance émanant de l'urbanisation des quartiers du Hoguet et de Canada, le POS révisé de 1998 visait plusieurs objectifs :

- La poursuite de la croissance de la population qui devait atteindre à l'horizon 2000-2005, 12000 à 13000 habitants alors qu'elle était annoncée à 8648 au 1er janvier 1997.
- L'extension des zones d'urbanisation au Sud de la ville en compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise c'est-à-dire jusqu'aux lignes EDF.
- L'extension de la zone d'activités de la Dronnière et plus particulièrement du poste EDF
- La prise en compte de la Loi Barnier et de la Loi Paysage avec l'aménagement de l'entrée d'agglomération
- La définition d'un schéma de secteur à dominante activités à proximité du Hameau de Bras
- Le prolongement de la forêt, espace ceinturant Ifs bourg

Les modifications qui ont suivi ont eu pour but de mettre à jour certains contours de zones et emplacements réservés, d'ouvrir à l'urbanisation des zones Na et d'en redéfinir la destination (ex : collège)

4.2 Récapitulatif du zonage et bilan

Après l'ensemble des modifications, le Plan d'Occupation des Sols applicable aujourd'hui délimite :

- Plus de 470 hectares de zones urbanisées dont 180 à vocation économique
- 80 hectares de zones naturelles urbanisables
- près de 350 hectares de zones non constructibles

Tableau récapitulatif des surfaces (POS 2006)

Zones	Superficie des zones
	Superficie en ha
1UB	13,75
2UB	4,85
3UB	46,48
UC	169,51
UCs	30,67
UD	25,33
UE	70,76
UEz	111,82
TOTAL Zones Urbanisées	**473,17**
NA	44,95
NAe	21,98
1NA	16,36
TOTAL Zones naturelles urbanisables	**83,29**
NC	283,09
ND	66,45
TOTAL Zones naturelles protégées	**349,54**
TOTAL GENERAL	**906,00**

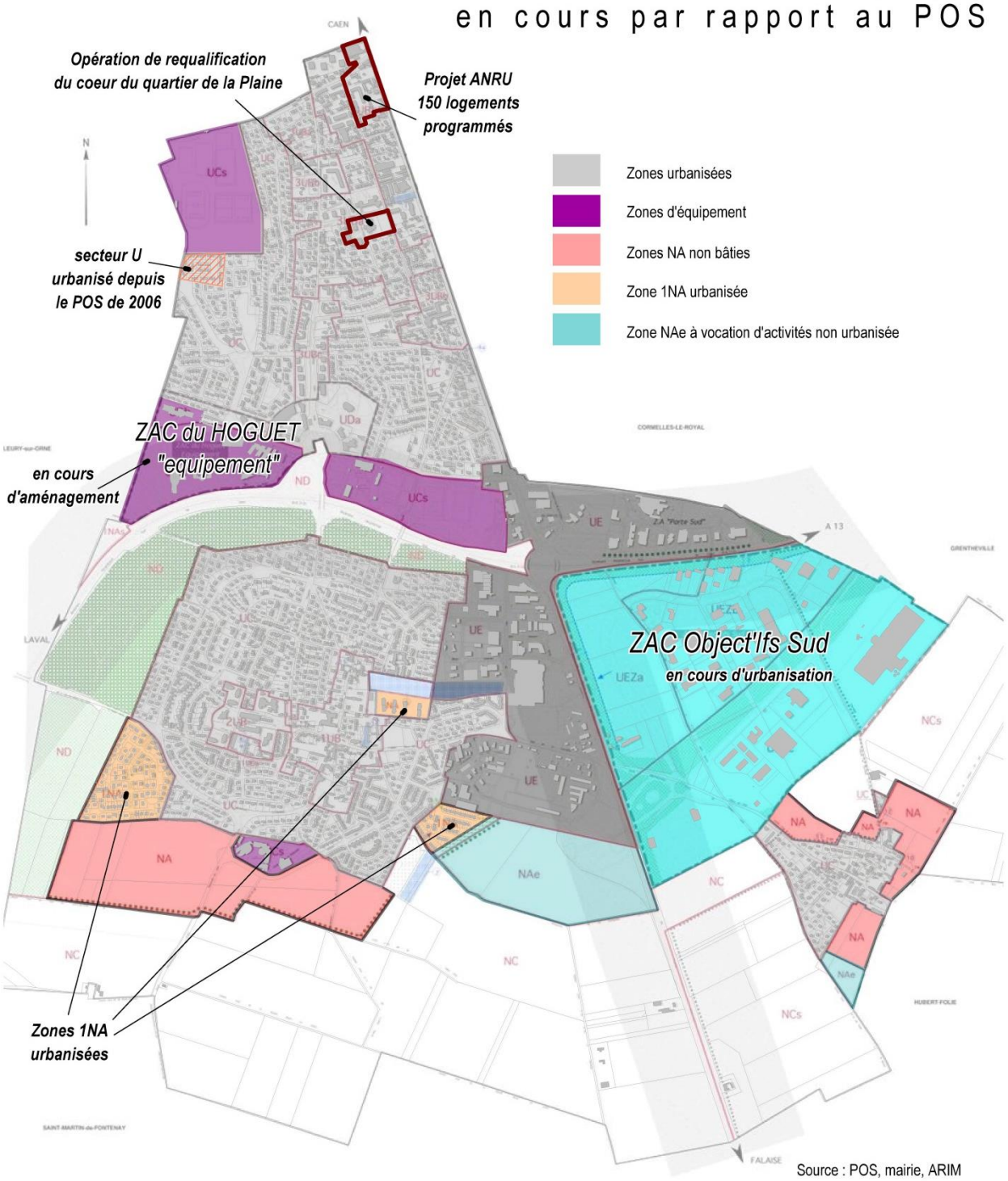
Espaces Boisés Classés *49,45 ha*

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Après 13 ans, tous les objectifs du POS de 1998 ne sont pas atteints.

Malgré une croissance régulière, l'objectif de population de 12000 – 13000 habitants n'a pas été atteint puisque celle-ci était de 11028 au 1er janvier 2010. Le développement de la ville s'est ainsi poursuivi vers le Sud avec l'aménagement des zones 1NA tandis que les zones Na n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation.

Evolution de la ville et projets en cours par rapport au POS



Source : POS, mairie, ARIM

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Au regard du potentiel urbanisable important que ces zones représentent et face à la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles, la destination de ces zones sera à redéfinir en fonction du projet visé par le PLU.

En terme d'activités économiques, le POS a permis l'aménagement de la ZAC Objectif'Sud. Si celle-ci a enregistré l'accueil d'environ 35 entreprises, une trentaine d'hectares demeurent encore disponibles. L'aménagement de l'entrée d'agglomération demeure un projet à court terme avec une sollicitation du 1% paysage en cours.

Le développement de la zone de la Dronnière n'a pas été réalisé. De la même façon, l'urbanisation envisagée du hameau de Bras ainsi que le schéma de secteur à dominante d'activités mentionnés dans le POS n'ont été suivis d'aucune réalisation.

Enfin, le dernier projet inscrit dans le POS et visant l'extension de la forêt, n'a aujourd'hui pas été concrétisé mais demeure l'un des objectifs de la municipalité actuelle.

Le bilan du POS révèle encore des possibilités de développement pour la ville d'Ifs. Toutefois, au regard de l'évolution de la législation (Grenelle II, …), de la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles face à l'étalement urbain de l'agglomération caennaise, l'élaboration du PLU est une opportunité de redéfinir le projet de la ville et d'adapter en conséquence ses secteurs de développement.

De cette façon, les zones vouées au développement de l'urbanisation seront à examiner qualitativement et quantitativement afin, notamment, de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. Devront par ailleurs être intégrées les possibilités d'évolution du tissu urbain en terme de rénovation (projet ANRU) et d'urbanisation des secteurs non bâtis sans usage.

Les terrains vierges identifiés au sein du tissu urbanisé seront des terrains à regarder avec attention pour l'évolution de la ville. Dans la même optique, une étude menée par Caen la Mer et l'EPFN a été menée entre 2011 et 2012 afin d'envisager des possibilités de requalification sur des terrains actuellement en friche. D'ores et déjà, peut être mentionné le site de l'ancienne déchetterie dont la nouvelle affectation sera à définir. Ces potentialités d'agir sur le tissu existant permettront notamment de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace



1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Les terrains disponibles au sein du tissu urbanisé



4.3 Bilan de la consommation d'espace

La ville, porte d'entrée de l'agglomération caennaise a connu une forte croissance depuis la fin des années 70, date de son POS initial. L'étalement urbain dont elle a fait l'objet s'est observé plus particulièrement au cours des années 90 multipliant par deux les surfaces urbanisées sur le territoire.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Cette urbanisation s'est traduite par la création de nombreux lotissements notamment sur le secteur de la Plaine à vocation agricole jusqu'au début des années 90.

La seconde orientation de la ville depuis la fin des années 90 est le développement des zones d'activités lié au positionnement de la ville en entrée d'agglomération et de sa desserte par le périphérique caennais et la RN158 (future A88). Deux zones ont ainsi été créées : la zone « Porte Sud » et « Objectif'Sud » en cours d'aménagement.

Les espaces agricoles ont ainsi perdu plus de 300 hectares en une trentaine d'années représentant aujourd'hui 31% du territoire communal contre 42% en 1993 et 66% en 1977. Les espaces naturels sont quasiment inexistants dans ce secteur de plaine, les seuls figurant sur les zonages représentant la forêt et son extension.

Evolution des zonages du POS (en ha)et surfaces consommées

(en ha)	Surface urbanisée habitat	Surface urbanisée activités	Surface à urbaniser	Surface naturelle (ND)	Surface agricole (NC)
POS 1977	141	-	149		599
POS 1982	142.3	12.7	179		576
POS 1993	155.8	51.2	246	78	379
POS actuel	306.5	182.5	67	66	283

Depuis le POS de 1977, les surfaces urbanisées ont été multipliées par 3. Parmi elles, les activités économiques représentent 37%. Celles-ci ont augmenté leur emprise de près de 400% entre 1993 et 2006 en raison notamment de la création d'Objectif'Sud.

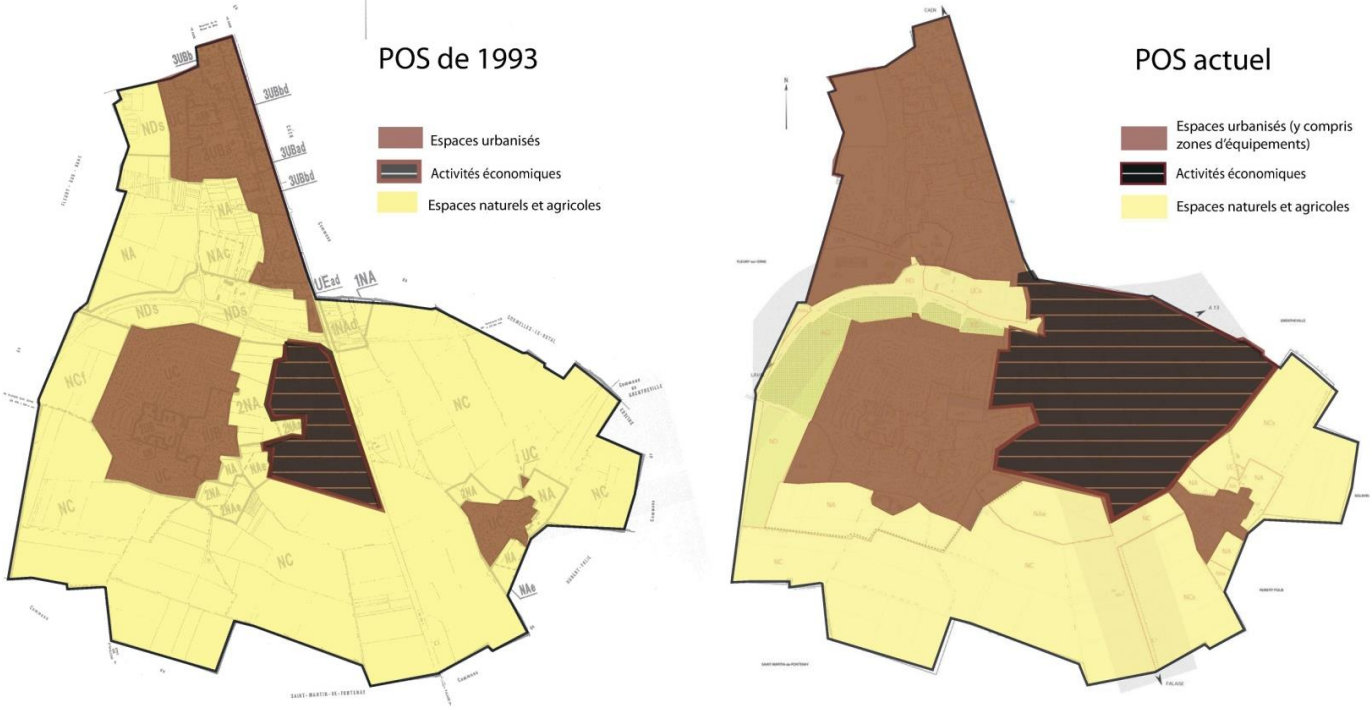
A noter également, l'urbanisation de la ZAC du Hoguet dont la phase équipement se poursuit aujourd'hui. Celle-ci a notamment permis (excepté le périphérique) de créer un lien entre Ifs bourg et Ifs Plaine.

La consommation de l'espace a été telle que les seules possibilités d'extension aujourd'hui demeurent vers le Sud. Ainsi, depuis la dernière révision de 1998, un peu plus de 17 hectares ont été urbanisés représentant 2% du territoire communal en treize ans. Il faut également rajouter la poursuite de l'aménagement des zones urbaines au niveau d'Object'Ifs Sud (il demeure une trentaine d'hectares disponibles à ce jour) et du Hoguet (dans laquelle une parcelle restent sans affectation).

Avec un territoire de surface aujourd'hui limitée, chaque extension urbaine présentera un impact important sur les surfaces agricoles demeurant au Sud. Afin de préserver ses espaces agricoles et naturels tout en poursuivant sa croissance, la commune devra engager une réflexion sur de nouvelles formes d'urbanisation de façon à proposer des programmes plus denses conformément aux objectifs du PLH et du SCOT. De la même façon, des opérations de renouvellement urbain comme cela est engagé sur le secteur de la Plaine peuvent permettre de faire évoluer le tissu bâti et apporter des réponses aux besoins de logements sans consommer d'espaces agricoles supplémentaires.

1 - Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Evolution de l'urbanisation



Source : POS 1993 et 2006

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

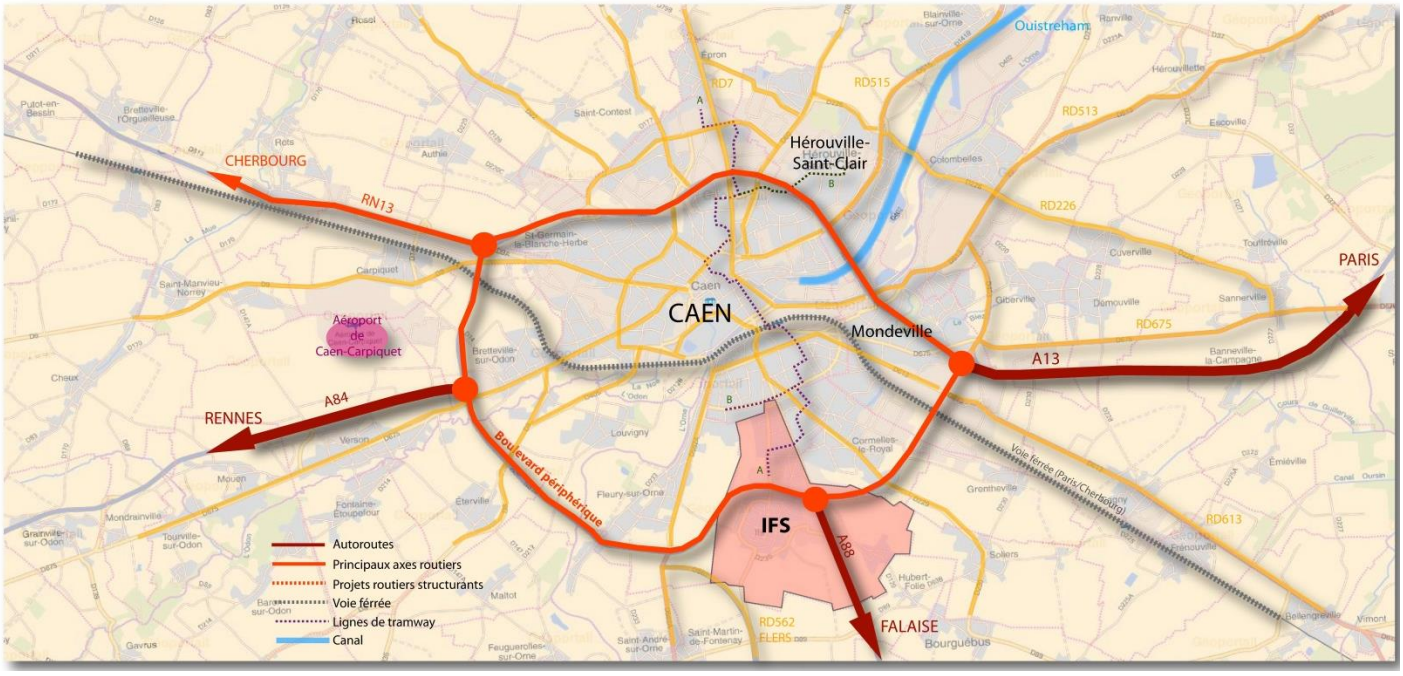
2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Ifs, troisième ville de l'agglomération caennaise par son poids de population, se situe sur un nœud de communication important. Au Sud de Caen, elle constitue l'entrée Sud de l'agglomération.

Bordée dans sa partie Sud par la plaine de Caen-Falaise, elle s'inscrit dans un contexte urbain dense en continuité des communes voisines notamment les grands ensembles collectifs de la Grace de Dieu et de la Guérinière de Caen, la commune de Cormelles le Royal à l'Est et Fleury sur Orne et le Projet de la ZAC des Hauts de l'Orne à l'Ouest.

Située en entrée d'agglomération, le territoire communal se caractérise par un contraste entre champs ouverts voués à la grande culture céréalière au Sud et espaces urbanisés denses au Nord en continuité des communes voisines.

Bénéficiant d'un nœud de communication majeur avec le croisement de l'A88 et du périphérique caennais, favorable notamment au développement de zones commerciales et économiques, la ville observe une forte pression urbaine.

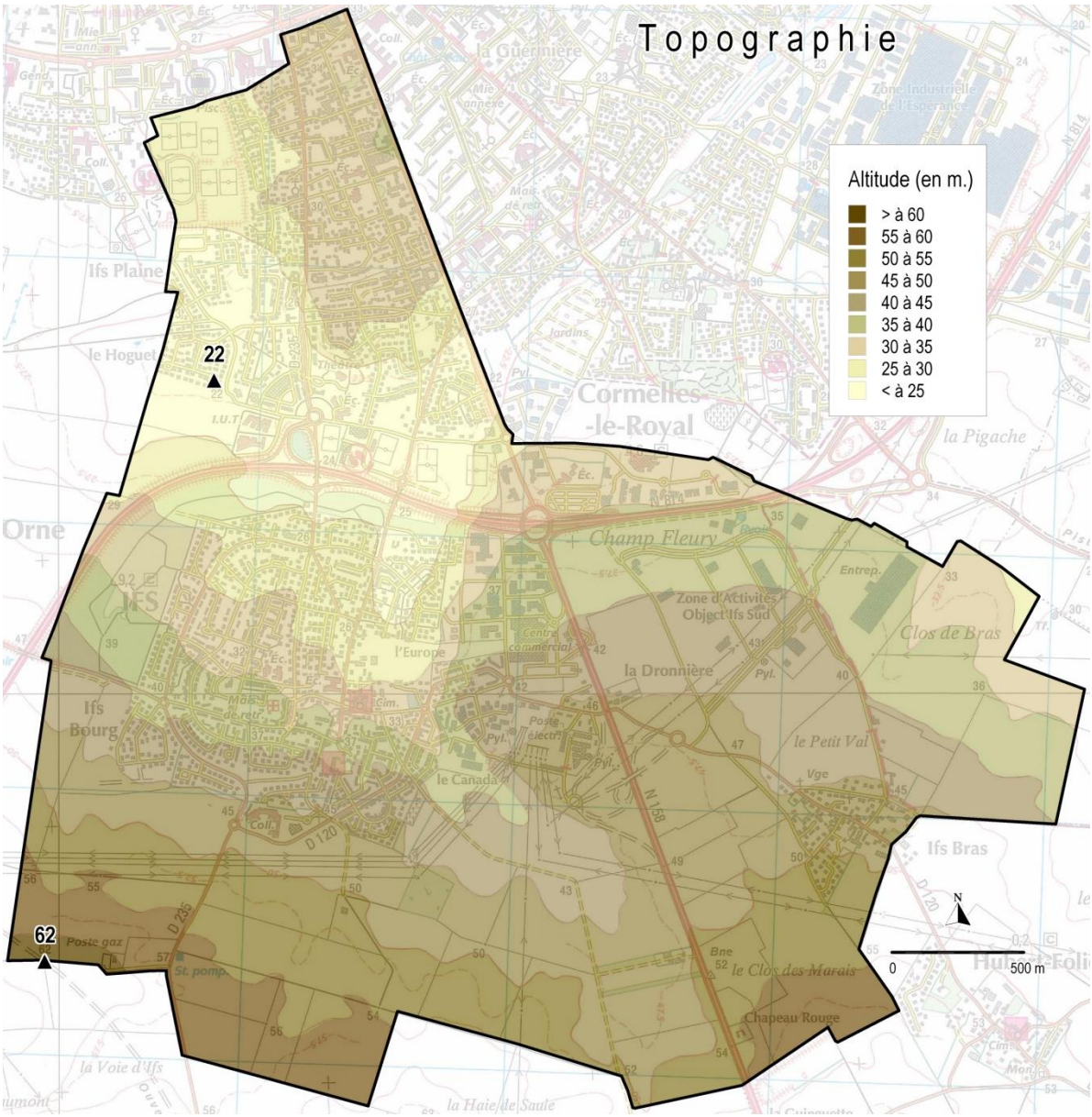


1. Topographie

Le territoire communal d'Ifs, d'une superficie de 911 hectares, au Sud de la ville de Caen s'inscrit au sein de la région agricole « Plaine de Caen Falaise ». Dans ce paysage de plaine, le territoire présente un faciès plat. Le point culminant s'enregistre au Sud Ouest du territoire à proximité à 62 mètres d'altitude. Les variations de niveau demeurent cependant quasiment inexistantes puisque les points les plus bas sont relevés autour de 20 mètres au niveau de la ZAC du Hoguet, vallée sèche en continuité de Cormelles le Royal.

Ce paysage de culture sans haies, typique de la plaine de Caen, crée de fortes visibilités. Ainsi, à la faveur d'une légère déclivité Sud Nord, la ville et l'ensemble du Sud de l'agglomération caennaise sont particulièrement perceptibles depuis l'A88.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

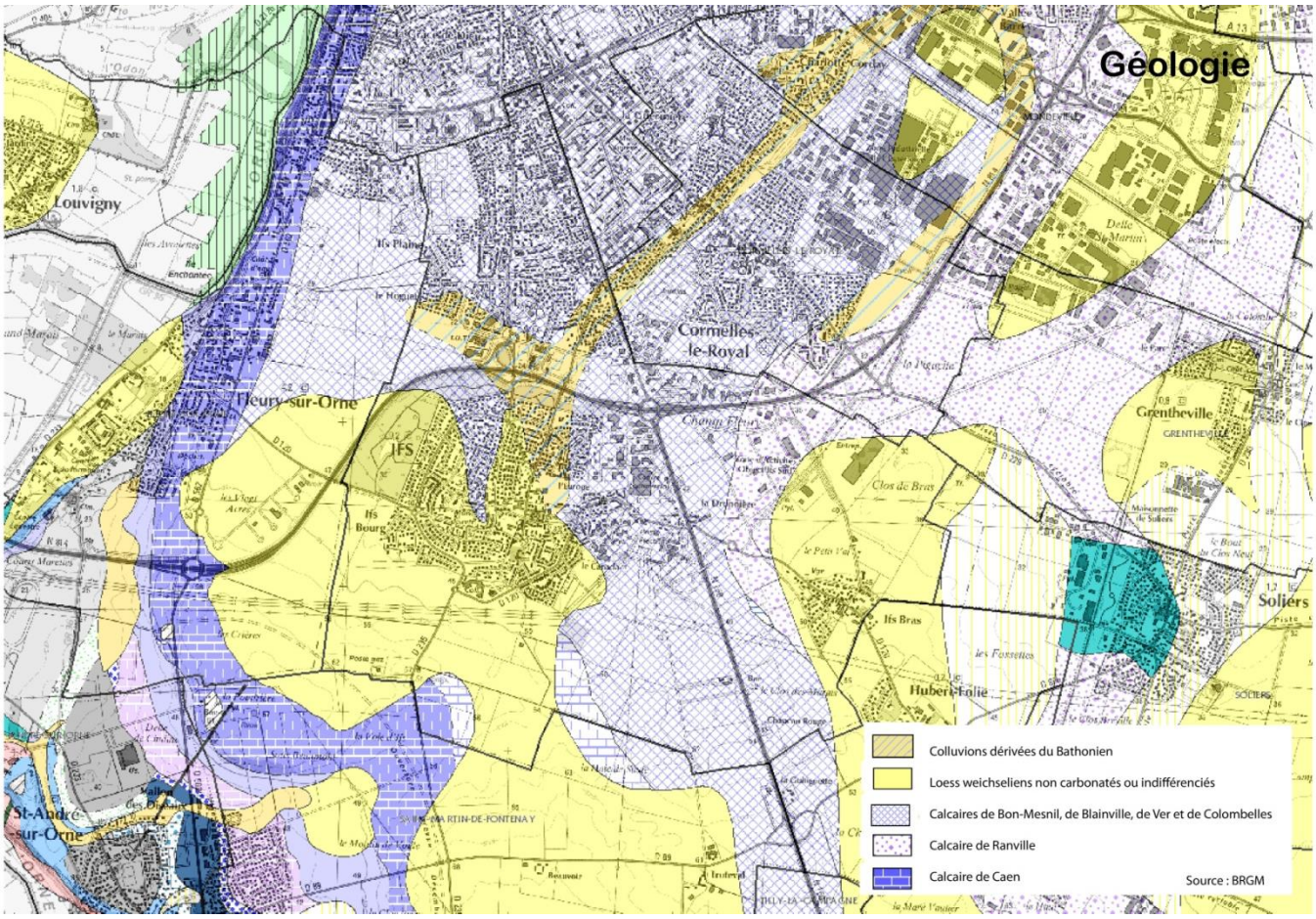


2. Géologie

Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier le profil de la commune d'Ifs.

La commune se situe dans les formations calcaires de la Plaine de Caen. Elle se présente sous forme d'un plateau légèrement incliné du Sud vers le Nord et marqué par un petit thalweg Est-Ouest correspondant aux vallées sèches. Ce plateau est situé dans les calcaires jurassiques du Bathonien recouverts d'une couche de limons renfermant des plaquettes calcaires. L'épaisseur de cette couverture limoneuse est en moyenne de 30 à 40 cm sauf en fond de thalweg où elle est plus importante.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale



Ces limons engendrent des terrains meubles favorisant l'installation de grandes exploitations céréalières avec des cultures en champs ouverts (céréales, betteraves, colza…)

3. Gestion de l'eau potable

L'eau potable d'Ifs est gérée par un syndicat intercommunal hors Caen la mer. La Ville est représentée dans une structure intercommunale : le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Ifs/Bourguebus). Son réseau est exploité par la société SAUR. Deux zones de distribution ont été définies en fonction de leur mode d'alimentation en eau. La zone « Ifs », qui concerne la commune d'Ifs sauf le hameau de Bras, est alimentée par l'eau de l'Orne traitée à Louvigny ou par un mélange de l'eau de l'Orne et de l'eau du syndicat de production Sud Calvados (réservoir de Fontenay le Marmion).

La zone « Bourguébus » (dont Bras), qui concerne le reste du syndicat, est alimentée par un achat d'eau au syndicat intercommunal d'AEP de May sur Orne (mélange de l'eau de l'Orne traitée et de l'eau du syndicat de production Sud Calvados (zone de Saint-Pierre-sur-Dives, Mézidon-Canon).

- La consommation

Evolution des volumes mis en distribution (syndicat – bilan annuel 2010)

	2008	2009	2010
Volume produit	0	0	0
Volume importé	746298	700109	764993
TOTAL général	746298	700109	764993

En 2010, la ville d'Ifs comptait 3488 branchements, (chiffre en évolution constante depuis 2006) pour un volume consommé de 504886m^3 soit une moyenne de 135m^3 par an et par abonné (hors consommateurs de plus de 6000m^3 par an). Ce volume a augmenté de 5.8% par rapport à 2009. Parallèlement, le volume global consommé par le syndicat a progressé de 4.12%.

- La qualité

Le rapport annuel 2010 du délégataire fait apparaître une eau globalement de bonne qualité. Ainsi, sur le plan bactériologique et physico-chimique, toutes les mesures réalisées en 2010 se sont avérées conformes. Sur le plan physico-chimique, un dépassement de la référence qualité sur le paramètre chlorite a été constaté à trois reprises en début d'année. Le remplacement des vieilles conduites en fonte et PVC collé a été préconisé.

4. Gestion de l'assainissement

4.1 Gestion des eaux usées

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

Enjeu de l'aménagement communal

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

La Communauté d'Agglomération de Caen la Mer assure la compétence en matière d'assainissement, de collecte, de transport et du traitement des eaux usées pour les 29 communes dont Ifs.

Le réseau sur la ville est ainsi exploité dans le cadre d'une régie par Caen la Mer avec la SAUR comme prestataire de service.

Caen la Mer a engagé une étude générale du système d'assainissement dont les résultats et notamment les zonages d'assainissement devraient aboutir pour fin 2011.

La commune est raccordée à la station d'épuration du Nouveau Monde à Mondeville. Mise en service en 2003, elle traite les effluents de 29 communes.

Etudiée pour accompagner l'évolution démographique et économique de l'agglomération, elle peut couvrir actuellement les besoins d'une population de 240000 habitants et de 1700 hectares de surfaces d'activités. Elle est configurée pour 300000 habitants et 2100 hectares.

La desserte de la commune est assurée par un réseau gravitaire séparatif de diamètre 200mm. Le réseau vieillissant est en cours de réhabilitation. Sont revus en priorité les secteurs faisant l'objet d'effacement de réseaux ainsi que les quartiers en phase de requalification cœur de Plaine et Plaine Sud Est.

Par arrêté du 08 juillet 2004, la communauté d'agglomération a mis en place un règlement d'assainissement applicable sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2005 pour les eaux usées et uniquement sur les zones d'activités économiques communautaires pour l'assainissement des eaux pluviales.

4.2 Gestion des eaux pluviales

Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Le territoire de la ville d'Ifs ne possède pas d'exutoire naturel en matière d'eau pluviales bien que des mares aient autrefois existé près de l'église de Saint André. Il y a une absence totale à proximité de réseau hydrographique. A noter par ailleurs, que le boulevard périphérique constitue une barrière artificielle infranchissable pour l'écoulement des eaux pluviales imposant la présence d'ouvrages adaptés. Le rejet en milieu naturel par infiltration après collecte et traitement demeure la seule solution.

Dans les secteurs les plus anciens, le système est mixte, une partie des voies est équipée de puisards et l'autre partie bénéficie d'un réseau de collecte dirigée vers des bassins d'absorption.

Un réseau de collecte alimente les secteurs plus récents puis dirige les eaux vers les bassins (rue de l'église, bordure Sud du périphérique, Hoguet).

Il est à noter qu'au 1er janvier 2015, Caen la Mer a pris la compétence de gestion et de collecte sur tout ou partie des eaux pluviales.

*

5. Autres réseaux

- Electricité

La commune est grevée par la servitude I4 pour le passage de 18 lignes convergeant notamment au poste RTE au Sud de la ville (5 lignes 225kV et 13 lignes 90kV). Le passage de ces lignes grève le Sud du territoire limitant de ce fait une extension importante de l'urbanisation.

- Fibre Optique

Les infrastructures numériques deviennent de plus en plus des critères d'implantation et renforcent ainsi l'attractivité du territoire. La loi pour la modernisation de l'économie prévoit ainsi le câblage des immeubles de plus de 25 logements en 2010 et pour tous en 2011.

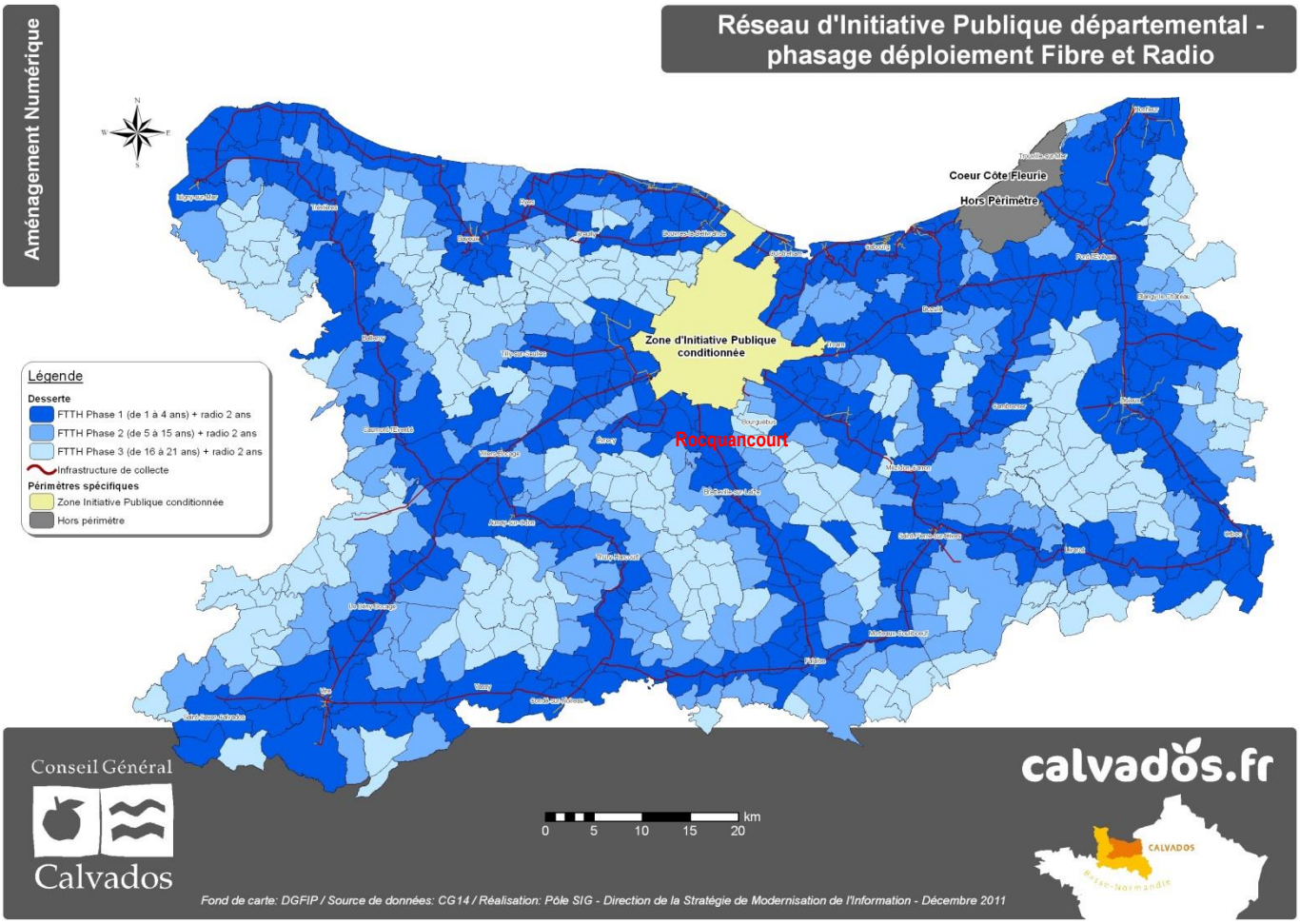
Actuellement, la ville d'Ifs est desservie par deux câbles fibre optique. Une réflexion est en cours pour la desserte des zones d'activités.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Le projet Fibre Calvados s'appuie sur deux technologies réseau : la fibre (FTTH) et la radio (WiFi-Outdoor). Pour la fibre, le calendrier de déploiement comporte trois grandes phases, dont la première se terminera d'ici fin 2015. À l'issue de cette première étape, 180 000 prises optiques seront rendues raccordables au réseau, soit 76 % des logements visés à terme (environ 230 000, hors agglomération de Caen et intercommunalité Cœur Côte Fleurie).

Parallèlement au réseau FTTH et pour apporter une amélioration rapide dès 2014, notamment dans les zones les plus problématiques en ADSL (« zones blanches et grises ADSL »), une solution radio basée sur la technologie radio terrestre WiFi-Outdoor est mise en place dans le projet Fibre Calvados. Elle est prioritairement destinée aux habitants des communes des phases FTTH 2 et 3 dont la ligne téléphonique ne permet pas d'obtenir, en ADSL, un débit minimal de 3 ou 4 Mbit/s. Ce réseau radio terrestre nécessitera la mise en place d'émetteurs radio sur des points hauts. Dans le réseau du Calvados, ce sont essentiellement des châteaux d'eau qui seront utilisés à cette fin. Une première vague d'une quarantaine d'émetteurs va être mise en service au printemps 2014, puis d'autres suivront pour améliorer la couverture initiale, en fonction de l'expression des besoins, dans le cadre d'un processus de qualification de la demande.

Actuellement la commune n'est pas desservie et intègre la phase 2 FTTH.



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

● Gaz

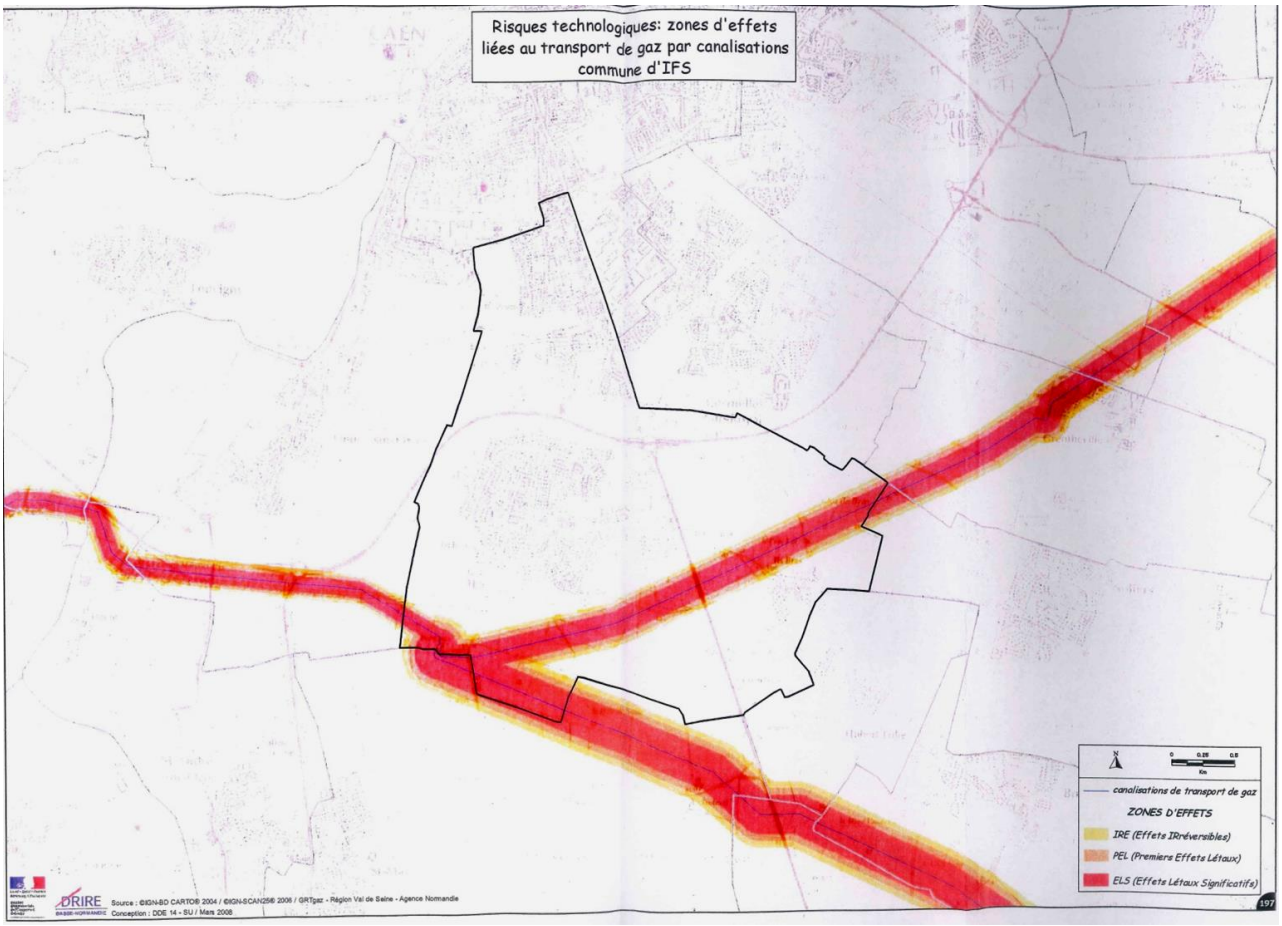
La ville est concernée par le passage des canalisations de gaz grevant le Sud du territoire et impliquant des dispositions particulières à leurs abords:

- DN300 IFS – BOUGY
- DN400 SOLIERS - IFS

Ainsi les dispositions à prendre selon les zones sont les suivantes :

- Zone IRE : le transporteur devra être informé des projets de constructions le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation
- Zone PEL : Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ere à la 3eme catégorie
- Zone ELS : Proscrire la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Zone d'effet liée au transport de gaz par canalisation - DRIRE



6. Nuisances et Qualité environnementale

● Exposition au bruit

Le contexte urbain d'Ifs engendre deux sources principales de bruit :

- Le bruit lié aux axes routiers
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Caen Carpiquet approuvé par arrêté préfectoral du 17 mars 2008

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement définit une approche commune à tous les États membres de l'Union Européenne afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

Cet objectif se décline en trois actions :

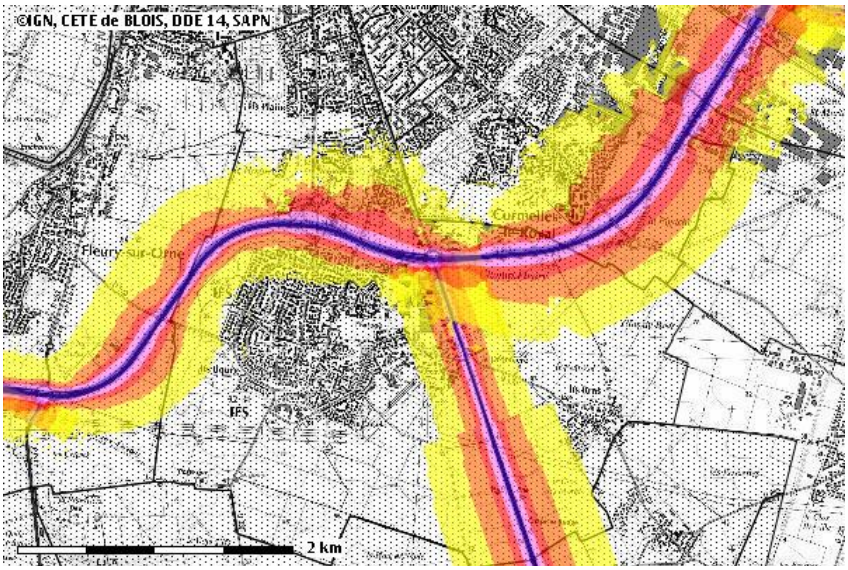
- 1. l'évaluation de l'exposition au bruit des populations,
- 2. une information des populations sur ce niveau d'exposition et les effets du bruit,
- 3. la mise en œuvre de politiques visant à réduire le niveau d'exposition et à préserver des zones de calme.

Cette directive 2002/49/CE a été transposée en droit français par ordonnance, ratifiée par la loi du 26 octobre 2005, et figure désormais dans le Code de l'Environnement, L. 572-1 à 11.

Les cartes de bruit permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement et l'établissement des prévisions générales de son évolution. Elles permettent une représentation des niveaux de bruit, mais également un dénombrement de la population exposée, une quantification des nuisances, puis l'élaboration des plans d'action. Les cartes de bruit sont à élaborer pour les grandes infrastructures de transports terrestres et dans les grandes agglomérations en deux temps

En raison de la présence de la RN814 et de la RN158 (A88), une carte de bruit a été arrêtée pour la ville d'Ifs par arrêté préfectoral du 29 décembre 2008. Elle met en évidence l'impact des infrastructures de transport sur la ville bien que les effets sur la population soient limités en raison d'une part de la présence de la forêt et d'autre part de zones d'activités en bordure des grands axes.

Carte des bruits stratégiques
DDTM14 – 2008



]55 - 60]
]60 - 65]
]65 - 70]
]70 - 75]
> 75

Ces mêmes voies étaient déjà recensées au titre de la Loi Bruit du 31 décembre 1992 imposant des dispositions particulières pour les constructions se situant à moins d'une distance oscillant entre 30 et 250 mètres de ces axes comptés à partir du bord extérieur de la chaussée selon leur classement sonore. Ainsi, sont concernées par un classement sonore :

- La RN814 et la RN158 dans les arrêtés du 06 juillet 1999 (250m)
- La RD120 et la RD235 dans les arrêtés du 23 octobre 2001 (30m)

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

- La route de Falaise et la rue de Falaise dans les arrêtés du 25 mars 2002 et du 20 avril 2007 (100m)

A noter également que la ville d'Ifs est concernée par le décret 95/21 du 09 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'arrêté du 30 mai 1996 fixant l'isolement acoustique des bâtiments.

● Qualité de l'air

Air C.O.M. gère sur l'ensemble de la Basse-Normandie neuf stations de mesures automatiques de la pollution (deux dans l'Orne, deux dans la Manche et cinq dans le Calvados). A ces stations, il convient d'ajouter les deux stations de mesures d'Air Normand. Ces stations sont équipées d'un ou plusieurs analyseurs mesurant chacun les concentrations d'un polluant défini. Les principaux polluants surveillés de cette manière sont, dans notre région, l'ozone (O_3), les oxydes d'azote (NO et NO_2), les particules (PM_{10} et $PM_{2,5}$) et dans une moindre mesure le dioxyde de soufre (SO_2) et le monoxyde de carbone (CO).



Les stations sont généralement implantées dans des lieux représentatifs de l'exposition de la population et dans des zones de fortes densités de population. Elles pourront caractériser la pollution de fond, à l'écart des sources importantes de polluants et de la pollution de proximité, comme la proximité d'un axe routier important. Cinq stations permettent d'évaluer la qualité de l'air dans le Calvados dont une sur la ville d'Ifs, station périurbaine et une autre, Caen-Vaucelles, surveillant plus particulièrement le trafic routier.

En 2010, dans le département du Calvados, la qualité de l'air a été « bonne » près de 90 % des jours de l'année en situation de fond. Trois polluants sont responsables des journées (un peu plus d'un mois et demi) où la qualité de l'air a été « moyenne », ou « médiocre ». Il s'agit des particules en suspension, dites PM_{10}, (49%), de l'ozone (41%) et du dioxyde d'azote (8%).

Le nombre de jour où la qualité de l'air n'est pas « bonne » est en augmentation par rapport à 2009. Mais aucune journée de qualité de l'air « mauvaise » n'a été enregistrée en 2010.

Quelques précisions par paramètres peuvent être apportées.

- Les particules en suspension (PM_{10}) : Les concentrations maximales quotidiennes sont plus variables. Des concentrations supérieures au seuil de la valeur limite de la Directive Européenne (50 µg/m^3 sur 24 heures) ont été mesurées pendant les mois de janvier, avril, novembre et décembre à Caen et Lisieux. Le seuil de recommandation et d'information de la population pour les particules (80 µg/m^3 sur 24 heures en moyenne glissante) n'a pas été dépassé en 2010.
- L'ozone (O_3) : Les concentrations moyennes les plus faibles sont mesurées en hiver et les plus fortes à la fin du printemps. Pendant le printemps et l'été 2010, les concentrations en ozone sont à l'origine des journées où la qualité de l'air était « médiocre ». Depuis 2003, sur l'ensemble des sites de mesures de l'ozone exploités par Air C.O.M., les moyennes annuelles en ozone sont relativement stables. L'année 2010 montre cependant une augmentation généralisée de la concentration moyenne en ozone.

- Le dioxyde d'azote (NO2) : Les concentrations mensuelles de dioxyde d'azote les plus fortes sont mesurées en période hivernale.
  Dans le Calvados, ce polluant de l'air provient directement ou indirectement de la circulation automobile. Ce profil présente les deux pics caractéristiques correspondant au trafic routier pendulaire domicile - travail. Sur les sites de fonds urbains (Caen Ouest, Ifs et Lisieux), les concentrations horaires moyennes sont peu différentes. Le site de proximité automobile (Caen Vaucelles) est soumis à des variations plus importantes au cours de la journée. En 2010, le seuil de recommandation et d'information pour la protection de la santé (200 µg/m3 sur une heure) n'a pas été dépassé. Le seuil définissant la valeur critique pour la protection de la végétation (30 µg/m3 en moyenne annuelle d'oxydes d'azote NOx) est dépassée sur Ifs.

● Traitement des déchets

Pour atteindre son objectif général de réduction des déchets, la loi Grenelle a fixé des objectifs ciblés selon les catégories de déchets : réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années, augmenter le recyclage afin d'orienter vers ces filières 35 % en 2012 et 45 % en 2015 de déchets ménagers et assimilés, ce taux étant porté à 75 % dès 2012 pour les déchets d'emballages ménagers et les déchets non dangereux des entreprises (hors bâtiments et travaux, hors agriculture et hors activités spécifiques)

Ainsi, les collectivités devront définir avant le 1er janvier 2012 un « programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés » (avec des objectifs de réduction des quantités de déchet, et des mesures pour les atteindre, qui feront l'objet d'un bilan annuel) ;

La collecte et le traitement des déchets est depuis 2004 de compétence de l'agglomération de Caen la Mer. A ce titre, les déchets ménagers de la ville d'Ifs sont collectés par Caen la Mer et traités par le SYVEDAC (compétence déléguée).

La collecte est assurée 2 fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois par semaine pour les déchets recyclables, une fois par semaine en saison pour les déchets verts et 1 fois par trimestre pour les encombrants.

La communauté d'agglomération a élaboré un règlement de collecte avec des recommandations techniques pour le passage des véhicules de collecte et les modalités de collecte en vigueur. Il s'agit notamment de tenir compte :

- Des fréquences de collecte amenées à évoluer à partir de 2013 (incidences sur la capacité de stockage des locaux à déchets)
- La localisation des bornes d'apport volontaire sur les quartiers sociaux
- Des dimensions de voirie pour permettre le passage des camions de collecte

Concernant la prévention des déchets, il conviendra pour les collectifs de prévoir des locaux à déchets facilement accessibles et sécurisés pour permettre le tri et de prévoir des lieux en extérieur pour la mise en place des composteurs collectifs en pied d'immeubles. Pour les pavillons, il faudra prévoir des accès permettant l'utilisation de bacs roulants à déchets et prévoir la possibilité de pratiquer le compostage individuel sur chaque parcelle.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Par ailleurs, quatre déchetteries sont mises à disposition des habitants de la Communauté d'agglomération : Bretteville sur Odon, Colombelles, Hermanville sur Mer et Fleury sur Orne dont Ifs intègre l'aire d'influence.

ENJEUX:

-Amélioration des réseaux existants et amélioration de la gestion des nouvelles zones urbanisées

La ville est desservie par l'assainissement collectif dont l'extension peut être assimilée par les structures existantes. Il conviendra d'analyser la capacité des réseaux existants pour tout nouvel aménagement et de veiller à leur possibilité d'extension. Dans une démarche de développement durable, la gestion des eaux pluviales requiert une attention particulière. Des dispositifs alternatifs au réseau actuel et respectueux de l'environnement telles les noues par exemple pourront être envisagées dans le cadre d'une nouvelle urbanisation.

- Traitement qualitatif des franges urbaines

Le faible relief de la commune rend particulièrement visible les extensions récentes de l'urbanisation. Ifs se positionne ainsi comme le front urbain du Sud de l'agglomération caennaise. Il sera ainsi nécessaire de traiter avec soin les franges urbaines notamment au Sud de la ville et de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux aménagements.

- Limiter les nuisances et viser des objectifs de qualité environnementale dans tout nouveau projet

De la même façon, il conviendra d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables, la maîtrise des dépenses d'énergie, la sobriété énergétique et de l'usage de l'eau potable.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en cinq grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et agricoles et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.



- Les paysages bâtis
  - L'espace urbain

Sur un territoire limité (911ha), l'espace urbain bâti occupe environ les 3/4 de l'espace communal. Inscrite dans un contexte urbain particulièrement dense puisque bordée par les grands ensembles collectifs des quartiers de la Grace de Dieu et de la Guérinière du Sud de Caen, le quartier de la Demi-Lune plus ancien et les communes de Fleury sur Orne et Cormelles le Royal, Ifs constitue la porte d'entrée de l'agglomération caennaise.

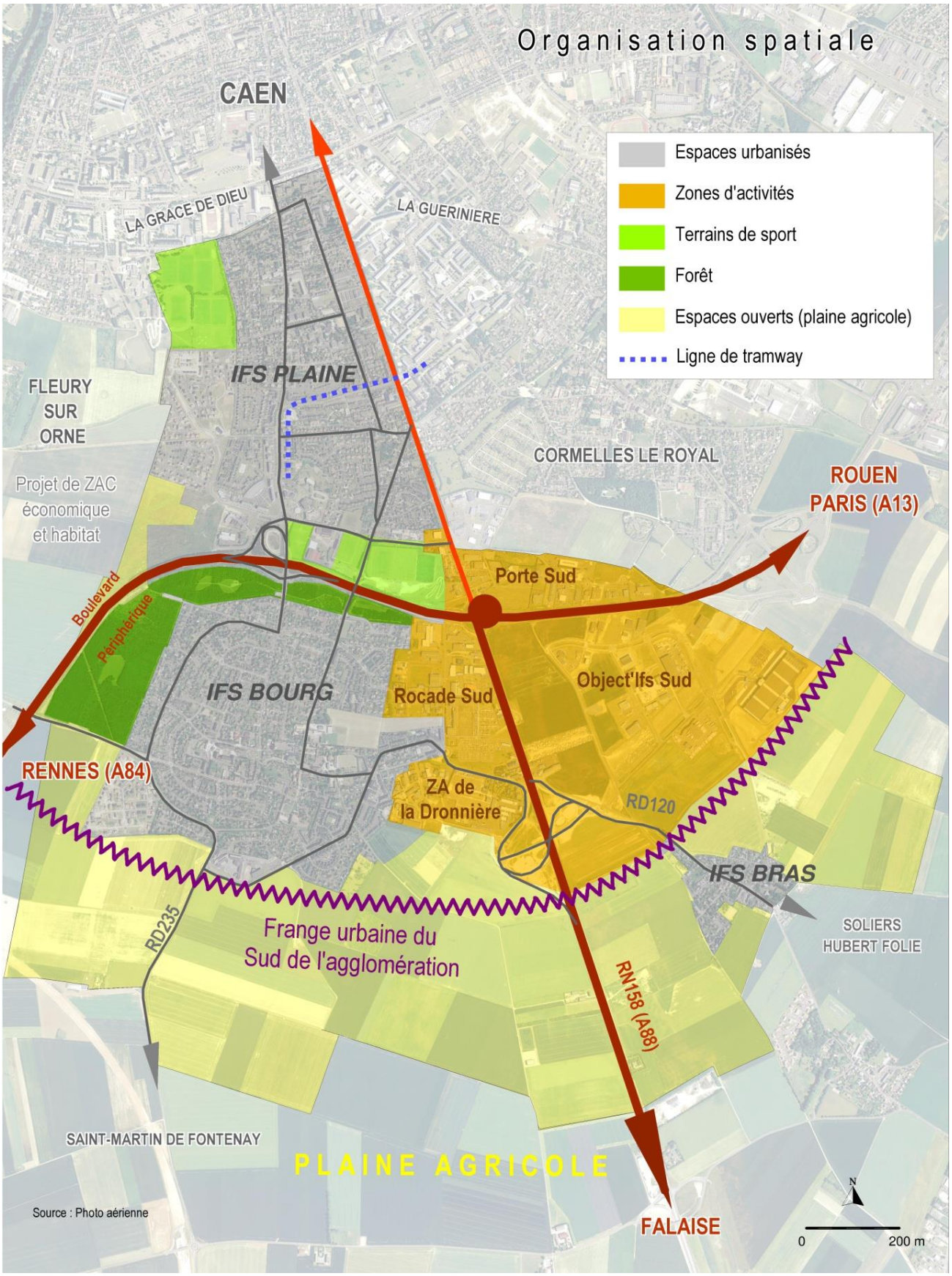
Trois grandes entités constituent le tissu urbanisé de la ville :

- Ifs Bourg au Sud du périphérique comprenant le cœur ancien de la ville bordé par le périphérique et la Forêt au Nord et à l'Ouest, les zones d'activités et la RN158 à l'Ouest et la Plaine de Caen au Sud.
- Ifs Plaine en continuité directe du tissu urbanisé de la ville de Caen au Nord prolongé jusqu'au périphérique par une succession d'opérations de constructions individuelles puis du Hoguet, aujourd'hui pôle urbain structurant composé d'ensembles collectifs et d'équipements.
- Ifs Bras, entité particulière au Sud du territoire isolée du reste du tissu urbanisé

  - Les zones d'activité économique

Au nombre de 4, elles constituent un pôle structurant organisé à partir de la RN158 et du périphérique. A vocation tertiaire, logistique, commerciale et artisanale, leur situation en entrée d'agglomération à proximité d'axes majeurs leur confère une attractivité importante. Très consommatrices d'espace, elles marquent le paysage de la ville.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

- Les espaces naturels
  - La plaine agricole

Caractérisant le Sud de la commune, ce paysage ouvert occupe 1/3 du territoire communal. Très légèrement ondulé, il présente un aspect dénudé et monotone aux larges perceptions visuelles. Exploitées de façon intensive, les parcelles forment de grandes étendues où seuls quelques rares éléments boisés demeurent.



- La forêt

Espace boisé de 32 hectares créé dans les années 90, il constitue un véritable poumon vert au cœur de l'espace urbain entre les zones d'habitat et le périphérique. Véritable lieu de promenade pour les Ifois pour lesquels plusieurs accès sont proposés au sein des lotissements le bordant, il bénéficie également à l'ensemble des habitants du Sud de l'agglomération. Son extension de 17 ha vers le Sud est évoquée dans le POS actuel.







- Les espaces d'organisation et de transition
  - Les infrastructures routières structurent le territoire communal. Le territoire est ainsi porté par deux axes majeurs qui lui confèrent une grande attractivité économique et résidentielle : le périphérique caennais (RN814) créant un lien rapide vers l'A13 et l'A84 et la RN 158 (A88) vers Falaise et Argentan
  - les entrées de ville et notamment l'accès par la RN158 qui constitue la porte d'entrée de l'agglomération caennaise.
  - Les franges urbaines : de par sa situation en entrée d'agglomération, le front bâti Sud constitue une rupture avec la plaine agricole environnante. De la même façon, l'aménagement d'Object'Ifs Sud a largement impacté l'environnement à dominante agricole d'Ifs Bras. Un travail de qualité doit être apporté sur ces limites afin d'assurer des transitions adoucies entre les différents paysages.



3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

1.2 Des perceptions importantes sur l'espace urbain depuis la campagne de Caen-Falaise

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la ville d'Ifs dans un paysage de Plaine et traversée par plusieurs axes routiers majeurs offre parfois de profondes perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette.

Selon la topographie et bien qu'elle soit faiblement ondulée, certains secteurs sont parfois plus ou moins sensibles visuellement. Les franges urbaines constituent des secteurs à traiter systématiquement d'un point de vue architectural et /ou paysager. Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser la perception de la ville selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de définir ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

Ainsi, la configuration topographique d'Ifs permet de présenter :

- de vastes ouvertures sur le paysage en direction de l'agglomération caennaise d'une part et de la plaine de Caen-Falaise d'autre part
- des perspectives refermées sur les flancs Ouest en raison notamment de la forêt
- des franges urbaines très marquées notamment aux abords des aménagements récents contrastant avec la plaine
- une continuité du bâti avec les communes limitrophes notamment Caen limitant les perceptions depuis le Nord
- des points de vue plongeants très marqués depuis les grands axes routiers (RN158 et périphérique) notamment en entrée de ville et du Sud de l'agglomération

D'un point de vue paysager, la ville d'Ifs présente un tissu très minéral, agrémenté uniquement de végétation d'accompagnement : les voies plantées sont limitées (boulevard d'Aquitaine, boulevard d'Auvergne) et le traitement des espaces verts selon les quartiers, inégal.

Certains quartiers laissent néanmoins une plus grande place à l'élément végétal, notamment aux abords de la forêt, seul espace naturel de la ville créé dans les années 90 où de nombreux accès sont proposés. Les secteurs nouvellement urbanisés présentent pour le moment des plantations rares et de port bas, sujets jeunes et peu développés proposant une ambiance très minérale.

Le quartier du Hoguet se distingue en proposant de grands espaces verts rythmant l'organisation des ensembles collectifs dans le prolongement des équipements sportifs.

La ville, peu perceptible depuis le Nord, constitue en revanche au Sud, le front bâti pour l'ensemble de l'agglomération caennaise depuis la RN158 notamment. Dans ces espaces très sensibles visuellement, il convient de porter une attention particulière aux extensions urbaines en travaillant sur l'intégration paysagère du bâti.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



- Les perceptions depuis la RN 158

Depuis la RN158, la ville d'Ifs constitue le premier espace urbanisé dense rencontré après de larges espaces de plaine.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

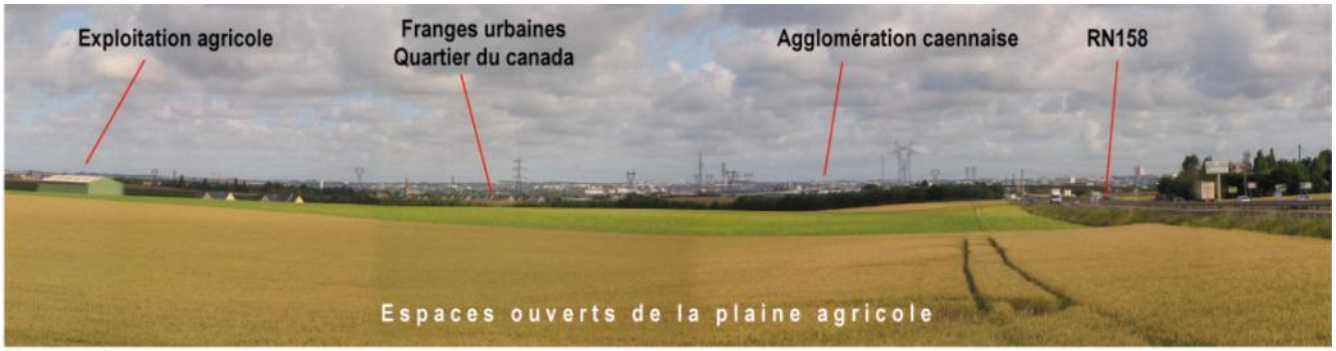
C'est elle, dans ce sens, qui constitue la frange urbaine de l'ensemble de l'agglomération et lui vaut la qualité de porte Sud de l'agglomération. A l'approche de la ville, les premiers éléments qui se distinguent sont les bâtiments imposants des zones d'activités tandis que l'ensemble de l'agglomération se présente sur la ligne d'horizon.

Conscients de la sensibilité de cet espace, Caen la Mer en partenariat avec la ville a sollicité le 1% paysage afin de lancer une étude de valorisation paysagère d'entrée d'agglomération.



❶ Vue depuis la RN158

Dans ce paysage de plaine agricole, la ville d'Ifs puis l'ensemble de l'agglomération au second plan sont perceptibles depuis les communes voisines du Sud du territoire. Dans ces espaces ouverts de très faible déclivité, chaque élément est particulièrement visible. Ainsi, au-delà des infrastructures de grande hauteur ponctuant l'espace urbain (pylônes électriques, RTE en entrée de ville, CHU), il se remarque les alignements de maisons individuelles des quartiers Sud d'Ifs et de la même façon, les bâtiments agricoles isolés qui contrastent avec la platitude de la plaine environnante. A noter le rôle des haies, rares au sein de ces espaces, mais qui contribuent à l'intégration paysagère de l'espace bâti.

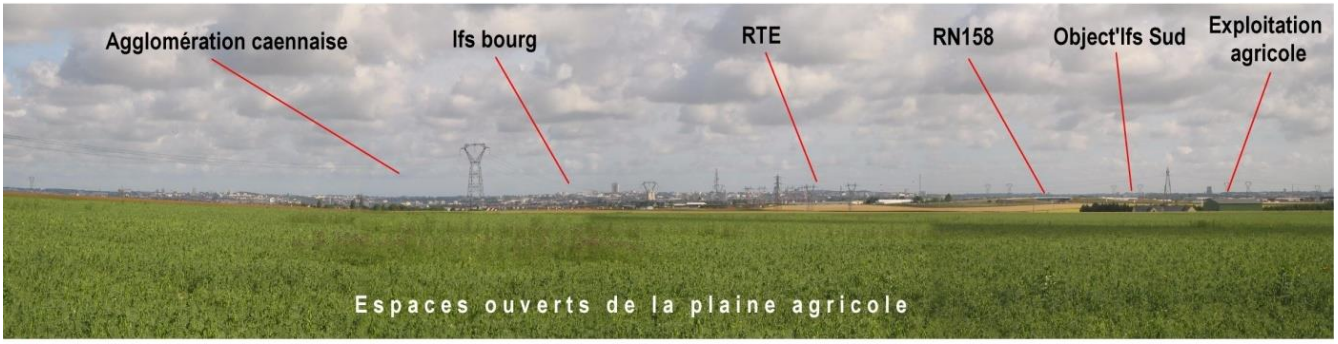


❷ Vue depuis la Guinguette au bord de la RN158

● Les perceptions depuis le Sud du territoire

Même éloigné de la RN158, l'espace urbain de l'agglomération avec la ville d'Ifs au premier plan demeurent perceptibles. Il se retrouve ainsi l'ensemble des éléments repères qui permettent d'identifier la ville. L'entrée d'agglomération au niveau d'Object'Ifs Sud est ainsi visible depuis la commune de St Martin de Fontenay soulignant tout l'intérêt d'un traitement paysager adapté.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



❸ Vue depuis la RD89 (St Martin de Fontenay)

Le Sud de la ville montre bien le contraste entre plaine aux champs ouverts marqué par le passage des lignes haute tension et l'impact paysager des constructions récentes que la couleur des façades rend particulièrement perceptibles.



❹ Vue depuis le Sud de la Dronnière

Le hameau de Bras dont l'organisation urbaine s'apparente davantage à un village-rue présente une perception différente. Entouré également de paysages de plaine, il bénéficie dans sa partie Sud d'un réseau de haies créant une véritable ceinture verte autour des constructions et limitant de ce fait les perceptions sur les constructions.

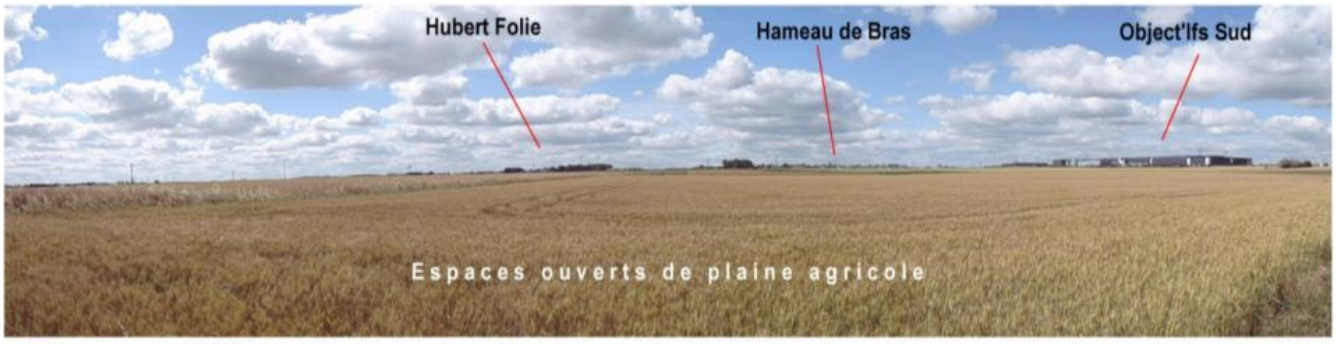


❺ Vue depuis le Sud d'Ifs Bras

● Les perceptions depuis l'Est du territoire

La RD229 permet de découvrir le Sud de la ville. A la faveur d'une légère déclivité, les perceptions sont atténuées. Dans cet environnement de champs ouverts, se retrouvent donc les bâtiments imposants d'Object'Ifs Sud dont la couleur sombre limite néanmoins l'impact paysager. Le hameau de Bras et le bourg d'Hubert Folie sont moins perceptibles en raison d'un réseau de haies qui les borde et la présence de constructions de hauteur moins importante.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



6 Vue depuis la RD229 (Soliers)

● Les perceptions depuis le Sud Ouest du territoire

La perception au Sud Ouest de la ville montre bien le contraste entre espace urbanisé et plaine agricole et de ce fait l'intérêt de traiter avec soin les franges urbaines. En effet, cette vue permet d'apprécier l'impact différent d'un aménagement récent encore très minéral avec des couleurs claires et vives et une urbanisation plus ancienne où la végétation s'est développée.

Cette vue permet également d'appréhender le secteur du collège, équipement structurant, à partir duquel une extension de l'urbanisation pourrait être envisagée.

Enfin à l'Ouest, se distingue la forêt d'Ifs dont l'extension en continuité du dernier lotissement réalisé est envisagée.



7 Vue depuis le Sud Ouest du territoire

● Les perceptions depuis l'Est du territoire

Il existe actuellement encore une coupure agricole à l'Est de la ville sur la commune de Fleury Sur Orne permettant d'appréhender l'espace urbain de la ville d'Ifs. Il se retrouve ainsi un tissu pavillonnaire dominant agrémenté d'une haie marquant la limite entre bâti et champs cultivés. Au second plan et à l'Est, il se distingue la ZAC du Hoguet avec d'une part ses ensembles collectifs et d'autre part, ses équipements, notamment l'EHPAD en construction, aujourd'hui terminé.

Il est à noter que ces espaces agricoles sont voués à l'urbanisation avec le projet de la ZAC des Hauts de l'Orne. Des liens avec les quartiers d'Ifs seront à trouver outre le prolongement du boulevard Y. Rabin notamment en terme de déplacements doux.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



8 Vue depuis Fleury Sur Orne

2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

La ville d'Ifs, de par sa situation sur un substrat calcaire au sein de la Plaine présente un milieu naturel peu sensible écologiquement dont les espaces non urbanisés du Sud du territoire demeurent essentiellement voués à l'activité agricole.

Certains éléments tels, par exemple, la gestion de l'eau, les corridors écologiques ou les espaces boisés contribuant au maintien de la biodiversité requièrent néanmoins une attention particulière afin de les préserver et/ou les mettre en valeur. Ces secteurs plus sensibles et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

2.1 Les zones de remontée de nappe

L'atlas des zones inondables de la DREAL fait apparaître quelques zones soumises à ce risque sur le territoire communal. En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues).

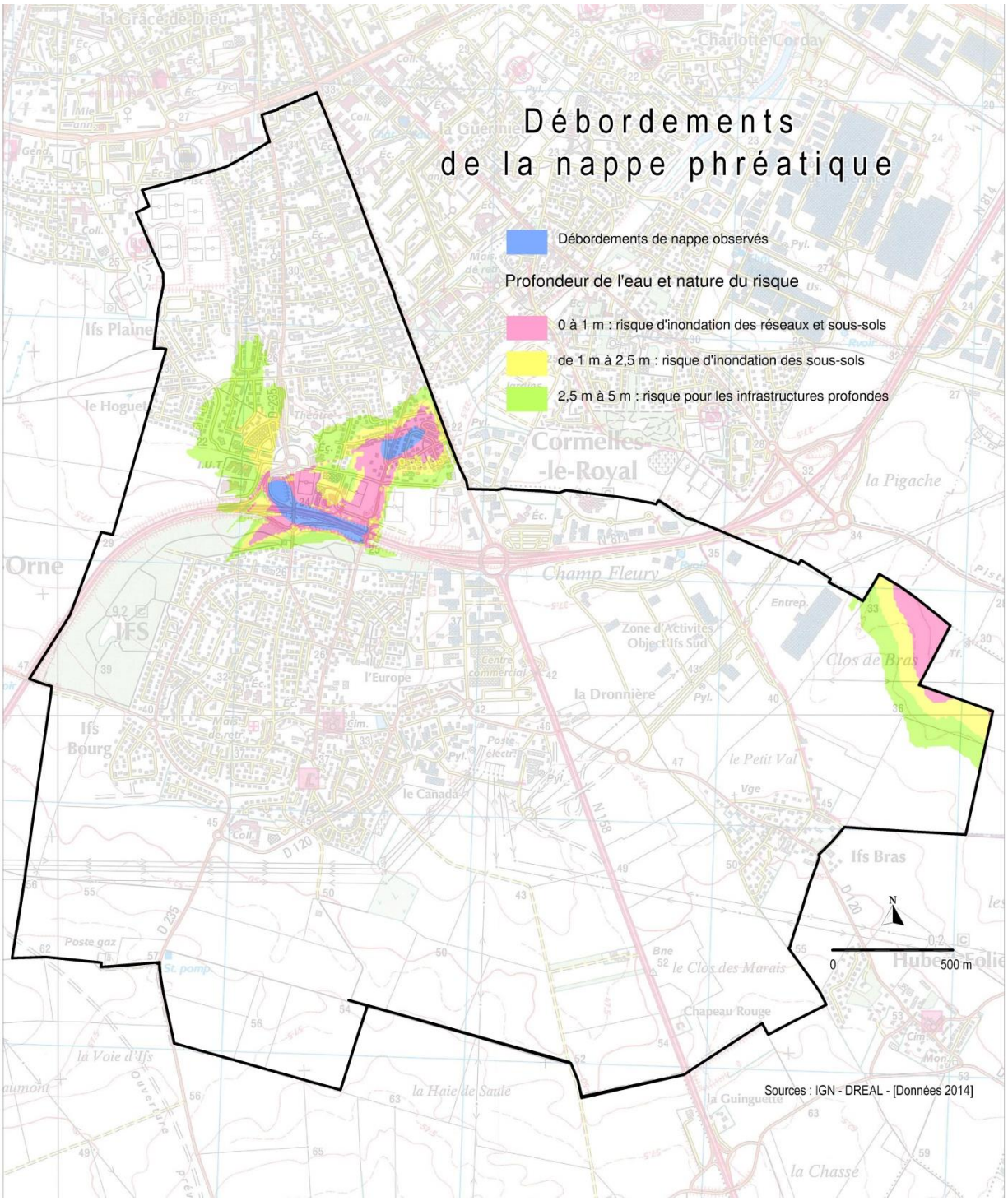
L'identification d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous-sols en situation de très hautes eaux. Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables ou à caractère humide, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

Sur la commune, les risques identifiés concernent essentiellement les abords du périphérique comme l'ont attesté les inondations au printemps 2001 ainsi que le quartier du Hoguet.

Il conviendra dans l'ensemble de ces secteurs de prendre les mesures nécessaires pour protéger les réseaux et éviter les constructions enterrées.

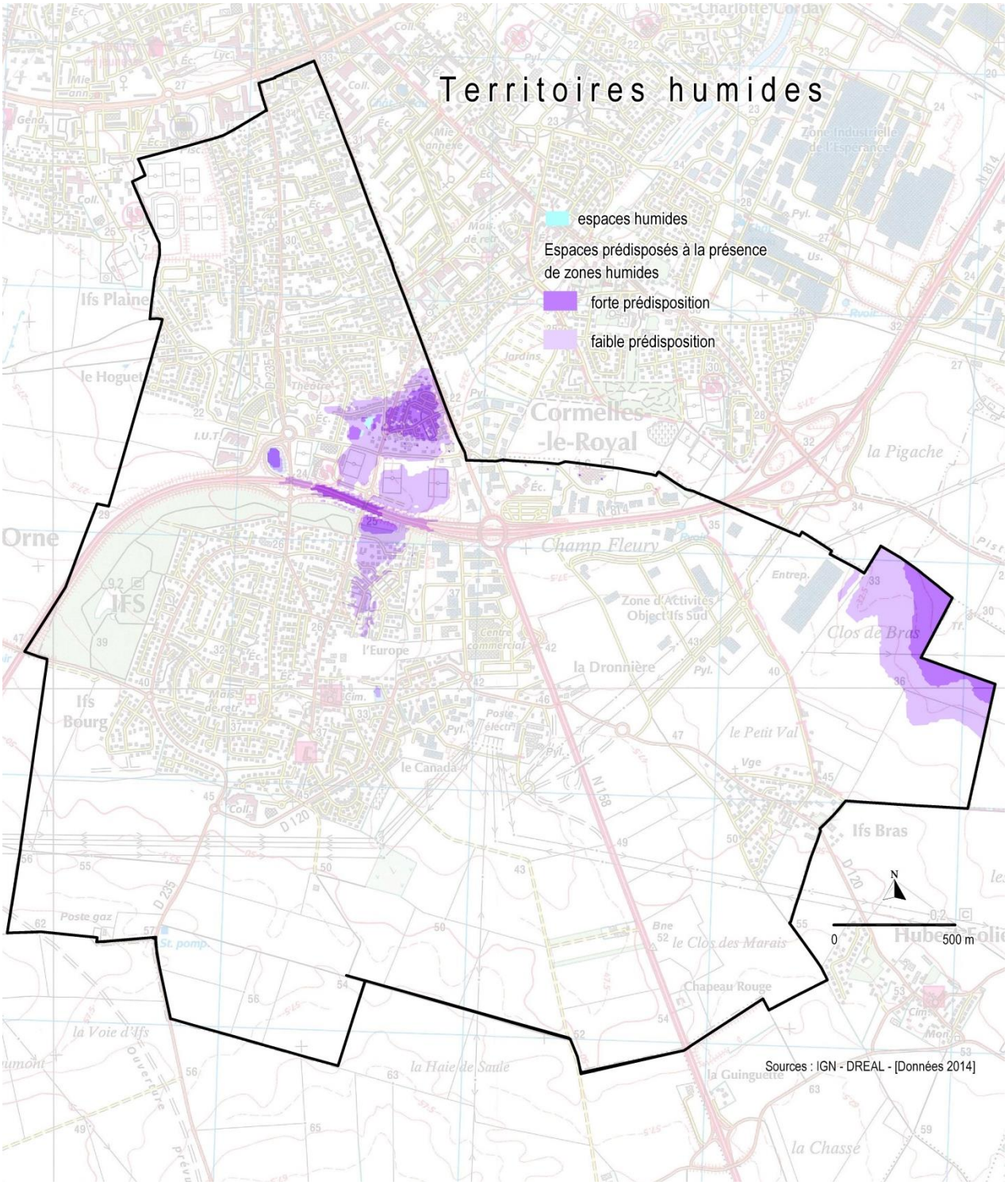
Il est par ailleurs à noter que bien que deux arrêtés de catastrophes naturelles aient été observés le 04/08/1999 et le 17/05/2006, il s'agit d'évènements exceptionnels, aucun axe n'ayant été identifié plus spécifiquement comme pouvant présenter un risque particulier de ruissellement.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



La DREAL a par ailleurs élaboré une cartographie des zones humides et de prédispositions des territoires. Ces secteurs sont parmi les milieux naturels les plus riches, ils fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration. Il convient dans ce sens de les préserver. Sur Ifs, les secteurs identifiés rejoignent les secteurs prédisposés aux remontées de la nappe phréatique. La DREAL a par ailleurs identifié la présence de corridors humides à mettre en relation avec les communes voisines notamment avec la Vallée Sèche de Cormelles le Royal.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



2.2. La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune est classée selon trois zones :

- Zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole

Le but de cette directive et du classement en zone vulnérable est de faire évoluer les pratiques de fertilisation azotée des agriculteurs dans ces secteurs afin d'améliorer la qualité des eaux.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2009 définissant le programme d'action 2009-2013 à mettre en œuvre dans le Calvados. Elle y est inscrite au titre des zones vulnérables à la pollution des eaux superficielles et souterraines par les nitrates d'origine agricole. Ifs est également située dans la zone de protection prioritaire nitrates n°17 de « Caen Prairie ». Il est à noter que seules deux parcelles relèvent du plan d'épandage des boues de la station de Caen la Mer au Sud du territoire pour 16.75ha.

- - Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires. Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux.

- Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Une ZRE se caractérise par une insuffisante chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource en ZRE permet ainsi d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation. La commune a ainsi été répertoriée dans la ZRE de la nappe des calcaires Bajo-Bathonien par arrêté préfectoral du 04 février 2004.

2.3 Les haies et espaces verts

- La forêt



La Foret d'Ifs (Orthophotoplan)

La foret est un espace naturel créé en 1991 par la municipalité en lien avec le projet de périphérique. Outre son rôle tampon et de protection des habitations vis-à-vis des nuisances sonores, elle est aujourd'hui reconnue comme un véritable poumon vert au sein de l'agglomération. Cet espace de 32 hectares est composé de près de 4000 arbres tels que merisiers, chênes, érables…Son extension vers le Sud pour une surface de 17ha est inscrite dans le POS actuel.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

● Les haies et bosquets

Entre milieu urbain et de plaine découverte, la commune n'enregistre que quelques linéaires ou petits bosquets (voire arbres isolés) naturels sur son territoire qui se retrouvent notamment au Sud du territoire et aux abords d'Ifs Bras.

Ces éléments, faiblement représentés sur le territoire communal, demeurent dans ce sens très fragiles et sensibles aux évolutions paysagères. En effet, en raison des caractéristiques de la plaine agricole, de la modification des pratiques et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcellaires, de nombreuses haies ont été supprimées.

Outre leur rôle paysager, les haies assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Au regard des risques de remontée de la nappe, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles ont également une fonction biologique importante due à leur situation transitoire entre plusieurs milieux et constituent des refuges pour la petite faune.

Outre ces éléments naturels, il est possible également d'identifier la création de haies au sein du tissu urbain dont le rôle paysager et hydraulique est également favorable au maintien d'une certaine biodiversité. Il s'agit notamment du traitement des franges urbaines, de plantations basses ou arborées longeant les routes ou cheminements doux (pistes cyclables, chemins)





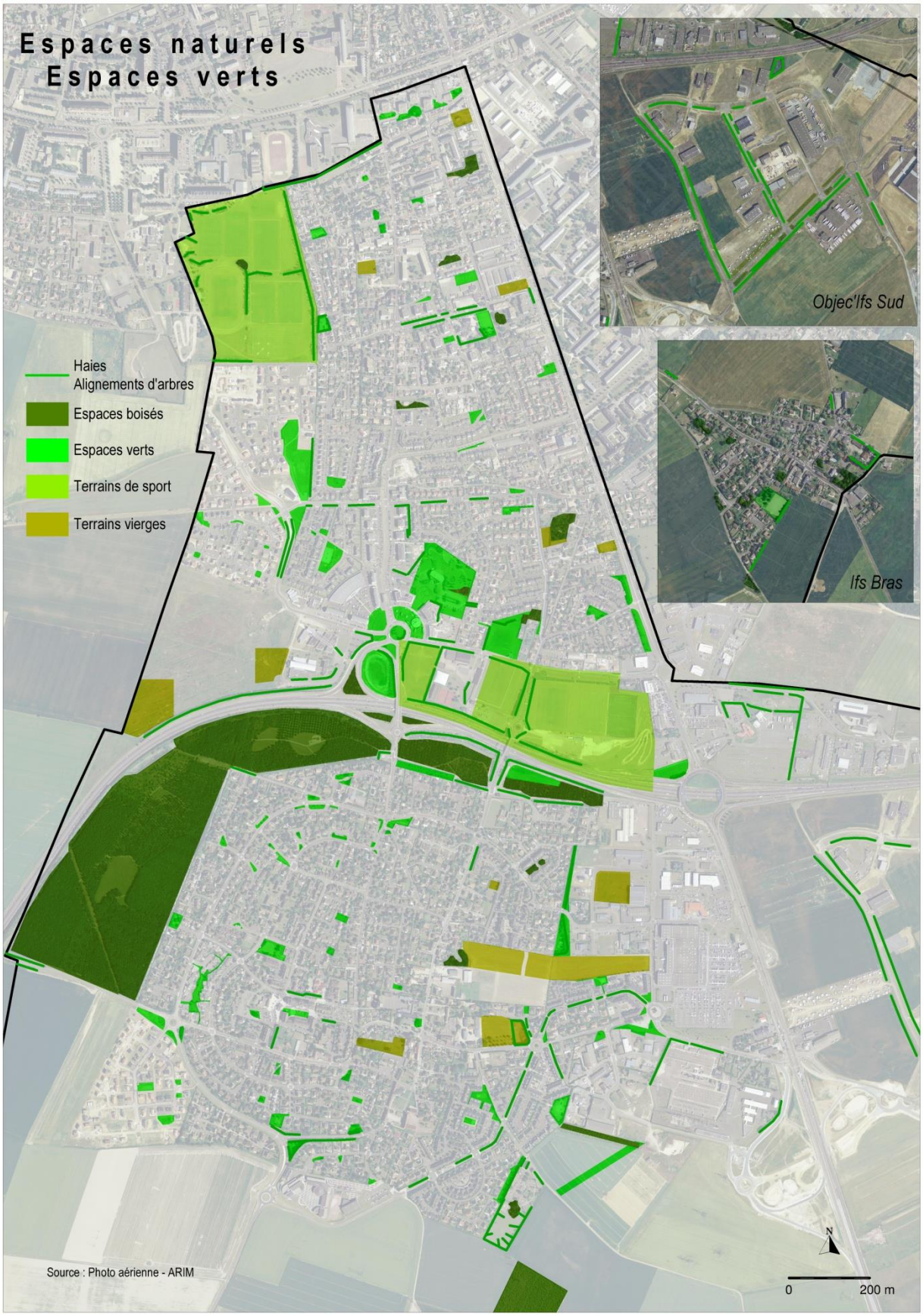
● Les espaces verts

Au sein de l'espace urbanisé, les espaces verts constituent des éléments essentiels en terme de « respiration » qu'il est important de préserver.

Ces espaces qui ponctuent le tissu bâti sont de différents ordres :

- Les espaces verts aménagés : sont recensés dans cette catégorie, les aires de jeux pour enfants, les squares, terrains de sports, les bassins de rétention, jardins familiaux et les espaces verts « libres » (par exemple le Hoguet). Ces éléments lorsqu'ils font l'objet d'aménagements de qualité contribuent largement à la mise en scène de l'espace et la préservation de la biodiversité en milieu urbain.
- Les espaces libres : Il se retrouve en centre-ville et plus particulièrement à proximité de l'église quelques rares espaces non aménagés aujourd'hui en pré parfois complantés.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



Ces espaces libres doivent faire l'objet d'une réflexion quant à leur devenir, à savoir par exemple l'intérêt de préserver un verger en cœur de ville (il est à noter que ce pré est aujourd'hui lié à l'exploitation agricole située à proximité) ou bien l'opportunité d'urbaniser en centre-ville permettant ainsi de limiter d'autant l'extension de l'espace urbain sur les terres agricoles.

- Enfin, un certain nombre de terrains sont aujourd'hui en friches et potentiellement urbanisables. Ils peuvent comme tel est le cas sur le quartier de la Plaine être intégrés dans des opérations de renouvellement urbain.



Pré complanté dans Ifs Bourg



Espace vert ou de « respiration »



Frange urbaine



Jardins familiaux

2.4 Le risque de gonflement des argiles

Ce phénomène lié à la modification de la consistance d'en matériau argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions. Il est intéressant d'identifier cet aléa de façon à ce que les constructeurs puissent inclure dans leur projet des mesures préventives notamment en terme de fondations. Ils sont dans ce cadre incités à :

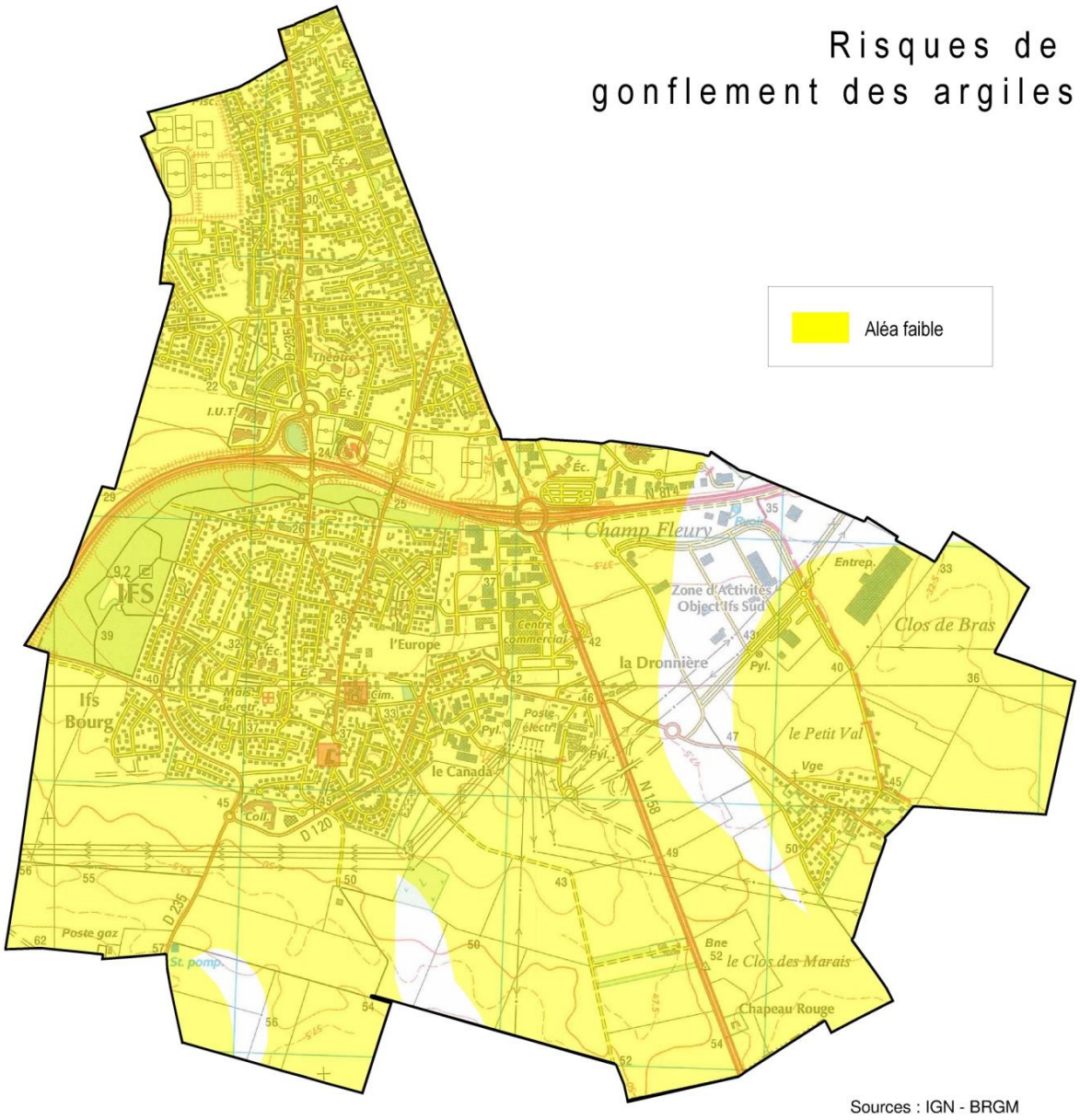
- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- Réaliser les fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments

Sur le territoire d'Ifs, si l'aléa est bien présent sur la quasi-totalité du territoire communal, il est cependant qualifié de faible.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

2.5 Les cavités souterraines

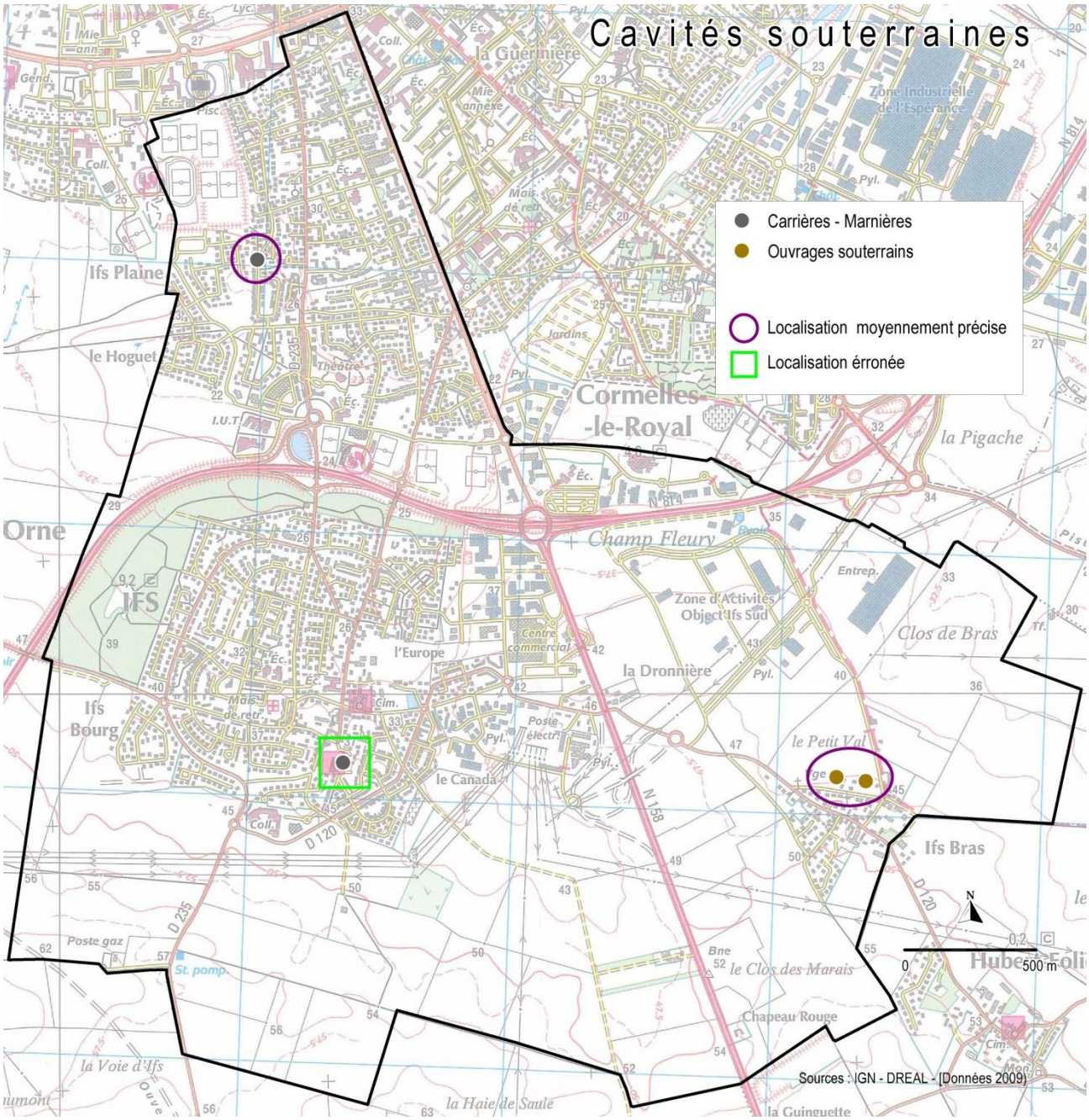
La présence d'un sous-sol calcaire est à l'origine de l'identification de quelques cavités souterraines. De taille limitée et de localisation peu précise, elles ne posent pas de contraintes majeures. L'inventaire réalisé par la DREAL fait état de cavités souterraines au Nord du hameau de Bras et deux cavités au sein des espaces urbanisés (Clos Chaumont et bourg).



2.6 Sismicité

La commune fait partie du périmètre de la zone sismique « 2 faible » définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une sismicité très faible mais non négligeable identifiée en réponse à un objectif de prévention vis-à-vis des effets d'un séisme sur la stabilité des bâtiments. Ce classement implique l'application de règles de construction parasismiques pour les nouveaux bâtiments de catégories d'importance III et IV et les bâtiments anciens dans des conditions particulières.

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



3 – Eléments de définition d'une trame verte et de continuités écologiques à l'échelle d'Ifs

La notion de trame verte et bleue repose sur le constat que les populations animales et végétales ont besoin pour être en bonne santé, d'évoluer librement à travers des continuités de milieux naturels préservées de toute coupure. Afin d'enrayer la perte de diversité animale et végétale, la loi « Grenelle2 » du 12 juillet 2010 a posé les bases d'une trame verte et bleue nationale à préciser à l'échelle de chaque région dans le cadre d'un Schéma Régional de Cohérence écologique.

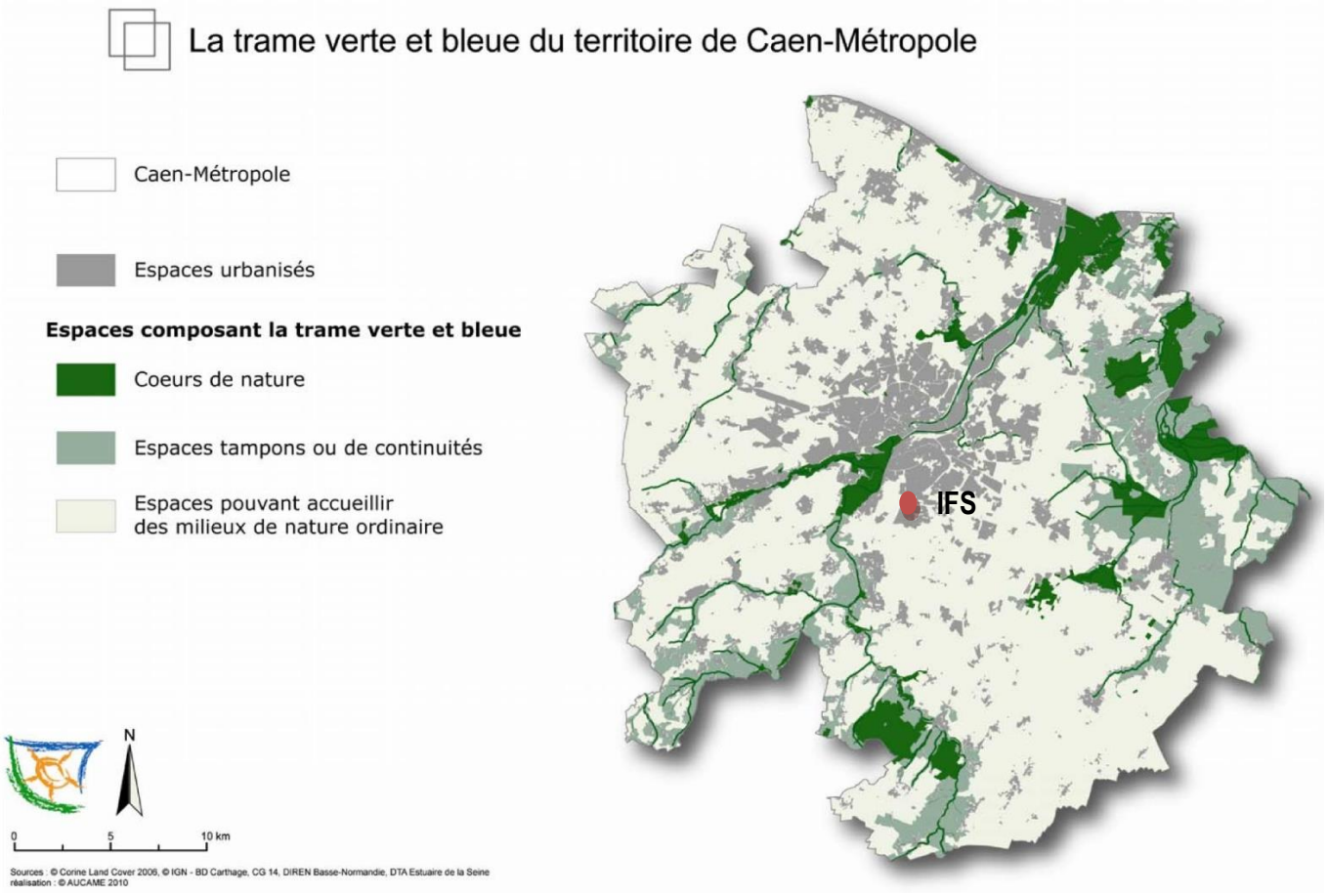
Deux grands types d'espaces et de milieux sont concernés :

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

- Au titre de la trame verte : les ensembles naturels déjà inventoriés ou protégés pour leur intérêt biologique ainsi que les espaces naturels qui les relient
- Au titre de la trame bleue, les cours d'eau et zones humides identifiés pour leur valeur biologique ou au regard de la ressource en eau

La trame du SCOT de Caen Métropole, élaborée par l'AUCAME, est construite à partir de la superposition de différents types d'espaces :

- Les espaces de nature extraordinaire ou « cœur de nature » correspondant aux territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique
- Les espaces de nature ordinaire s'appuyant sur la capacité d'accueil de quatre grands types de milieux vis-à-vis d'espèces animales considérées comme emblématiques
- La carte des coupures et obstacles comprenant les voies de communication existants ou à créer et les espaces urbanisés



Cette carte met en avant plusieurs grands ensembles de continuités naturelles :

- Le réseau des vallées (Orne, Dives…)
- Les massifs forestiers
- Le littoral
- Les abords ou l'intérieur des espaces urbanisés

Afin d'assurer la préservation de ces espaces, le SCOT demande que :

3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

- Les cœurs de nature sont préservés inconstructibles. De même la continuité de la trame doit être préservée dans les PLU sur une largeur minimale de 10m de la même façon que les cours d'eau et les zones humides
- Les aménagements susceptibles d'être implantés dans la trame doivent garantir le libre passage de la faune et des piétons

En outre, il est recommandé :

- D'adopter des aménagements compatibles avec la sensibilité du site notamment entre les cœurs de nature. Il est ainsi conseillé dans le cadre des PLU de protéger les éléments de biodiversité ordinaire (bois, haies, mares…)
- Dans le cadre des PLU, de protéger une structure verte à l'intérieur des espaces urbanisés en soignant particulièrement les contacts entre projets urbains et espaces naturels.

Il est à noter que la ville d'Ifs n'intègre pas la trame identifiée par le SCOT.

Bien que la ville d'Ifs ne soit pas concernée par la trame identifiée par le SCOT, il est possible localement d'identifier certaines continuités écologiques qu'il pourrait être intéressant de préserver dans le cadre du PLU.

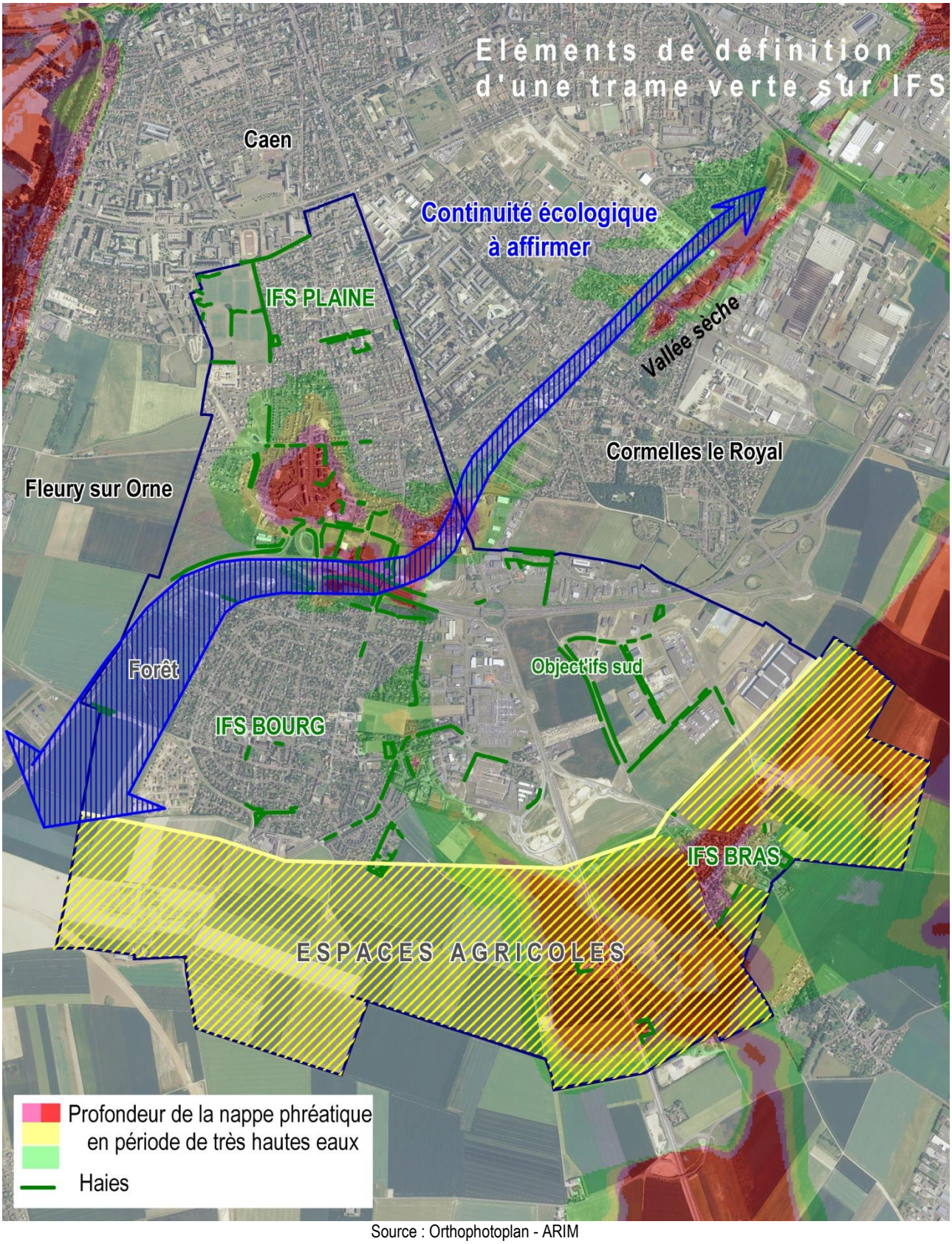
L'analyse des espaces naturels et des sensibilités du territoire met en évidence quelques éléments de définition des continuités naturelles :

- La forêt, seul véritable espace naturel de la ville, créé une véritable réserve écologique de 32hab pour la ville et les communes limitrophes le long du périphérique. Déjà protégée au titre des espaces boisés dans le POS, sa préservation sera à affirmer dans le PLU. Son extension vers le Sud est en cours de réflexion.
- La vallée sèche de Cormelles le Royal s'inscrit dans la continuité de la forêt au Nord Est du territoire. Cette coulée verte fait partie intégrante de l'aménagement de la ville et traitée comme espace vert.

Entre ces deux espaces protégés, s'inscrit le quartier du Hoguet, présentant quelques sensibilités naturelles notamment un risque de remontée de la nappe phréatique. Afin d'assurer une continuité écologique entre la vallée de Cormelles et la forêt d'Ifs, il est possible de s'appuyer sur plusieurs éléments existants :

- Des espaces verts : le Quartier du Hoguet au niveau de la station du tram et des équipements (J. Vilar, Campus…) a été urbanisé en proposant des espaces verts importants
- Les équipements publics : les terrains de sports et espaces de jeux sont autant d'espaces non construits pouvant favoriser la mise en place de liaisons naturelles
- Les noues et bassin de rétention constituent des points d'accroche et peuvent, avec un traitement adapté, produire des milieux et paysages de grande qualité
- Les cheminements piétons et cyclables, lorsqu'ils sont végétalisés permettent de définir une trame au sein d'un espace urbanisé. Une attention particulière doit notamment être portée sur la traversée du périphérique et le traitement paysager de la piste cyclable à proximité de la forêt.

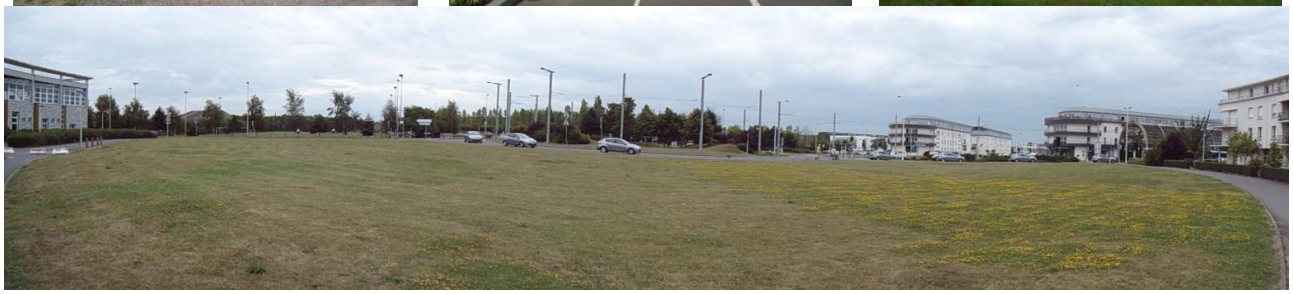
3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



Source : Orthophotoplan - ARIM

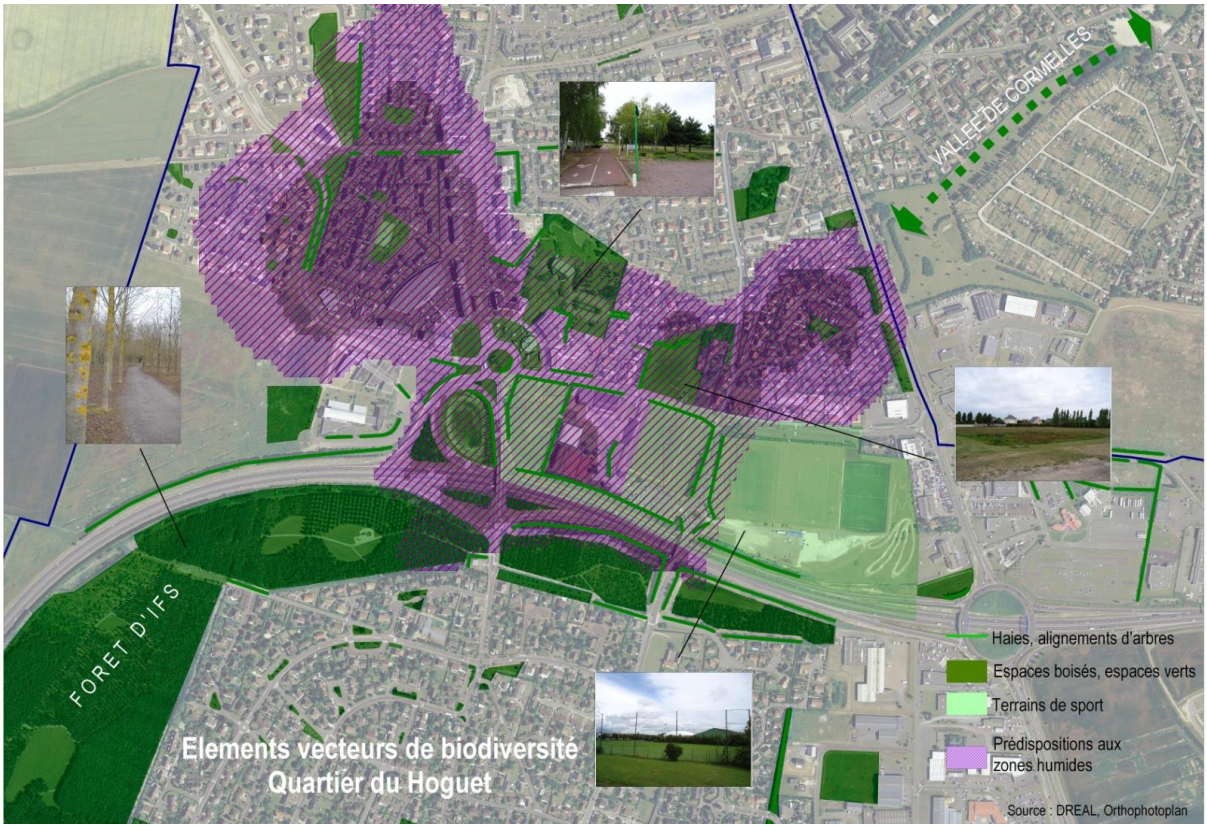
3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable



Il apparaît, dans ce cadre, qu'à partir d'éléments existants, la ville dispose d'atouts indéniables pour définir une continuité écologique au sein de son espace urbain. La poursuite de l'aménagement du Hoguet doit se réaliser en intégrant cette réflexion garant d'une qualité environnementale pour ses habitants.

La proximité des espaces naturels ainsi que leurs interactions avec les espaces urbanisés est également une possibilité d'intégrer la nature dans le projet urbain. Pour ce faire, le traitement paysager des franges urbaines requiert une attention particulière.



3 – Analyse paysagère, zones sensibles et développement durable

ENJEUX :

- Freiner la consommation des espaces agricoles et l'étalement urbain

Les espaces agricoles demeurent les derniers espaces non bâtis de la commune. Face à une urbanisation importante observée dans l'ensemble des communes périurbaines, les espaces consacrés à l'agriculture sont en net recul. Il s'agit aujourd'hui de trouver un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des terres agricoles. Dans ce cadre, le renouvellement urbain de certains espaces ainsi que des réflexions sur de nouvelles formes urbaines peuvent permettre d'envisager un développement plus respectueux de l'environnement et moins consommateur d'espace.

- Préserver la nature au sein de l'espace urbanisé

La forêt, espace naturel entièrement créé, constitue un véritable poumon vert à l'échelle de l'agglomération posant aujourd'hui la question de son extension. Au Sud, les espaces agricoles de plaine se caractérisent par un réseau très limité de haies qui, outre leur rôle hydraulique et paysager, contribuent au maintien de la biodiversité. De la même façon, les espaces verts qualifiant le paysage urbain et contribuant à un cadre de vie de qualité doivent être valorisés de façon à permettre l'identification d'une véritable trame verte en cœur de ville.

- Prise en compte des zones sensibles

Bien que les zones avérées sensibles notamment en terme de remontée de nappe phréatique soient d'impact limité, elles doivent être identifiées afin d'en assurer leur protection. De cette façon, toutes précautions doivent être prises pour ne pas mettre en danger les ressources et les hommes.

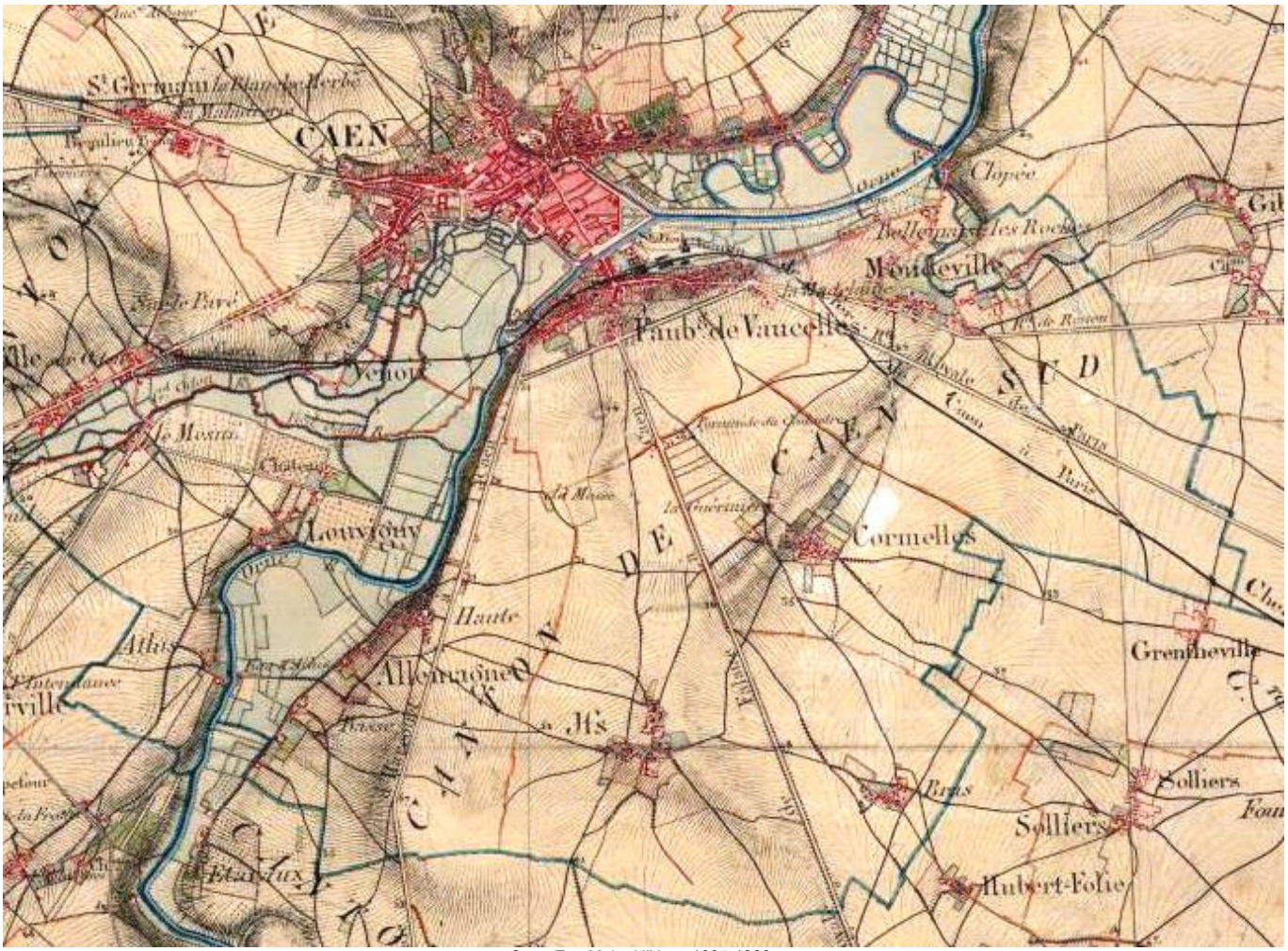
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

L'espace urbain de la ville d'Ifs occupe aujourd'hui une grande partie de son territoire. Pôle secondaire de l'agglomération caennaise, la ville telle que nous la connaissons aujourd'hui émane d'une volonté de développement récent à l'échelle urbanistique. Fortement empreinte par ses différentes phases d'urbanisation liée à la création de grands équipements, la ville se distingue aujourd'hui par de grands ensembles aux caractéristiques morphologiques bien identifiées. Il est intéressant de s'attacher dans ce sens à l'évolution du tissu urbain et son intégration dans le site environnant.

1.1° les dynamiques de l'urbanisation de la ville d'Ifs

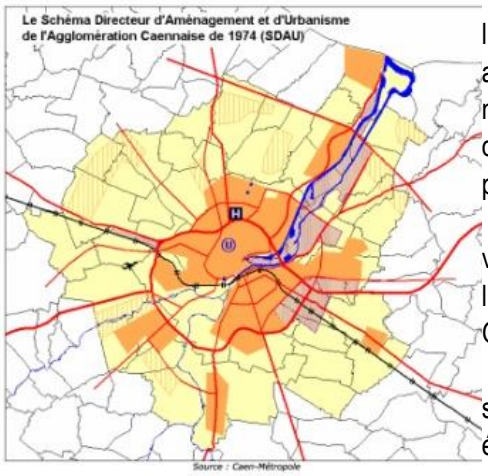
Jusqu'au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, la commune n'était encore qu'un village rural d'un millier d'habitants résolument tournée vers l'activité agricole. Au sein de la plaine de Caen, Ifs n'était constituée que du bourg ancien (autour de l'église et la mairie) et du hameau de Bras comptant déjà une centaine d'habitants.



Carte Etat Major XIXe s. 1825-1866

Pendant les "Trente Glorieuses", Caen enregistre une croissance plus importante que prévue qui se répercute sur les villes périphériques.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



En 1974, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération caennaise confirme le développement du secteur avec pour appui la création du boulevard périphérique. En outre, il met en avant le nécessaire rééquilibrage de l'agglomération au sud avec deux grandes zones d'urbanisation : la Plaine d'Ifs qui a vocation à devenir un centre secondaire et le plateau d'Eterville à plus long terme.

C'est dans ce contexte que se réalise la première vague d'extension de la ville d'Ifs consistant à l'essor du bourg puis le développement de l'urbanisation à l'Ouest de la rue de Caen face aux nouveaux quartiers de la Guerinière et la Grace de Dieu créés dans les années 60.

La croissance, à partir de ce moment, se poursuit régulièrement et la ville s'affirme de plus en plus en tant que pôle important du Sud de Caen. C'est également durant cette période que se constituent les premières zones d'activités de la Dronnière et de la Rocade Sud.

La fin des années 1980 marque ainsi l'engagement dans la réalisation d'un important projet de développement maîtrisé, à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ; l'enjeu était alors d'aboutir à la réalité d'une ville dynamique, équilibrée et à taille humaine, en :

- favorisant la continuité et l'unité entre les différentes entités d'Ifs existantes (Plaine, Bourg et Bras)
- développant des fonctions diversifiées et en recherchant la mixité dans les programmes à réaliser : activité économique, habitat, équipements publics…
- positionnant la ville d'Ifs comme véritable centre secondaire de l'agglomération.

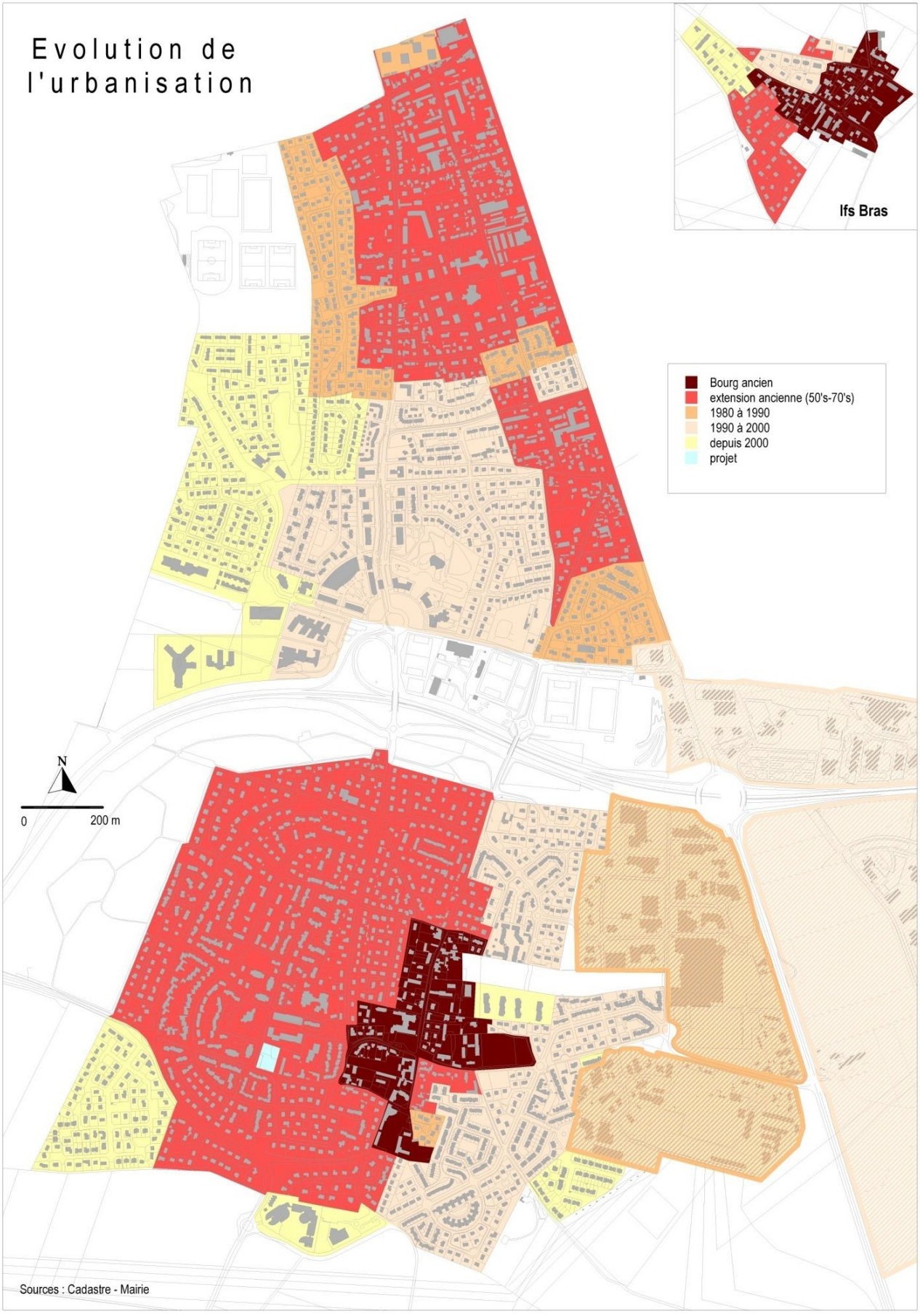
C'est dans les années 90 que cette nouvelle volonté politique va se traduire en s'appuyant sur l'émergence de grands équipements : le périphérique Sud qui confère à la ville une nouvelle attractivité par une desserte privilégiée et le développement de son activité économique par la création d'Object'Ifs Sud, plateforme logistique de l'agglomération.

On assiste à un essor démographique doublant la population en 25 ans. Trois nouveaux quartiers sont ainsi créés modifiant complètement le village de la ville avec l'urbanisation d'Ifs Plaine et créant ainsi une nouvelle continuité urbaine.

- Le quartier de l'Europe situé au Nord-Est du bourg et regroupant environ 220 logements,
- Le quartier du Canada situé au Sud-Est du bourg d'environ 550 logements
- Le quartier du Hoguet : situé au centre du territoire communal, ce quartier devait s'afficher comme le nouveau "cœur de ville" d'Ifs. Sa réalisation débutée au milieu des années 1990 se poursuit aujourd'hui par la proposition de nouveaux équipements (EHPAD, lycée hôtelier…)

Depuis les années 2000, la ville poursuit sa croissance avec la création du Clos Chaumont à l'Ouest du Hoguet. Les limites du territoire communal imposent aujourd'hui des extensions vers le Sud et la plaine agricole comme le dernier lotissement des Clairières.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Afin de limiter l'étalement urbain observé depuis ces quarante dernières années sur la ville, une réflexion sur la requalification de l'existant et sa densification est nécessaire. Un premier programme est lancé avec l'ANRU sur le quartier Nord d'Ifs Plaine. D'autres programmes en cours comme le carré Saintonge et les Jardins d'Hélios permettront de proposer de nouveaux logements à Ifs bourg.

Dans cette optique, et afin de répondre aux dispositions du SCOT et du PLH, une attention particulière devra être portée sur les prochaines formes urbaines proposées dans la ville répondant à la fois à des critères de compacité et de qualité environnementale. Parallèlement et afin de répondre, aux objectifs énergétiques du grenelle 2, limiter le poids des dépenses de chauffage dans le budget des ménages et améliorer le confort de vie des logements, la réhabilitation énergétique du bâti, en particulier des années antérieures à 1990, sera un enjeu fort.

1.2° les grands secteurs urbains

Ifs Bourg



Cœur ancien mairie /église



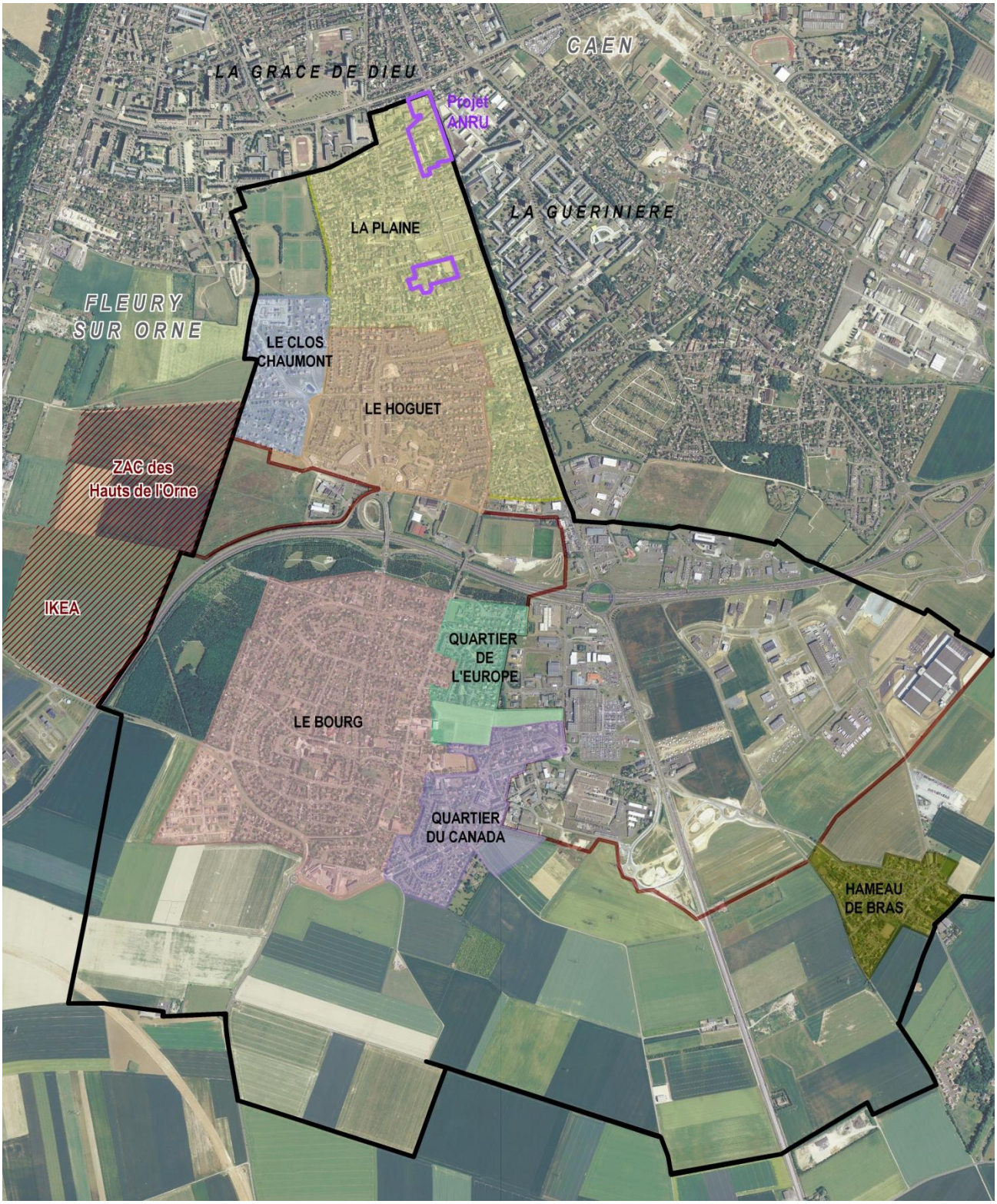






Au sud du territoire, Ifs Bourg constitue le centre historique et administratif du territoire. Celui-ci de taille très limitée s'inscrit entre l'église et l'Hôtel de Ville, ensemble architectural de grande qualité d'origine agricole.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



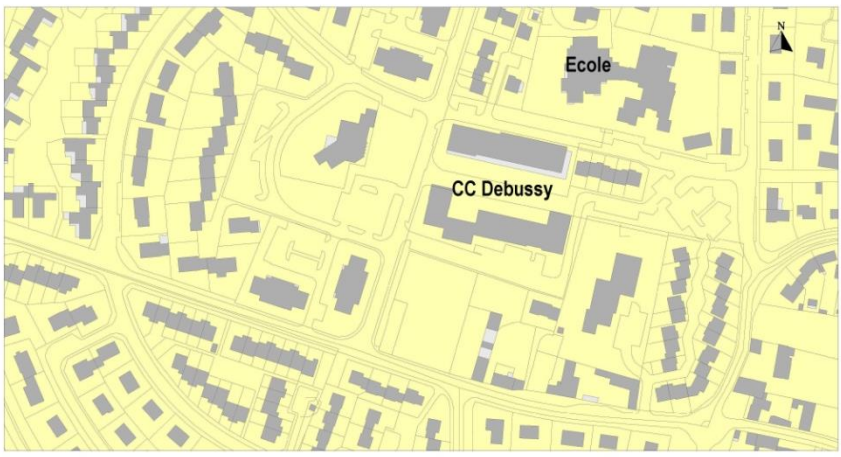
Il s'agit dans ce sens du seul secteur (hormis Bras) où se rencontrent des maisons anciennes en pierre. Elles sont soit implantées en mitoyenneté à l'alignement de la voie ou précédées d'un mur de pierre assurant une continuité du bâti (ex : rue de l'Ancienne Mairie).

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Le second centre important d'Ifs bourg à partir duquel s'est développée l'urbanisation des années 70/80 est la ZAC de l'Epinette et plus particulièrement aujourd'hui le pôle commercial et de services constitué par le centre commercial Debussy, l'école P . Fort et l'espace J. Prévert.











La configuration de cet espace avec des ensembles de type R+4 organisés autour d'une place centrale avec commerces et services en fait un pôle de proximité structurant pour le Sud de la Ville. Ce cœur de quartier fait par ailleurs l'objet d'un nouveau programme de construction avec le Carré Saintonge qui proposera à terme 26 logements collectifs et deux cases commerciales supplémentaires.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

C'est ainsi à partir de cet espace que s'est organisé le développement de l'urbanisation. La couronne immédiate propose une densité du bâti un peu plus importante avec des ensembles collectifs, des maisons de ville ou jumelées assurant une continuité du bâti le long des voies. La recherche de nouvelles formes urbaines sur certains programmes donne à l'ensemble un caractère architectural assez hétérogène (toits plats ou à 4 pans, voie privée interne...). La deuxième couronne se caractérise davantage par des logements individuels de type pavillonnaire formant une entité plus homogène. En terme de voirie, il est à noter de nombreuses impasses qui limitent les liaisons interquartiers. Une attention particulière a cependant été portée en bordure de la forêt afin de permettre différents accès piétons depuis les zones d'habitat.

- **Ifs Plaine**











Ifs Plaine se distingue par la continuité urbaine qu'elle assure avec les quartiers de la Guerinière et de la Grace de Dieu. Elle présente néanmoins une organisation urbaine et des caractéristiques architecturales bien différentes des grands ensembles collectifs qui l'entourent. En effet, le quartier d'Ifs Plaine présente une grande hétérogénéité proposant à la fois des ensembles collectifs (R+2 / R+3) des années 70 mais également de nombreuses maisons individuelles, le tout présentant un ensemble composite issu de différentes périodes de construction.

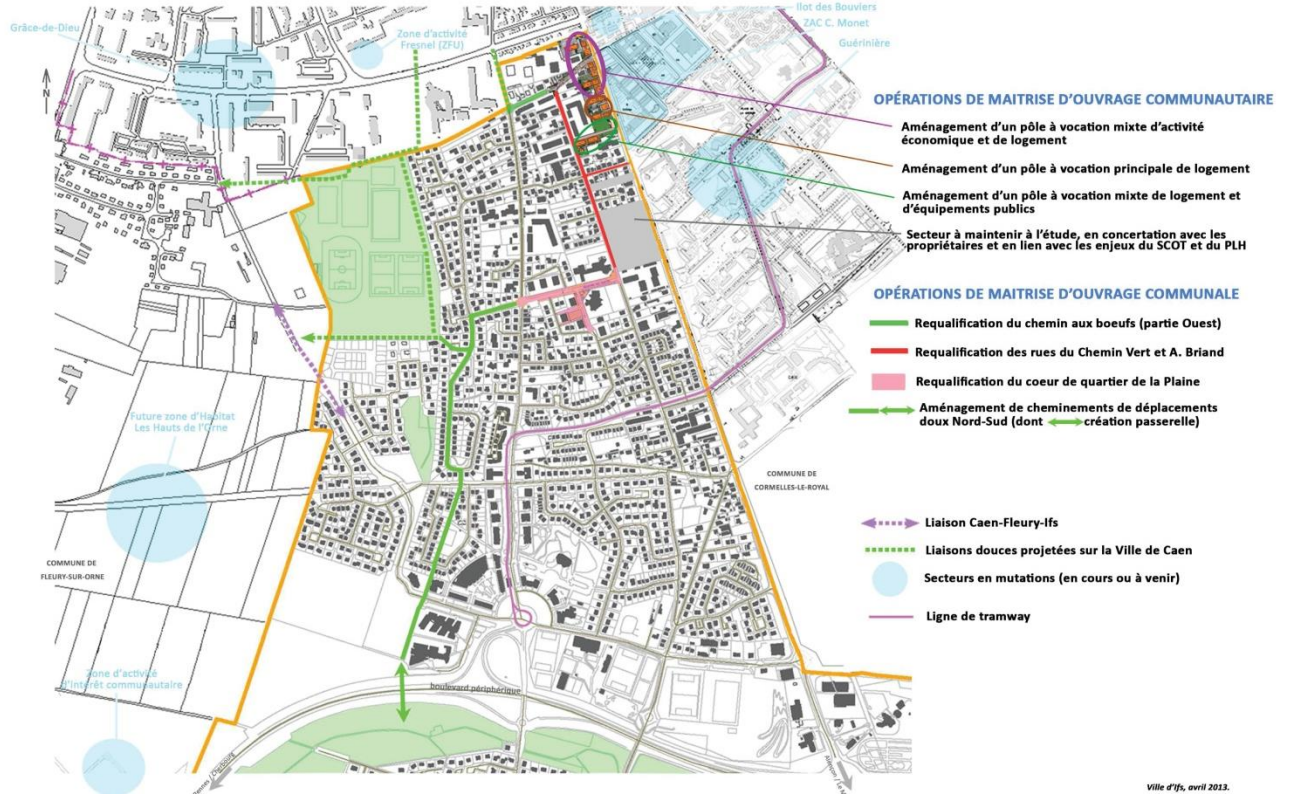
L'extension d'Ifs Plaine vers l'Ouest dans les années 80 présente un caractère plus homogène avec l'aménagement de secteurs pavillonnaires.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Dans ce tissu urbain très hétéroclite, le centre commercial des Jonquilles et les écoles se positionnent comme cœur de quartier et pôle de proximité.

Avec le programme de rénovation urbaine, le quartier va être complètement recomposé à l'horizon 2014. En effet, partant du constat sur le quartier Nord Est révélant des occupations hétérogènes, des friches liées au départ d'activités industrielles et artisanales, un manque de lien avec la Guérinière, le protocole de programmation a été signé le 4 février 2010 par l'A.N.R.U., la Région Basse-Normandie, la Communauté d'agglomération Caen la mer et la Ville d'Ifs.

PROJET DE RÉNOVATION URBAINE D'IFS
Plan de synthèse des opérations du programme



Les objectifs de ce programme visent à :

- Retrouver une cohérence urbaine d'ensemble à l'échelle intercommunale en restructurant des interfaces et cœurs de quartiers
- Ouvrir les quartiers et favoriser les continuités intercommunales au Sud de l'agglomération
- Conforter la mixité et la cohérence des fonctions urbaines à différentes échelles
- Placer les habitants au cœur du projet et des mutations à venir.
- Revaloriser le cadre de vie et l'entrée de ville d'Ifs, en recréant des espaces d'habitat et réaménageant les lieux de vie communs.

Ce sont ainsi 140 à 150 nouveaux logements qui seront construits.

Les commerces et les services de proximité seront, eux aussi, valorisés et confortés avec une offre commerciale en rez de chaussée d'environ 1400m^2.

Le cadre de vie tiendra également une place importante dans le projet avec la création d'un square public et de nombreux aménagements piétons et cyclables.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

ETAT PROJETÉ À TERME SUR LE SECTEUR NORD-EST DU QUARTIER DE LA PLAINE



PROGRAMME ANRU - Source : mairie

En continuité du projet de renouvellement urbain engagé dans le secteur Nord, le secteur Sud occupé actuellement par des friches et des boxes de garage présente un potentiel de renouvellement urbain intéressant pour la ville. Situé à proximité du pôle commercial des Jonquilles, ce secteur offre des conditions d'aménagement de qualité pour la réalisation de nouveaux logements en cœur de ville.

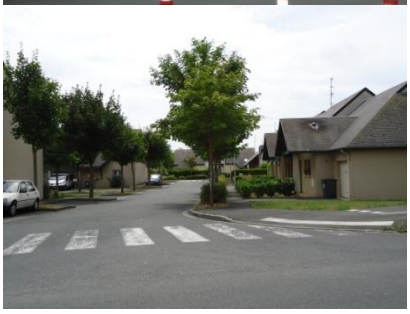
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

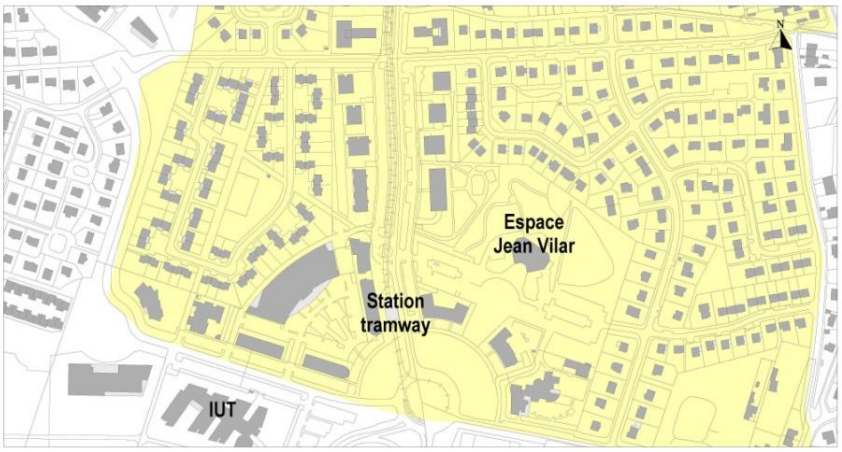
Le Hoguet









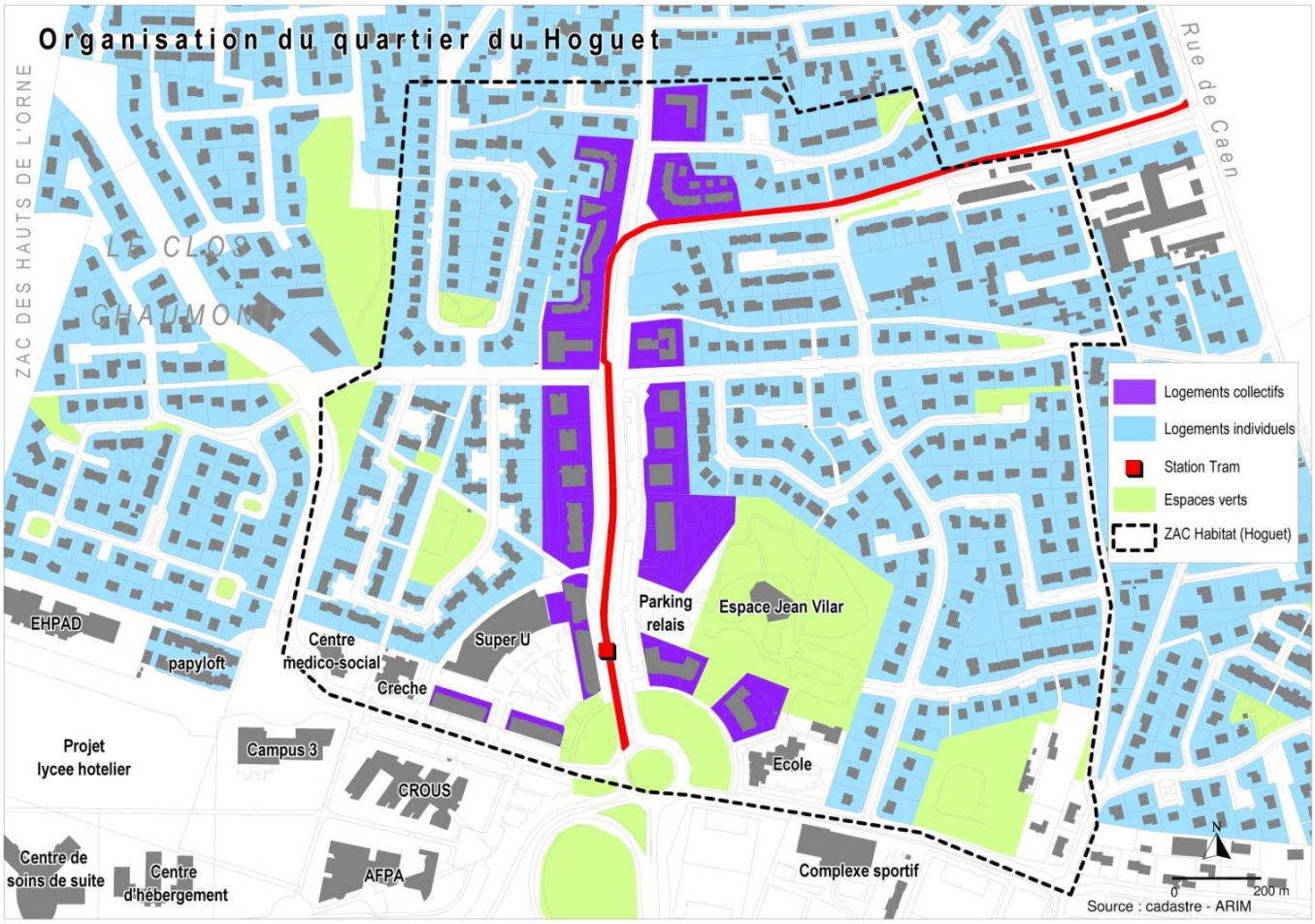


Le quartier du Hoguet a été aménagé dans les années 90 suite à la création du périphérique Sud dont le tracé coupait le territoire communal en deux entités. Par ce projet ambitieux comprenant une ZAC habitat et une ZAC équipements, la ville d'Ifs avait pour ambition de :

- Créer un nouveau centre-ville entre Ifs Bourg et Ifs Plaine
- Minimiser la coupure physique constituée par le périphérique
- Développer une zone réservée aux équipements de formation
- Permettre l'implantation d'équipements culturels et répondre à la demande en logements



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis





Le quartier du Hoguet représente ainsi aujourd'hui un véritable pôle urbain avec la présence d'équipements d'importance communautaire (théâtre Jean Vilar, Campus 3, AFPA…) qui en font un lieu attractif. La ZAC équipement arrive en fin d'aménagement avec le démarrage du chantier du lycée hôtelier.

Seules deux parcelles restent encore disponibles pour d'autres infrastructures à définir qui permettrait éventuellement d'apporter une animation au quartier notamment pour les personnes qui y résident.

L'offre diversifiée de transport a largement participé au développement de ce quartier. Ainsi la station de tramway installée en 2003 a permis de favoriser les échanges avec le centre de Caen et contribué au développement du Campus 3.

En terme d'habitat, le quartier du Hoguet représente plus de 900 logements. L'avenue J. Vilar favorisée par une bonne desserte (transports collectifs, proximité du périphérique) propose une urbanisation plus dense avec de grands ensembles collectifs R+3 / R+4. De part et d'autre de cette voie structurante se retrouve un tissu pavillonnaire plus classique sur la ville d'Ifs parfois en mitoyenneté lorsqu'il s'agit de programmes locatifs sociaux.

La présence d'importants espaces non bâtis permet par ailleurs d'envisager une évolution du quartier avec deux scénarios possibles, lesquels devront par ailleurs intégrer l'impact de l'aménagement des Hauts de l'Orne : une densification avec de nouveaux programmes de constructions ou une mise en valeur et un renforcement des zones vertes en relation avec la forêt.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Le Clos Chaumont











Le Clos Chaumont est l'un des quartiers les plus récents d'Ifs en extension d'Ifs Plaine et du Hoguet jusqu'aux limites communales avec Fleury sur Orne. Il s'agit d'un quartier résidentiel où domine la construction individuelle de type pavillonnaire. Il est à noter également au Nord un programme ayant privilégié les constructions en mitoyenneté.

Contrairement aux projets réalisés dans les années 90, l'urbanisation du Clos Chaumont se singularise par le soin apporté au traitement des déplacements.



Il s'y retrouve ainsi une hiérarchisation de la voirie en fonction des besoins. Ainsi, en 2009, le boulevard Victor Hugo a été créé afin de relier le quartier du Hoguet à Ifs, la partie nord-est de Fleury-sur-Orne et la Grâce de Dieu à Caen. La totalité de cette liaison a été aménagée en boulevard urbain, avec trottoirs, voie cyclable et réserve pour un transport en commun en site propre. Le boulevard Victor Hugo de plus en plus emprunté aujourd'hui en raison du développement de Fleury sur Orne offre ainsi aux habitants du quartier des voies réservées pour les cycles et les piétons permettant de rejoindre en toute sécurité les équipements situés à proximité sur le Hoguet. Des accès piétons laissés en attente ainsi que des cheminements permettront d'envisager des points d'accroche avec les futurs quartiers d'habitat des « Hauts de l'Orne ». Il est à noter également la présence d'une zone verte contribuant à créer un quartier ouvert et paysager.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

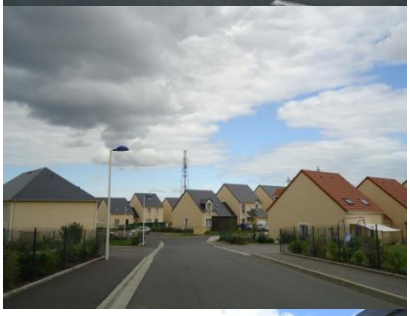


Le Quartier du Canada











En extension d'Ifs bourg et du Quartier de l'Europe au Nord, le Quartier du Canada est l'une des grandes réalisations des années 90. Sur environ 550 logements, 65% sont des logements locatifs sociaux de type maison de ville ou pavillon individuel. Il se retrouve également des ensembles collectifs de type R+2 composés en majorité de logements de type F3/F4. Le quartier a été créé à partir de grandes voies structurantes (avenue des Libérateurs, avenue du Black Watch) auxquelles se raccrochent des petites poches d'urbanisation aux caractéristiques architecturales et formes urbaines très hétérogènes. Dans ces secteurs, la voirie suit les alignements du bâti au gré des programmes pour former un ensemble fermé manquant de liens.

Ce quartier a été récemment étendu avec un programme de maisons mitoyennes ouvert sur les jardins familiaux.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

le Quartier de l'Europe











Regroupant près de 220 logements au Nord-Est du Bourg, le quartier de l'Europe est l'une des premières réalisations ayant marqué l'importante phase d'urbanisation des années 90 de la ville. Son urbanisation repose sur deux principes d'organisation : des petits collectifs (R+2) ou maisons de ville mitoyennes et des lotissements de maisons individuelles. Malgré la présence de l'avenue J. Monet, voie principale reliant le bourg et la zone « Rocade Sud », le quartier manque de lisibilité.

En effet, celui-ci s'est constitué par poches d'urbanisation créant des entités indépendantes les unes des autres. Ainsi, le plus souvent les constructions s'organisent autour de voies terminant en impasse (allée de Lisbonne, allée de Dublin, allée de Bruxelles) pouvant, dans certains cas, proposer des espaces de vie locaux lorsqu'ils sont bien aménagés mais le plus souvent, et malgré la présence de quelques sentes piétonnes, limitant les liens entre les différents quartiers d'habitat.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Le Hameau de Bras













Le Hameau de Bras représente une entité particulière sur Ifs. Isolé du centre urbain par l'A88 d'une part et des zones d'activités d'autre part (Object'Ifs Sud et Rocade Sud), il prend la forme d'un village rue. Le bâti ancien s'inscrit le long la voie principale (rue du Sieur de Bras) et quelques rues adjacentes (rue de la Chapelle, rue de la Mare). Il se caractérise par des constructions en pierre de type R+1+C (parfois d'origine agricole) implantées le plus souvent à l'alignement de la voie. La présence d'alignements de murs en pierres et détails architecturaux (porches, lucarnes…) confère à l'ensemble une qualité architecturale qui méritera d'être protégée dans le PLU. Organisé sur un petit parcellaire, cet ensemble présente une certaine compacité qui contraste avec l'organisation des constructions plus récentes.

Le hameau de Bras s'étend régulièrement depuis les années 70 par la création de petits lotissements de maisons individuelles de part et d'autre de la rue principale. Voué à un développement important dans le POS actuel, son extension pose aujourd'hui question au regard de la proximité de la zone économique.

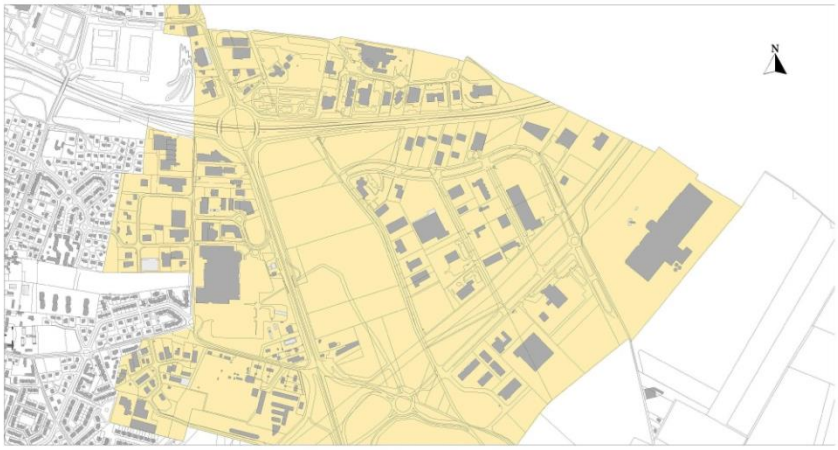
Entité au fonctionnement particulier en raison de sa situation géographique et son environnement, l'enjeu est d'accentuer les liens avec la ville centre et attenue la coupure que constitue la RN158 (A88). Dans ce cadre, une attention particulière devra être portée à la gestion des déplacements et notamment des liaisons entre centre-ville et hameau de Bras.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

les secteurs d'activité











Cet ensemble se compose de quatre grands secteurs de part et d'autre des axes de communication.

La Dronnière constitue le secteur le plus ancien (1982). Zone mixte accueillant à la fois des entreprises et de l'habitat, c'est sans doute la plus intégrée au tissu urbain. Vieillissante, elle fait l'objet d'une étude de requalification par Caen la Mer.

Elle comprend par ailleurs le poste RTE dont les lignes haute tension grèvent le Sud du territoire fixant de ce fait une limite à une extension potentielle de l'urbanisation vers le Sud.

La Rocade Sud créée en 1986 constitue une entité commerciale importante tant pour la ville qu'au niveau de l'agglomération. Outre sa façade commerciale marquant l'entrée de ville, elle accueille une cinquante d'entreprises. Si peu de terrains sont disponibles pour de nouvelles constructions, il est à noter des possibilités de requalification.

Au regard de l'offre commerciale qu'elle propose, sa situation à proximité des zones d'habitat est particulièrement intéressante. Il conviendra donc de préserver et faciliter les liaisons automobiles, cyclables et piétonnes entre la zone et les quartiers d'habitat non seulement pour les habitants mais également les actifs.

Enfin, il est à relever également le rôle important de la zone commerciale dans la gestion des déplacements, le stationnement du supermarché faisant office d'aire de covoiturage pour bon nombre d'actifs se déplaçant vers Falaise.

Le potentiel économique de la ville s'est affirmé dans le milieu des années 90 avec la création des zones « Porte Sud » en 1996 et « Object'Ifs Sud » en 1997 et l'urbanisation de près de 123 hectares de terres. Cette activité impose la ville d'Ifs comme véritable plateforme logistique de l'agglomération caennaise dont le rôle se verra renforcé avec la création du boulevard industriel au Sud de l'agglomération. Encore en cours d'aménagement, la présence de ces zones en entrée de ville implique une nécessaire réflexion sur le traitement paysager qui devra être réalisé de part et d'autre de l'A88.

1.3° Polarités et liens avec l'environnement immédiat

Des polarités affirmées

La répartition des équipements et des services sur la commune fait apparaître différents pôles d'attractivité :

- 3 pôles importants associant activité commerciale, culturelle et institutionnelle :
  - Le centre bourg : pôle administratif et historique associé au pôle commercial de proximité Debussy
  - Le Hoguet : pôle en émergence rassemblant les équipements majeurs de la commune
  - Les Joncquilles : pôle de proximité d'Ifs Plaine associant petit centre commercial et écoles
- 1 pôle d'activités associant les quatre zones à vocation commerciale, logistique et artisanale

Des espaces de proximité à harmoniser

- Les grands espaces collectifs de la Guerinière et la Grace de Dieu

L'une des particularités du Nord du territoire repose sur la continuité urbaine d'Ifs Plaine avec les grands ensembles collectifs des quartiers de la Guérinière et de la Grace de Dieu. Ces liens de proximité sont à intégrer pour différentes raisons :

- La proximité immédiate d'équipements notamment les infrastructures scolaires implique des échanges entre les quartiers et par conséquent un travail sur les déplacements.
- En terme de composition urbaine, la rue de Caen se présente comme une réelle rupture dans le tissu urbain. Le projet ANRU sera l'occasion de travailler sur une harmonisation des quartiers afin d'offrir une entrée de ville de qualité et des liaisons interquartiers facilitées.

- Le développement urbain de Fleury Sur Orne

En limite de commune, la ville de Fleury sur Orne en partenariat avec Caen la Mer va mettre en œuvre un programme d'aménagement dont l'impact est à intégrer dans les réflexions d'évolution de la ville d'Ifs.

La ZAC des Hauts de l'Orne proposera en limite communale un programme comprenant :

- 1800 logements
- Des activités tertiaires
- Des équipements publics : Relocalisation du pôle football, création d'un groupe scolaire, d'un centre de loisirs et d'un pôle petite enfance

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



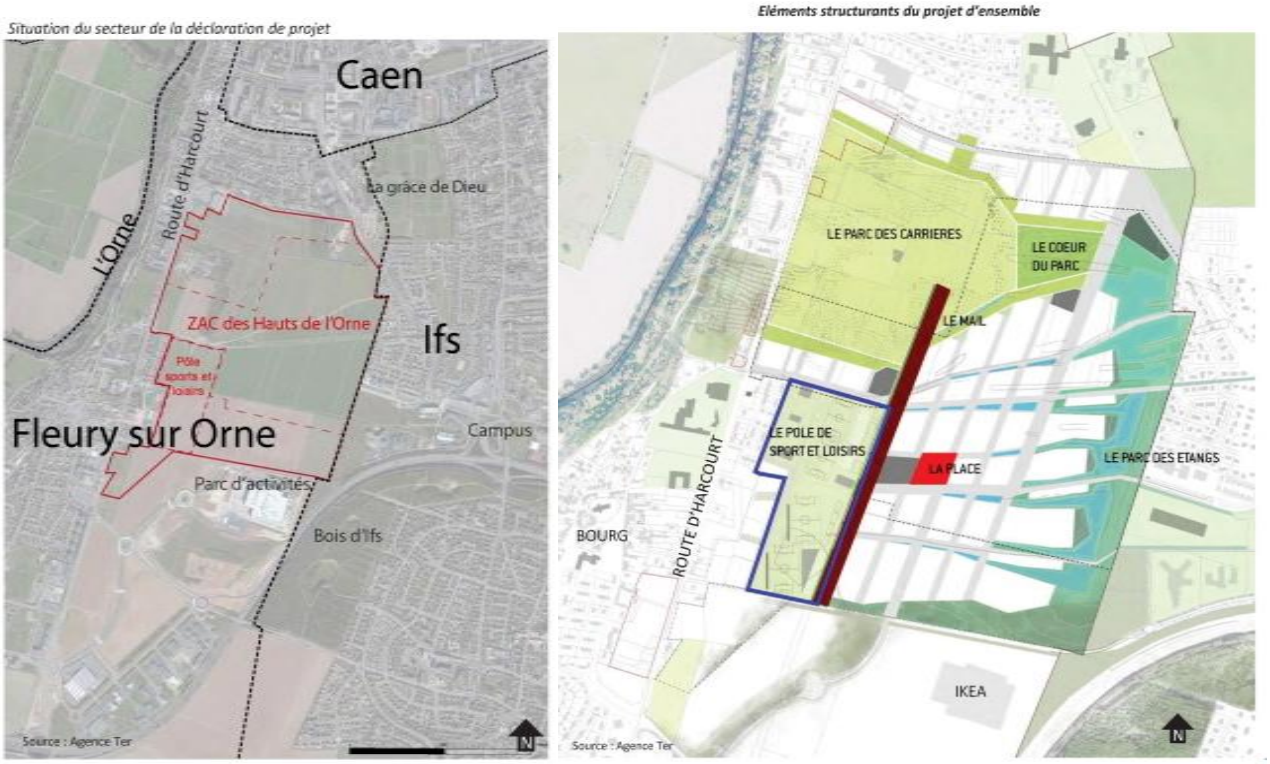
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Vivre à Ifs février 2011

L'émergence d'un tel quartier impliquera de nouveaux flux de déplacements vers le Hoguet. Le boulevard Y. Rabin constituera l'une des voies structurantes du projet depuis le Hoguet jusqu'au centre ville de Fleury. De la même façon le boulevard urbain Victor Hugo en continuité du boulevard Laperrine permettront des liaisons directes avec Caen. Un travail a également été réalisé pour offrir des possibilités de déplacements doux avec des voies réservées menant au sein des équipements du Hoguet, le Clos Chaumont et la plaine de jeux au Nord d'Ifs.

L'aménagement de la zone d'activité et notamment de l'installation d'Ikea s'accompagne d'une nouvelle bretelle d'accès au périphérique. Après plusieurs propositions, la solution passant au Sud de la forêt et de la route de Fleury a été retenue. Celle-ci protége le périmètre de la forêt existante. Toutefois il est à noter que dans le cadre d'un projet d'extension de la forêt, une attention particulière sera à apporter pour préserver des continuités entre les deux espaces.



ZAC des Hauts de l'Orne : Dossier mise en compatibilité du PLU Fleury sur Orne

- Les limites de l'urbanisation au Sud

La configuration du tissu urbanisé et du territoire implique une reflexion sur l'évolution de l'urbanisation vers le Sud du territoire. Selon le projet communal, de nouvelles zones seront à définir. Différents éléments seront à intégrer pour proposer une urbanisation de qualité :

- Une attention particulière sera à porter sur la forme urbaine proposée de façon à limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles.
- Le pôle d'équipement collège / gymnase devra être un élément structurant au sein du nouveau quartier créé. Les circulations devront privilégier les liens entre zones d'habitat et équipements.

- Outre la prise en compte des lignes haute tension, un travail devra être mené sur la qualité des franges urbaines afin d'assurer au mieux la transition entre plaine agricole et habitat.

2. Morphologie urbaine

L'historique de la ville et ses différentes phases d'urbanisation lui confèrent une morphologie variée.

La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être augmenté bien que la ville soit particulièrement marquée par les extensions pavillonnaires successives depuis les années 60.



- Les secteurs anciens au parcellaire à géométrie irrégulière

Les secteurs anciens se distinguent par une morphologie hétérogène. Qu'il s'agisse d'Ifs bourg (secteur Eglise/mairie) ou d'Ifs Bras, le parcellaire présente des formes irrégulières où le bâti bien que présentant une certaine compacité ne répond pas à une organisation homogène. Les parcelles accueillent souvent des constructions annexes implantées en limite de voie ou en limite séparative qui contribuent à former des cours internes. Selon l'origine de la construction, la taille des parcelles varie, passant de moins de 500m2 pour les maisons de bourg (Ifs Bras) à plus de 5000m2 pour les bâtiments d'origine agricole.



- Le parcellaire irrégulier des ensembles collectifs

La politique de construction massive pour répondre aux besoins en logements s'est traduite par la réalisation de grands ensembles de logements collectifs ne répondant plus aux critères parcellaires antérieurs. Ainsi, c'est le parcellaire qui s'est adapté aux constructions. Ainsi, au centre et au nord du territoire, en continuité du tissu urbain de Caen, il se rencontre plusieurs bâtiments de grande taille aux formes simples de type R+3 et R+4 construits sur une même parcelle le plus souvent en retrait des voies et limites séparatives de façon à retrouver des espaces verts et de stationnement au pied des immeubles.



- Les parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes des lotissements offre l'exemple le plus représentatif de ce type d'organisation. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle dont la taille varie autour de 500 et 900m^2 selon les périodes de construction. Morphologie la plus répandue, cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers et voirie.

Il est à noter sur la commune une diminution de la taille moyenne du parcellaire avec de plus en plus de programmes mixtes associant des constructions individuelles et des constructions en mitoyenneté, ces dernières s'inscrivant globalement sur des terrains de taille plus petite.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

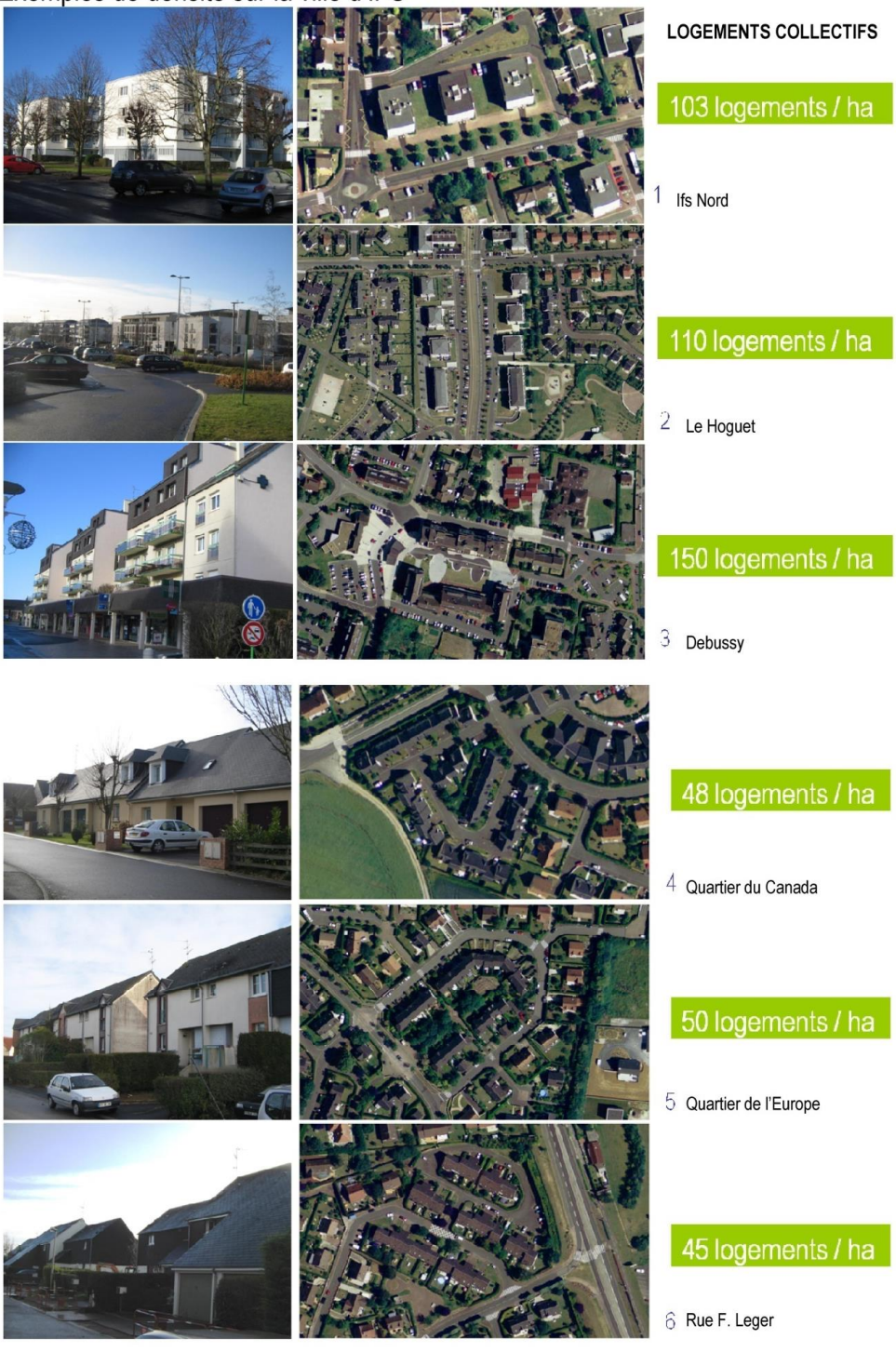


- Parcellaire de petite taille en lanière

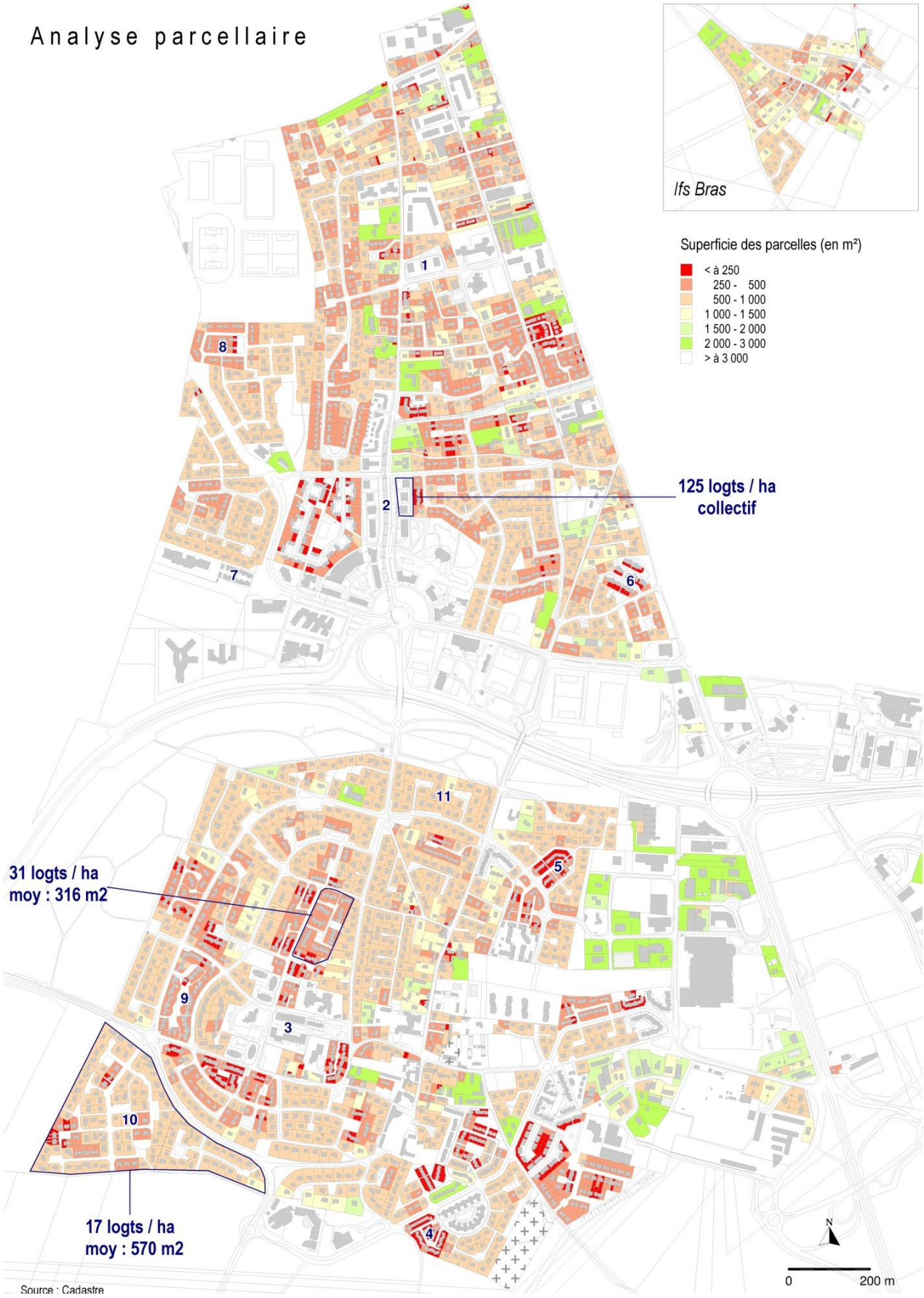
Ce type de parcellaire correspond aux petits ensembles collectifs. Les constructions en mitoyenneté favorisent un parcellaire étroit en lanière. Cette disposition permet à la fois de travailler sur la densité en assurant la continuité du bâti mais également de proposer des espaces privés avec la présence de cours ou jardinets le plus souvent à l'arrière de la construction. Le bâti est ainsi implanté en alignement des voies.

Ces parcelles sont de petite taille de l'ordre de 250-300 m2 en moyenne.

Exemples de densité sur la ville d'IFS



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Exemples de densité sur la ville d'IFS




50 logements / ha

7 Le Hoguet




26 logements / ha

8 Le Clos Chaumont




26 logements / ha

9 Rue de Bretagne

PAVILLONNAIRE INDIVIDUEL




17 logements / ha

10 Les Clairières




14 logements / ha

11 Rue du Dauphiné

L'analyse parcellaire est à mettre en parallèle avec la densité des constructions. Face à la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles, il est essentiel de travailler sur la densification du tissu urbanisé et favoriser des formes urbaines plus compactes.

Pour rappel, le Scot a fixé des objectifs de densité pour les futurs programmes de constructions représentant une moyenne de 52 logements à l'hectare pour les centres urbains (densité moyenne nette). Après examen des densités rencontrées sur la ville, peu de programmes hormis les ensembles collectifs répondent à ces critères et obligeront à engager un travail de réflexion sur les prochaines formes urbaines autorisées sur Ifs.

3. Patrimoine bâti et culturel

3.1 le patrimoine classé



Ifs compte deux édifices protégés :

- L'église protégée en partie (le clocher, la façade Sud de la nef ainsi que le portail) par son classement au titre des Monuments Historiques par arrêté des 16/03/1921 et 14/10/1946
- La « Ferme Saint Bernard » protégée en partie (façades et toiture de la ferme ainsi que du colombier) par son inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 26/11/1979

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du Patrimoine (LivreVI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.



Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. Il apparaît dans ce cadre qu'une grande partie d'Ifs bourg est concernée par cette disposition.

Par ailleurs, il est à noter également la présence d'emprises de monuments extérieurs. Il s'agit de :

- L'église de la commune d'Hubert Folie protégée en totalité par son inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 04/10/1932.
- L'église de la Guérinière située sur la commune de Caen protégée en totalité par son inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 04/07/2005
- Le château d'eau de la Guérinière sur la commune de Caen protégé par son inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques en 2010

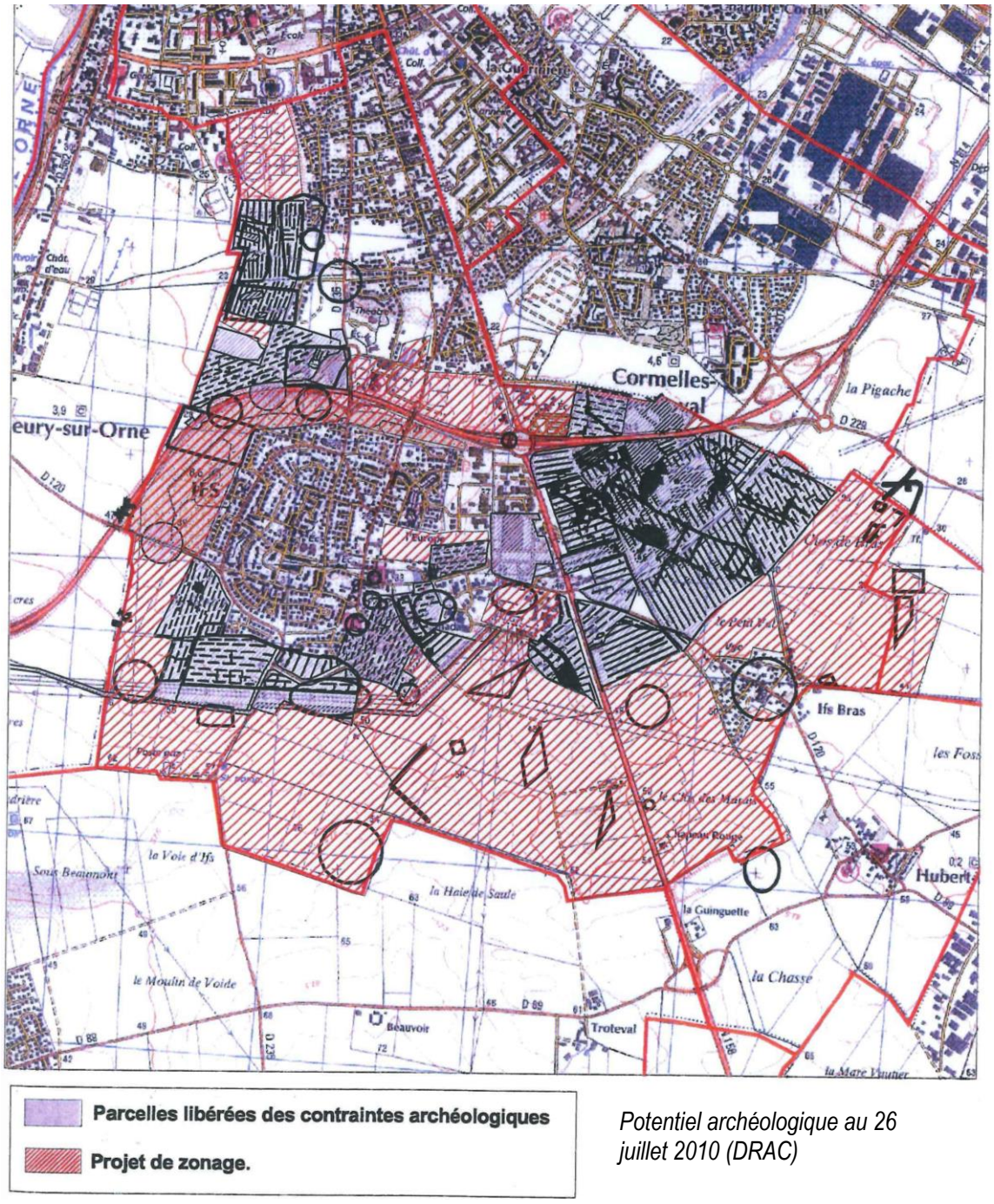
Les périmètres de 500 mètres aujourd'hui semblent peu adaptés à la réalité du terrain. Dans cette optique, et parallèlement à l'élaboration de ce document d'urbanisme, une étude est entreprise par l'architecte des bâtiments de France afin de redéfinir un périmètre de protection plus précis autour des bâtiments classés.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



3.2 Des vestiges archéologiques

La ville présente un patrimoine important sur le plan archéologique. Celui-ci a notamment été mis en évidence par le chantier de fouilles réalisé préalablement à l'aménagement de la ZAC Object'Ifs Sud où a été découverte une vaste occupation centrée sur le premier âge du Fer cumulant habitat, structures funéraires, parcellaires et réseau viaire. D'autres fouilles ont également été réalisées au Sud du Bourg et au niveau de la ZAC du Hoguet. Par ailleurs, la sensibilité du site a conduit les services de l'Etat à envisager un projet d'arrêté de zonage au Sud du territoire et au niveau de la forêt.



Potentiel archéologique au 26 juillet 2010 (DRAC)

Sur la carte du potentiel archéologique de la ville, se retrouvent ainsi :

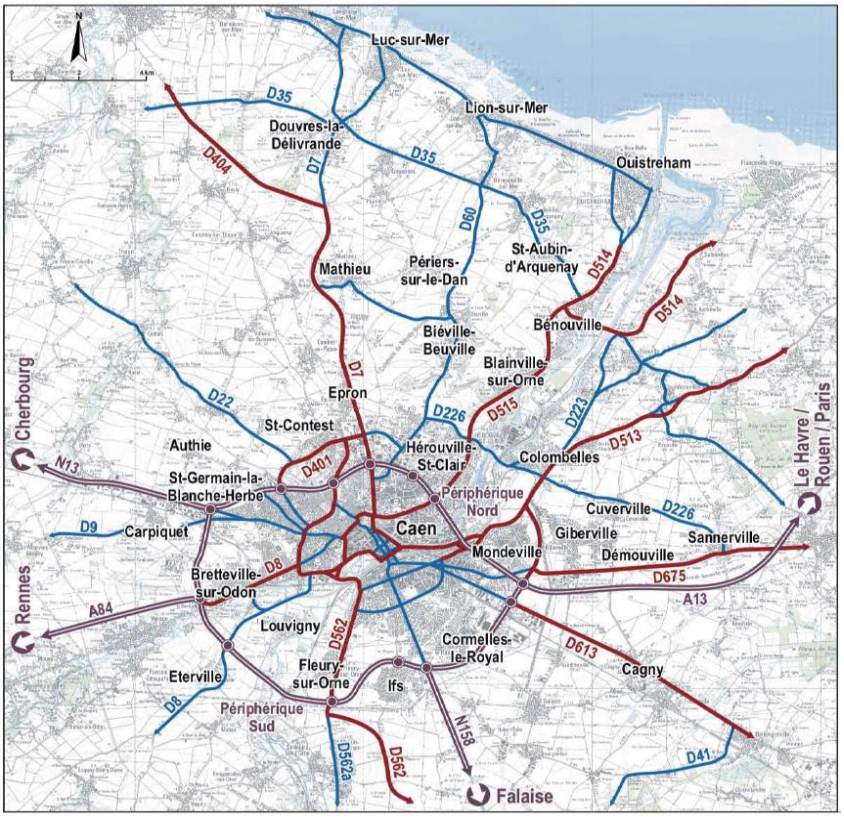
- Les secteurs en bleu pale, correspondant aux sites archéologiques ayant fait l'objet d'une fouille
- Les principaux sites mentionnés indiquant la densité des occupations sur l'ensemble du territoire
- Les secteurs en rouge tramé correspondant à des zones sensibles nécessitant une attention particulière pour tous les projets d'aménagement qui pourraient être entrepris à l'intérieur du périmètre ainsi défini (article 522-2b du Code du Patrimoine).

Dans ce cadre, il est à rappeler qu'en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie s'ils se situent dans un périmètre identifié.

4. Mobilité et Déplacements

4.1 Le contexte routier de l'agglomération

Le réseau de voirie sur Caen la Mer (PDU)



Ifs intègre une réflexion sur les déplacements plus générale réalisée dans le cadre du PDU à l'échelle de l'agglomération caennaise. Approuvé le 05 décembre 2013, ce projet se veut être l'illustration d'un schéma de transport multimodal visant à renverser la tendance constatée ces dernières années sur Caen la Mer et consistant en l'augmentation de la part des déplacements en voiture au détriment des autres modes.

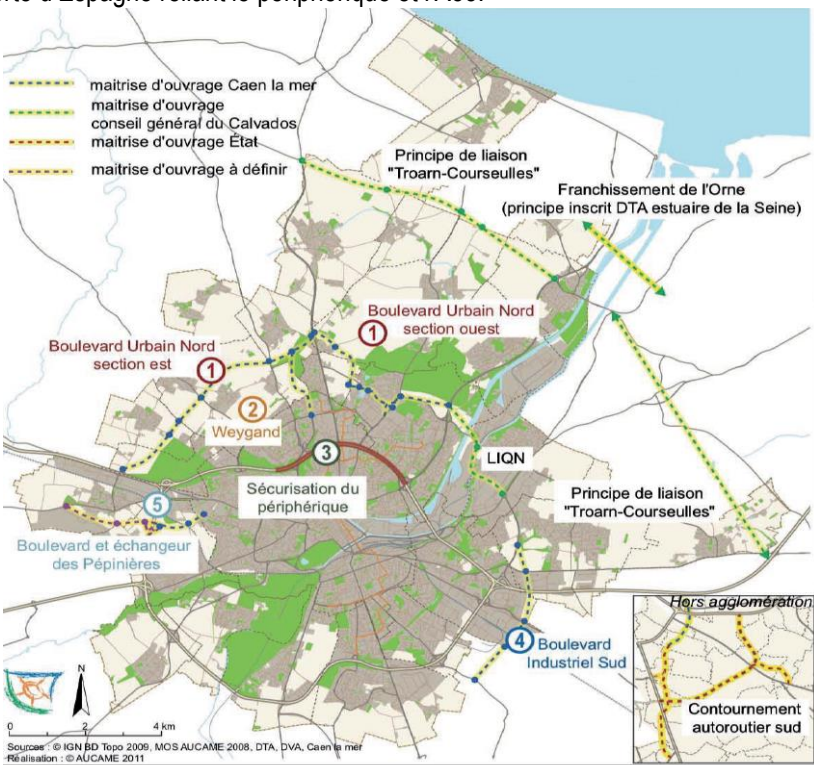
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

L'agglomération caennaise dispose d'un réseau de voirie hiérarchisé et dense. Organisé autour d'un périphérique d'agglomération, des radiales autoroutières (A84, A13 Est) ou devant le devenir (A88, A13 Ouest) permettent des liaisons interurbaines rapides. En seconde strate, les radiales départementales dont les caractéristiques routières sont de très bon niveau, (type voies rapides ou 2 voies larges) constituent la véritable armature de la périurbanisation caennaise (D515, D7, D562…). Enfin, un réseau dense de voies départementales permet une irrigation complète et un lien de l'ensemble des communes avec une voie plus importante.

Il est à noter que l'organisation de ce réseau contribue à la diffusion périurbaine lointaine, dans la mesure où des diffuseurs localisés dans l'aire urbaine caennaise, des voies autoroutières, permettent à des habitants de communes lointaines (jusque 30 km) d'accéder aux portes de l'agglomération en moins de 20 minutes.

Aujourd'hui ce réseau routier et plus particulièrement le boulevard périphérique arrive à une relative saturation notamment aux heures de pointe occasionnant à la fois des nuisances en matière de circulation et de fluidité du réseau mais également des nuisances pour la santé (pollution, bruit). Sur Ifs, cette configuration est particulièrement visible au niveau de l'échangeur de la Porte d'Espagne reliant le périphérique et l'A88.

les grands projets routiers (PDU 2011)



Deux projets de nouvelles voies routières sont censés à terme, désengorger le boulevard périphérique :

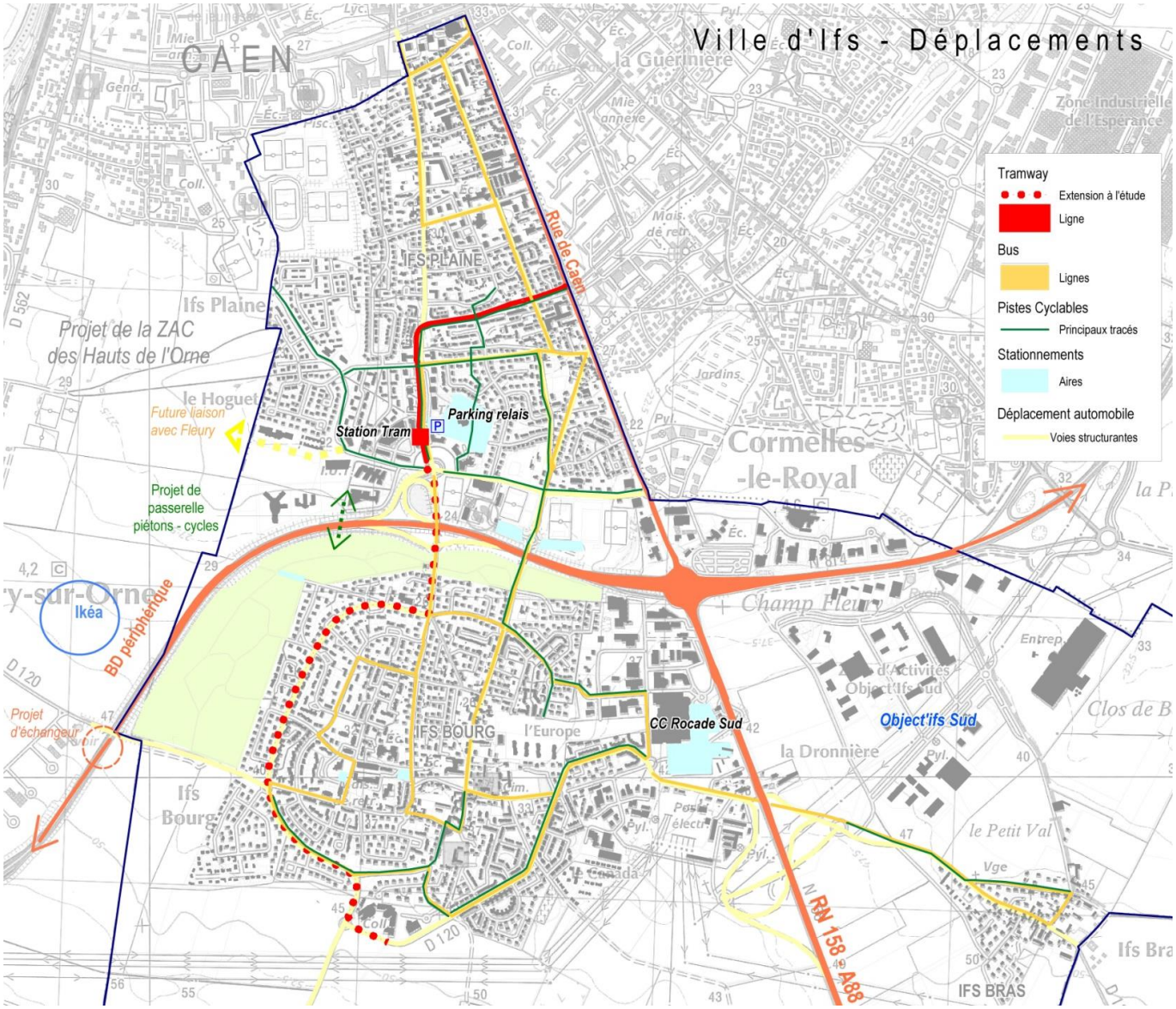
- au Nord et à l'Est, une série de nouvelles voies, appelée Boulevard Urbain Nord (BUN), reliant le boulevard Jean Moulin (anciennement Weygand) à la route départementale 403
- au Sud, le contournement sud de Caen reliant l'autoroute A13 à la RD 562 (sortie n°11).

Des projets complémentaires (boulevard des Pépinières, boulevard Industriel Sud, boulevard de l'Espérance, la liaison Caen - Fleury-Sur-Orne - Ifs) sont en cours afin d'améliorer la desserte de l'ensemble de l'agglomération à partir de Caen.

Dans ce contexte, il apparaît que le rayonnement de la ville d'Ifs est largement conditionné par la qualité de sa desserte au sein de l'agglomération associant proximité de grands axes routiers (périphérique, A88), réseau de transport collectifs (TVR, bus de ville) et cheminements doux.

4.2 Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● **Les axes majeurs : la RN 814** (Boulevard Périphérique et la RN 158 (A88)

Le territoire d'Ifs est marqué par le passage de deux axes majeurs de circulation qui lui confère une grande attractivité en entrée d'agglomération caennaise.

Le périphérique caennais traverse le territoire d'Est en Ouest. Sa création dans les années 90 a profondément marqué le territoire et favorisé le développement de la ville. Celle-ci bénéficie ainsi de deux échangeurs, la porte d'Espagne qui assure le lien avec la RN158 et l'échangeur d'Ifs qui assure une continuité entre Ifs Bourg et le Hoguet. Ces deux points d'accroche majeurs font l'objet de traitements différents. La porte d'Espagne marque véritablement l'entrée d'agglomération et constitue un point d'échange routier majeur au Sud du Caen vers d'autres axes rapides (A84 ; A13). L'échangeur d'Ifs est quant à lui intégré à l'espace urbain et voué aux déplacements de la ville. Le pont entre Ifs bourg et le Hoguet est dans ce sens aménagé pour la circulation automobile mais également les déplacements doux (piste cyclable).

Le périphérique caennais, victime de son succès, connait aujourd'hui quelques problèmes d'engorgement notamment au niveau des heures de pointe. Il était ainsi estimé une fréquentation de 56726 véhicules / jour dont 14.2% de poids lourds en direction de Rennes et 69880 v/j dont 10.5% de poids lourds en direction de Paris (comptage 2009 CG14).

La présence de la RN158 (A88) au Sud du territoire fait d'Ifs la porte d'entrée du Sud de l'agglomération. Permettant des accès rapides avec les grands axes de circulation bas Normand, la continuité de la RN avec le périphérique caennais a favorisé l'installation de zones d'activités et notamment d'une plateforme logistique (Object'Ifs Sud). La mise aux normes autoroutières de cet axe a contribué à l'augmentation de sa fréquentation laquelle est estimée à plus de 20000 véhicules / jour.

Il est à noter que ces deux axes, outre la Loi Bruit (cf chapitre2), entrent dans le champ d'application de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ainsi, l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, la réalisation des constructions est interdite dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation et de 100m de part et d'autre des autoroutes.





● **Les axes raidisseurs**

Ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui structurent le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent.

Sur Ifs, il se retrouve ainsi la rue de Caen, véritable point d'accroche de l'urbanisation d'Ifs Plaine dans sa partie la plus ancienne. Cette rue marque également la limite communale avec les villes de Caen et de Cormelles le Royal et plus particulièrement le quartier de la Guérinière. Au Nord, peuvent être également cités le Boulevard Victor Hugo et l'Avenue Jean Villar.

Sur Ifs bourg, les autres axes structurants au sein du tissu urbain et supportant l'essentiel de la circulation automobile sont la rue de Bretagne, le Boulevard Alsace-Lorraine, l'avenue de Normandie.

- **Les axes secondaires**

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau raidisseur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui redécoupent en plusieurs points le réseau majeur. Il s'agit d'un réseau important assurant la transition entre le réseau raidisseur et la microtrame. Sur Ifs, ce réseau permet une diversification des déplacements au sein de la commune. Il pourrait également permettre l'urbanisation de parcelles non affectées au sein du tissu urbain. Ces voies font l'objet de nombreux aménagements en terme de stationnement et de sécurisation des piétons et cycles.

- **La microtrame**

Il s'agit du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Il se présente le plus souvent sous forme de nombreuses voies en boucles ou en impasse qui se retrouvent essentiellement au sein du tissu pavillonnaire des années 70 à 90.

Ce niveau comprend également les voies d'Ifs Bras moins exploitées. Il peut également être mentionné les chemins agricoles que l'on retrouve au sein de la plaine dans la partie Sud du territoire.

4.3 Gestion des déplacements

- **Les liaisons interquartiers**

De façon générale, Ifs est composé de trois grands ensembles : Ifs Bourg, Ifs Plaine et Ifs Bras séparés par de grands axes routiers qui limitent les liaisons interquartiers. Celles-ci nécessitent des franchissements importants et dans ce sens de lourds aménagements. Le périhérique est ainsi franchi par le biais de deux ponts dont le traitement associant circulation automobile et cyclable favorisent la continuité de l'espace urbain. La liaison est encore difficile avec Ifs Bras en raison de son éloignement et son positionnement en secteur de plaine.

A une échelle plus fine, l'urbanisation réalisée par îlots pavillonnaires clos l'espace. En effet, le manque de réflexion d'ensemble se retrouve dans la présence de nombreuses voies en impasse, de dessertes sinueuses au sein des lotissements qui accentuent le manque de lisibilité du territoire.

Il est à noter dans ce sens l'évolution des derniers programmes réalisés qui préservent des possibilités d'accès pour raccrocher d'éventuels programmes ultérieurs.

Parallèlement, chaque opération individuelle est reliée à des boulevards urbains dont la configuration, notamment la taille, engendre de réels problèmes de vitesse. Plusieurs aménagements ont ainsi été engagés par la ville afin d'assurer un meilleur partage de la voirie : la création de zones 30 autour des écoles et dans les lotissements, rétrécissement de chaussées, voies uniques, chicanes, carrefours giratoires et priorités à droite…

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

En terme de liaisons interquartiers, il ne doit pas être omis les liaisons intercommunales. En effet, si la continuité de l'espace urbain est assurée par la rue de Caen entre Caen et Ifs, l'aménagement de la ZAC des Hauts de l'Orne en limite communale impactera logiquement les quartiers du Hoguet et du Clos Chaumont.

Les transports collectifs

Le réseau de transport en commun de la ville d'Ifs intègre celui de Caen la Mer.

Présent sur les 29 communes de l'agglomération, le réseau Twisto représente une fréquentation journalière de 91000 voyageurs / jour assurée par :



- 1 ligne de tramway nord sur divisée en 2 branches : la A et la B. (45% du trafic)
- 4 lianes "lignes à niveau élevé de service" : fréquence soutenue toute la journée, des itinéraires simples et directs, une amplitude horaire élargie... (20-25% du trafic)
- 18 lignes urbaines : lignes de maillage, lignes express, lignes interquartiers...
- 8 lignes de proximité : lignes de transport à la demande
- 4 lignes pénétrantes : desserte avec les lignes de bus verts.
- 25 directs scolaires
- 3 navettes entreprises

Ifs, pôle structurant de l'agglomération, bénéficie d'une bonne desserte qui repose sur :

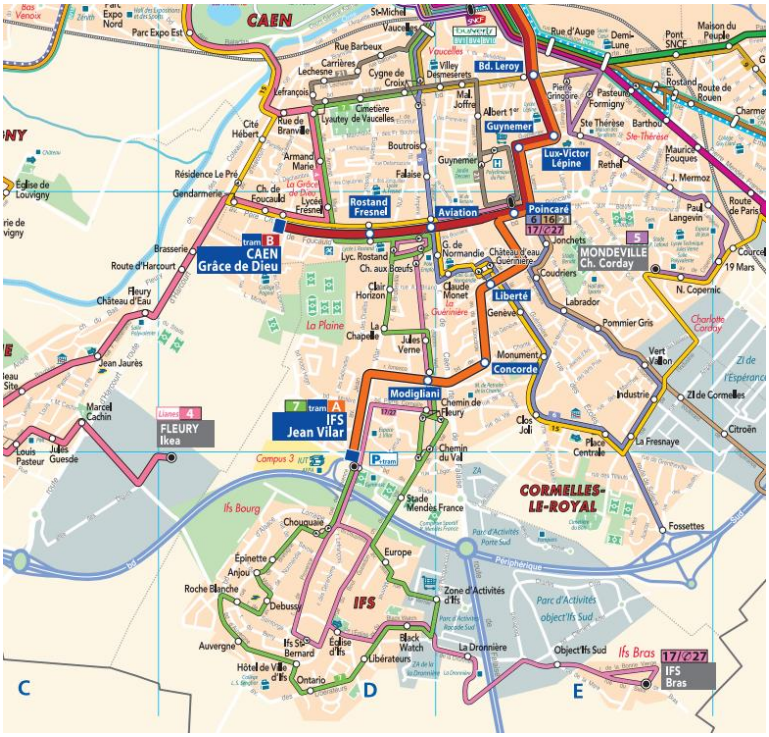
- Deux stations du tramway de la ligne A : la station "Modigliani" au niveau du quartier de la Plaine et la station terminale de la ligne A "Jean Vilar" au niveau du quartier du Hoguet. Mis en service en 2002, le TVR a largement contribué au développement du quartier du Hoguet notamment en terme d'équipements. L'extension de la ligne jusqu'à Ifs bourg et le collège fait partie des réflexions en cours.



- La ligne urbaine n°7 offre un accès direct à l'ensemble des équipements commerciaux, culturels et administratifs du centre-ville de Caen. Elle dessert également les quartiers de la Guérinière, la Grâce de Dieu, Vaucelles, le Calvaire-St- Pierre et Couvrechef. Elle donne accès au centre commercial Côte de Nacre et à la CPAM. Sur son parcours, la ligne 7 offre plusieurs connexions avec le tram pour des liaisons rapides vers les équipements de l'agglomération.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Réseau Twisto



- Les lignes 17 et 27 relient entre eux les quartiers d'Ifs Bras, Ifs Bourg et Ifs Plaine. En correspondance avec le tram, elles permettent d'accéder rapidement au centre-ville de Caen et aux principaux équipements de l'agglomération. Sur leur parcours, les lignes 17 et 27 offrent également de nombreuses connexions avec la ligne 7. La ligne 27 fonctionne en heures creuses, à la demande, avec le service de réservation Resago.

L'offre de bus reliant Ifs Bras apparaît insuffisante. Plus spécifiquement, la démarche engagée vers les entreprises Object'Ifs Sud pour un plan de Mobilité de zone pourrait contribuer à l'améliorer.

les circulations douces

La ville est attachée à l'amélioration de son réseau de circulation douce (piétons, cyclistes) notamment en ce qui concerne les liaisons entre quartiers.



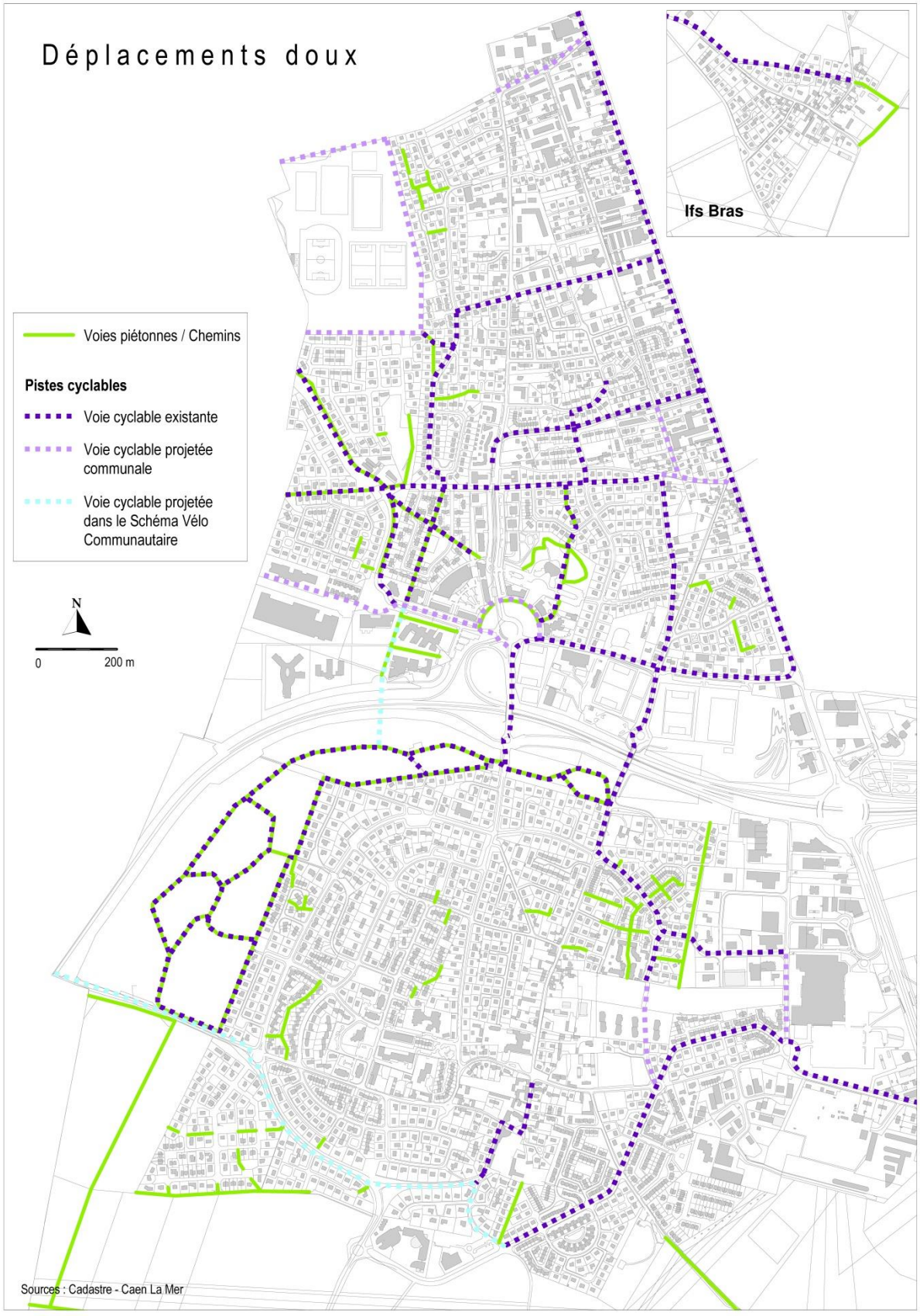
Depuis bon nombre d'années, elle a entrepris un traitement qualitatif des déplacements sur la ville en proposant des itinéraires sécurisés notamment le long des voies principales de la ville.

En effet, la répartition sur l'ensemble du territoire des pôles d'habitats et des équipements plaide en faveur d'aménagements adaptés. Cependant, la topographie (le chemin Napoléon ou l'avenue du Black Watch par exemple), les grandes infrastructures routières (périphérique et autres), les emprises commerciales et industrielles contraignent les utilisateurs. Bien que développé, il apparaît par ailleurs encore de nombreuses discontinuités.

Une attention particulière a cependant été portée sur le franchissement du périphérique et aux liaisons intercommunales notamment avec les villes de Caen et Fleury sur Orne.

Il est à noter par ailleurs l'implication communautaire avec l'adoption d'un programme de réseau de pistes cyclables visant notamment à diminuer les discontinuités et développer les liens entre les secteurs d'habitat et les zones d'activité.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Pour Ifs, les voies envisagées concernent les boulevards d'Aquitaine et d'Auvergne, une liaison Object'Ifs Sud vers Cormelles le Royal et un franchissement du périphérique vers l'IUT.

Dans le cadre de l'ANRU est ainsi projetée la création d'une passerelle piétons –cycles qui permettra de franchir le périphérique et assurer une liaison sécurisée entre le quartier de la Plaine et la forêt et inversement d'Ifs bourg au campus universitaire et aux équipements à vocation sociale du Hoguet.



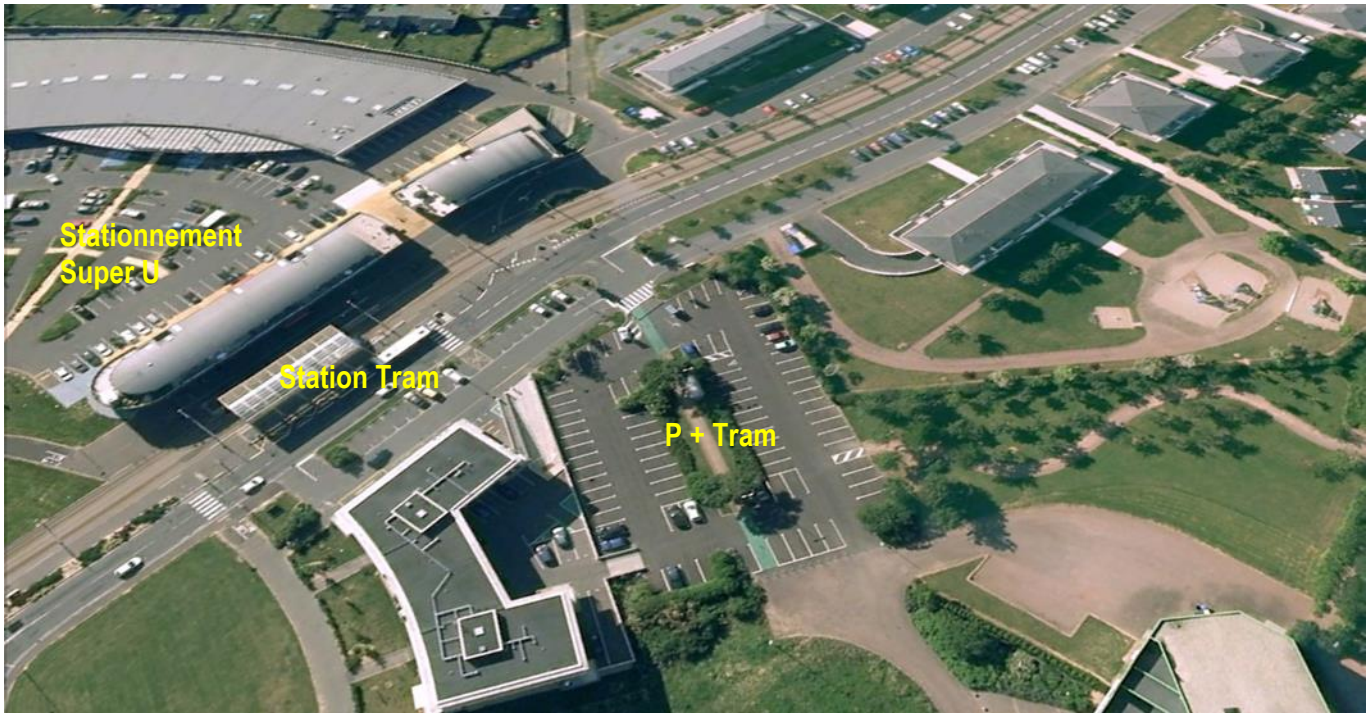
Le réseau piétonnier se retrouve aussi à plusieurs échelles avec notamment de petits passages au sein même des îlots d'habitat, la traversée de la ville présentant encore quelques contraintes avec des passages difficiles (Rd point bleu, Rd Jean Vilar). Sa pratique reste très ponctuelle au sein des quartiers ou vers la forêt.

Toutefois, il apparaît que la prise en compte des déplacements doux devient systématique dans chaque programme d'aménagement, le but étant par ailleurs de favoriser l'intermodalité, la ville étant bien pourvue en offre de déplacements (tram, bus, parking relais…)

- **Le stationnement**

Si la ville dispose d'un nombre non négligeable de parkings notamment à proximité des équipements, le fonctionnement le plus répandu s'appuie sur un stationnement public alterné le long de la chaussée. Quelques dysfonctionnements sont à relever :

- ponctuellement devant les écoles et commerces
- dans les quartiers résidentiels où la multiplication du nombre de véhicules par logement se traduit par des stationnements sur une voirie inadaptée
- dans les quartiers accueillant des immeubles collectifs où le besoin en stationnement a peut-être été sous-évalué.



Par ailleurs, la ville dispose d'un parc relais de type P + Tram offrant 100 places de stationnement qui néanmoins demeure peu utilisé. Une étude menée par Caen la Mer en a récemment défini les causes :

- Une localisation peu optimale qui ne permet pas de capter l'essentiel des flux routiers. Le P+T de Jean Vilar est ainsi situé à l'écart de la RN 158. A noter dans ce sens qu'une pratique de covoiturage s'est développée naturellement avec l'utilisation du parking du centre commercial (Leclerc) le long de la 4 voies.
- La présence d'un stationnement gratuit à proximité du P+ Tram qui n'en favorise pas l'utilisation (parking du Super U)
- Une fréquence du TVR en heure de pointe insuffisante
- Une vocation intermodale non respectée remettant en cause l'intérêt du site

4.4 Les entrées de ville

Les entrées de ville sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition entre espaces naturels ou agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse et à un partage de la voirie entre les différents usagers.

Ifs comporte deux entrées de ville majeures de configuration différente.

L'entrée nord par la rue de Caen est peu marquée en raison de la continuité de l'espace bâti et une imbrication des territoires communaux à l'Est de la voie (quartier de la Guerinière, Ville de Cormelles le Royal). Le projet ANRU devrait dans ce cadre améliorer la lisibilité du site et harmoniser des quartiers aux caractéristiques urbaines très différentes.

L'entrée Sud par la RN158 (A88) requiert une attention toute particulière parce qu'elle constitue également la porte d'entrée de l'agglomération caennaise. Elle offre non seulement une vue sur le front urbain de l'agglomération formée par les communes périphériques (Ifs, Cormelles le Royal et Mondeville) mais également en arrière-plan, les immeubles du plateau Nord de Caen.

L'entrée immédiate nécessite par ailleurs une valorisation paysagère. Aujourd'hui, vitrine commerciale majeure avec des zones d'activités de part et d'autres, elle doit symboliser le dynamisme économique de l'agglomération tout en veillant à la qualité environnementale des habitants de Bras.

Conscients de ces enjeux, la ville d'Ifs conjointement avec la Communauté d'agglomération, a déposé en mars 2011, un dossier de candidature dans le cadre du « 1% paysage et développement » avec pour objectif de :

- Mettre en place des objectifs de qualité pour les futurs projets d'urbanisation
- Elaborer des outils de gestion environnementale des zones d'activités existantes et futures
- Améliorer l'image des zones d'activités existantes et en création
- Traiter harmonieusement les entrées de ville en lien avec les échangeurs
- Maitriser l'affichage publicitaire et les pollutions visuelles de tout ordre

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Entrée Sud depuis l'A88 (RN158)

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Poursuite de l'urbanisation dans une optique de développement durable

- Par la définition claire de l'évolution du développement à partir des voiries structurantes pour faire émerger un tissu cohérent
- En favorisant le renouvellement urbain des quartiers offrant des potentiels d'évolution
- En réalisant une densification progressive de certains tissus résidentiels,
- Par une maîtrise qualitative du développement (lien avec l'existant, lieu d'implantation, forme urbaine et parcellaire, proximité des transports collectifs…)
- Par une plus grande réflexion sur l'intégration des nouveaux projets à l'environnement (traitement architectural et paysager, intégration du bâti dans la topographie du terrain, prise en compte des nuisances urbaines...)
- Par une préservation ou un renforcement des franges urbaines
- Par le développement de la mixité urbaine
- En engageant une rénovation / réhabilitation énergétique du bâti ancien

- Amélioration qualitative du réseau viaire et des déplacements

- Par la hiérarchisation du réseau (pénétrantes, transversales, voies de desserte), pour favoriser une bonne lecture de la ville et un meilleur repérage dans l'espace
- la cohérence des zones de développement et de densification de la ville avec le développement et l'aménagement du réseau de transport.
- Par l'ouverture des quartiers en vase clos sur la trame viaire existante et une optimisation des liaisons inter-quartiers
- Par le renforcement de l'intermodalité des transports
- Par le développement de l'offre de transports collectifs
- Par une densification du réseau des chemins piétons-cyclistes sur la ville et les villes voisines
- En portant une attention particulière aux problèmes de stationnement

- Améliorer les entrées de ville

- Par la qualification des pénétrantes Nord par des aménagements et une harmonisation avec la continuité urbaine de Caen
- Par le traitement paysager de la RN158 (A88) et des zones d'activités dans le cadre du 1% paysage de façon à mettre en valeur le front bâti du Sud de l'agglomération et assurer une transition harmonieuse entre espace urbanisé et plaine.

DIAGNOSTIC

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Ifs, il est intéressant de replacer la ville à l'échelle du département. Le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (entre 1982 et 2010)
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise)
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Une variation annuelle de la population positive (0.5%) due essentiellement à un solde naturel de 0.4%
- Un taux de natalité en légère baisse (12.8% entre 1990 et 1999 pour 12.5% entre 1999 et 2010)
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation des tranche d'âge supérieures à 45 ans (ex : la catégorie des 75 ans et plus est passée de 6,6% de la population en 1999 à 9.1% en 2010) et un fléchissement des classes d'âge les plus jeunes.

Contexte de l'agglomération de Caen la Mer

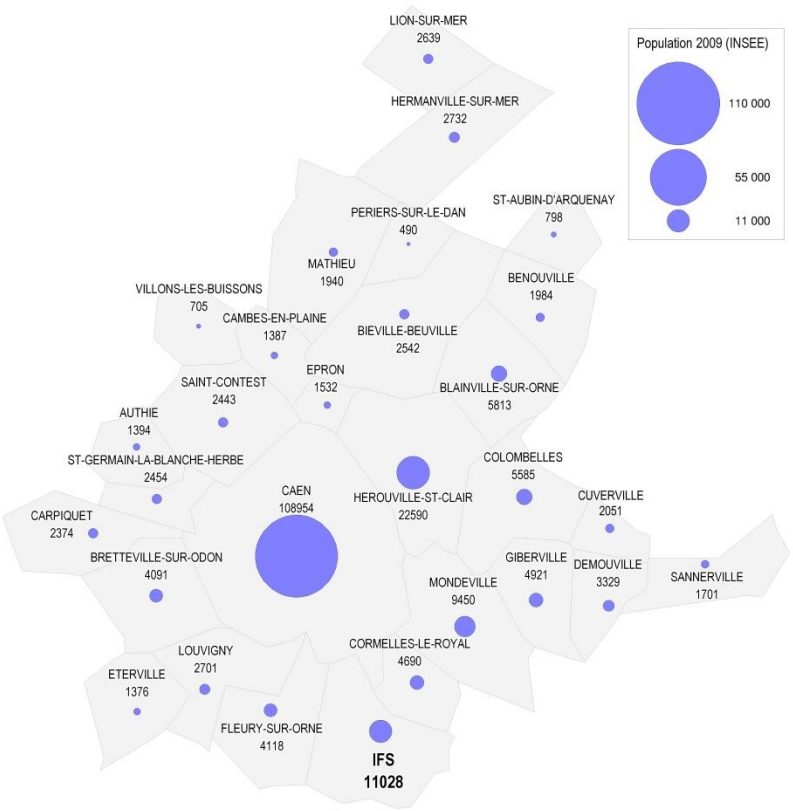
La ville d'Ifs fait partie du périmètre de la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer qui regroupe 29 communes et 226672 habitants en 2010. Entre les deux derniers recensements de 1999 et 2010, la population de l'agglomération s'est stabilisée avec une variation annuelle proche de 0. Cette situation émane d'un double phénomène sur le territoire : une accentuation du déficit migratoire (-0.6%) et une détérioration du solde naturel (0.6%).

Toutefois l'agglomération observe des variations selon les communes. En effet, depuis la fin des années 1990, le phénomène de périurbanisation s'accentue se traduisant par une perte d'habitants sur les villes-centres tandis qu'un fort dynamisme démographique s'observe sur les communes périurbaines. Ainsi depuis 2000, l'étalement urbain se poursuit et tandis que le poids de la construction neuve était principalement porté par les communes de Caen la Mer entre 1990 et 1999, aujourd'hui il s'observe une dispersion de l'habitat sur la couronne périurbaine éloignée voire aux franges les plus lointaines de l'agglomération caennaise. Ces dynamiques ont par ailleurs été favorisées par des disponibilités foncières et économiquement plus accessibles aux ménages de revenus modestes dans les communes périurbaines.

Enfin, l'attractivité économique reste un atout important sur le territoire. Mais bien que les actifs travaillent sur Caen la Mer, le manque de diversité de l'offre de logements en terme de qualité et de coût les incite à s'installer dans des communes plus éloignées des centres à proximité de grands axes de communication.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

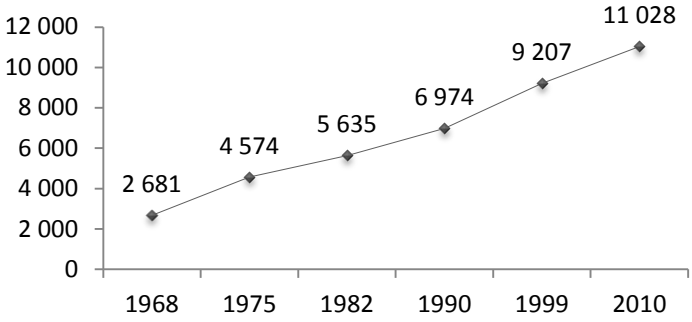
Répartition géographique de la population en 2010 (INSEE) - Caen la Mer



1.1 Une croissance démographique régulière depuis les années 50

La commune comportait lors du dernier recensement INSEE (population légale entrant en vigueur au 1er janvier 2011), 10822 habitants, soit la troisième commune la plus peuplée de l'agglomération caennaise après Caen et Hérouville Saint Clair.

Evolution de la population IFS (INSEE)



Si la ville connaît une progression constante de sa population depuis la fin de la seconde guerre mondiale, sa croissance s'observe plus particulièrement depuis les années 70, période à partir de laquelle s'est amorcé le phénomène de périurbanisation de l'agglomération caennaise. En effet, c'est à ce moment que la ville centre de Caen a commencé à enregistrer des pertes migratoires importantes au profit de la couronne urbaine proche (Ifs, Hérouville Saint Clair, Mondeville).

La ville d'Ifs a, durant cette période, observé l'arrivée de nombreuses familles sur son territoire, se traduisant par un solde migratoire dépassant les 5% et un solde naturel associé atteignant les 2%.

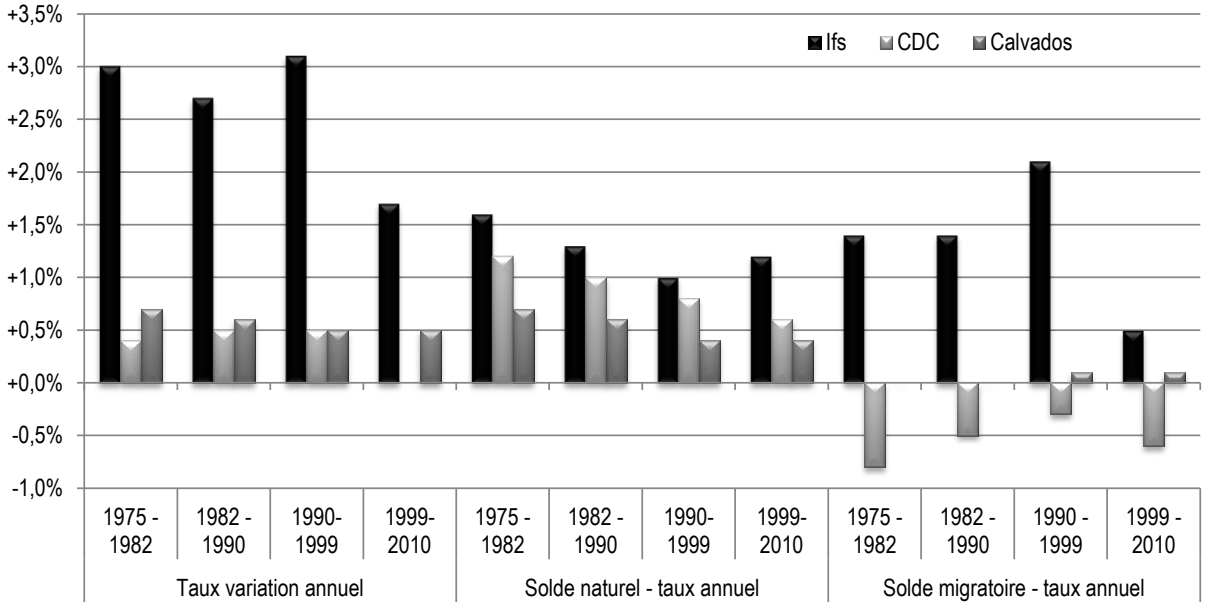
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Si la croissance périurbaine s'est poursuivie de façon régulière et soutenue, c'est toutefois dans les territoires où l'accessibilité a progressé comme la ville d'Ifs qu'elle a été la plus forte. Ainsi, la deuxième grande vague d'essor démographique s'est opérée dans les années 90 avec l'urbanisation d'Ifs Plaine, période pendant laquelle le marché immobilier tendu incitait à s'installer en dehors de Caen. La croissance a atteint un niveau de 3% par an impulsée par un solde migratoire supérieur à 2% et un solde naturel, bien que plus modéré, encore positif.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	**2681**	**4574**	**5635**	**6974**	**9207**	**11028**
Variation en nombre		+ 1 893	+ 1 061	+ 1 339	+ 2 233	+ 1 821
En % par an		+7,9%	+3,0%	+2,7%	+3,1%	+2,0%
Mouvement naturel (% par an)		+2,6%	+1,6%	+1,3%	+1,0%	+1,2%
Solde migratoire (% par an)		+5,3%	+1,4%	+1,4%	+2,1%	+0,8%

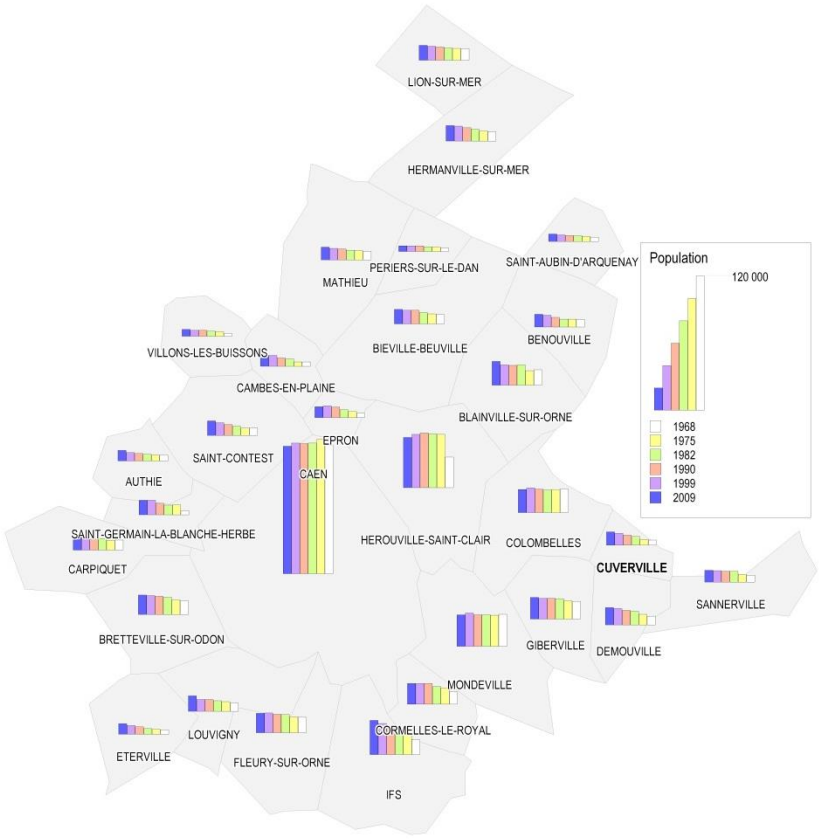
Le phénomène de périurbanisation de l'agglomération caennaise se poursuit aujourd'hui dans des communes de plus en plus éloignées. Tandis que les villes centres et les communes limitrophes de la couronne urbaine davantage touchées par la crise de l'immobilier et un parc de logements moins adapté à la demande ont vu leur population régresser depuis le début des années 2000, Ifs poursuit sa croissance en affirmant son rôle de porte Sud de l'agglomération.

Taux de variation annuel : IFS, Agglomération de Caen la Mer, Département (INSEE)

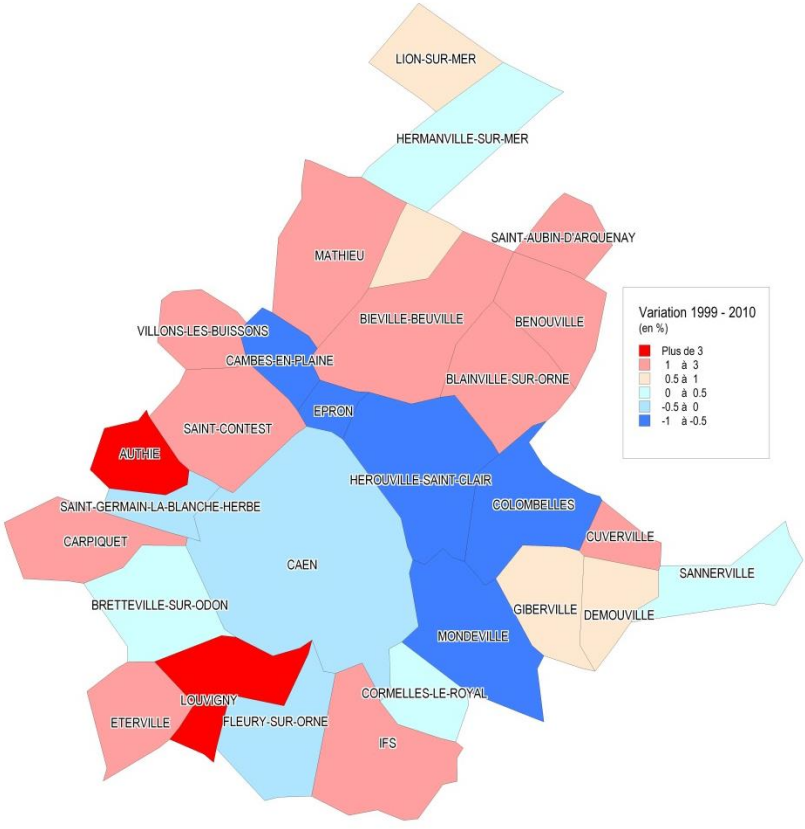


5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Evolution de la population (INSEE) - Caen la Mer



Taux de variation annuel 1999 - 2010 (INSEE) - Caen la Mer



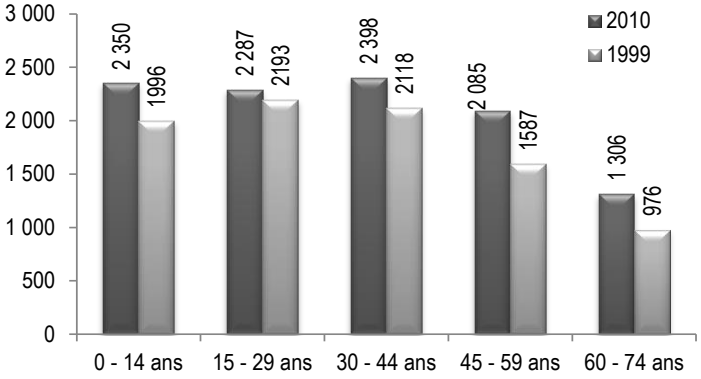
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.2 Une population jeune

La répartition de la population d'Ifs en fonction des classes d'âge reflète la présence d'une population jeune. L'arrivée de nouvelles familles sur le territoire se retrouve avec la présence de couples avec jeunes enfants émanant à la fois de nouvelles constructions mais également de la rotation des ménages dans le parc locatif. Cela se traduit par une représentation plus importante des classes d'âge 30-44 ans et 0-14 ans.

	2010	%	1999	%
0 - 14 ans	2 350	21,3%	1996	21,7%
15 - 29 ans	2 287	20,7%	2193	23,8%
30 - 44 ans	2 398	21,7%	2118	23,0%
45 - 59 ans	2 085	18,9%	1587	17,2%
60 - 74 ans	1 306	11,8%	976	10,6%
75 ans et plus	600	5,4%	337	3,7%
TOTAL	**11 026**	**100%**	**9 207**	**100%**

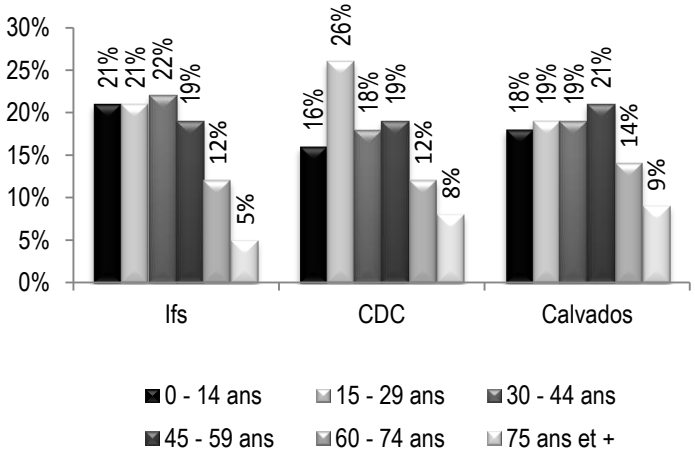
Répartition de la population 2010, Ifs (INSEE)



Le dynamisme des 15-29 ans résulte de la combinaison de deux facteurs principaux :

- Une classe d'âge représentant les enfants des familles arrivées dans les années 90
- La présence d'un pôle universitaire et de formation

Age de la population Ifs, Caen la Mer, Calvados (INSEE 2010)



Cette répartition de la population n'empêche pas un phénomène global de vieillissement se traduisant notamment par une proportion plus importante des plus de 60 ans (17 % en 2010 contre 14% en 1999) et une baisse générale des proportions des classes d'âges inférieures à 45 ans.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

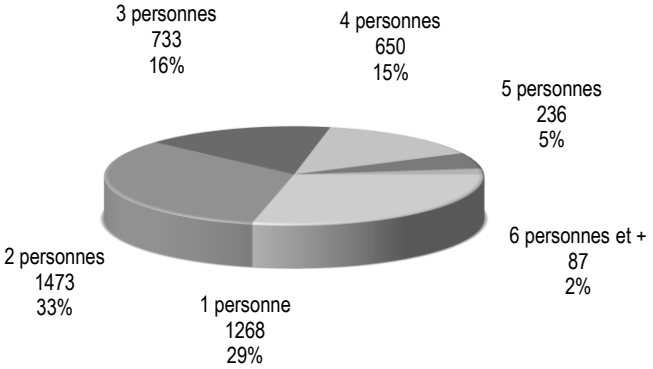
L'indice de jeunesse d'Ifs (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) de 1.64 en 2010 souligne la répartition de la population qui, malgré son dynamisme, vieillit (indice de 1.76 en 1999). Ce taux demeure néanmoins plus important que celui de l'agglomération de 1.14.

La commune se retrouve ainsi dans une situation intermédiaire entre celle de Caen la mer qui accueille de nombreux jeunes actifs mais qui perd des familles s'installant davantage dans des communes périurbaines et la situation départementale caractérisée par un vieillissement de la population et un quasi équilibre entre les différentes classes d'âges jusqu' à 60 ans.

1.3 Les ménages

A l'instar de la population, le nombre de ménages sur la ville est en constante progression. Le dernier recensement INSEE de 2010 révèle ainsi la présence de 4538 ménages soit une augmentation de 26.6% par rapport à 1999.

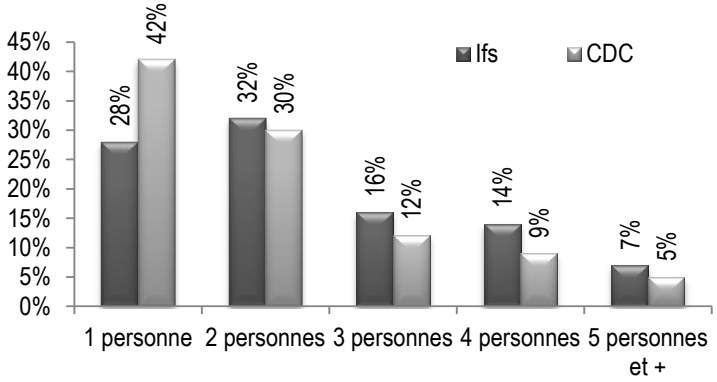
La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages.



Composition des ménages Ifs (résidences principales) - INSEE 2009

Tandis que l'agglomération largement influencée par les centres urbains démontre une proportion importante de personnes seules, les ménages, sur la commune d'Ifs, sont majoritairement composés de 2 personnes et de familles. Ainsi le recensement de 2010 démontre une part prépondérante des ménages de 2 personnes (33%) à la fois caractéristiques des ménages de plus de 60 ans mais également de familles monoparentales (511 en 2010). Les phénomènes de décohabitation sont ainsi un des facteurs qui favorisent la présence de petits ménages, notamment en milieu urbain et sur Caen la Mer.

Par ailleurs, la structure des ménages est influencée également par le vieillissement d'une certaine partie de la population et notamment des familles qui ont construit massivement sur la commune dans les années 70-80 et qui, suite au départ des enfants, se retrouvent aujourd'hui à 2 personnes par ménage.

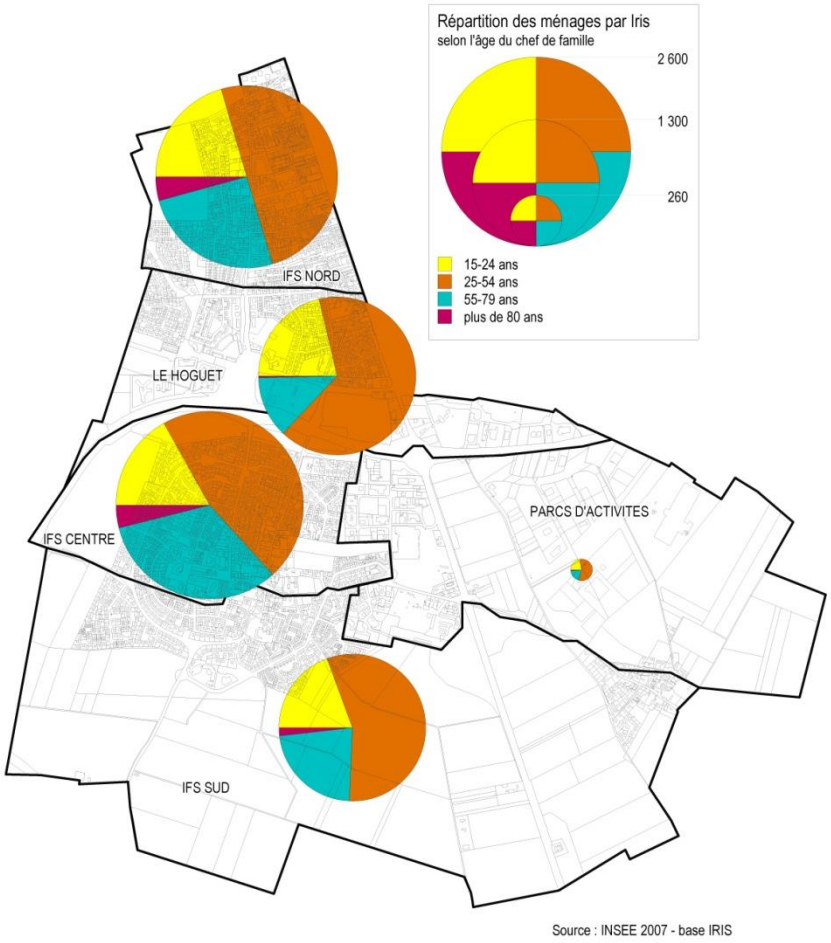


Composition des ménages Ifs – Caen la mer (INSEE 2010)

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les familles de plus de 3 personnes représentent 38% des ménages. Elles correspondent au schéma familial type des personnes qui viennent construire et s'installer sur Ifs. Leur proportion plus importante qu'au niveau de Caen la Mer, s'explique par la recherche de maisons individuelles dont l'offre est plus limitée dans les centres urbains (Caen, Hérouville).

L'analyse de la répartition des ménages selon l'âge du chef de famille démontre bien les relations existant entre typologie d'habitat et âge de l'occupant. Ainsi, selon l'ancienneté du quartier, les occupants diffèrent. Les secteurs résidentiels urbanisés dans les 80 (sud du secteur Ifs Nord, Ifs centre) ont une population répondant à la classe d'âge 55-79 ans plus importante que dans les quartiers plus récents. Ce sont dans ces secteurs que l'on retrouve également le plus de personnes âgées. A contrario, dans les quartiers plus récents, il se rencontre une autre population. Les ménages jeunes et composés de 1 et 2 personnes, dans le Hoguet, sont majoritaires, la zone offrant davantage de petits logements collectifs. De la même façon, il se retrouve davantage de ménages avec enfants dans la tranche d'âge des 25-54 ans dans le secteur Ifs Sud correspondant notamment à des zones plus récemment urbanisées avec des maisons individuelles en accession à la propriété.



Répartition des ménages selon l'âge du chef de famille (INSEE2007 - IRIS) - IFS

Depuis 40 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (4577 en 2010 pour 726 en 1968) avec une forte croissance dans les années 90. Outre l'arrivée de nouvelles familles sur la commune, l'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1968 est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage.

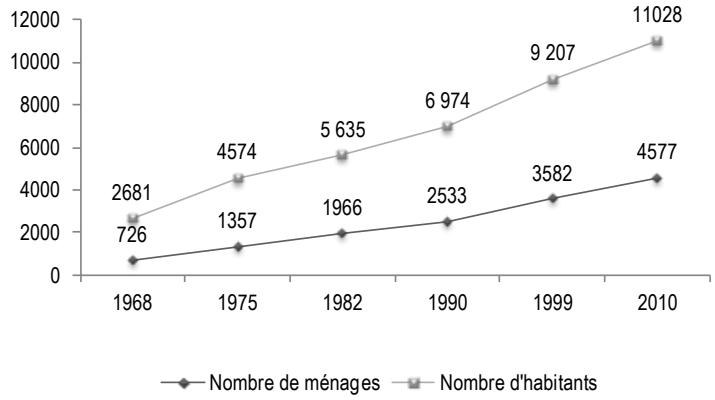
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

S'il rejoint la moyenne départementale (2,3), il demeure supérieur à celui de l'agglomération (2.2) en raison notamment de l'accueil de familles avec enfants. Il ne cesse néanmoins de diminuer ; aujourd'hui de 2.4, il était de 3.7 en 1968.

Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les programmes de constructions neuves lancés dans la commune. Les réflexions engagées devront notamment permettre de répondre aux souhaits de parcours résidentiel en offrant aux habitants une typologie de logements suffisamment variée pour rester sur Ifs.

Ménages et population Ifs (INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Nombre de ménages	726	1357	1966	2533	3582	**4577**
Nombre d'habitants	2681	4574	5 635	6 974	9 207	**11028**
Personnes/ménages	3,7	3,4	2,9	2,8	2,6	**2,4**



Porte d'entrée de l'agglomération caennaise, Ifs poursuit aujourd'hui sa croissance démographique engagée depuis les années 60. Sa situation dans la couronne urbaine de Caen la Mer au pied de grands axes de circulation et la présence de zones d'activités en plein essor et par conséquent créatrices d'emploi représentent des facteurs d'attractivité importante. A noter toutefois, un léger ralentissement commun à l'ensemble des communes de l'agglomération dans laquelle le marché tendu de l'immobilier incite bon nombre de familles à s'éloigner de plus en plus des centres.

La mise en place d'une politique d'accueil de nouveaux ménages sur la ville, au travers de programmes de constructions de logements, doit inciter à la réflexion sur les conditions d'installation de nouvelles familles et notamment de jeunes ménages avec enfants. Les programmes locatifs assurent par exemple une rotation plus importante de la population favorisant la dynamique démographique d'une commune et l'utilisation des équipements. L'évolution des structures familiales doit par ailleurs inciter à diversifier le type d'habitat proposé sur la commune avec la création notamment de logements de petite taille. De la même façon, la ville doit réfléchir à un logement adapté pour les jeunes en complément des infrastructures proposées (centre de formation, campus universitaire…) de façon à les inciter à rester sur le territoire.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le vieillissement d'une partie de la population doit être pris en considération pour l'adaptation des logements et des équipements en matière de services et déplacements. De même, la présence de personnes âgées implique des besoins spécifiques qui s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale…

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Logements

Contexte départemental

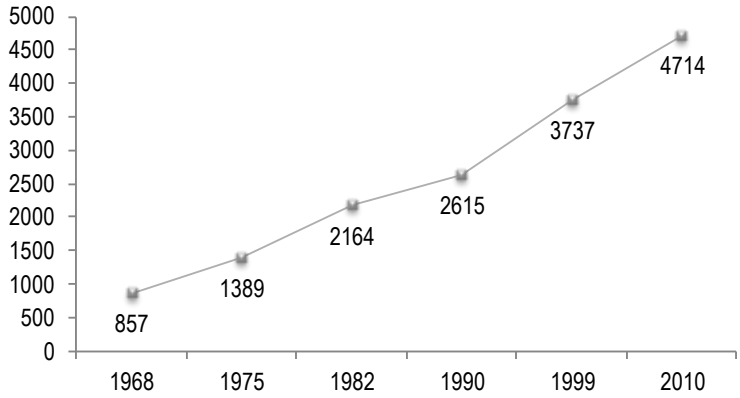
A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- Un parc départemental de 386074 logements en 2010. Ce parc a augmenté de 13.9% entre 1999 et 2010.
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.7% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 14.5% entre 1999 et 2010.
- Un nombre de logements vacants en légère hausse dans le département représentant 5.3% du parc total en 2010.
- Un parc locatif social représentant 16.5% des résidences principales.
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires de 6,8%, notamment en milieu rural.
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 1.8, contre 2.5 en 1999.
- Les logements récemment construits (depuis 2004) représentent une moyenne de 1376 par an.

2.1 Une croissance régulière du parc de logements

La ville comptait 4714 logements lors du dernier recensement de 2010 soit une augmentation de 26.1% depuis 1999. Cette progression s'observe depuis les années 60 avec des périodes de forte croissance dans les années 70 et 90. Outre la croissance des secteurs existants (Ifs bourg et route de Caen), ce dynamisme s'est traduit par l'urbanisation d'Ifs Plaine et du Hoguet.

Evolution du nombre de logements Ifs (INSEE)



Evolution du nombre de logements Ifs - (INSEE)

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	857	532	+ 7,13
1975	1389		
1975	1389	775	+ 6,53
1982	2164		
1982	2164	451	+ 2,39
1990	2615		
1990	2615	1122	+ 4,04
1999	3737		
1999	3737	977	+ 2,35
2010	**4714**		

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'évolution constatée émane en tout premier lieu de l'augmentation du nombre de résidences principales estimée à 26.7% entre les deux derniers recensements. Celle-ci émane du taux de construction dynamique préservé sur Ifs contrairement à Caen et autres centres urbains ayant ces dernières années observé un déficit en construction de logements.

Parallèlement, le nombre de logements vacants augmente légèrement sur la commune avec une estimation au nombre de 161 en 2010. Le taux de vacance de 3.4% selon le recensement de 2010 traduit l'impossibilité d'accueillir de nouveaux habitants par le biais du logement existant. Il est estimé qu'un taux de vacance de 5 à 7% est nécessaire pour un bon fonctionnement du marché du logement, Ifs restant ainsi en marché tendu.

Parc de logements : Ifs– Caen la Mer – Département (INSEE)

	1990	1999	2010	Evolution
Résidences principales				
Ifs	**2 533**	**3 582**	**4 538**	**+ 26,69%**
CDC	80 753	92 840	102 953	**+ 10,89%**
Calvados	227 722	258 513	296 227	**+ 14,59%**
Résidences secondaires				
Ifs	**36**	**13**	**15**	**+ 15,38%**
CDC	1 987	2 241	1 962	**- 12,45%**
Calvados	58 581	64 935	69 348	**+ 6,80%**
Logements vacants				
Ifs	**46**	**142**	**161**	**+ 13,38%**
CDC	2 632	4 610	5 379	**+ 16,68%**
Calvados	14 042	15 508	20 499	**+ 32,18%**

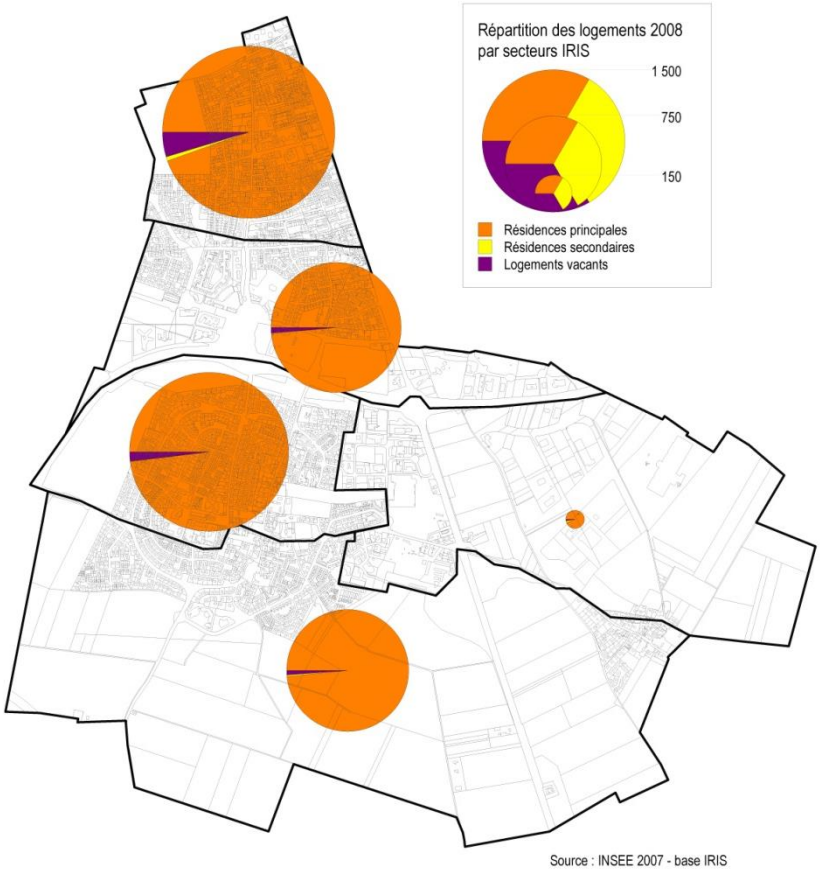
Il est à noter que, sur le territoire de Caen la Mer, cette progression du nombre de résidences principales et ce faible parc de logements vacants se constate davantage dans les communes périurbaines où la proximité des services et activités de la ville représentent un atout indéniable. Elle contraste par ailleurs avec les centres urbains où l'inadéquation entre l'offre et la demande en logements se traduit par une vacance importante. Ifs, dans ce contexte, se distingue au sein de Caen la Mer. Ayant atteint un poids de population et de niveau de services lui permettant d'intégrer les centres urbains, la ville conserve son attraction et son dynamisme en entrée d'agglomération malgré un marché de l'immobilier sous tension et des prix en constante augmentation.

Sur Ifs, les résidences principales dont le nombre a été multiplié par six depuis 1968, représentent aujourd'hui 96.2% du parc total de logements. Parallèlement, les résidences secondaires sont quasiment inexistantes, 15 ayant été dénombrées.

Si l'analyse des secteurs IRIS de la ville démontre une même répartition sur l'ensemble du territoire, il est à noter cependant une concentration des logements vacants plus affirmée au Nord avec un parc vacant estimé à 4.6% du parc total contre 1.5% en moyenne pour les autres secteurs. Il est à noter, que c'est également dans se secteur, limitrophe de Caen, qu'est programmée une opération de renouvellement urbain visant la création de 144 logements.

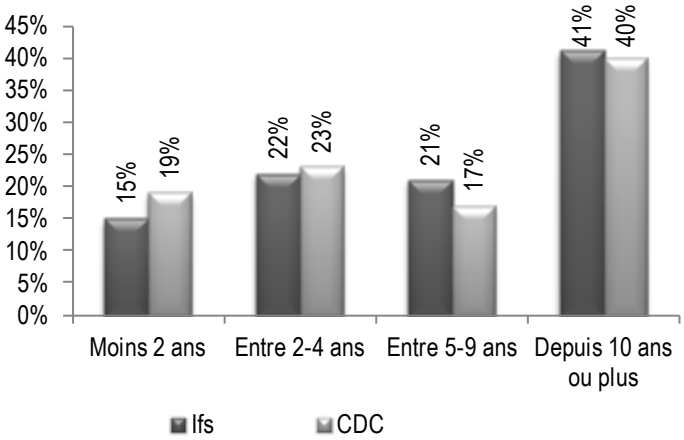
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition des logements (INSEE 2008 - IRIS) - IFS



Date d'emménagement des ménages – 2010 – (INSEE)

● Ancienneté des ménages dans leur logement



La répartition des dates d'emménagement des ménages démontre la rotation de la population. Il apparaît sur Ifs que moins de la moitié des ménages est présente dans son logement depuis 10 ans et plus. Plus qu'un renouvellement de la population, ces chiffres expriment davantage une croissance importante avec l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire communal et la création de logements supplémentaires.

● Taille des logements

Les résidences principales sur le territoire sont composées à :

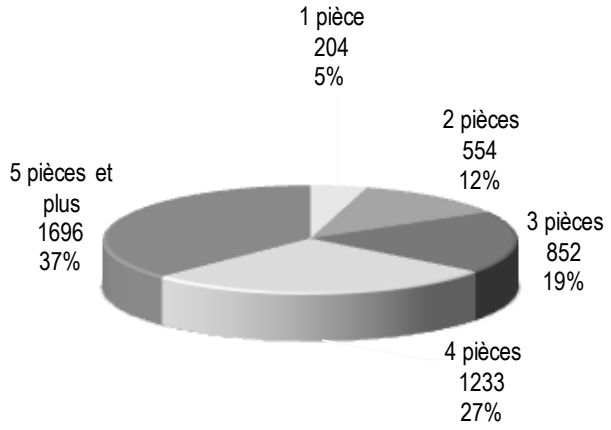
- 63% de maisons
- 36.4% d'appartements

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cette répartition est inversée par rapport à celle de l'agglomération qui, influencée par Caen et Hérouville Saint Clair, révèle un taux d'appartements de 61%.

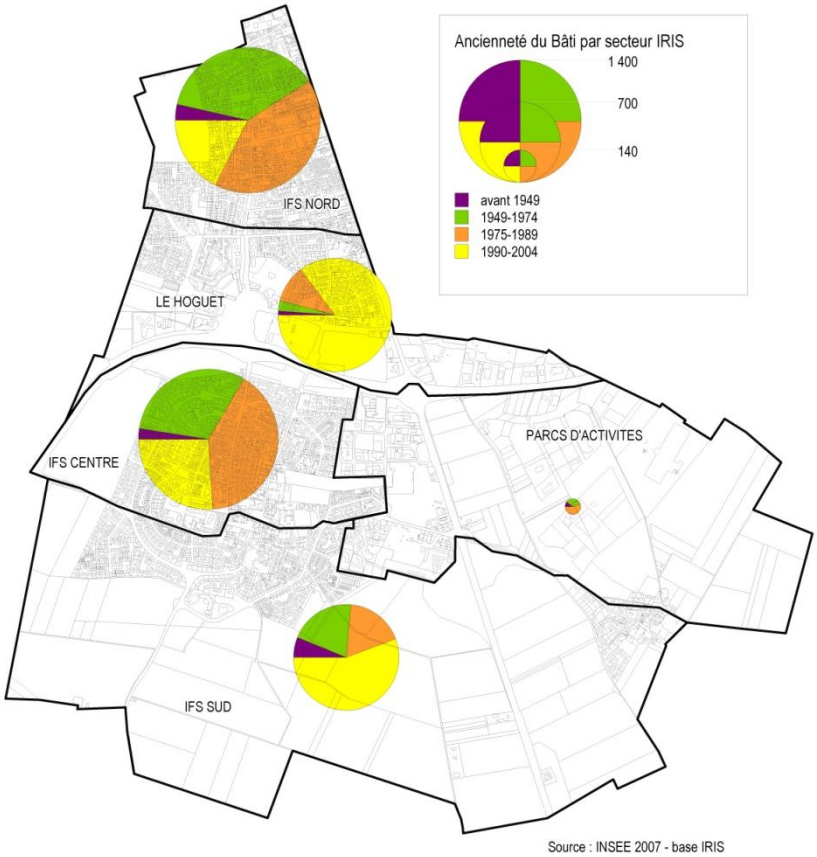
En cohérence avec ce profil, Ifs propose davantage de grands logements puisque 64% du parc concerne des logements de plus de 4 pièces. A contrario, le nombre de logements ne comptant qu'une ou 2 pièces demeure faible (17% contre 30% pour Caen la Mer). Bien qu'identifié en tant que centre urbain, le profil de l'habitat est caractéristique d'un milieu périurbain avec 45% de logements sous-occupés.

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces - Ifs – 2010 (INSEE)



Ancienneté du parc

Ancienneté du parc de logements (INSEE2007 - IRIS) - IFS

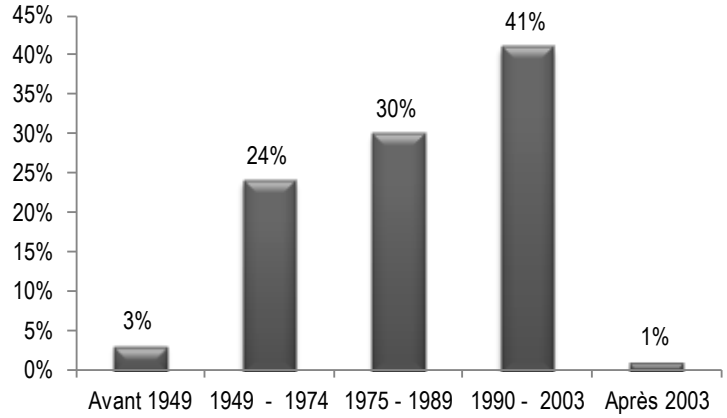


L'analyse de l'ancienneté du parc reflète les dynamiques de construction. Ainsi seuls 3% des logements actuels de la commune ont été construits avant 1950, la ville ayant connu l'essentiel de sa croissance à partir des années 70.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le bâti ancien correspond à 3 cœurs d'îlots : Ifs bourg autour de l'église et la mairie, Ifs Bras et quelques logements sur Ifs Nord. Le reste du parc s'est régulièrement constitué avec une dynamique plus forte dans les années 70 et les années 90 où de nouveaux quartiers ont vu le jour (Hoguet, Ifs Plaine) créant un tissu urbain continu.

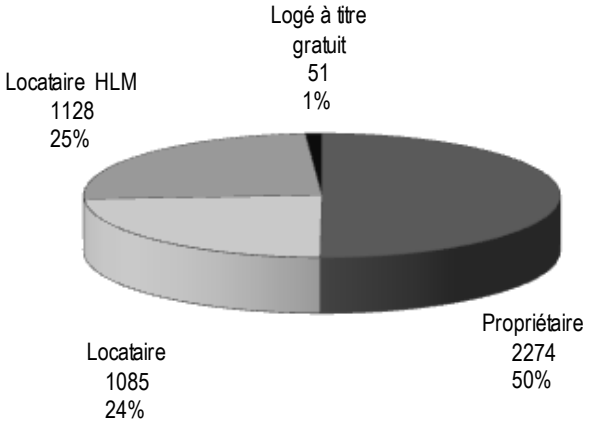
Ancienneté du parc 2009 – Ifs –(INSEE)



- Statut d'occupation

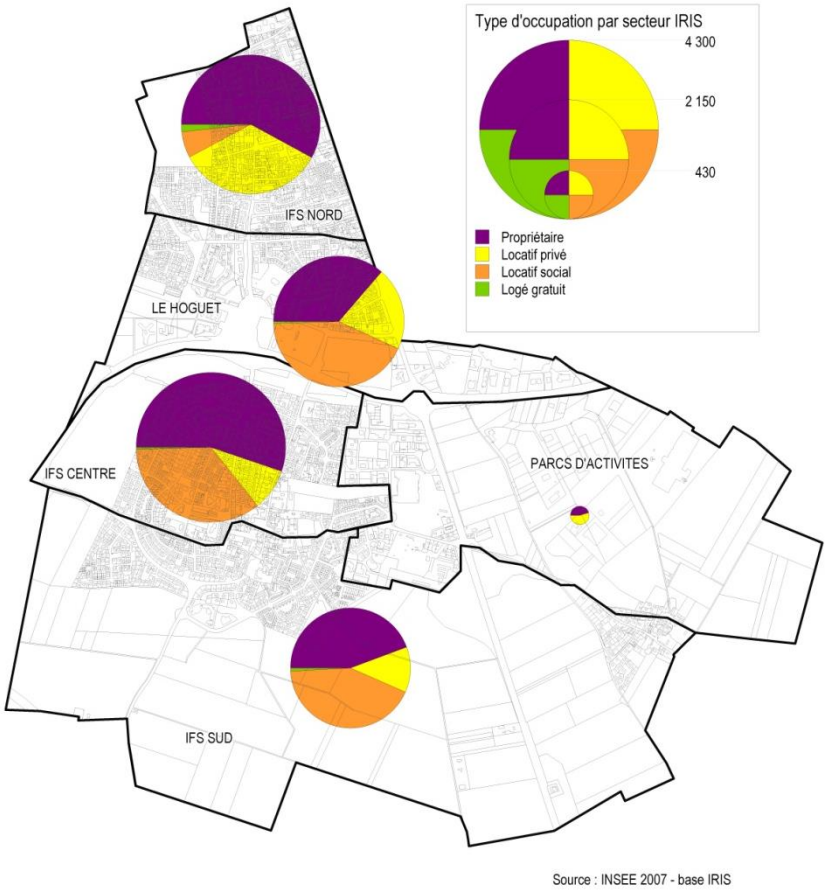
Avec 50%, le statut de propriétaire demeure important sur Ifs. Les locataires se répartissent pour moitié entre logements privés et logements sociaux. Il est dans ce sens à noter que la ville dépasse le seuil de 20% de logements sociaux imposé par loi SRU du 13 décembre 2000. A noter qu'au regard d'une diminution du parc de logements sociaux sur l'agglomération observée depuis 1999, le PLH impose désormais pour les centres urbains et par conséquent Ifs, une proportion de 25 à 30% de logements sociaux dans tout nouveau programme.

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – Ifs – 2010 – (INSEE)



Cette répartition n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. En effet, selon les quartiers, les proportions varient. En effet, il se remarque une représentation plus importante des résidences principales dans les secteurs les plus anciens (Ifs Nord et centre) tandis que le secteur récent du Hoguet atteint une proportion de logements locatifs de 63% dont 67% de logements locatifs sociaux. Ces derniers sont prépondérants au sein du parc locatif dans l'ensemble des zones hormis Ifs Nord dont le locatif privé représente près de 85% de l'offre totale.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

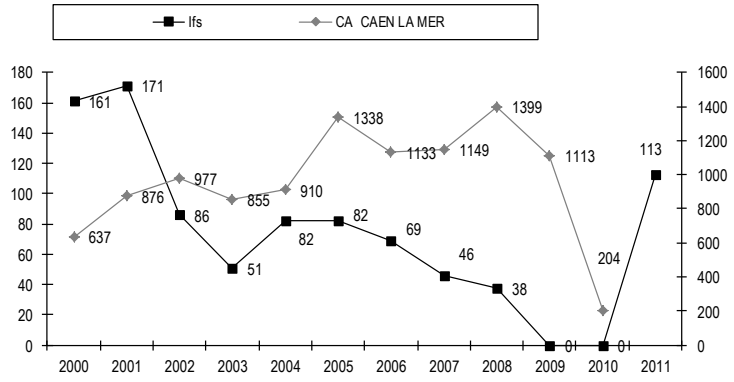


Occupation des logements (INSEE2007 - IRIS) - IFS

2.2 La construction neuve

Selon la Direction Régionale de l'Equipement (SITADEL), sur les dix dernières années écoulées (2000 – 2011), la moyenne de construction de logements individuels s'élève à 81 logements par an. Il est à noter cependant que cette dynamique de construction s'essouffle depuis le début des années 2000 après une période de forte urbanisation en 2000-2001. En 2011, un important programme collectif de 104 logements a relancé la production de logements sur la ville.

Cette relative faiblesse du taux de construction se retrouve au niveau de l'agglomération bien qu'une légère reprise depuis 2005 puisse s'observer. Ces données sont à mettre en relation avec la périurbanisation qui concerne de plus en plus de communes éloignées au détriment des communes centres dans lequel les prix des terrains ont connu une forte inflation.



Evolution de la construction neuve – IFS / Caen la Mer (SITADEL)

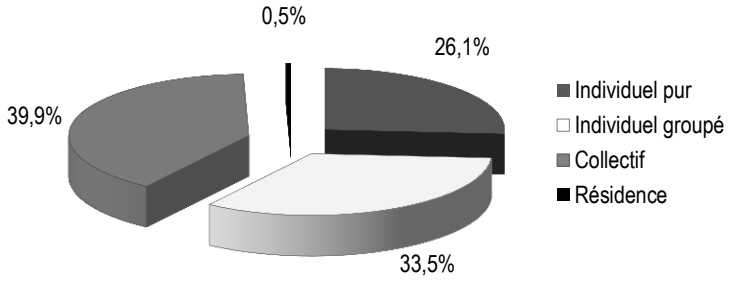
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

De façon générale, au cours des 10 dernières années, les constructions sur la commune se répartissent de façon sensiblement équilibrée entre individuel et collectif, bien que ces dernières aient été réalisées lors de deux grosses opérations début 2000. Il est à noter toutefois une orientation privilégiée vers les opérations groupées ces dernières années.

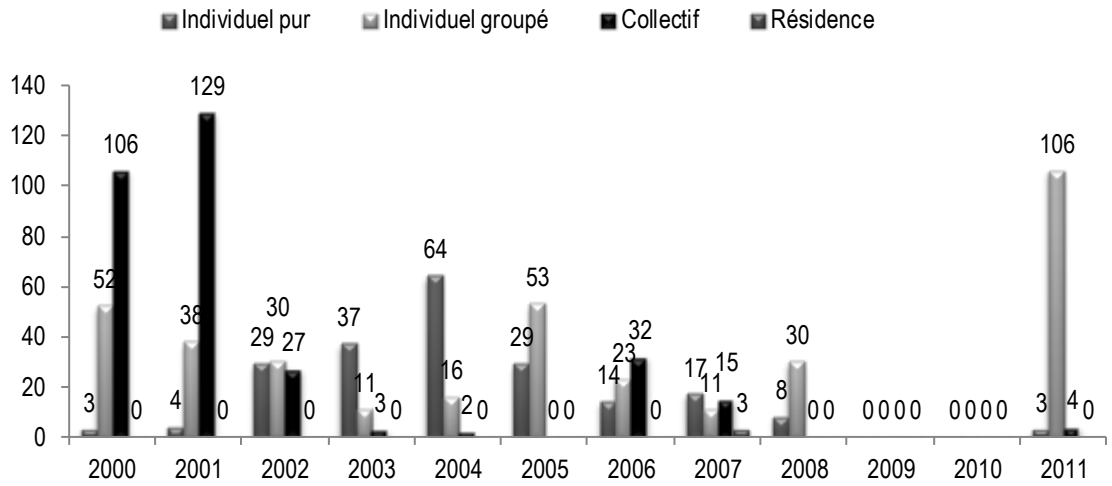
Cette répartition est à mettre en parallèle avec les objectifs du PLH imposant pour les futurs programmes 60% de logements collectifs, 25% d'intermédiaires et 15% d'individuel.

Il apparaît important, au regard de ces chiffres, de faire évoluer les futurs programmes d'urbanisation envisagés sur le territoire. Ils seront dans ce sens l'occasion de travailler sur de nouvelles formes urbaines, face à un parc aujourd'hui inadaptés à la demande, répondant à la fois aux objectifs du PLH mais également aux besoins et souhaits des Ifois.

Typologie des constructions réalisées entre 2000 et 2009 – IFS (SITADEL)



Répartition des logements commencés IFS



A l'échelle de l'agglomération, il est à noter une chute du taux de construction depuis 2000 par rapport à la période 1990-1999. Bien qu'une reprise des constructions se soit engagée depuis 2005 notamment les programmes de logements collectifs, Caen la Mer connaît des difficultés à maintenir son rythme (2009 enregistrant une baisse des constructions de 20% par rapport à 2008).

Il est à noter que la ville d'Ifs est l'un des seuls centres urbains à avoir maintenu un taux de construction dynamique. Celui-ci devrait se confirmer dans les années à venir, un certain nombre de projets étant déjà programmés.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2.3 Le parc locatif social

Avec 1224 logements (source : bailleurs sociaux 2011), le parc locatif social représente 27% des résidences principales. Le parc est géré par 5 bailleurs sociaux :

- Calvados Habitat
- Logipays
- Partelios
- Plaine Normande
- ICF Atlantique

Répartition des logements HLM (organismes sociaux - 2011)

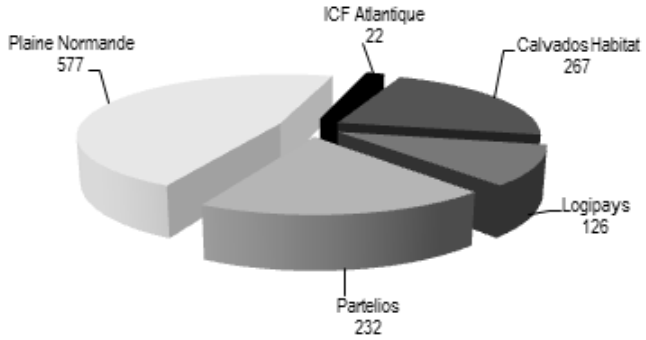
	COLLECTIF						INDIVIDUEL						TOTAL
	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F1	F2	F3	F4	F5	F6	
LOGIPAYS													
Zac du Hoguet - 2000		7	7	6						29			49
Allée des Cyclamens - 1969									6	8	3		17
Rue d'Athènes - 1990/1991										20	4		24
Quartier du Canada - 1990/1991										32	4		36
PLAINE NORMANDE													
ZAC du Hoguet - 2002	4	9	31	34									78
ZAC du Hoguet (papyloft) - 2009								16					16
Ifs bourg (rue E. Satie) - 1984										13	9	2	24
Chemin du Val - 1985										25			25
Quartier du Canada - 1994		7	28	22	6					7	2		72
Quartier du Canada - 1997									9	14	2		25
Les laurentides - 1998		33	40	31	3					7			114
Log communaux (diffus)									1	4		3	8
Quartier de l'Europe - 1993		8	32	25	8								73
Residence Lulli - 1984		9	18	19	6								52
ZAC de l'Epinette - 1978	7	8	50	20						5			90
PARTELIOS													
Quartier du Canada - 1994/1995										70			70
Quartier du Canada -1998/1999										65			65
ZAC du Hoguet - 1996/1997										32			32
ZAC du Hoguet - 2009			14										14
ZAC du Hoguet - 2000/2001										31			31
Quartier de l'Europe - 1992										20			20
ICF ATLANTIQUE													
Le Clos Jean Vilar									6	4			10
Les Jardins du Théâtre									4	8			12
CALVADOS HABITAT													
Quartier de l'Europe - 1990										2			2
Quartier de l'Europe - 1992		2	8							15	2		27
Jean Vilar 1995/1996		28	26	12	4								70
Rte du Chemin vert - 1979								2		2	1	1	6
ZAC du Hoguet 2000/2001		40	48	21	6								115
Chemin aux bœufs - 2001	9	3											12
Le Clos Chaumont - 2003									1	5	4		10
Rue du Chemin Vert - 2003		3	15							7			25
TOTAL HLM	**20**	**157**	**317**	**190**	**33**	**0**	**0**	**18**	**27**	**425**	**31**	**6**	**1224**

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

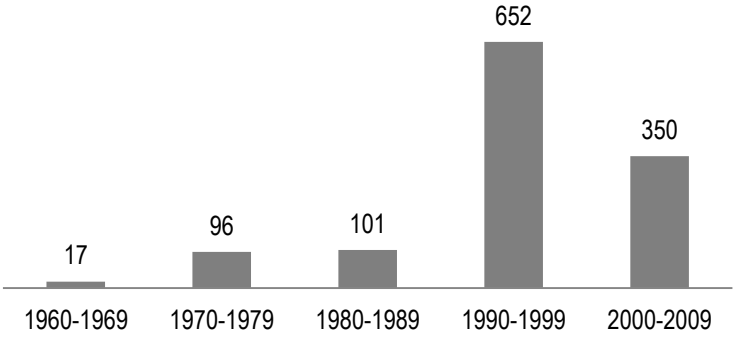
Parc de logements par bailleur social (organismes sociaux – 2011)



Ils se retrouvent plus particulièrement dans deux secteurs : le quartier du Hoguet caractérisé par la présence de grands ensembles collectifs et Ifs sud avec notamment les quartiers de l'Europe et du Canada.

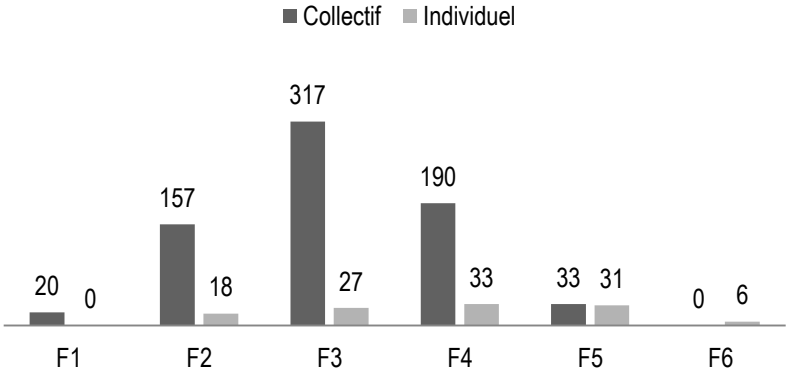
Conformément à la création des quartiers, la grande période de production de logements sociaux s'inscrit dans les années 90, période de forte croissance de la ville d'Ifs.

Répartition des logements HLM selon leur ancienneté (Bailleurs sociaux – 2011)



59% de ces logements sont collectifs tandis que les 41% se répartissent en individuels purs, groupés et maisons de ville.

Parc social – Typologie des logements (Bailleurs sociaux – 2011)



Le panel de logements proposés à la location est nettement dominé par les logements de type T3 (28%) et T4 (18%). Les grands logements sont moins nombreux, l'offre sur la ville se trouvant plus facilement en propriété tandis que les petits logements concernent plus particulièrement les immeubles collectifs.

Il est à noter que bien que l'offre de logements locatifs sociaux soit intéressante sur la ville (27%), celle-ci demeure insuffisante au regard des 1300 demandes en attente (*source : mairie*). Leur provenance est de deux ordres : la volonté de nouvelles familles désireuses de s'installer sur Ifs et d'habitants d'Ifs souhaitant changer de logement.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les difficultés de mobilité résidentielle sur la ville émanent de la faible diversité du parc qui ne répond pas, aujourd'hui, à une partie de population. Il sera donc important pour les projets à venir de ne pas travailler uniquement sur la quantité de logements produite mais également sur le type de logements proposés au regard notamment du nombre croissant de petits ménages mais également des besoins générationnels en terme d'adaptation des logements.

Il est à noter dans ce sens la présence de deux structures adaptées sur la ville :

- le papyloft géré par la Plaine Normande propose 16 logements individuels groupés de type T2 en RDC. Créé en 2009 dans la ZAC du Hoguet, ce programme se caractérise par une conception originale répondant aux normes de Haute Qualité Environnementale et adaptée au vieillissement.

- le programme Ti'hameau : Le site pilote Ti'Hameau de Ifs a ouvert en octobre 2007. Il comprend 14 logements sociaux dont 8 sont de plain-pied et occupés par des personnes en situation de handicap moteur très dépendantes. Un service mutualisé d'aide à domicile y est présent 24 heures sur 24, 365 jours par an pour compenser leurs handicaps. Les 6 autres logements sont occupés par des personnes valides.


Programme Ti'Hameau


Papyloft

Après une forte période d'urbanisation résidentielle dans les années 90, le parc de logements de la ville d'Ifs continue à se développer. La construction de logements neufs largement dominée par la construction individuelle dans un premier temps s'est diversifiée avec, notamment, la création de la ZAC du Hoguet et ses immeubles collectifs.

Ayant parallèlement développé son activité économique, la ville se retrouve confrontée à un potentiel foncier. Elle doit aujourd'hui réfléchir sur les possibilités de mutation de son tissu urbain dans la continuité du projet ANRU lancée sur les quartiers Nord et redéfinir les nouveaux programmes d'urbanisation en cohérence avec la demande et les besoins enregistrés au sein de l'agglomération.

Dans ce sens, la ville souhaite poursuivre sa politique d'accueil en proposant d'une part, des logements adaptés en terme de maîtrise des loyers mais également en favorisant le parcours résidentiel de ses habitants.

La diversification de l'offre de logements permettra en outre une rotation plus importante des habitants par l'accueil de nouvelles familles assurant le renouvellement de la population mais également une maîtrise des prix du foncier et la pérennité et le développement de ses équipements.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Le contexte économique de l'agglomération

- Le contexte économique de l'agglomération

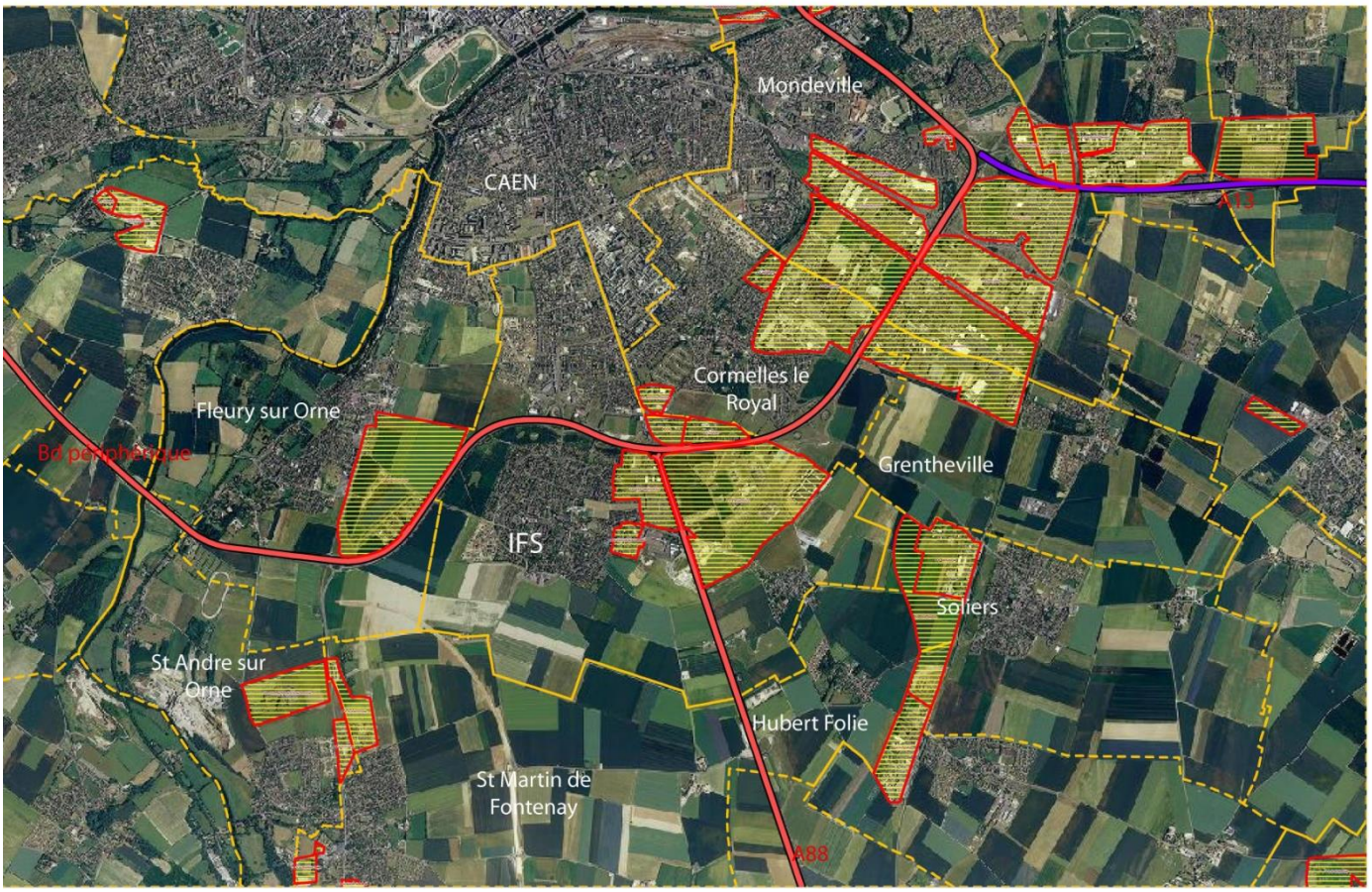
La ville d'Ifs se développe dans un environnement économique dynamique. Caen la Mer s'inscrit ainsi dans les trois agglomérations françaises les plus attractives pour les entreprises (source : l'Entreprise nov. 2010). En termes d'emplois, elle représente 22% des effectifs de la région et 46% du Calvados. Elle enregistre en moyenne une progression 1900 emplois supplémentaires par an.

En 2009, Caen la Mer proposait 127475 emplois dont :

- 81% d'emplois tertiaires
- 70% des emplois liés à l'économie présentielle (activités mises en œuvre localement visant la satisfaction des besoins de la zone)
- 29% des emplois salariés dans le domaine public, le plus gros employeur demeurant le Chu (5% des emplois)

En 2009, l'agglomération comptait 13627 établissements soit 60% des établissements de Caen métropole, 29% du calvados et 12% de la Basse-Normandie.

Les zones d'activités de Caen la Mer (Secteur Sud)



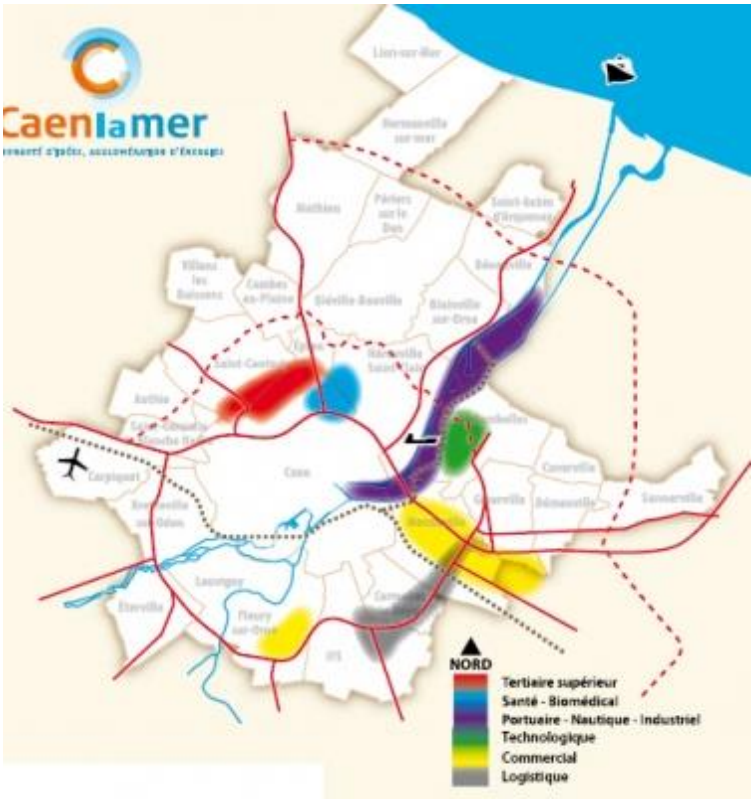
L'activité économique de Caen la mer repose sur quelques communes. Les dix premières communes regroupent ainsi 95% des emplois des 29 communes de la Communauté d'agglomération :

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

- Caen : 54% des emplois de Caen la mer,
- Mondeville et Hérouville-Saint-Clair : entre 10% et 11% des emplois de Caen la mer),
- Carpiquet, Cormelles-le-Royal, Blainville-sur-Orne, Ifs, Giberville, Bretteville-sur-Odon et Colombelles : entre 2% et 5% des emplois de Caen la mer.

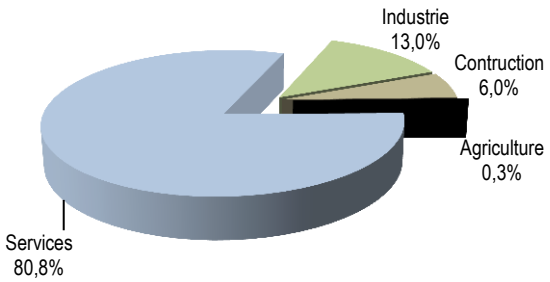
Les communes qui enregistrent les plus fortes variations du nombre d'emplois entre 2002 et 2006 sont, par ordre décroissant, les communes de Giberville, Hérouville-Saint-Clair, Ifs, Biéville-Beuville, Bretteville-sur-Odon, Saint-Contest, Louvigny, Colombelles, Fleury-sur-Orne et Démouville.

Ces dernières années, le développement économique de la Communauté d'agglomération se réalise davantage en périphérie de Caen, en raison notamment de la création et du développement des zones d'activité. Caen la Mer en dénombre 28 auxquelles s'ajoutent 6 zones en projets : Bénouville, Caen Fresnel, le Nouveau Bassin et le Nouveau Monde à Hérouville Saint Clair et Saint Germain la Blanche Herbe. Celles-ci s'organisent par secteur d'activités. Ainsi, si Saint Contest s'est davantage spécialisé dans le domaine tertiaire et Mondeville en surface commerciale, Ifs avec Cormelles le Royal s'inscrit au sein d'une plateforme logistique portée par Objectif'Sud en cours d'aménagement.



Source : Synergia

Effectifs salariés 2007 - Caen la Mer



L'emploi dans l'agglomération caennaise reste nettement dominé par le tertiaire représentant 81% de l'ensemble des emplois.

Les derniers indicateurs d'avril 2010 montrent que la situation de l'emploi en Basse-Normandie, dans un contexte de crise, tend néanmoins à s'améliorer : progression du travail temporaire, ralentissement des pertes d'emploi et de la hausse du chômage.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.2 Le contexte local : Emploi – population active – chômage

La population active

Population active (15 -64 ans) (INSEE)

	Ifs		CDC		Calvados	
	2010	1999	2010	1999	2010	1999
Ensemble des actifs	**5 501**	**4 556**	**101 178**	**97 465**	**314 360**	**290 276**
Actifs occupés	**4 828**	**4 031**	**87 244**	**81 294**	**278 884**	**249 126**
% d'actifs occupés	87,8%	88,5%	86,2%	83,4%	88,7%	85,8%

A l'instar de l'augmentation de la population, la population active continue de progresser en effectif et en pourcentage.

En effet, les ménages qui viennent s'installer sur la commune sont essentiellement des actifs expliquant la progression de près de 3 points de leur représentation au sein de la population totale. A noter par ailleurs le développement de l'emploi local qui capte également une petite partie de la population.

Les catégories socio-professionnelles

Les actifs sur la commune sont en majorité des ouvriers, des employés et des professions intermédiaires avec respectivement 34%, 27% et 24% de la population des 15-64 ans. Hormis les agriculteurs, l'effectif de l'ensemble des catégories a augmenté entre 1999 et 2010 permettant de conserver une répartition identique. Il est à noter également un profil quasiment identique à celui de l'agglomération.

Répartition de la population des 15-64 ans selon les CSP (INSEE)

	Ifs			**CA**		
	2010		1999	2010		1999
Agriculteurs exploitants	8	0%	12	245	0%	241
Artisans, Comm., Chefs entr.	269	6%	236	5543	4%	4329
Cadres, Prof. intel. sup.	418	9%	444	21443	17%	13087
Prof. intermédiaires	1156	24%	1184	37129	29%	23494
Employés	1294	27%	1504	37999	30%	30219
Ouvriers	1600	34%	1128	26025	20%	23397
TOTAL	4745	100%	4508	128384	100%	94767

Chômage

	Ifs		CDC		Calvados	
Nombre	2010	1999	2010	1999	2010	1999
TOTAL	**672**	**512**	**13 934**	**15 478**	**35 476**	**39 386**

Taux de chômage (INSEE 2010)

	Ifs		CDC		Calvados	
Taux de chômage	2010	1999	2010	1999	2010	1999
Taux de chômage	**12,2%**	**11,2%**	**13,8%**	**19,0%**	**11,3%**	**15,8%**
Hommes	12,0%	9,2%	14,3%		10,8%	11,7%
Femmes	12,5%	13,3%	13,2%		11,8%	15,7%

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Malgré une croissance de l'emploi (4651 en 2010 contre 2167 en 1999), le contexte économique difficile s'est traduit par une augmentation du taux de chomage sur Ifs notamment pour les hommes.

Le nombre de demandeurs d'emploi sur l'agglomération a augmenté touchant plus particulièrement les jeunes, les seniors et les hommes. A noter également une augmentation du recours au chômage partiel.

- Revenus

Le revenu imposable moyen 2010 est analogue aux moyennes régionale et départementale. Celui-ci est en légère progression de la même façon que le nombre de foyers imposables. Il est à noter que la part de non imposés (41%) est inférieure à celle de l'agglomération qui se rapproche des tendances observées au niveau départemental et régional.

Cette évolution est à mettre en parallèle avec le profil de la population composée d'un nombre majoritaire d'actifs ayant un emploi.

Revenus – (IRCOM 2010)

	Ifs	CDC	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	22 310 €	22 116 €	22 175 €	21 149 €
Taux d'imposés	59%	55%	53%	50%
Nbre de foyers fiscaux	5 822	120 582	380 841	825 780
Nbre de foyers fiscaux imposés	3 451	65 804	201 262	415 331

- Les navettes domicile-travail

Lieu de résidence – lieu de travail – Ifs (INSEE 2010)

	Nombre	%
Ensemble	**4 870**	**100,0%**
Travaillant et résident :		
Commune de résidence	885	18,0%
Autre commune du département	3 802	78,0%
Autre département de la région	60	1,0%
Autre région en France métropolitaine	121	2,5%
Autre (Dom, Com, étranger)	2	0,0%

En 2010, 885 actifs travaillaient dans la commune soit 18%, proportion en augmentation par rapport à 1999 (15%) émanant d'une progression de l'emploi sur le territoire (le nombre d'emplois sur Ifs a doublé entre 1999 et 2010). A noter qu'une fois par semaine, une mission locale pour l'emploi reçoit en mairie.

Parallèlement, 78% des actifs travaillent dans d'autres communes du département et seulement 2.5% hors département ou région. Cette répartition démontre la proximité des zones d'emplois, les actifs travaillant en grande majorité dans l'agglomération caennaise.

A noter dans ce sens que Caen la Mer attire de plus en plus d'actifs résidant à l'extérieur de son territoire. En effet, pour 100 actifs résidant sur l'agglomération et ayant un emploi, le territoire de Caen la Mer dispose de 147 emplois (contre 137 en 1999).

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

- Modes de transport

Un des atouts de la ville d'Ifs est de proposer de nombreuses possibilités de déplacements qu'il s'agisse de la proximité de grands axes routiers avec le périphérique caennais et la RN158 (A88), le TVR, le réseau de Bus Twisto et de nombreuses pistes cyclables favorisant les déplacements doux au sein même de la ville.

Le mode de transport privilégié pour effectuer les déplacements domicile-travail reste largement la voiture particulière (78.9% en 2009) qu'il s'agisse de rejoindre les zones d'emploi de la région caennaise ou d'autres secteurs plus éloignés comme Falaise par exemple. A noter dans ce sens, le développement du Covoiturage. Outre le parking relais proposé au pied de la station TVR, il est à noter que le parking du Leclerc est également utilisé à cet effet en raison de son positionnement aux abords de la RN158.

L'utilisation des transports en commun est en augmentation favorisé notamment par la mise en service du TVR en 2002. Ils représentent aujourd'hui un peu plus de 10% des déplacements quotidiens. Le prolongement du tramway jusqu'au Bourg permettrait dans ce sens d'améliorer les dessertes du Sud de la ville qui aujourd'hui bénéficient néanmoins d'une desserte par le bus de ville. Ifs Bras moins bien desservi demeure plus isolé.

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent, les habitants privilégiant le cadre de vie plutôt que la proximité domicile-travail. Ces flux quotidiens sont importants à prendre en considération dans les réflexions d'aménagement en terme de déplacements et de sécurité.

Transport des actifs (INSEE 2009)

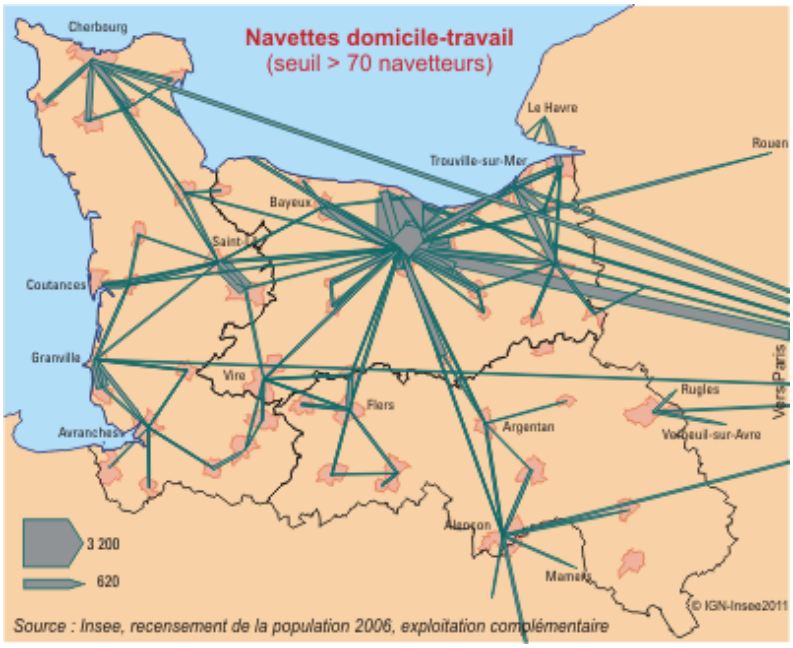
	%
Ensemble	**100%**
Pas de transport	2,8%
Marche à pied	3,5%
2 roues	3,9%
Voiture particulière	78,9%
Transport en commun	10,9%

L'analyse des moyens de transport démontre une importance des transports par voiture particulière dont il faudra prévoir le stationnement pour les nouvelles constructions. Il est à noter dans ce sens que 90.1% des ménages disposent au moins d'une voiture (INSEE 2010) mais seulement 76.7% ont au moins un emplacement réservé au stationnement.

Cette problématique amènera à se poser la question de la place de l'automobile dans les futurs programmes de constructions et de la gestion du stationnement. La proximité de la desserte des transports collectifs peut être une des réponses pour le choix des zones à urbaniser ou densifier en priorité. Parallèlement, le stationnement sur la parcelle et/ou la proposition d'espaces de stationnement collectifs doivent être préconisés pour ne pas encombrer les voies publiques non prévues à cet effet.

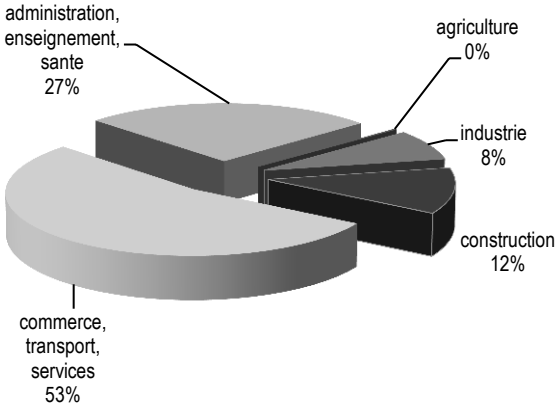
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Navettes domicile – travail 2006 (INSEE)

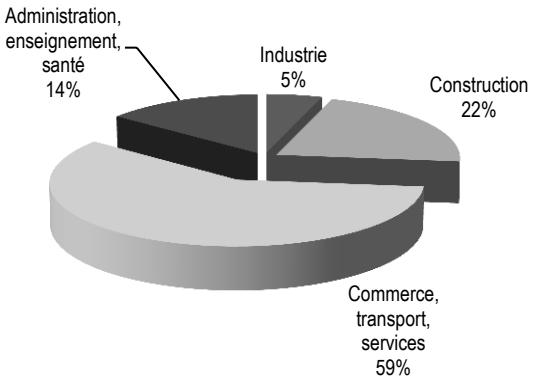


3.3 Répartition par secteur d'activité

En 2010, la ville d'Ifs compte 4651 emplois soit 3.1% des emplois de Caen la Mer. Grâce à la création d'un nouveau parc d'activité et une économie dynamique, l'emploi a doublé entre 1999 et 2010. Les secteurs les plus représentés demeurent le commerce, les transports et les services divers avec 54% des emplois. Si ce domaine a largement progressé depuis 1999, il est à noter un recul de la part de l'industrie et des administrations diverses.



Répartition des emplois - IFS (INSEE 2010)



Nombre d'entreprises au 1er janvier 2010 – IFS (INSEE)

La création d'entreprises est en progression depuis 2006 notamment en ce qui concerne le secteur d'activité des commerces et transports. A noter dans ce sens qu'au 1er janvier 2010, 18% des entreprises ont moins d'un an caractérisant une économie dynamique tandis que 36% ont plus de 10 ans, marquant une certaine stabilité de l'activité.

En terme d'activité, Ifs se singularise par la présence d'un pôle d'activité aux portes de l'agglomération, au carrefour de la RN158 (A88) et du périphérique bénéficiant ainsi d'une vitrine commerciale conséquente. A vocation logistique et commerciale, il s'y retrouve quatre zones d'activités représentant environ 2700 emplois et 150 entreprises :

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

ZONE	*Date de Création*	*Surface*	*Activité dominante*	*Gestion*
Object'Ifs Sud	1997	106	Logistique, transport	Concession Normandie Aménagement
Rocade Sud	1986	23	Commerces	Caen la Mer
Porte Sud + espace « Mac Do »	1996	17	Commerces	Caen la Mer
La Dronnière	1982	12	Artisanat	Caen la Mer

De par leur situation géographique, ces quatre zones représentent un enjeu fort pour la qualité de l'entrée de ville et de l'agglomération qui fait par ailleurs l'objet d'un projet d'étude dans le cadre du 1% paysage et développement de l'A88.

Les trois zones les plus anciennes, transférées à Caen la Mer, font actuellement l'objet d'une étude de requalification qui préconise d'ores et déjà de :

- Renforcer l'identification des portes d'entrée sur les zones d'activités en mettant en scène les accès depuis les axes départementaux périphériques
- Etablir des transitions progressives entre les différents usages
- Renforcer et accompagner la mixité urbaine

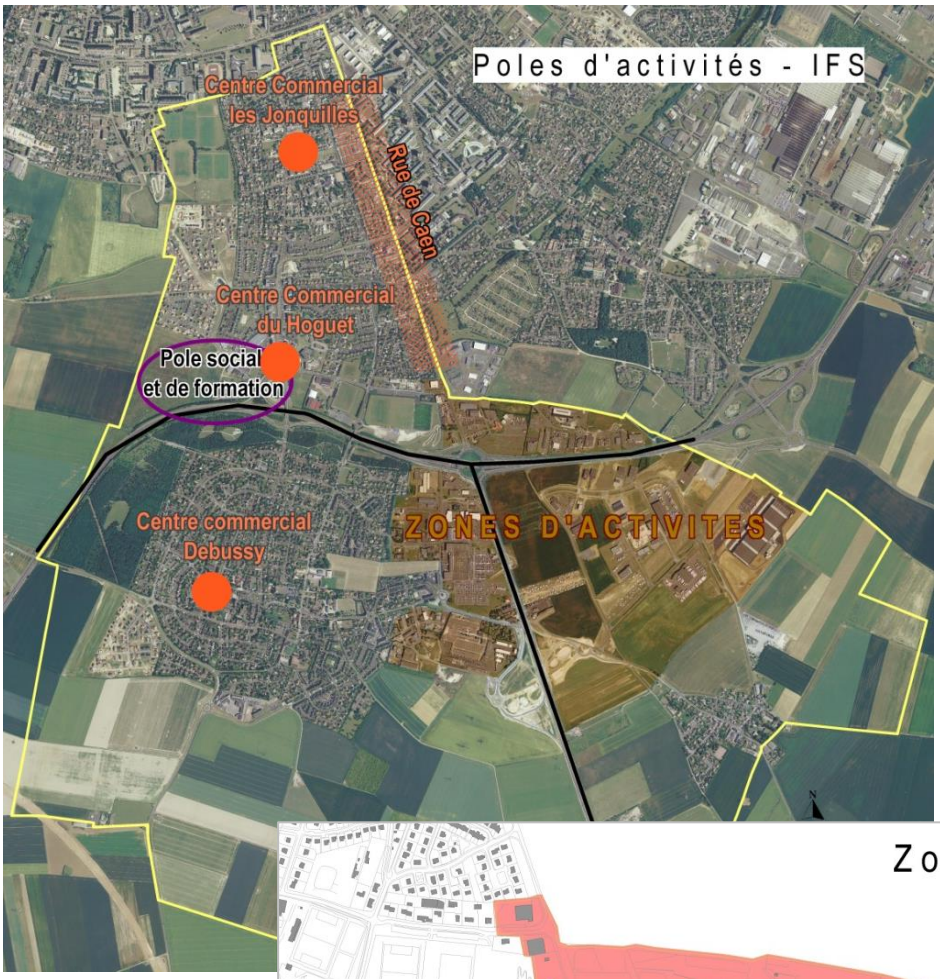
Une plateforme logistique : Object'Ifs Sud

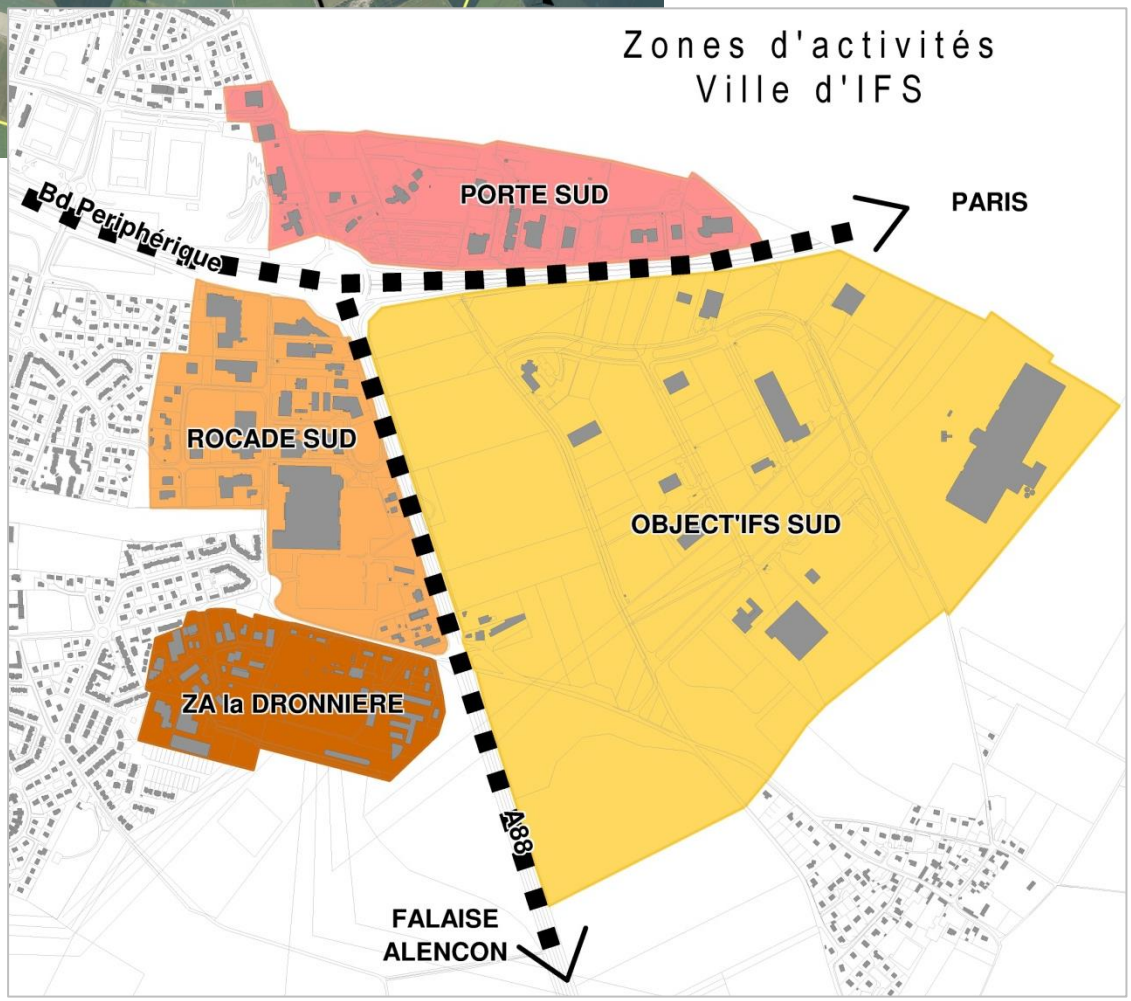


Plateforme logistique constituant l'une des zones d'activités majeures de l'agglomération; actuellement en cours de commercialisation, ce site représente un potentiel de 2000 emplois. Sa localisation aux abords d'axes de communication majeurs permet d'attirer des entreprises essentielles pour l'agglomération et la Région. Cette zone, au regard de sa situation en entrée d'agglomération, fait l'objet d'un parti paysager particulier en cours de définition.

Accueillant aujourd'hui environ 35 entreprises, une trentaine d'hectares restent encore disponibles sur le site notamment dans sa partie Ouest.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal





5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Une zone d'activité à vocation commerciale : Rocade Sud

Face à Objectif'Sud, la zone Porte Sud s'est développée autour du Centre Commercial assurant un dynamisme et une fréquentation continue de la zone. A proximité de cette enseigne occupant 1/3 de la zone, sont ainsi implantées une cinquantaine d'entreprises commerciales et artisanales dont la zone de chalandise dépasse largement les limites de la ville.

Au-delà du centre commercial, cette zone aujourd'hui vieillissante (elle a été créée en 1986) connaît toutefois une mutation de ses entreprises avec des locaux aujourd'hui parfois inadaptés. Sa requalification et sa mise en valeur seront un élément essentiel pour favoriser le renouvellement des entreprises et le maintien de son activité. Il est à noter par ailleurs, qu'outre un pôle d'activité stratégique pour la ville d'Ifs et Caen Sud, cette zone joue un rôle essentiel dans le fonctionnement global de la ville par l'espace de stationnement qu'elle propose aux abords de l'A88 et du périphérique Caennais.



Il est à noter au Nord la présence de la ZA Porte Sud accueillant en majorité des activités commerciales et artisanales ainsi que la caserne des pompiers. Dans le prolongement de Cormelles le Royal, elle s'est développée au milieu des années 90 grace à la proximité de l'échangeur de la Porte d'Espagne, bénéficiant ainsi d'un effet vitrine depuis le périphérique caennais.



Une zone d'activité à vocation artisanale : la Dronnière

Il s'agit de la zone d'activité la plus ancienne. Outre RTE, elle accueille des petites entreprises artisanales. De taille limitée, elle offre une alternative aux entrepreneurs n'ayant pas la possibilité de s'installer au coeur du tissu urbain et n'ayant pas une activité suffisamment importante pour s'installer dans les parcs d'activités plus récents. Cette zone souffre aujourd'hui de son ancienneté avec des infrastructures vieillissantes. Sa requalification et sa mise en valeur sont d'ores et déjà évoquées par Caen la Mer.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En dehors de ces zones, des entreprises individuelles se répartissent au sein du tissu urbain. On les estime à 80 environ.

Des pôles commerciaux de quartiers :

Outre le centre commercial Leclerc, la ville bénéficie de commerces de proximité répartis selon trois pôles d'activités :

- Le centre commercial des Jonquilles au Nord accueillant une boucherie, un bar, une pharmacie, un institut de beauté, un salon de coiffure et une entreprise de nettoyage
- Le centre commercial du Hoguet entre la station du TVR et le Super U
- Le centre Commercial Debussy au Sud : Banque, fleuriste, pharmacie, pizza

Les commerces rencontrés ont la particularité d'être rassemblés en petits pôles commerciaux de proximité créant un lieu de vie au sein des trois quartiers. Ils se situent de plus à proximité d'équipements qui contribuent à leur dynamisme. Organisés en place, ils constituent les seuls lieux d'activité commerciale au sein d'une ville résidentielle et proposent un service de proximité intermédiaire par rapport au centre commercial Leclerc plus excentré. Toutefois, face à la grande distribution, l'activité des Jonquilles et de Debussy demeure fragile et il n'est pas rare de voir les commerces de bouche se transformer en offre de service (banque notamment) fédérant moins de lien social.


Debussy



Les Jonquilles


Le Hoguet

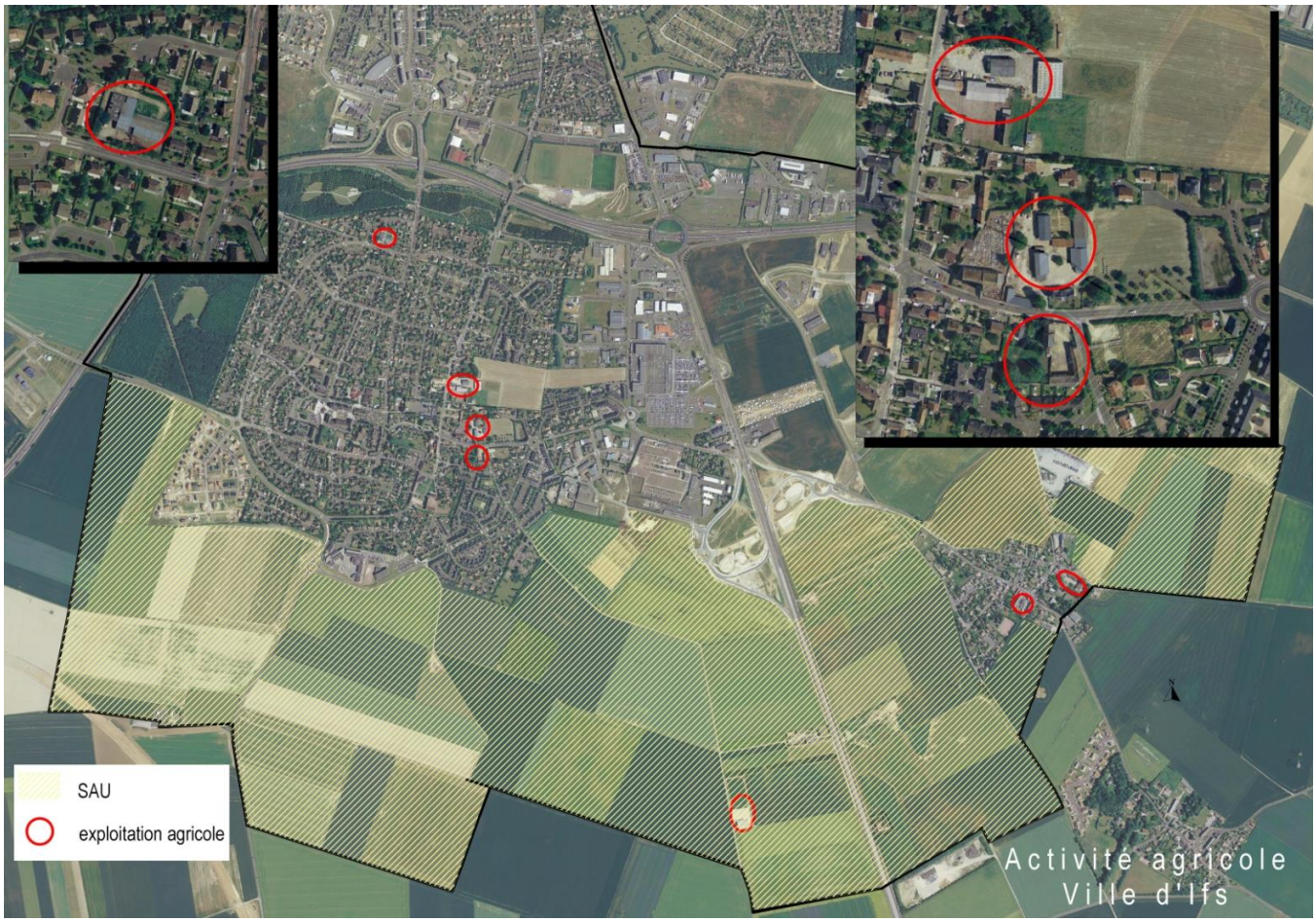
Hormis quelques rares commerces plus isolés (boulangerie, bar à Ifs bourg), un quatrième secteur peut être évoqué Rue de Caen. En effet, le long de la voie en continuité du quartier de la Guérinière à Caen, quelques commerces alternent avec entreprises et habitat.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Activité agricole

SAU : 48% du territoire communal

L'activité agricole se limite au sud du territoire. La surface agricole Utile en 2010 représentait 455 ha soit 48% du territoire communal. Cette surface enregistre un léger recul par rapport à 2000.



Les exploitations présentes sur le territoire communal sont au nombre de 7 essentiellement situées à proximité de l'église (Ifs bourg) et à Ifs Bras. On estime à 21 le nombre d'exploitants intervenant sur la commune. L'enquête agricole menée auprès des agriculteurs a confirmé la pérennité des sièges pour les années à venir.

Les exploitations siégeant à Ifs cultivent 520 hectares de terres voués essentiellement à la culture céréalière sur la commune et hors commune. Il est à noter une augmentation globale de la taille moyenne des exploitations (74ha) malgré une diminution de leur nombre.

Répartition des surfaces agricoles – IFS (RGA 2010)

Désignation	Surface en ha 2010	Ha en 2000	% SAU 2010
SAU totale communale :	455	467	
Terres labourables :	411	443	90%
Cultures permanentes	s	0	
Superfoces toujours en herbe	37	24	8%

Conformément aux secteurs de plaine, 90% de la SAU sont occupés par des terres labourables. Comme l'atteste le RGP14 de 2010, la production végétale demeure majoritaire puisqu'elle mobilise 94% de la SAU avec une production variée : céréales, oléagineux-protéagineux, fibres, betteraves,

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

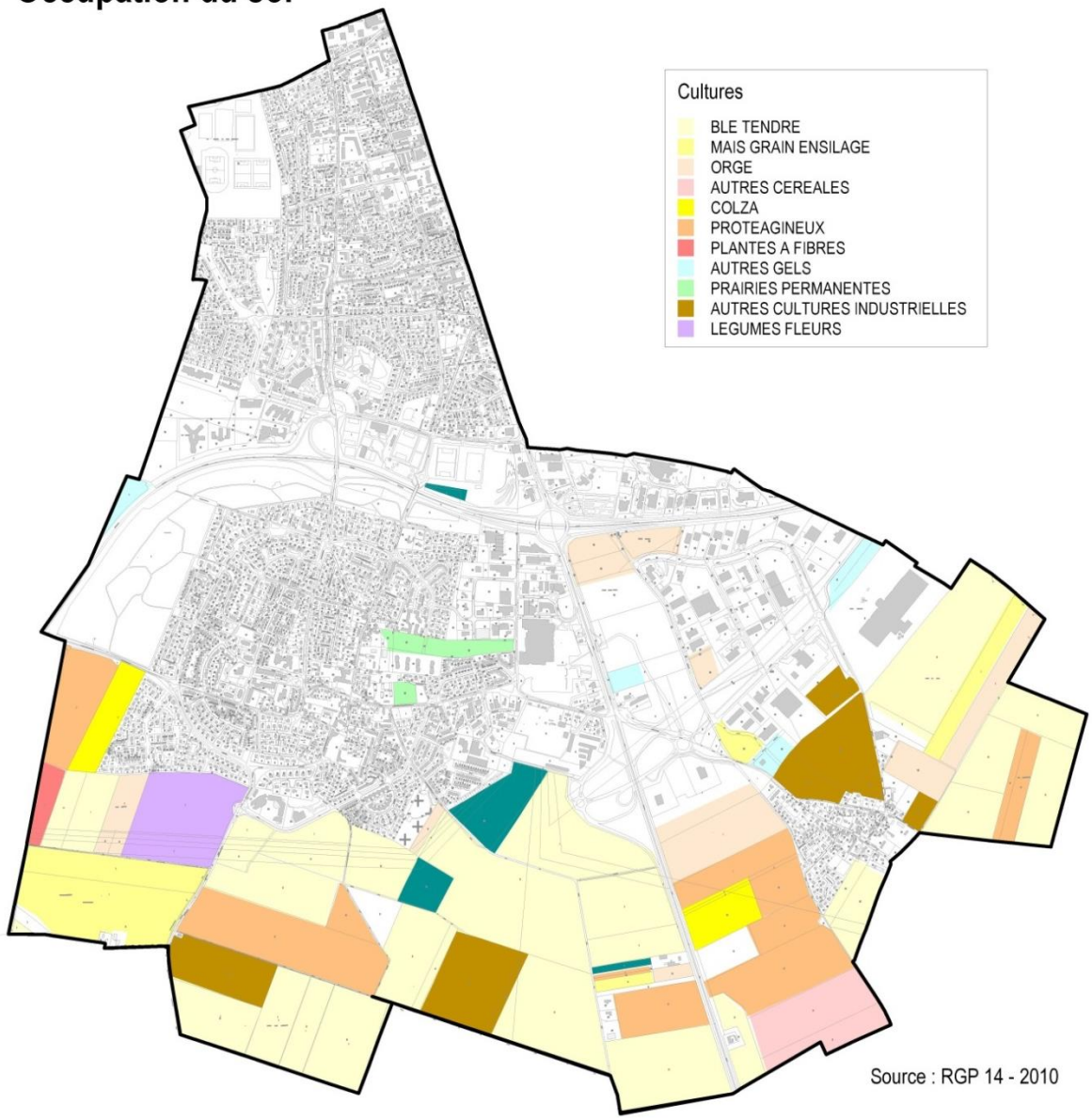
pommes de terre…

L'activité d'élevage parallèlement a nettement chuté avec une disparition d'environ 71% du cheptel entre 1971 et 2006 pour atteindre 76 unités de gros bétail en 2010.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, l'article R.111-14 permet d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

Dans ce sens, la localisation des sièges et des bâtiments agricoles doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Sur Ifs, le type même d'activités ne pose que très peu de problèmes de nuisances, l'élevage étant quasi-inexistant. A noter cependant, la présence d'une ancienne stabulation sur Ifs bourg.

Occupation du sol



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.4 Equipements et services

La Ville d'Ifs propose une large offre d'équipements à l'échelle de son bassin de vie et du Sud de l'agglomération caennaise.

Les équipements, globalement, se regroupent en trois grands secteurs : le Hoguet, secteur le plus récent bénéficiant d'une desserte par le TVR et accueillant un certain nombre d'institutions et d'équipements scolaires au centre de la ville, Ifs Plaine au Nord à proximité du centre des Jonquilles avec les écoles J. Verne et Neruda, Ifs bourg à proximité du Centre commercial Debussy avec notamment l'école P. Fort et l'espace Jacques Prévert et le collège au Sud de la ville

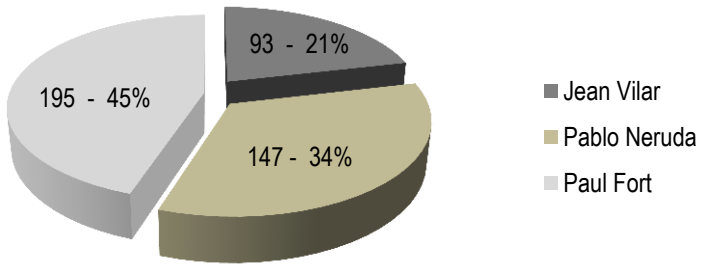
- Education - formation

La Ville d'Ifs est dotée de nombreux équipements scolaires de l'école maternelle à certains enseignements supérieurs en étroite relation avec les communes limitrophes notamment Caen.

- Les écoles maternelles

Ifs comprend 3 écoles maternelles, réparties dans les différents quartiers de la Ville. Elles se partagent 435 élèves dont 45% sont scolarisés à Paul Fort.

Effectifs scolaires pour les écoles maternelles 2010/2011 (Mairie)

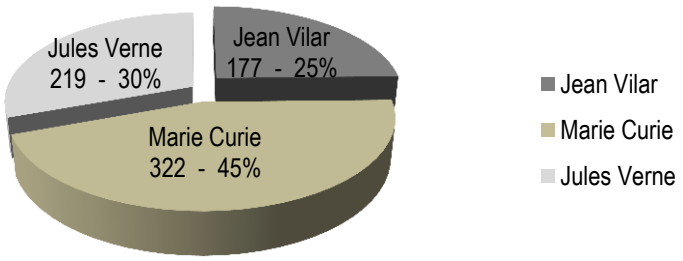


Les effectifs estimés pour la prochaine rentrée sont en augmentation.

- Les écoles primaires

La ville dispose de 3 écoles primaires qui accueillent 718 élèves, effectif relativement stable.

Effectifs scolaires pour les écoles primaires 2010/2011 (Mairie)



Il est à noter qu'un service de restauration et une garderie est proposé aux enfants dans chacune des écoles maternelles et élémentaires de la ville.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal





- Petite enfance

Outre un relais d'assistance maternelle, la ville dispose, au sein de la ZAC du Hoguet, d'un centre multi-accueil. Réservée uniquement aux parents domiciliés sur Ifs, la structure accueille 30 enfants en crèche et 10 enfants en halte-garderie. Par ailleurs une nouvelle structure sera disponible au sein de l'EHPAD afin d'accueillir 18 enfants supplémentaires.

- Enseignement secondaire

Un seul collège est présent sur le territoire au Sud de la ville. Toutefois, suivant leur zone d'habitation, les collégiens d'Ifs sont inscrits dans deux collèges différents. Les collégiens d'Ifs Bourg et Ifs Bras vont au collège Léopold Sedar Senghor de la ville et ceux d'Ifs Plaine et du Hoguet vont au collège Guillaume de Normandie sur Caen.



Collège et gymnase

La ville ne bénéficie d'aucun lycée sur son territoire propre mais à proximité immédiate sur la ville de Caen avec le Lycée Fresnel et le Lycée Rostand.

A noter dans ce sens, le projet de construction d'un lycée hôtelier pour 2014 au niveau de la ZAC du Hoguet.

- Enseignement supérieur

Le Campus III d'Ifs accueille trois départements de I.U.T. de Caen, composante de l'Université de Caen Basse-Normandie :

- Information-communication : Option communication d'entreprise et Information-communication et Option Publicité
- Informatique : Option Génie Informatique
- Réseaux et Télécommunications

- Autres organismes de formation
  - L'AFPA : Placé sous la tutelle du ministère de l'Emploi et de la Solidarité, cet organisme de formation professionnelle pour adultes vise entre autre à accompagner le développement professionnel des demandeurs d'emploi, des salariés et des jeunes.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Implanté sur le Campus III depuis 1996, le site d'Ifs représente 200 postes de travail qui touchent différentes filières de formation (usinage, conception industrielle, maintenance industrielle, électricité, électronique, informatique…).

- Vis-à-vis : Association Loi 1901, Vis à Vis organise depuis 1983 des actions d'insertion et de formation agréées par la Région et l'Etat.
  Une équipe permanente intervient sur trois axes :
  - l'orientation et la reconversion professionnelle, le diagnostic des besoins
  - l'accompagnement et le suivi jusqu'à l'emploi
  - la qualification professionnelle : tourisme, bureautique, secrétariat, vente, couture.

  Un travail partenarial avec les acteurs socio-économique et les entreprises permet de construire des parcours individualisés visant l'insertion sociale et professionnelle.
- Le centre J. Saliot : Centre de formation, il intervient dans différents domaines : formation dans 4 domaines (Ressources humaines, Ergonomie, Sécurité-Prévention des accidents du travail, Levage-Manutentions, Centre psychotechnique, Centre de bilans de compétences
- Centre d'Education et de Sécurité Routière 14 (CESR 14)





- Les structures spécialisées

- pour personnes âgées
  - La résidence Jean Jaurès : Foyer-résidence de 48 logements F1 Bis de 33m² donnant sur un jardin. Gérée par le CCAS, la résidence accueille les personnes âgées valides de 60 ans et plus. La sécurité est assurée aux résidents grâce à un système d'alarme relié 24h/24, en cas d'urgence. De plus, un service de restauration, une assistance administrative et animations diverses, telles que des rencontres intergénérationnelles sont proposées aux résidents
  - Un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) actuellement en cours de construction offrira, fin 2011, 116 logements. L'établissement accueillera aussi plus d'une vingtaine de personnes touchées par la maladie d'Alzheimer. Construit dans le quartier du Hoguet, il jouxte le Papy Loft et ses 16 logements pour personnes valides. L'EHPAD accueillera aussi, dans le cadre d'une volonté municipale de rapprochement des générations, une crèche/Halte garderie de 18 places, gérée par la Ville.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La carence observée en logements collectifs ou semi collectifs pour personnes âgées commence à se résorber grâce aux infrastructures proposées ces dernières années.

Le schéma départemental gérontologique du Calvados prévoyant, dans les cinq prochaines années, un accroissement de la population des 75 ans et plus de l'ordre de 14.5% selon les prévisions de l'INSEE, cette demande spécifique devra donc être anticipée.

- pour personnes handicapées
  - L'APAJH : Reconnue d'utilité publique, l'Association pour Adultes et Jeunes Handicapés vise entre autre à faciliter l'intégration des enfants, des adolescents et des adultes handicapés à la vie ordinaire et plus particulièrement sur le plan scolaire, social et professionnel.
  - La Passerelle Verte : L'ESAT a été créé à Ifs en juillet 2005, par la Mutualité Française Calvados, pour accueillir 60 travailleurs handicapés. Le ESAT s'est fixé l'objectif d'apporter aux travailleurs les soutiens nécessaires à la meilleure insertion sociale et à la meilleure autonomie possible. A moyen terme, le ESAT permet d'envisager une réinsertion sociale et professionnelle des travailleurs handicapés.
  - En terme d'infrastructures, il peut être rappelé également le projet ti Hameau offrant 8 logements adaptés
  - L'entreprise adaptée Guynemer dépendant de l'APAEI de Caen, actuellement rue de Caen, et qui devrait investir les locaux de l'ancienne entreprise Desmolin.

● Les terrains pour les gens du voyage

La Communauté d'agglomération Caen la Mer a des obligations de réalisation d'aires inscrites au schéma départemental. La ville avait inscrit une aire dans son POS en vigueur, cependant celle-ci n'est pas exploitée. Il est à noter pourtant la présence d'au moins une famille en permanence sur des terrains privés. Par ailleurs, le schéma mentionne un projet d'aire d'une trentaine de places sur la commune voisine de Fleury sur Orne prochainement aménagé en limite communale.

● Des services de santé

L'essentiel des infrastructures liées à la santé se situent sur le territoire de la ville limitrophe de Caen.

Il se trouve néanmoins une bonne représentation de professions médicales et socio-médicales au sein de la ville.

A noter par ailleurs la présence d'une structure privée de soins de suite proposant 145 lits au sein du quartier du Hoguet.

● Action sociale

La Ville est dotée d'un Centre Communal d'Action Sociale qui intervient pour aider la population en difficulté. C'est une institution de proximité à l'égard de la population avec pour mission le suivi et l'accompagnement social des personnes en difficulté.

Il gère aussi une résidence pour personnes âgées, un service logement, un service d'aide à domicile

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En outre, le Conseil Général a ouvert une antenne de circonscription d'action sociale.

Le réseau associatif social est également très développé sur Ifs avec un grand nombre d'associations.

● Des équipements sportifs

Ifs est dotée de nombreux équipements sportifs qui sont chacun ouverts aux clubs et aux scolaires. Intégrant Caen la Mer, la ville bénéficie de l'ensemble des équipements de l'agglomération.



Sur le territoire, l'essentiel des infrastructures sportives d'Ifs sont regroupées au sein du complexe sportif Pierre Mandes France regroupant :

- 1 salle multisports : Gymnase Jérôme Obric
- 1 Dojo (salle pour sports de combat)
- 6 courts de tennis : 3 extérieurs, 3 couverts
- 2 terrains de football à 11 (1 compétition, 1 entraînement)
- 2 terrains de foot à 7
- 1 boulodrome

Une extension du complexe a permis de compléter l'offre d'infrastructures à proximité avec :

- 2 terrains de football (1 compétition, 1 entraînement)
- 1 terrain de football synthétique
- 1 piste de VTT – Bicross
- 1 city stade

Au sud de la ville, à côté du collège se retrouve le gymnase proposant une salle multisports et une structure artificielle d'escalade.

Enfin, au Nord, se retrouve les infrastructures de Caen Sud à proximité des lycées.

● Vie culturelle

La culture tient une place importante avec des infrastructures rayonnant au-delà de la seule ville d'Ifs.

- L'espace Jean Vilar

Inauguré en 1992, l'Espace Jean Vilar a su s'imposer dans le paysage culturel de l'agglomération caennaise. Doté de 429 places et géré par une association, cet équipement culturel est un établissement de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer et reçoit des subventions du Ministère de la Culture et de la Communication - DRAC de Basse-Normandie, du Conseil Régional de Basse Normandie, du Conseil Général du Calvados et de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer. Depuis 2003, l'Espace Jean Vilar est labellisé scène conventionnée « Des formes croisées aux formes inclassables » par le Ministère de la Culture. L'Espace Jean Vilar est un lieu de diffusion de spectacles vivants (théâtre, danse, cirque, musique…) pour tous les âges et tous les styles.

- L'école de musique et de danse

L'Ecole Municipale de Musique d'Ifs propose une formation à la pratique musicale, dispensée par des professeurs qualifiés. Elle est ouverte aux enfants comme aux adultes. Bien que la priorité d'accès soit donnée aux résidents de la commune, les non-Ifois peuvent s'inscrire, dans la limite des places vacantes.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Espace Jean Vila

- L'école de danse :

Ouverte à tous, l'école accueille environ 200 élèves.

- La bibliothèque Victor Hugo

Ouverte depuis 1985, la bibliothèque, établissement de Caen la Mer (depuis janvier 2003), constitue un pôle d'attraction, un lieu convivial et de rencontres. Elle accueille les individuels et les collectivités pour le prêt de documents ainsi que des visites et des animations.

- La Forêt

En termes d'équipements particuliers, peut être également mentionnée la forêt, véritable lieu de promenade et de détente, fréquentée par les Ifois mais également une population émanant des communes du Sud de l'agglomération caennaise. Il est à noter le traitement futur de la forêt par l'Office National des Forêts qui en permettra son exploitation.

4 - Prévisions de développement – Logement

La définition d'hypothèses d'évolution de la population de la ville d'Ifs a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre à ces évolutions démographiques à l'horizon 2023.

Les hypothèses utilisent comme référence les données de la population légale 2010.

Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions.

Le nombre de personnes par ménage évalué à 2.4 aujourd'hui est en régression depuis 90. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2.3 pour le département du Calvados. Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, mais également de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait se stabiliser.

Par ailleurs, les hypothèses tiennent également compte du cadre imposé par le SCOT de Caen Métropole et le PLH imposant un rythme d'une cinquantaine de logements par an.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

4.1 Rappel des données observées :

- Population
  1999 : 9207 habitants
  2010 : 11028 habitants
- Taux de variation annuel communal :
  1999/2010 : 2%
  1990/1999 : 3.1%
- Taux de variation annuel intercommunal 1999/2010 : 0%
- Nombre de personnes par ménage 2010 : 2.4

4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort » (à partir de l'évolution 1999-2010)

Celui-ci permet de définir le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante. Il résulte de la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

- Renouvellement ou remplacement de logements

- La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

Logements 1999 = 3737

Logements 2010 = 4714

Construction neuve sur la période 1999 – 2010 = 899

R (construction neuve - variation du parc de logement entre 1999 et 2010) = **-78 logements**

- Evolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants :

- Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.

- La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements…) phénomène marginal.

Résidences secondaires en 1999 = 13

Résidences secondaires en 2010 = 15

Logements vacants en 1999 = 142

Logements vacants en 2010 = 161

EP (variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 1999 et 2010) **= 21 logements**

- Desserrement des ménages

- D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

Population des ménages en 1999 = 9207

Taille moyen des ménages en 2010 = 2.4

Nombre de résidences principales en 1999 = 3582

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

D (pop 99/taille des ménages en 2010 - résidences principales en 1999)=**254**

- Le Point d'équilibre

Point mort (R + EP + D)/11 **=14**

La Ville, au regard de l'évolution de ces dernières années, devra théoriquement construire 14 logements minimum pour maintenir sa population.

4.3 Hypothèses d'évolution à horizon 2028 (15 ans):

	1ere hypothèse : Croissance quasiment nulle	2ème hypothèse : Poursuivre la croissance communale observée depuis 1999	3ème hypothèse : Conforter la croissance communale
Nombre envisagé de constructions supplémentaires / an (y compris point mort)	30	50	80
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	0.35%	0.8%	1.35%
Population supplémentaire estimée (2.4 p / men)	environ 576 hab	1290 hab Rythme de croissance retenu	2376 hab

La Ville souhaite poursuivre son rythme de croissance actuel calé egalement sur les objectifs du PLH. Il s'agit donc d'assurer un rythme de construction représentant une cinquantaine de logements par an.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Poursuivre la croissance urbaine :

- par la production de nouveaux logements en cohérence avec le rythme imposé par le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer et le SCOT de Caen métropole
- avec des formes urbaines aux densités plus importantes limitant l'étalement urbain
- par la poursuite des programmes de renouvellement urbain
- par une offre de logements diversifiée favorisant mixité générationnelle et sociale

- Soutenir le développement économique de la ville :

- en affirmant le rôle d'Ifs comme centre économique majeur de l'agglomération caennaise
- par le maintien d'une offre foncière et immobilière diversifiée à destination de l'ensemble des entreprises souhaitant s'installer à Ifs
- la préservation de la complémentarité de l'offre commerciale dans les zones d'activités et en centre-ville

- Proposer un véritable pôle de services et d'équipements

- En affirmant la centralité du pôle Jean Vilar et s'appuyant sur sa desserte privilégiée (TVR) en lien direct avec le centre-ville de Caen
- En maintenant les pôles de proximité Debussy et des Jonquilles avec services et commerces
- En s'appuyant sur la création d'équipements structurants pour l'organisation des quartiers (exemple du collège)
- En proposant de nouveaux équipements de rayonnement communautaire ou contribuant à l'amélioration du cadre de vie au sein des quartiers : lycée hôtelier, restauration collective, centre socioculturel et citoyen, locaux associatifs…

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Rappel des atouts et faiblesses de la ville

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat que les choix d'aménagement pour les dix prochaines années ont été définis.

Points forts	*Points faibles*
PAYSAGE	
Des paysages agricoles préservés	
▪ Un paysage agricole préservé	▪ Un paysage ouvert au faible relief créant des covisibilités sensibles ▪ Manque de traitement de certaines franges urbaines marquant notamment le Sud de l'agglomération caennaise
La forêt : un espace identitaire	
▪ La forêt d'Ifs se présente comme un véritable poumon vert du Sud de l'agglomération ▪ Un territoire préservé des risques naturels	▪ Quelques risques de remontée de nappes au niveau du Hoguet ▪ Des corridors écologiques à renforcer et créer notamment pour assurer la continuité de la forêt avec la Vallée Sèche de Cormelles au Nord et la Vallée de l'Orne au Sud
URBANISATION	
Tissu urbain	
▪ Un bâti concentré avec peu de dents creuses	▪ Une urbanisation récente pavillonnaire consommatrice d'espaces ▪ Manque de liens et de connexions entre les différentes zones d'habitat au sein de la ville mais également avec les communes voisines
Parc de logements	
▪ Un parc de logements en constante progression, ▪ Un faible taux de vacance, ▪ Une offre de logements de plus en plus diversifiée ▪ Une offre en logements locatifs ▪ Une demande importante en logements.	▪ Adaptation des logements à la taille et aux besoins des ménages encore insuffisante pour assurer le parcours résidentiel des habitants, ▪ Un coût du foncier en constante augmentation.
Structure des voies et réseaux	
▪ Proximité de la RN158 et de l'agglomération caennaise ▪ Passage du tram en cœur de ville ▪ Une offre de voirie adaptée aux déplacements doux en développement	▪ Difficulté de stationnement et de circulation dans certains secteurs ▪ Existence de certains secteurs encore insuffisamment desservis (Ifs Bras par exemple) ▪ Proximité des lignes Haute tension au Sud de la Ville
Economie	
▪ Présence d'un pôle d'emplois important ▪ Attractivité du territoire ▪ Terres agricoles de qualité ▪ Petits pôles de commerces de proximité	▪ Zone d'activité vieillissante (Dronnière) ou inadaptées à l'installation de petites activités ▪ Manque de transition entre activité et habitat

Equipements et services publics	
▪ Accès rapide aux services de l'agglomération caennaise ▪ Des équipements adaptés à l'échelle communale et identitaire de la ville (espace Jean Vilar) ▪ Présence d'équipements scolaires et de formation	▪ Des équipements à développer et intégrer au sein de l'agglomération ▪ Une offre à développer en fonction de la croissance de la population ▪ Des pôles de vie à animer (Hoguet)

2. Les choix d'aménagement de la ville et leur mise en cohérence

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement analysant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement affirmant l'identité d'une ville attractive au sein de l'agglomération, verte et accueillante.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans ce cadre, vise également à répondre aux grands principes énoncés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels par la préservation des sites remarquables et l'évolution du tissu urbain en cohérence avec sa morphologie originelle
- La diversité des fonctions et la mixité sociale par l'affirmation de ces principes dans l'ensemble des quartiers, le souhait des proposer des logements adaptés aux besoins au sein du tissu existant et dans les nouvelles zones à urbaniser, le renforcement du tissu économique dans un objectif d'équilibre entre habitat et emploi.
- La gestion économe de l'espace par la limitation des extensions urbaines, l'évolution du tissu bâti existant et sa densification dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Développer la force attractive du Sud de l'agglomération
- Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements
- Concevoir la ville comme modèle de qualité environnementale

2.1 Développer la force attractive du Sud de l'agglomération

● Renforcer la capacité résidentielle de la 3eme ville de l'agglomération

Bénéficiant de nombreux atouts émanant notamment de sa situation au Sud de l'agglomération avec le passage de voies de communication importantes (périphérique, A88, la ville d'Ifs, troisième ville de l'agglomération, se révèle un territoire attractif pour bon nombre de ménages. Pour poursuivre sa croissance tout en maintenant un cadre de vie de qualité, la municipalité, soucieuse d'offrir un habitat pour tous, souhaite proposer un habitat plus adapté favorisant mixité sociale et respect de l'environnement.

S'appuyant sur un développement urbain calé sur les objectifs du PLH, elle souhaite travailler sur l'étalement urbain en poursuivant son action sur le renouvellement urbain. Elle souhaite ainsi favoriser la reconquête du tissu urbain dont les friches ainsi que la densification du tissu bati existant.

Sur les nouveaux secteurs créés, elle souhaite proposer des quartiers durables. En effet, elle envisage ainsi de proposer un habitat de type participatif en cœur de ville avec des espaces collectifs à usage partagés. Parallèlement l'aménagement d'un nouveau quartier au Sud doit permettre de définir la limite Sud de l'agglomération. Au-delà de l'aspect environnemental, l'aménagement de ces nouveaux secteurs doit permettre de favoriser une politique d'accueil d'une population plurigénérationnelle par un habitat adapté. Elle doit par ailleurs donner la possibilité de répondre à des objectifs de mixité sociale.

Pour mener son projet à terme, la ville envisage ce développement sur une quinzaine d'années pour la création d'environ 800 logements.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagements
▪ Un territoire attractif ▪ Des besoins en logements non traités ▪ Un manque de logements locatif et à loyer modéré ▪ Un étalement urbain important ▪ Une opération de renouvellement urbain en cours	▪ **Accueillir de nouveaux habitants avec une offre de logements diversifiée** ▪ **Maîtriser le développement urbain et tendre vers une urbanisation plus durable et respectueuse de son environnement** ▪ **Poursuivre le rythme du PLH** ▪ **Agir sur la ville actuelle** ▪ **Proposer de nouveaux quartiers durables**	▪ Proposer une réglementation moins contraignante permettant l'évolution des constructions et les dispositifs en faveur des énergies renouvelables ▪ Supprimer les COS et les emprises au sol pour permettre l'évolution du bâti sur la parcelle ▪ Poursuivre les opérations de renouvellement urbain ▪ Limiter les zones à urbaniser et y définir des objectifs de densité et de mixité sociale (OAP)

● Un dynamisme économique à valoriser

La Ville se caractérise par une importante activité économique avec la présence de quatre zones d'activité sur son territoire. L'objectif est de valoriser ce potentiel en faisant évoluer les zones en terme d'activités potentielles mais également d'aménagements.

Par ailleurs, la ville dispose de petites pôles de services et de commerces de proximité qu'elle souhaite préserver. Dans ce cadre, le Hoguet avec l'espace jean Vilar constitue une particularité au niveau communautaire avec duquel la ville peut développer son identité culturelle.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagements
▪ Des zones d'activités représentant un pôle d'emplois important ▪ Des zones conçues pour des grandes entreprises et non adaptées aux petites activités commerciales et artisanales ▪ Des pôles de proximité en difficulté	▪ **Permettre la diversification et la densification des activités accueillies sur les zones d'activités** ▪ **Renforcer l'activité des pôles de proximité** ▪ **Renforcer l'attractivité d'un cœur de vie sur le Hoguet** ▪ **Définir de nouveaux équipements structurants**	▪ Faire évoluer la règlementation en terme d'activités accueillies et de potentiel constructible ▪ Supprimer les COS et les emprises au sol pour permettre l'évolution du bâti sur la parcelle ▪ Définir des secteurs dédiés à de nouveaux équipements publics (Zonage – OAP)

▪ Une offre de service importante au rayonnement supracommunal		

2.2 Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements

Le développement de la ville implique une attention particulière sur les déplacements, les échanges et les connexions à différentes échelles.

Dans ce cadre, la ville pour affirmer sa place de troisième ville de l'agglomération doit davantage s'ouvrir vers l'extérieur. La présence d'axes majeurs facilite ainsi son rayonnement. Par ailleurs, des connexions sont à établir avec les villes voisines, elles-mêmes en plein développement afin d'affirmer une cohérence territoriale.A une échelle plus fine, il s'agit aujourd'hui de développer les échanges interquartiers en favorisant notamment les déplacements alternatifs à l'automobile et une urbanisation en adéquation avec la desserte en transport collectif. Enfin, les entrées de ville, également entrée d'agglomération et vitrines du dynamisme local constituent un enjeu majeur pour la ville et méritent à ce titre d'être valorisées.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagements
▪ Présence d'axes majeurs de circulation ▪ Des cheminements doux en développement ▪ Une desserte de transport collectif (bus, tram) ▪ Des projets d'urbanisme aux portes de la ville (Fleury sur Orne, Cormelles…) ▪ Une entrée de ville et d'agglomération, vitrine économique, peu mise en valeur	▪ **Profiter des infrastructures existantes et des projets identifiés pour s'inscrire dans une démarche de hiérarchisation des déplacements et de meilleur partage de la voirie** ▪ **Développer les déplacements doux et les connexions interquartiers et intercommunales** ▪ **Sécuriser l'ensemble des déplacements** ▪ **Favoriser le développement des déplacements doux**	▪ Développer les connexions intercommunales ▪ Intégrer des principes de déplacements doux dans les nouveaux aménagements (orientation d'aménagement) (OAP, emplacements réservés) ▪ Favoriser les projets d'urbanisme à proximité des axes structurants et desservis par les transports collectifs) ▪ Mettre en valeur l'entrée de ville et d'agglomération (1% paysage)

2.3 Concevoir la ville comme modèle de qualité environnemental

Au travers de ce PLU, la municipalité souhaite promouvoir une ville durable dont l'élément charnière et identitaire repose sur la forêt. Elle souhaite ainsi non seulement la préserver mais également la développer afin de proposer une véritable ceinture verte et l'intégration aux continuités écologiques de l'agglomération vers la Vallée de l'Orne.

Dans ce cadre elle souhaite favoriser les accès à la foret depuis tout point de la ville en développant les connexions piétonnes et cyclables.

Dans la même optique, elle souhaite offrir une ville plus verte par une prise en compte systématique de la qualité environnementale des projets et le respect de la biodiversité.

Parallèlement le Sud du territoire reste marqué par des terres agricoles de qualité que la ville souhaite préserver par la limitation de sa consommation d'espace.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagements
▪ La foret, poumon vert de l'agglomération ▪ Des terres agricoles de qualité ▪ Une nécessité de limiter l'étalement urbain ▪ Des continuités écologiques à renforcer	▪ **Protection et extension de la forêt** ▪ **Assurer les continuités écologiques** ▪ **Valoriser et renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu urbain** ▪ **Maintenir les espaces agricoles au Sud de la ville**	▪ Proposer une extension de la forêt et définir une ceinture verte au Sud marquant la limite Sud de l'urbanisation ▪ Maintenir les espaces agricoles par un zonage adapté ▪ Traitement paysager des zones ▪ Définition de nouveaux cheminements et protection de haies et espaces verts contribuant aux continuités écologiques ▪ Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement (matériaux, respect des continuités, protection contre les nuisances, limitation de la consommation d'espace…)

3. La définition du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en travaillant sur la ville actuelle et poursuivre un croissance raisonnée en développant un modèle de qualité environnemental.

La Ville souhaite poursuivre son rythme de croissance actuel calé egalement sur les objectifs du PLH. Il s'agit donc d'assurer un rythme de construction représentant une cinquantaine de logements par an.

Par ailleurs, le projet visé par le PLU, au-delà des secteurs de renouvellement urbain, vise à délimiter un espace urbain fini et cohérent. Dans ce cadre, une importante zone au Sud de la ville a été identifiée de manière à créer un nouveau quartier offrant toutes les topologies de logements nécéssaires à l'assurance d'une mixité sociale et générationnelle mais répondant également à des contraintes environnementales fortes en lien avec la forêt et des espaces publics paysagers importants.

C'est pour cette raison que les zones affichées dans le PLU en réponse aux objectifs ci-dessus concerne un projet qui se réalisera sur une quinzaine d'années.

- Les zones urbaines U

L'assouplissement de la réglementation par rapport au POS précédent vise par ailleurs un objectif de développement durable :

- Par des possibilités de densification et d'évolution du bâti existant en n'imposant pas de COS ni d'emprise au sol maximum, De la même façon, une analyse des hauteurs a été réalisée de façon à homogénéiser les secteurs d'habitat collectif dominant mais également afin de permettre de faire évoluer le tissu pavillonnaire.
- en encourageant les dispositifs d'économie d'énergie et l'utilisation de matériaux durables en laissant des libertés architecturales plus importantes lorsqu'elles visent cet objectif

- en favorisant l'innovation architecturale et en encadrant davantage l'intégration des constructions à leur environnement par une recherche d'harmonie et de travail sur les couleurs, les clôtures plutôt qu'un aspect uniforme des constructions.

Les zones urbaines ont été définies en fonction du bâti existant : son ancienneté, sa typologie, son organisation.

La zone **UA** identifie ainsi le bati ancien très faiblement représenté sur le territoire. Elle qualifie ainsi le centre d'Ifs Bourg autour de l'église et la mairie mais également la partie ancienne d'Ifs Bras.

La zone a été délimitée de façon précise autour du bâti ancien. Au-delà de l'architecture, le PLU s'est appuyé sur l'analyse réalisée par l'architecte des Bâtiments de France afin de modifier les périmètres de protections des monuments classés.

Ces deux zones sont ainsi de taille limitée. Elles se caractérisent par un bati dense le plus souvent en pierre et implanté à l'alignement de la voie et en limite séparative. L'objectif est de préserver cette configuration et l'aspect villageois qu'il offre. Dans ce cadre, il a été proposé avec l'architecte des bâtiments de France de préserver des espaces non aedificandi qui contribuent à la mise en valeur du patrimoine. Ces parcelles sont identifiées au titre de la Loi Paysage. De la même façon, des éléments du patrimoine ont été identifiés (porche, mur).

Les urbaines **UB** caractérisent les secteurs d'habitat collectif. Il s'y retrouve ainsi des ensembles d'immeubles aux hauteurs globalement plus hautes. Le secteur **UBa** caractérise un secteur de forte densité où doit se réaliser l'opération de renouvellement urbain (environ 140 logements). Dans les autres secteurs **UBb** (Debussy, les Jardins d'Helios, le Hoguet, Ifs Plaine), les hauteurs ont été homogénéisées à 15 mètres.

Dans ces secteurs, on retrouve notamment quelques friches rue de Caen dans le prolongement Sud du secteur ANRU. Comme il est mentionné dans l'OAP, si la réalisation de ces projets restera sans doute d'initiative privée, il conviendra cependant de poursuivre les objectifs de connexions et de porosité entre la rue de Caen et la rue du Chemin Vert à la fois pour les véhicules mais également pour les déplacements doux. Pour compenser une plus forte densité des constructions, un traitement paysager important sera réalisé notamment en cœur d'îlot. De la même façon, une attention particulière sera portée à l'architecture et aux volumes des constructions de façon à favoriser les doubles expositions, les transparences, les vues.

La ville se caractérise par un large tissu pavillonnaire classé en **UC.** L'objectif est de permettre l'évolution de cette zone dont l'organisation du bati le plus souvent implanté en cœur de parcelle est particulièrement consommateur d'espace. Dans un souci de gestion économe de l'espace et de tissu urbanisé avec peu de dents creuses, l'un des objectifs est de permettre une évolution de ce bâti sur la parcelle en augmentant le potentiel constructible par la possibilité d'implantation différentes, d'extensions et nouvelles constructions sur une même parcelle.

Dans ce secteur, il se retrouve par ailleurs la présence d'un bassin peu utilisé et surdimensionné qui pourrait être réaménagé. Cette opération est d'autant plus sensible qu'elle se situe sur le tracé des continuités écologiques à renforcer entre la forêt et la Vallée de Cormelles.

Il se retrouve également des secteurs spécifiques. Le secteur UCe qualifie ainsi les zones d'équipements publics avec les stades du Hoguet et la Plaine de Jeux.

La zone **UD** correspond à la zone Equipement de la ZAC du Hoguet en cours d'achèvement. Sa destination pour des établissements à vocation universitaire, éducative, de formation, socio-sanitaire ou hospitaliere demeure identique. Après la construction du lycee hotelier, il ne demeure que deux parcelles encore disponibles pour des équipements supplémentaires. Il est à noter que le projet de passerelle au dessus du périphérique contribuera à relier ce quartier à la foret.

Au sein de ces zones urbaines, une attention particulière est portée au cadre de vie, aux déplacements doux, aux continuités écologiques pour favoriser une ville plus durable. C'est dans ce cadre qu'ont été définies différentes protections pour préserver ou renforcer ces éléments :

- les haies existantes ainsi que les espaces non aedificandi identifiés pour leur role paysager ont été protégés au titre de la loi Paysage.
- Les cheminiments existants à valoriser ou à créer contribuant aux continuités écologiques sont identifiés sur le zonage
- Les espaces publics contribuant aux continuités écologiques ont été recensés au titre du R123-11-i du Code de l'Urbanisme afin d'y autoriser de nouveaux équipements mais en préservant le caractère végétal dominant de la zone ainsi que la perméabilité des sols.

En terme de potentialités en dehors de l'évolution du bâti existant et des espaces libres préservés, il est à noter que la ville de ce fait ne détient que peu de dents creuses puisqu'elles sont au nombre de quatre pour 1.8 ha en zone U, 2.2 en zone Equipement (UD).

- Les zones urbaines à vocation d'activités **Ux**

Les zones Ux identifient l'ensemble des zones d'activités de la ville. La zone d'Object'Ifs Sud faisant l'objet d'un reglement de ZAC est distingué par des indices za, zb et zc définissant le type d'activités accueillies dans chaque secteur.

Sur les autres zones, de la même façon qu'en centre urbain, l'objectif est de permettre une densification. Celles-ci sont en effet souvant constituées de grandes parcelles qui ne permettent pas de repondre à l'ensemble des demandes notamment des petites entreprises qui ne souhaitent pas s'installer sur de grandes zones tel Object'ifs Sud. La Dronnière, l'une des plus anciennes, semble dans ce cadre la plus adaptée mais pourrait être mise en valeur.

Le déplacement probable du supermarché sur Object'ifs va offrir de nouvelles possiblités d'aménagement. Il s'agit ainsi de mutualiser la redéfinition de la zone ainsi que les opérations prévues dans le cadre du 1% paysage pour valoriser l'entrée de ville depuis l' A88.

De la même façon, ces nouvelles surfaces dégagées pour l'accueil d'entreprises permet d'envisager la requalification de la partie Ouest de Rocade Sud vers une zone plus mixte offrant activités et habitat. Pour envisager un aménagement de qualité en lien direct avec le futur quartier durable créé en limite Sud, un secteur de projet a été défini afin de limiter les constructions le temps des études nécéssaires (5 ans maximum).

● Les zones à urbaniser 1AU et 2AU

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil de familles supplémentaires en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la ville sur le rythme du PLH. Une attention particulière a été portée sur la limitation de la consommation des espaces agricoles avec l'objectif de définir un espace urbanisé fini et délimité par une large frange paysagère.

Outre la réalisation des objectifs du PLH, le choix des zones à urbaniser s'est réalisée de façon à :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole en favorisant en premier lieu l'urbanisation des secteurs disponibles au sein de l'espace urbanisé
- Définir un espace urbanisé fini bloquant tout étalement urbain futur
- Privilégier la proximité des équipements, services et commerces de façon à développer l'usage des déplacements doux et des transports collectifs.
- Proposer des connexions avec la forêt
- Permettre la possibilité de nouvelles formes urbaines en proposant une réglementation souple notamment sans COS afin de favoriser des densités plus importantes

En dehors des secteurs de renouvellement urbain, le développement de la ville, repose ainsi à échéance du PLU sur l'urbanisation d'un secteur principal de 13.6 ha sur lequel une étude particulière d'aménagement a été réalisée. En effet, la maîtrise foncière des parcelles étant d'ores et déjà assurée par des aménageurs, la ville a souhaité encadré la réalisation de ce projet par une orientation d'aménagement et de programmation permettant d'imposer les conditions de réalisation de l'opération.

L'objectif est de réaliser un quartier durable avec des préconisations en faveur d'une conception de qualité environnementale notamment :

- Une densité minimale moyenne en conformité avec PLH.
- Une forte présence du végétal et des espaces publics avec la réalisation d'une frange paysagère marquant la limite Sud de l'urbanisation de la ville et l'agglomération constituant le prolongement de la forêt. Cette frange a par ailleurs une vocation de protection vis-à-vis de la proximité des lignes électriques haute tension, des incidences de la culture intensive… Cette zone doit également prévoir des espaces publics de rencontre et de cohésion sociale telle une place centrale.
- Une diversité de l'habitat avec des grands logements mais également des petits logements répondant aux besoins de jeunes ménages ou personnes âgées. Un juste équilibre est à trouver entre habitat collectif et individuel en s'assurant que les secteurs plus denses soit à proximité des voiries structurantes.
- Une mixité sociale avec une proportion de logements locatifs aidés.

- Une incitation aux déplacements doux avec la création notamment d'un cheminement piéton et cyclable traversant la zone mais également des transports collectifs
- Un respect du cycle de l'eau avec un traitement approprié des eaux pluviales
- Une diminution de la consommation énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables avec des implantations adaptées (par rapport au bâti voisin, à l'exposition au soleil, aux vents dominants…)
- Une architecture durable avec l'utilisation de matériaux ayant un faible impact environnemental

Un deuxième secteur, par son emplacement en cœur de ville, revêt une importance particulière. Il s'agit du secteur situé entre les quartiers de l'Europe et du Canada où les élus souhaitent mettre en œuvre un habitat de type participatif ou coopératif en lien avec la zone Rocade Sud devant évoluer vers une utilisation mixte (habitat/ activités). Un des objectifs est d'y proposer des espaces collectifs de type jardins familiaux mais également un équipement public. Elle se réalisera en deux temps.

La dernière zone s'inscrit dans le prolongement de la zone 1AU dans l'optique de finaliser l'urbanisation au Sud de la ville. Bénéficiant de la proximité d'équipements notamment le collège, cette zone sera aménagée selon les principes du PLH.

Dans ce cadre, une zone **2AUe** a été définie pour la réalisation d'un équipement public de type salle polyvalente. Sa localisation en entrée de ville lui permet de bénéficier d'une desserte rapide. Sa proximité avec le collège et le gymnase permet également d'envisager des utilisations complémentaires. Il s'agit notamment de mutualiser les stationnements qui pourront répondre aux besoins des différents équipements situés à proximité.

● Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages ou de leur sensibilité.

Au regard du caractère agricole du territoire, les zones N caractérisent uniquement la foret et son extension pour environ 66 ha. Il est à noter que la forêt, outre sa fonction paysagère et écologique, détient un rôle important de protection pour les habitations contre les vents dominants de la plaine et le bruit du périphérique..

Des sous secteurs Nj identifient les jardins ouvriers et Ne, le cimetière.

● Les zones agricoles

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de cette activité encore bien présente sur le Sud du territoire.

Elle concerne ainsi un peu plus de 325 ha sur la commune soit près de 76% du territoire. Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

En terme règlementaire, une souplesse a été laissée pour la construction des bâtiments agricoles notamment en terme de hauteur à partir du moment où ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Il est à noter que les exploitations agricoles, si elles sont implantées en zone urbanisée, ne font néanmoins pas l'objet de périmètres de protection, celles-ci n'abritant pas d'animaux.

Apparaissent également sur le document graphique :

- les éléments boisés classés

Ils identifient l'emprise actuelle de la forêt, son extension mais également la frange paysagère à créer délimitant le Sud de l'urbanisation

- Les emplacements réservés

Quatre emplacements réservés ont été inscrits. Le premier a été défini entre la Rue de Caen et la rue du Chemin Vert afin de réaliser une nouvelle voirie favorisant les connexions entre les deux secteurs. Le second concerne l'extension du cimetière, le troisième est prévu pour l'aménagement d'un équipement public tandis que le quatrième concerne une parcelle nécessaire pour la réalisation d'un équipement public.

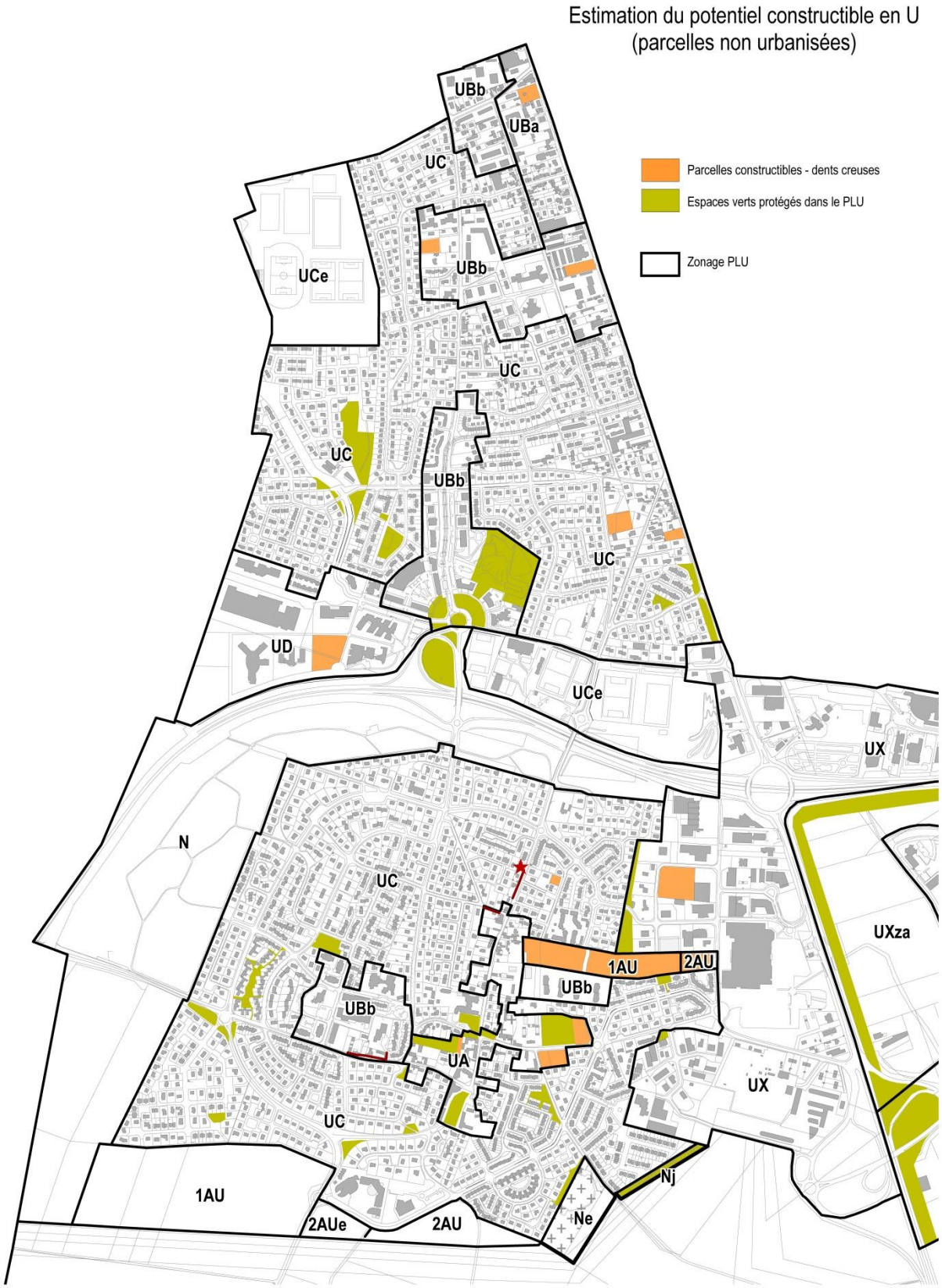
Récapitulatif du zonage

	Zone	Surface	**TOTAL**	**Potentiel constructible**
ZONE U	UA	15.9 ha	**491.4 ha**	**0.9 ha**
	UBa	5.6 ha		
	UBb	36.7 ha		**0.4 ha**
	UC	203.4 ha		**0.5 ha**
	UCe	27.6 ha		
	UD	16.2 ha		**0.7 ha**
	UX	74.6 ha		
	UXz	111.8 ha		
ZONE AU	1AU	16.3 ha	**20.7 ha**	**13.6 ha**
	2AU	3.2 ha		**5.9 ha**
	2AUe	1.2 ha		**1.2 ha**
ZONE N	N	66.4 ha	**69.4 ha**	
	Ne	2.5 ha		
	Nj	0.5 ha		
ZONE A	A	325.7 ha	**325.7 ha**	

Il est à noter qui si les zonages affichent un potentiel global de 22 ha de zones constructibles (dont 2.5ha de dents creuses) pour un projet global à 15 ans, cela ne représente pas réellement les surfaces urbanisées en tant que tel. En effet, la création du quartier durable au Sud repose sur l'intégration d'aménagements paysagers structurants estimés à environ 35% de la zone soit 4.7ha qui ne seront pas urbanisés. De la même façon, sur la zone 2AU, près de la moitié de la surface (2.9ha) sera occupée par des aménagements et équipements publics (équipement scolaire, jardins partagés).

Au total, ce sont donc 14.4 ha qui seront véritablement urbanisés soit environ 748 logements pour une densité de 52 log /ha sur 15 ans auxquels s'ajoutent 140 logements en renouvellement urbain après opération de démolition-construction en secteur ANRU.

6 –Les choix d'aménagement



Evolution POS - PLU

Zones	PLU		POS approuvé		Différence
	dénomination	surface (ha)	dénomination	surface (ha)	
Zones urbaines	UA, UBa, UBb, UC, UCe, UD	305	1UB, 2UB, 3UB, UC, UCs, UD	290.59	**+14.41**
Zones urbaines « activités »	UX, UXz	186.4	UE, UEz	182.58	**+3.82**
Zones à urbaniser	1AU, 2AU	19.5	NA, 1NA	61.31	**-41.81**
Zones à urbaniser « activités »	-	-	NAe	21.98	**-21.98**
Zone à urbaniser « équipement »	2AUe	1.2			**+1.2**
Zones agricoles	A	325.7	NC	283.09	**+42.61**
Zones naturelles	N (dont Ne et Nj)	69.4	ND	66.45	**+2.95**

Potentiel urbanisable du POS (NA)	83.29 ha
Potentiel urbanisable (AU) du PLU	20.7 ha

L'analyse de l'évolution entre le POS et le PLU démontre une division par 4 des surfaces à urbaniser et une augmentation de plus de 40 hectares des surfaces agricoles démontrant ainsi une modération marquée de consommation des espaces naturels et agricoles par aux périodes précédentes.

4. Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT de Caen Métropole

Le SCOT classe ville d'IFS comme centre urbain métroplitain pour lequel certains objectifs ont été mis en avant.

● les objectifs relatifs aux orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

Dans ces secteurs à vocation urbaine, les collectifs doivent mettre en œuvre un certain nombre de principes :

- La mixité des fonctions urbaines : les zones urbaines peuvent accueillir l'ensemble des fonctions. Seules les zones d'activités et notamment Object'ifs Sud sont réservés aux activités dont les flux importants sont peu compatibles avec l'habitat. Par ailleurs la réorganisation de Rocade Sud doit permettre une meilleure mixité avec l'intégration à terme de constructions à vocation d'habitat.
- La mixité sociale dans l'habitat : Le SCOT impose 25% de logements sociaux pour toute opération de plus d'un hectare. Ces dispositions reprises par le PLH seront appliquées à tout aménagement comme le précise les orientations d'aménagement et de programmation.
- L'utilisation économe de l'espace : Le PLU s'est attaché à limiter sa consommation d'espace en réduisant de 77% ses zones à urbaniser par rapport au POS et en redonnant 15% de terres supplémentaires à l'agriculture. Dans ce cadre, pour poursuivre sa croissance, la ville s'est attaché à favoriser la densification de son tissu urbanisé, imposer une densite minimum aux nouvelles opérations en conformité du SCOT et également poursuivant sa politique de renouvellement urbain.

Concernant les stationnements, le PLU s'inscrit dans la démarche du PDU en limitant les places de stationnement, favorisant sa mutualisation et préconisant des densités d'habitat plus élevées dans les secteurs desservis par les transports collectifs et notamment le tram.

● les objectifs relatifs aux espaces et sites naturels à protéger

Dans le cadre de l'objectif général d'éco-responsabilité qui est le sien, le PADD du SCoT Caen-Métropole a identifié la question de l'eau potable comme l'un des enjeux majeurs de l'objectif de préservation des ressources vitales du territoire. Il convient donc de permettre le développement du territoire tout en prenant soin de veiller à la préservation de la ressource en eau, tant au plan qualitatif que quantitatif. Il s'agit en particulier de promouvoir un urbanisme cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau et dont l'impact sur le cycle naturel de celle-ci est le plus limité possible.

Une attention particulière sera protée sur le traitement des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.

Concernant les ruissellements, la ville, caractérisée par des paysages de plaine ouverts, s'est engagée dans la réalisation de l'extension de la forêt et la création d'une frange paysagère au Sud de son espace urbanisé visant à la fois l'environnement paysager mais également une protection contre les ruissellements, les traitements agricoles et les vents dominants.

La commune est par ailleurs soucieuse de proposer un cadre de vie de qualité à ses habitants en améliorant notamment ses espaces de loisirs.

Ainsi outre la protection de la foret et des espaces contribuant aux continuités écologiques, la ville a identifié ses espaces de loisirs par un zonage particulier limitant leur constructibilité.

- les objectifs relatifs aux grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux

Le SCOT a pour objectif de maîtriser la consommation de l'espace pour répondre à l'ambition d'un territoire éco-responsable. L'enveloppe globale des nouveaux terrains est de l'ordre de 3000ha sur 20 ans. Ces extensions devront se faire en continuité des espaces urbanisés et s'inscritont dans un schéma de mixité et de densité.

Le PLU s'est attaché à limiter sa consommation d'espaces agricoles en limitant son étalement urbain par la définition de zones en continuité du tissu existant dans un objectif de finallisation de l'espace urbain. L'ensemble des regles régissant les objectifs de mixité et de densité évoqué dans le PLH sont retranscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Bénéficiant de peu d'espaces disponibles, la ville est obligé de s'étendre sur des terres agricoles. Toutefois celles-ci sont déjà propriété d'aménageurs et leur aménagement n'a dans ce cadre que peu d'incidences sur les exploitations. Par ailleurs, la ville s'est attachée à redonner à l'agriculture par rapport à son POS précédent (environ 40 ha supplémentaires).

- les objectifs relatifs aux transports

L'objectif du SCOT est de mettre en œuvre une politique routière cohérente avec le projet de territoire, qui donne la priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile, et ainsi limiter la construction de nouvelles infrastructures routières à celles dont les fonctionnalités dépassent le territoire du SCoT, améliorent la sécurité ou le développement des modes doux ou encore accompagnent le développement de l'urbanisation.

La ville intègre les dispositions du Plan de Déplacements Urbain. Dans ce cadre, elle favorise la mixité et les densités à proximité de la ligne de tram et limite les places de stationnement. De la même façon, elle s'attache à favoriser l'usage des transports collectifs et des déplacements doux dans le futur quartier.

- les objectifs relatifs aux activités économiques

Le SCOT met en avant le fait de définir les activités en fonction du rayonnement des communes et pôles identifiés. Ces activités que l'on retrouve plus particulièrement au niveau de la Porte d'Espagne sur le territoire d'Ifs sont particulièrement consommateurs d'espaces. Dans ce cadre, l'objectif est de permetre une densification de ces zones et une et une meilleure gestion des stationnements.

Par ailleurs, il est à noter que pour toutes activivités compatibles avec l'habitat, elles peuvent s'implanter en zone urbaine comme cela s'est réalisé récemment avec l'intégration de cases commerciales en RDC d'immeuble d'habitat collectif.

- les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

La protection et la mise en valeur des paysages s'inscrit parmi les grands objectifs du SCoT exposés dans le PADD. Il s'agit en effet de préserver la qualité de vie qui constitue à la fois un attrait et un atout du territoire.

Le «grand paysage» ouvert de la plaine de Caen est constitutif de l'identité territoriale. Dans ce cadre, la concentration des zones à urbaniser au Sud de la ville permet de limiter l'étalement urbain. Aucune extension n'est envisagée d'Ifs permettant de préserver une coupure d'urbanisation avec la commune limitrophe d'Hubert Folie.

A l'instar des préconisations du SCOT, la ville veut promouvoir une architecture durable et favoriser les économies d'énergie. Ces dispositions sont rappelées dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation et doivent sevrir de fil conducteur pour les opérations à venir.

Concernant les entrées de ville, un travail est engagé au Sud de la Ville dans le cadre du 1% paysage. La redéfinition des zones d'activités ainsi que des aménagements paysagers de qualité permettront de mettre en valeur l'entrée Sud de l'agglomeération depuis l'A88.

- les objectifs relatifs à la prise en compte des risques naturels

Le risque principal sur la commune est le risque de remontées de la nappe phréatique. Bien que le risque soit limité sur le territoire (Hoguet et périphérique), les dispositions sont prises dans le reglement pour éviter les constructions en sous-sol et les infiltrations des eaux pluviales dans les sols dans les secteurs soumis à un aléa fort. Dans ce cadre, une attention particulière sera à porter lors de la définition du secteur de projet du Hoguet.

En terme de nuisances sonores, la ville enregistre sur son territoire la présence de grandes infrastructures routières (A88, périphérique). Les constructions existantes aux abords notamment les zones d'activité sont soumises aux dispositions de la Loi Bruit et une attention est portée dans ce cadre à ne pas construire d'habitat dans ces zones de proximité immédiate. Par ailleurs, il est à noter qu'avec les vents dominants, le périphérique peut être source de nuisances pour les constructions du Sud Ouest de la ville et notamment le nouveau quartier envisagé. Dans cette optique, la forêt et par conséquent son extension constitue des barrières naturelles de protection pour les habitations.

7 –Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

1. Incidences sur la préservation des milieux naturels et agricoles

1.1 Incidences sur les milieux naturels

La ville dont le Sud du etrritoire est essentiellement agricole et ne présente pas de site naturel identifié par les sevrices de l'etat au titre des ZNIEFF ou Natura 2000. Elle accueille cependant une forêt de 32 ha créée au début des années 90. Cette entité qui joue une rôle essentiel pour les habitations vis-à-vis de la proximité du périphérique se présente aujourd'hui comme un véritable poumon vert pour la ville mais aussi l'agglomération. Elle contribue aux continuités écologiques et par le biais de son extension, doit permettre de relier la Vallée Sèche de Cormelles à l'Est et la Vallée de l'Orne au Sud-Ouest. Dans ce cadre la ville a souhaité affirmer la protection de la forêt dans son PLU, confirmer son extension déjà inscrite au POS actuel et l'intégrer au cœur de son projet d'aménagement. C'est dans même optique qu'a été proposée la création d'une large frange paysagère au Sud de la ville pour non seulement créer une liaison avec la forêt mais également marquer la fin de l'urbanisation par une transition paysagère de qualité.

Elle a veillé par ailleurs à protéger l'ensemble des éléments contribuant aux continuités écologiques em milieur urbain : haies, cheminements, espaces publics.

1.2 Incidences sur les zones humides et les cours d'eau

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, document de portée supra communale préconise de « mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ».

La disposition n°83 précise que les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides : « afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides ».

Il est à noter que bien que faisant partie du bassin-versant de l'Orne, la commune ne compte aucun cours d'eau ni zone humide identifiés sur son territoire.

1.3 Incidences sur les espaces agricoles et les exploitations

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une densification du tissu urbanisé et des opérations de renouvellement urbain, le projet limite la consommation de nouvelles terres agricoles. Ainsi, par rapport au POS les zones AU ont été réduites de 77% tandis que les zones agricoles ont gagné 44ha soit près de 16%. Les zones naturelles sont à peu près identiques.

Les espaces agricoles du territoire communal intégrant la plaine céralière de Caen ont été protégés par un classement spécifique représentant 35% du territoire.

Les nouvelles zones proposées à l'urbanisation demeurent en continuité de l'urbanisation existante ou au sein même du territoire urbanisé. Elles ne détériorent pas les unités agricoles en place étant pour l'essentiel déjà propriétés d'aménageurs ou de la ville. Ces terres dans ce cadre font l'objet de simples conventions d'entretien.

De même, les projets n'auront pas d'impact sur la circulation des engins agricoles, ne créant pas d'impossibilité d'accès aux parcelles ou d'aménagements incompatibles avec l'accès aux batiments d'exploitation.

1.4 Incidences sur la consommation des espaces

La commune a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en maîtrisant ses extensions importantes ces dernières années.

Elle s'est ainsi limitée à définir son PLU de façon à permettre :

- La définition d'un territoire urbanisé cohérent et abouti avec la création d'une frange paysagère marquant la fin du tissu urbain et la transition avec les espaces agricoles
- Le développement d'un habitat à proximité immédiate des équipements permettant le développement des déplacements doux et des transports collectifs
- Le choix d'une urbanisation durable et moins consommatrice d'espace
- La définition d'opérations de renouvellement urbain permettant de recréer la ville sur elle-même
- L'urbanisation de parcelles situées au sein du territoire urbain
- Une règlementation simplifiée en limitant les contraintes à la densification du bâti existant.
- Une superficie supplémentaire de terres agricoles par rapport au POS

Par ailleurs, la municipalité souhaite également favoriser la création de quartiers durables en travaillant sur ses formes urbaines et évoluant vers une urbanisation moins consommatrice d'espaces avec des espaces mutualisés (stationnement, espaces publics…)

Chaque projet répondra par ailleurs a un objectif d'une densité moyenne minimum établi par le PLH en vigueur, à savoir 52 logements à l'hectare.

1.5 Incidences sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. Les risques inondables demeurent limités sur la commune. Le risque par débordement de nappes impliquera des mesures spécifiques en terme de contructions (sous-sol interdit, …).

2. Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement

2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel

- La préservation du patrimoine existant

La commune a toujours souhaité préserver et mettre en valeur son patrimoine tant naturel qu'urbain. Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet communal qui se réfère à cette notion d'équilibre et de préservation des espaces.

La commune observe sur son territoire qu'une faible présence d'un bâti ancien de qualité mais qui participe néanmoins à son identité. Une attention particulière sera portée à son évolution. Le périmètre de protection des batiments histiriques retravaillé avec l'architecte des batiments de France contribuera à encadrer la protection du patrimoine de cœur de bourg (Ifs bourg et Ifs Bras) ainsi que son évolution.

Un petit patrimoine de qualité (porche, muret) a été identifié au titre de la Loi Paysage afin d'en assurer la préservation.

Dans tous les cas, la recherche de l'intégration des nouvelles constructions avec le bati existant et l'environnement demeure un objectif essentiel dans tout aménagement.

- Vers une urbanisation plus respectueuse de son environnement

La concentration des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

La prise en compte de l'environnement se traduit dans ce sens par une recherche systématique d'intégration du bâti qu'il s'agisse d'un traitement paysager avec une attention sur les franges urbaines et l'aspect des constructions mais également en terme de respect et de gestion du site avec le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et des urbanisations nouvelles (implantation des constructions, choix des matériaux, forme urbaine...).

2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales

La gestion des eaux pluviales sera un volet important de l'aménagement des nouveaux quartiers afin de limiter les ruissellements. Les nouvelles zones à urbaniser feront dans ce cadre l'objet d'un traitement important par la réalisation de dispositifs appropriés, les dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés.Le réseau de collecte en matière d'assainissement des eaux usées est suffisamment dimensionné pour accueillir les nouveaux espaces à urbaniser.

2.3 Incidences sur les déplacements et les nuisances sonores

La hiérarchisation de la voirie est un élément essentiel pour répartir les flux. La création d'un nouvel échangeur ainsi que les projets importants dans les communes voisines (ZAC des Hauts de l'Orne) offriront de nouevaux accès à la ville.

Afin d'améliorer les déplacements, l'accent est mis sur les déplacements doux, piétons et vélos par la création, de nouveaux cheminements.

L'accès aux transports collectifs est également favorisé avec des densités d'habitat plus fortes envisagés le long des voies structurantes desservies et une politique de stationnement incitative (PDU).

En terme de nuisance sonore, il est à noter que l'urbanisation demeure éloignée des grands axes de circulation. Le nouveau quartier au Sud de la Ville bénéficiera de la protection de l'extension de la foret.

2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.

La ville ne comporte pas de site industriel. Les sites accueillant les plus grands entreprises génératrices le plus souvent de flux de camions et de nuisances sonores sont éloignés des zones d'habitat (Object'Ifs Sud). Au sein de la ville, le caractère plutôt résidentiel de la commune et la présence d'activités compatibles permet de limiter les risques de pollution. Par ailleurs deux ICPE ont été identifiés (station essence) mais ne font pas l'objet de périmètre de protection particuliers.

8 –Indicateurs pour l'évaluation de l'application du Plan

1. Rappel de la règlementation

L'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (…) un débat est organisé (…) sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ont été retenus selon les axes et orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est à noter que la liste des indicateurs n'est pas exhaustive et que ceux-ci visent à refléter l'impact du document d'urbanisme sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné et cohérent avec les orientations du document d'urbanisme et aux moyens d'actualisation de la collectivité.

De même, il semble important de préciser que l'ensemble des orientations du PADD ne font pas exhaustivement l'objet d'un indicateur, car chacune des orientations n'est pas toujours évaluable à proprement dit, ou ne s'évalue qu'au regard d'une autre orientation.

2. Proposition d'indicateurs

Thématique	Objectifs	Indicateur proposé
Développer la force attractive du Sud de l'agglomération	• Agir sur la ville actuelle	• Etat des projets de renouvellement urbain • Friches réhabilitées • Dents creuses urbanisées depuis la mise en œuvre du plan • Nombre de logements créés
	• Proposer de nouveaux quartiers durables	• Etat de la mise en œuvre des projets • Nombre de constructions réalisées • Densité des constructions • Surfaces urbanisées • Aménagements paysagers réalisés
	• Encourager le développement d'une offre diversifiée	• Estimation du nombre de logements privés, en accession sociale et locatifs sociaux créés • Estimation du nombre de logements collectifs, intermédiaires et individuels créés
	• Renforcer les capacités économiques et le dynamisme des activités de la ville	• Taux de remplissage des zones d'activités et type d'activités installées • Etat des lieux de Rocade Sud
	• Proposer des services et équipements adaptés à l'échelle de la ville	• Evolution des commerces et services dans les pôles de proximité • Equipements créés

8 –Indicateurs pour l'évaluation de l'application du Plan

Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements	• Organiser les échanges et ouvrir la ville vers l'extérieur • Favoriser la mobilité interquartiers • Favoriser l'intermodalité des modes de transports	• Voies et linéaires piétons et/ ou cyclistes aménagés ou requalifiés • Travaux engagés sur la voirie • Stationnement créé • Nombre de lignes de transport en commun
	• Proposer un aménagement urbain des différentes entrées de ville	• Travaux engagés sur les entrées de ville
Concevoir la ville comme modèle de qualité environnementale	• Conforter la place de la forêt sur le territoire de la ville	• Etat des lieux sur l'extension de la forêt • Cheminements crées vers la forêt
	• Assurer et préserver les continuités écologiques • Valoriser et renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu urbain	• Cheminements aménagés ou crées contribuant aux continuités • Etat de préservation des espaces verts identifiés au plan • Etat d'avancement de la création de la frange paysagère au Sud du territoire • Ha ou m2 de bois et haies créés
	• Maintenir les espaces agricoles au Sud de la ville	• % du territoire communal et surface en ha des zones A • Nombre d'exploitations agricoles • Superficies des zones naturelles et agricoles consommées