

CONTRIBUTION A L' ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLUi-HM DE CAEN LA MER

Ifs Bourg et secteur Sud : répondre au besoin réel de logements sans banaliser le bourg, artificialiser inutilement ni accroître la dépendance à la voiture

Habitant d'Ifs Bourg depuis dix ans, je souhaite contribuer à l'enquête publique sur le PLUi-HM de Caen la mer, en particulier concernant l'évolution d'Ifs Bourg et le projet d'urbanisation du secteur Sud, dit « La Clé des Champs ».

Je ne suis opposé ni à la construction de logements, ni au principe de densification. Je comprends notamment que la diminution de la taille des ménages, les évolutions démographiques et les besoins en logements sociaux ou accessibles nécessitent de continuer à produire des logements.

Ma question centrale est cependant la suivante :

Comment répondre au besoin réel de logements sans banaliser Ifs Bourg, artificialiser inutilement et créer un quartier dont les habitants restent dépendants de la voiture ?

1. Réinterroger le besoin avant de poursuivre automatiquement l'urbanisation du secteur Sud

Le projet de la Clé des Champs a été engagé depuis plusieurs années.

Mais une décision prise plusieurs années auparavant ne devrait pas dispenser de réinterroger en 2026 la nécessité, le dimensionnement et les modalités des phases qui ne sont pas encore réalisées.

Le POA Habitat du futur PLUi-HM fixe pour Ifs un objectif de **45 logements par an, soit 270 logements sur la période 2027-2032**.

Par ailleurs, un document municipal indiquait qu'au 1er juin 2025, **228 logements étaient en cours de réalisation ou projetés à court terme dans le tissu urbanisé**, auxquels devaient s'ajouter environ **170 logements correspondant à la phase 2 de la Clé des Champs**, soit environ 398 logements identifiés.

Je suis conscient que ces deux chiffres ne correspondent pas nécessairement aux mêmes périodes de livraison, ni exactement aux mêmes périmètres. Ils ne permettent donc pas, à eux seuls, de conclure à une surproduction de logements.

Mais ils rendent nécessaire une explication claire.

Quel est aujourd'hui le besoin résidentiel résiduel actualisé d'Ifs, après prise en compte des logements récemment livrés, engagés, autorisés ou programmés dans le tissu urbain existant ?

Je souhaiterais qu'un bilan compréhensible permette de rapprocher :

- l'objectif de logements à produire sur 2027-2032 ;
- les logements déjà livrés ;
- ceux déjà autorisés ou engagés ;
- les opérations programmées dans le tissu urbanisé ;
- le potentiel de renouvellement, de réhabilitation et de mobilisation du foncier existant ;
- et, par différence, le besoin restant justifiant effectivement une nouvelle consommation de terres.

Cette démonstration devrait précéder la poursuite des phases restantes.

En particulier :

Pourquoi maintenir aujourd'hui la phase 3 selon la programmation initialement envisagée plutôt que de différer sa réalisation et d'en réévaluer la nécessité après réalisation et évaluation de la phase 2 ?

Je demande également que soit précisé **le statut administratif actuel des phases 2 et 3**, ainsi que les marges juridiques et opérationnelles dont disposent encore la commune d'Ifs et Caen la mer pour en modifier le calendrier, la programmation ou les conditions de réalisation.

Je propose que la poursuite de l'urbanisation du secteur Sud soit réellement phasée et que toute nouvelle phase soit précédée d'un bilan actualisé portant au minimum sur le besoin de logements, la consommation foncière, l'eau, l'assainissement, la mobilité, la biodiversité et les performances carbone.

2. Respecter le ZAN ne suffit pas à démontrer la nécessité de chaque hectare artificialisé

L'avis de la MRAe du 21 juin 2023 concernant les phases 2 et 3 de la Clé des Champs relevait que l'opération complète représente environ **13,4 hectares** et estimait insuffisamment démontrée son inscription dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière à l'échelle du bassin de vie.

Depuis, le PLUi-HM a été élaboré dans le cadre de la trajectoire nationale de réduction de l'artificialisation et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Je ne conteste pas ici la compatibilité globale du PLUi-HM avec cette trajectoire.

Mais le respect d'une enveloppe globale de consommation foncière ne démontre pas que chaque hectare qu'elle autorise doit nécessairement être consommé.

La question doit donc être reposée à l'échelle d'Ifs :

Compte tenu des programmes désormais identifiés dans le tissu déjà urbanisé, l'artificialisation supplémentaire correspondant aux phases 2 et surtout 3 constitue-t-elle encore la solution nécessaire pour répondre au besoin réel de logements ?

La priorité devrait être de mobiliser et transformer la ville existante avant de consommer de nouveaux sols, sous réserve que cette densification soit elle-même qualitative et respectueuse du patrimoine et de la qualité de vie.

3. Densifier Ifs Bourg sans détruire ce qui constitue son identité

La densification n'est pas le problème en soi.

Le problème apparaît lorsqu'elle détruit les éléments mêmes que le diagnostic du PLUi-HM identifie comme constitutifs de l'identité locale.

Le diagnostic territorial décrit les bourgs ruraux de la Plaine de Caen, leurs grandes fermes de centre-bourg, leurs murs en pierre et leurs églises comme faisant partie du patrimoine ordinaire du territoire. Il utilise d'ailleurs l'ancienne ferme d'Ifs aujourd'hui réhabilitée en mairie comme illustration de ce patrimoine.

L'évaluation du PLUi identifie également le risque de banalisation des paysages lié à la disparition des éléments caractéristiques des différentes unités paysagères.

À Ifs Bourg, certaines opérations récentes de densification montrent pourtant cette tension.

Je prends pour exemple la démolition récente d'une ancienne ferme à proximité immédiate de l'église pour permettre la réalisation d'un programme collectif.

Les visuels du projet montrent une volonté de rappeler l'architecture locale, notamment par l'emploi de murs d'aspect pierre. Mais cette évocation architecturale ne me paraît pas équivalente à la conservation du patrimoine existant : des bâtiments ont été démolis et des arbres supprimés.

Il existe selon moi une différence fondamentale entre imiter les traces du patrimoine après les avoir supprimées et intégrer réellement ce patrimoine au projet urbain.

Je demande donc que le PLUi-HM protège plus fortement le cœur historique d'Ifs Bourg et ses éléments caractéristiques : anciennes fermes, murs, porches, arbres, volumes bâtis et organisation historique des parcelles. Le principe devrait être :

Réhabiliter et transformer avant de démolir. Lorsqu'un élément identifié comme présentant une valeur patrimoniale doit être démoli, cette nécessité devrait être explicitement démontrée.

Cela n'interdit ni la construction ni la densification. Cela implique de densifier avec le lieu plutôt que contre lui.

4. Ne pas créer un nouveau quartier dépendant de l'automobile

C'est l'un des points qui m'interroge le plus concernant la Clé des Champs.

Dans son avis de 2023, la MRAe relevait qu'une part importante du fonctionnement du futur quartier risquait de rester automobile en raison notamment de la motorisation des ménages et de la distance aux équipements et au centre-bourg.

Elle demandait notamment l'actualisation d'une étude de circulation datant de 2017, qui estimait environ **3 800 déplacements automobiles supplémentaires par jour** liés au projet.

Elle relevait également que plusieurs continuités piétonnes et cyclables devaient encore être précisées ou réalisées et jugeait insuffisamment démontrée la stratégie de report vers les autres modes de déplacement.

Cela pose une question de méthode :

Pourquoi construire d'abord les logements et espérer ensuite que les pratiques de mobilité évolueront ?

La logique devrait selon moi être inverse :

les alternatives crédibles à l'automobile doivent être opérationnelles au moment où les habitants arrivent.

Je demande donc que la poursuite des phases du secteur Sud soit liée à la réalisation effective de continuités piétonnes et cyclables sécurisées vers Ifs Bourg, les établissements scolaires, les transports collectifs, les commerces et les équipements.

Une éventuelle future desserte en bus ne devrait pas constituer à elle seule une réponse suffisante.

Le quartier devrait disposer dès son développement d'un véritable scénario de mobilité intégrant transports collectifs, vélo, marche, stationnement vélo, éventuellement autopartage, accès aux services du quotidien et objectif mesurable de réduction de la dépendance à la voiture.

5. Eau et assainissement : démontrer la capacité avant d'urbaniser

L'avis MRAe de 2023 soulevait déjà une difficulté importante concernant la ressource en eau.

Les besoins du projet étaient alors évalués à environ **58 000 m³ d'eau potable par an pour 1 084 habitants**, alors que certains éléments utilisés pour justifier la capacité du réseau remontaient à 2017.

La MRAe demandait une analyse actualisée intégrant les autres projets d'urbanisation et les effets du changement climatique.

Cette interrogation ne peut pas être considérée comme dépassée.

Dans son évaluation plus récente du PLUi-HM de Caen la mer, la MRAe demande encore que les besoins futurs en eau soient quantifiés afin de démontrer leur adéquation avec la ressource disponible dans un contexte de changement climatique et appelle également à mieux démontrer les capacités d'assainissement.

Je demande donc qu'**aucune nouvelle phase d'urbanisation ne soit justifiée sur la base d'éléments anciens concernant l'eau et l'assainissement.**

La compatibilité devrait être démontrée avec des données actualisées intégrant :

- les autres projets immobiliers du bassin de vie ;
- l'évolution prévisible de la ressource ;
- les effets du changement climatique ;
- les capacités effectives d'assainissement ;
- et des objectifs de réduction des consommations d'eau potable.

La disponibilité de l'eau et les capacités d'assainissement doivent constituer des conditions préalables à l'urbanisation et non des contraintes à résoudre après coup.

6. Passer d'intentions environnementales à des résultats mesurables

Je reconnais que le projet prévoit des espaces verts, des haies, une coulée verte, des continuités douces et des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Mais je considère que les ambitions environnementales doivent davantage se traduire en **obligations chiffrées, vérifiables et contrôlables**.

La MRAe relevait notamment en 2023 l'importance des émissions liées à la construction des logements et la faiblesse relative du stockage carbone associé aux nouveaux espaces végétalisés.

Végétaliser un projet est utile. Cela ne suffit cependant pas à compenser son impact carbone.

Je demande donc que les futures opérations du secteur répondent à des **performances environnementales et carbone renforcées, supérieures aux seuls minima réglementaires**, avec notamment des objectifs portant sur :

- l'empreinte carbone de la construction et des matériaux ;
- la part minimale de pleine terre ;
- la couverture végétale et la canopée ;
- l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales ;
- la conservation des arbres adultes, haies et sols existants ;
- le recours au réemploi, aux matériaux recyclés ou biosourcés ;
- et le contrôle des performances réellement obtenues après réalisation.

La durabilité d'un quartier ne devrait pas être appréciée seulement par la présence d'une coulée verte ou de nouvelles plantations, mais par les résultats environnementaux effectivement atteints.

7. Biodiversité : préserver avant de compenser

L'avis de la MRAe de 2023 demandait également une actualisation des connaissances sur la biodiversité, plusieurs investigations reposant sur des données antérieures.

Le principe devrait être simple :

préserver ce qui existe avant de chercher à le remplacer ou à le compenser.

Un arbre adulte supprimé puis remplacé par un jeune arbre n'offre pas immédiatement les mêmes fonctions en matière de biodiversité, d'ombrage, de rafraîchissement urbain ou de stockage du carbone.

Cette logique devrait s'appliquer aussi bien au secteur Sud qu'aux opérations de densification dans Ifs Bourg.

8. Bruit, qualité de l'air et santé doivent guider la conception du quartier

La MRAe demandait enfin de renforcer certaines mesures de protection contre le bruit et relevait que, si les seuils réglementaires de qualité de l'air étaient respectés, certains niveaux observés demeuraient supérieurs aux recommandations sanitaires de l'Organisation mondiale de la santé.

Ces questions devraient intervenir dès la conception du quartier : implantation et orientation des bâtiments, localisation des logements, végétation, espaces publics et éloignement des principales sources de nuisance.

L'objectif ne devrait pas être seulement de respecter les normes minimales, mais de créer un quartier réellement favorable à la santé de ses habitants.

Conclusion : passer d'un programme prédéfini à une urbanisation adaptative

Ma contribution ne demande pas l'arrêt de toute construction à Ifs.

Elle demande de sortir d'une logique dans laquelle une programmation définie plusieurs années auparavant se poursuivrait automatiquement jusqu'à son terme sans être confrontée aux besoins et contraintes actualisés.

Je demande donc :

1. **un bilan actualisé et transparent du besoin réel de logements à Ifs**, permettant notamment de rapprocher l'objectif de 270 logements du POA Habitat des opérations déjà livrées, engagées ou programmées ;
2. **la clarification du statut administratif actuel des phases 2 et 3 et des marges de modification encore possibles ;**
3. **un véritable phasage des phases restantes de la Clé des Champs**, la phase 3 pouvant être différée jusqu'à réévaluation de sa nécessité après la phase 2 ;
4. **une justification spécifique de toute nouvelle artificialisation**, indépendamment du seul respect de l'enveloppe globale du ZAN ;
5. **une protection renforcée du patrimoine et de l'identité d'Ifs Bourg**, privilégiant réhabilitation et transformation avant démolition ;
6. **la réalisation des alternatives crédibles à la voiture avant ou simultanément à l'arrivée des nouveaux habitants ;**
7. **une démonstration actualisée de la disponibilité de l'eau et des capacités d'assainissement**, tenant compte du changement climatique et des autres projets du territoire ;
8. **des performances environnementales renforcées, chiffrées et vérifiables**, concernant notamment carbone, sols, eau, végétation et biodiversité ;
9. enfin, **une évaluation des résultats obtenus sur les premières phases avant d'engager automatiquement les suivantes.**

L'enjeu n'est donc pas d'opposer logement, patrimoine et transition écologique.

Il est de faire en sorte que chaque nouvelle artificialisation soit réellement nécessaire et que chaque nouveau logement contribue à fabriquer une ville plus résiliente, moins dépendante de la voiture et respectueuse de l'identité d'Ifs Bourg.