



CABINET LANDRY

Conseils, Etudes, Réalisations Techniques en Aménagement Urbain

SCP de GEOMETRES -EXPERTS Tél : 02 - 31 - 95 - 10 - 00 CAPITAL : 200 000 Euros
12 rue du Général Leclerc - BP 21 Fax : 02 - 31 - 95 - 04 - 05 OGE 99002 - NAF 742B
14 550 BLAINVILLE SUR ORNE (CAEN) www.cabinet-landry.fr RCS CAEN 422 421 123

CAGNY (Calvados) – rue du Clos Neuf / rue du Camp Martel / rue du Placan / Chemin de la Maisonnette

francelot

étude réalisée pour :



PRE-ETUDE D'AMENAGEMENT
Annexée à la demande d'examen au cas par cas

OBJECTIFS

La Société FRANCELOT, représentée par Monsieur LEGRAND:
86Boulevard Dunois
14 000 CAEN

a décidé de réaliser une opération d'aménagement sur un terrain situé au sud des « Hameaux de Cagny »,
et d'une contenance globale d'environ 6.7 ha.

Cette opération d'aménagement a pour objet la viabilisation de terrains permettant la construction d'un
programme mixte alliant : création de terrains à bâtir avec libre choix du constructeur, logements
intermédiaires, maisons groupées ; en locatif aidé et en accession, sur la base d'un total d'environ 140
logements.

Elle sera réalisée sous la procédure du permis d'aménager.

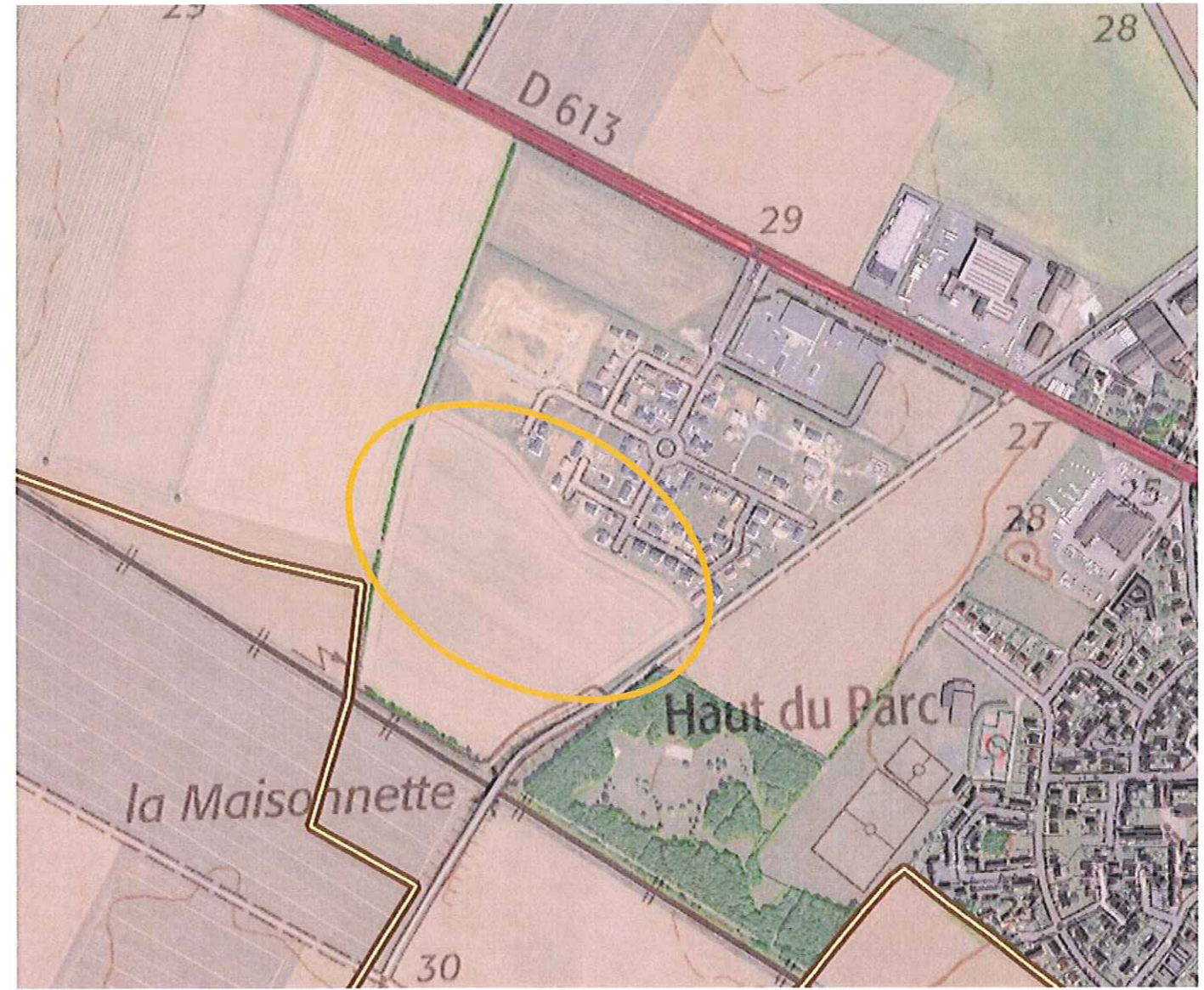
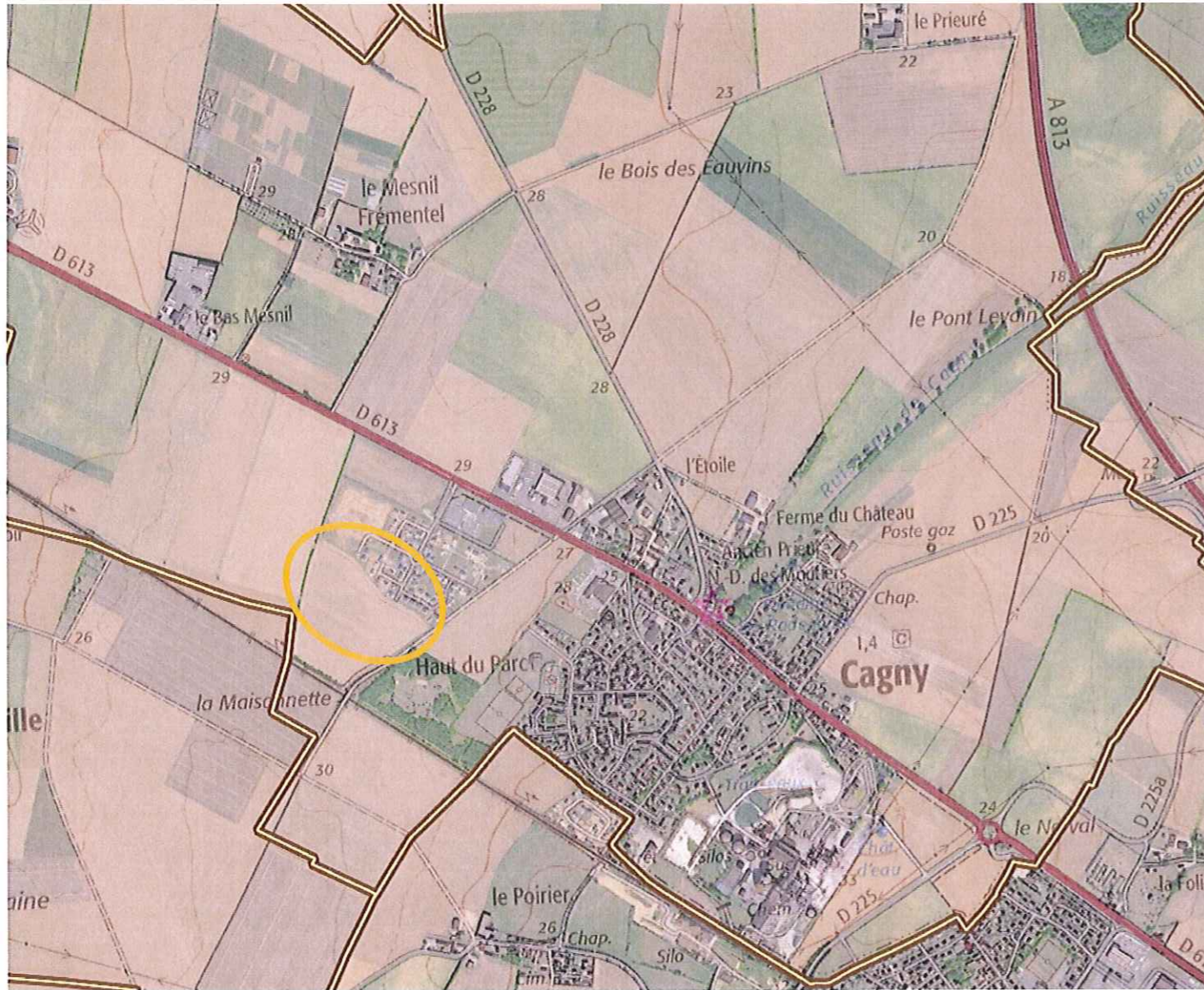
Le présent document a pour objectif, en un premier temps, de réunir les principaux éléments documentaires
permettant d'analyser les conditions d'aménagement du terrain et de présenter les propositions
d'aménagement.



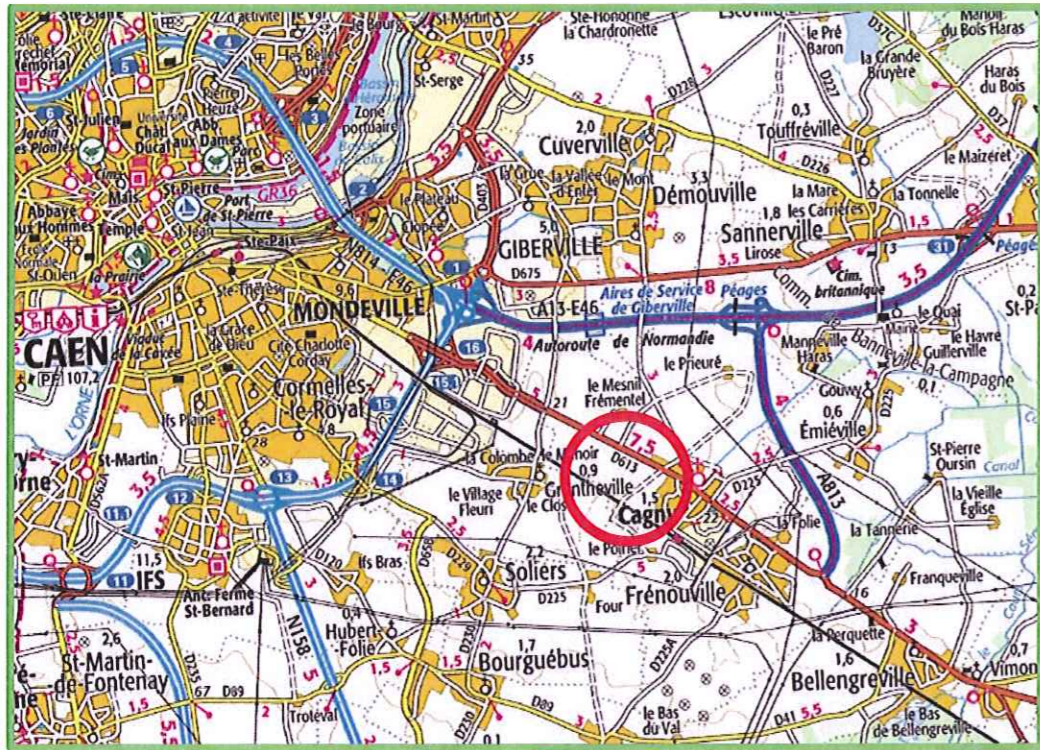
SOMMAIRE

| | | | |
|--|---|--|----|
| 1/ LOCALISATION | 3 | 7/ ENVIRONNEMENT..... | 9 |
| 2/ CARTOGRAPHIES ET HISTORIQUE | 4 | 8/ ENJEUX..... | 12 |
| 3/ PHOTOGRAPHIE AERIENNE | 5 | 9/ ESQUISSES D'AMENAGEMENT | 13 |
| 4/ EXTRAITS DU SCOT ET DU PLH..... | 6 | 10/ PRINCIPES DE VOIRIES | 15 |
| 5/ PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 7 | 11/ PRINCIPALES MESURES ENVIRONNEMENTALES..... | 16 |
| 6/ PLU : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 8 | | |

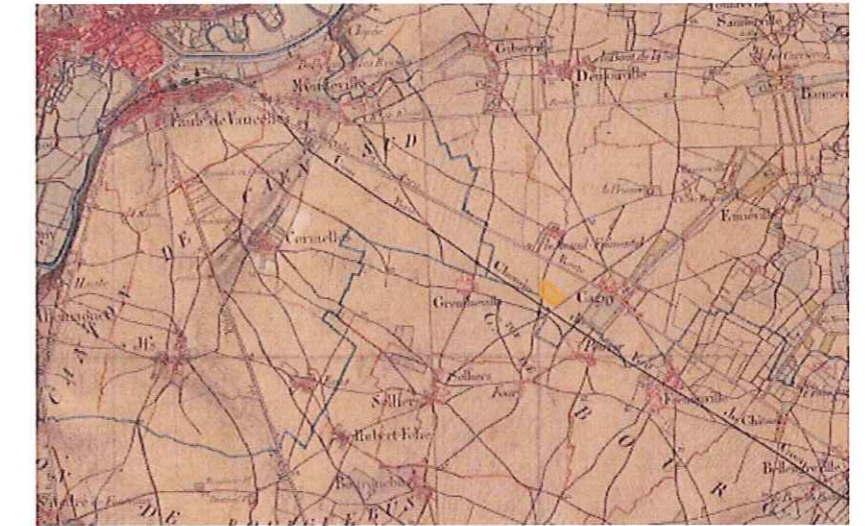
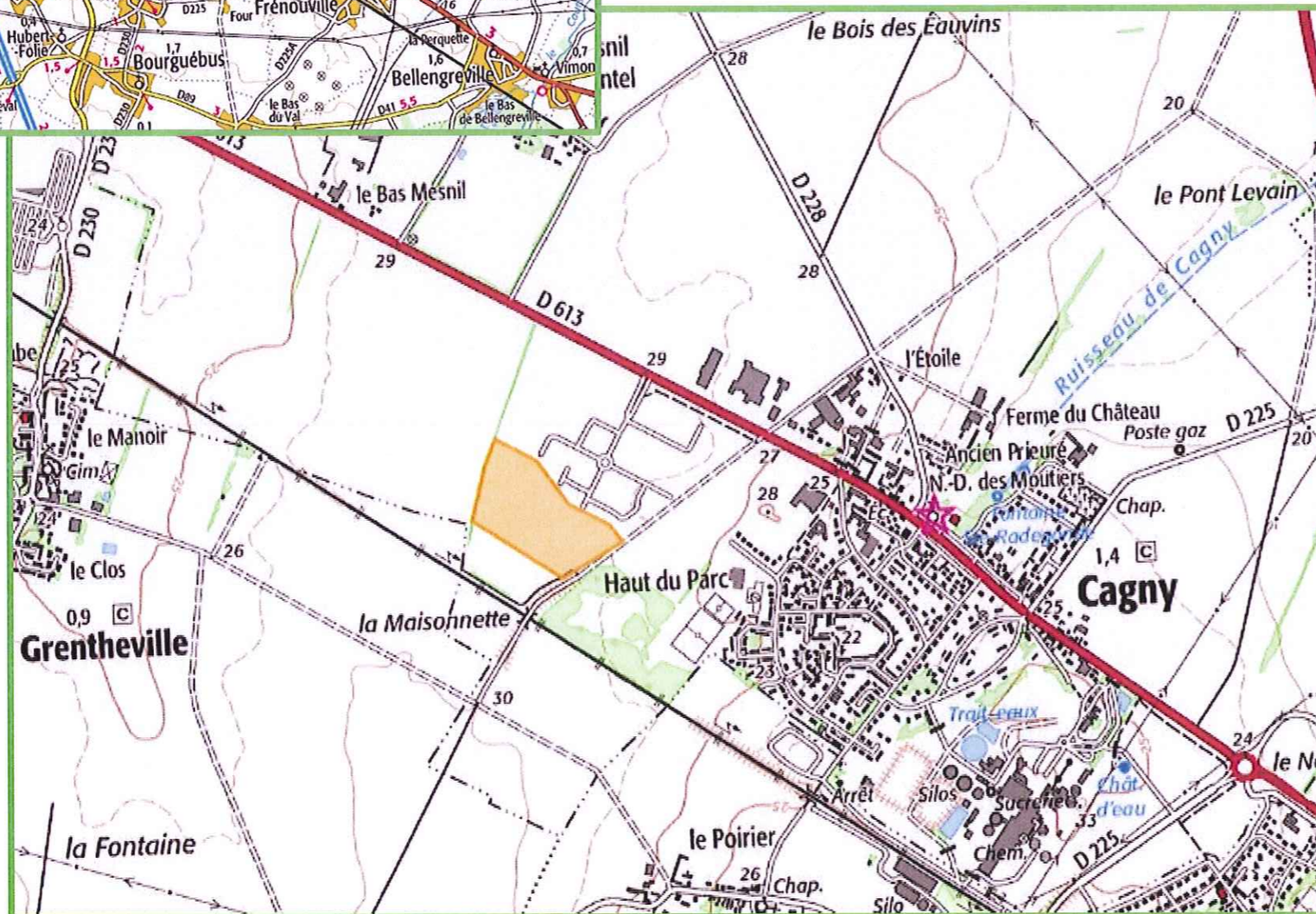
1/ LOCALISATION



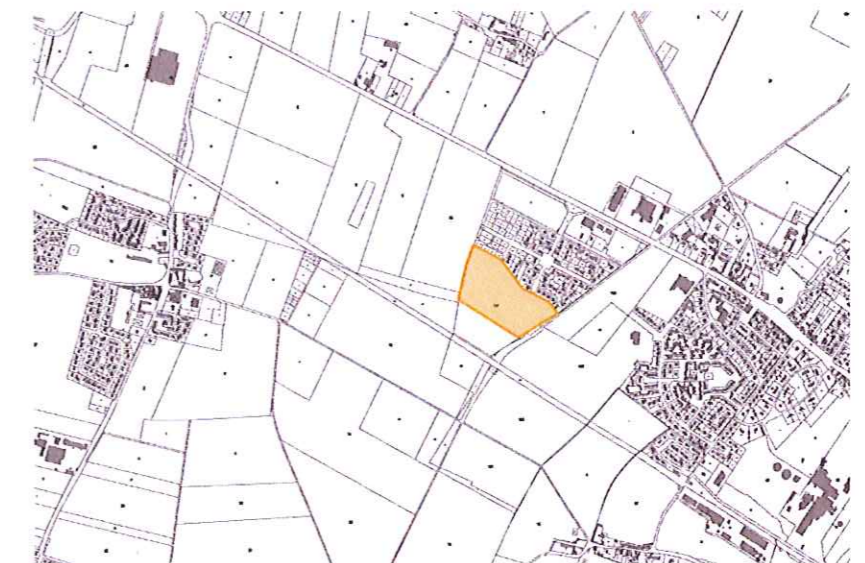
2/ CARTOGRAPHIES ET HISTORIQUE



Carte de Cassini

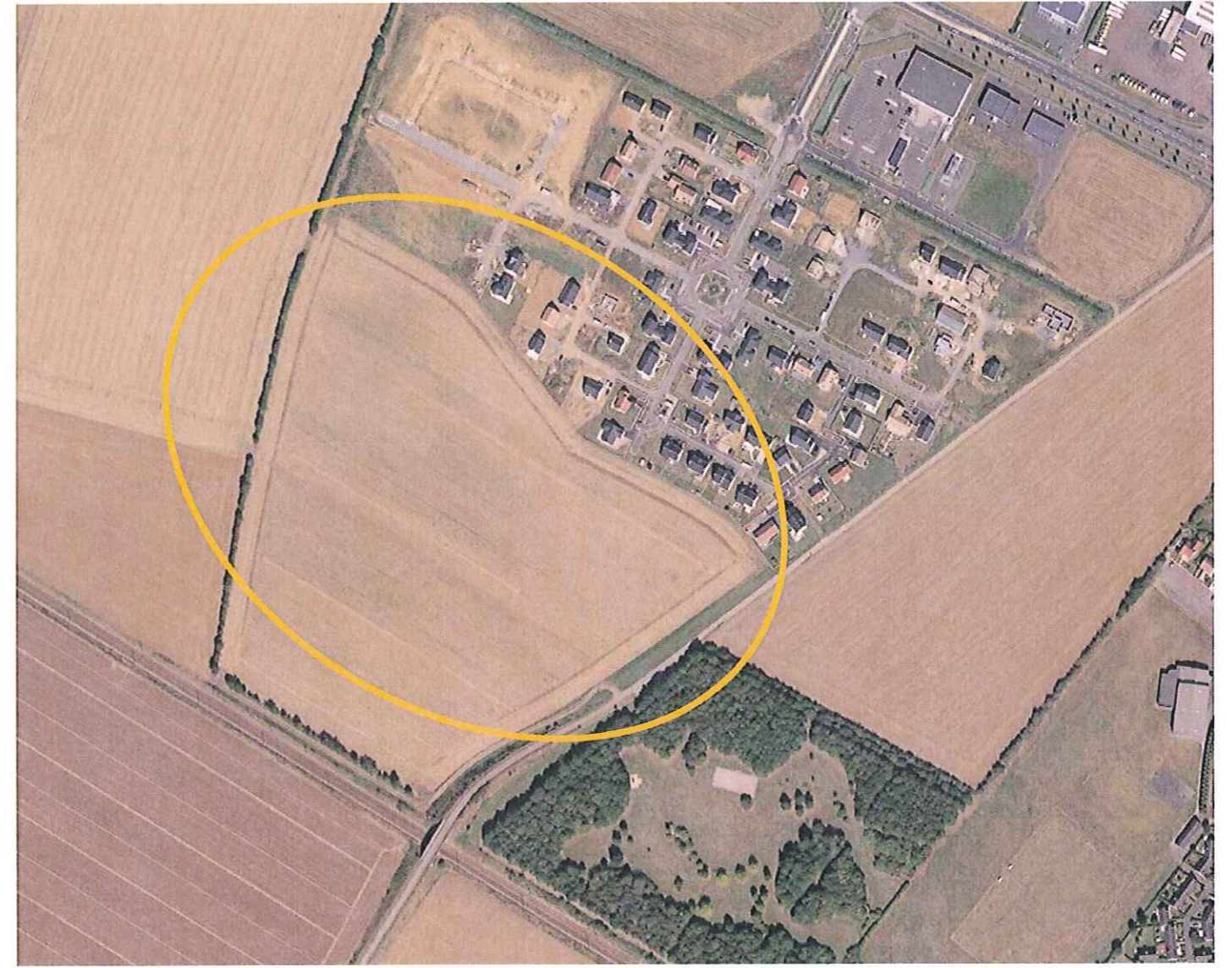
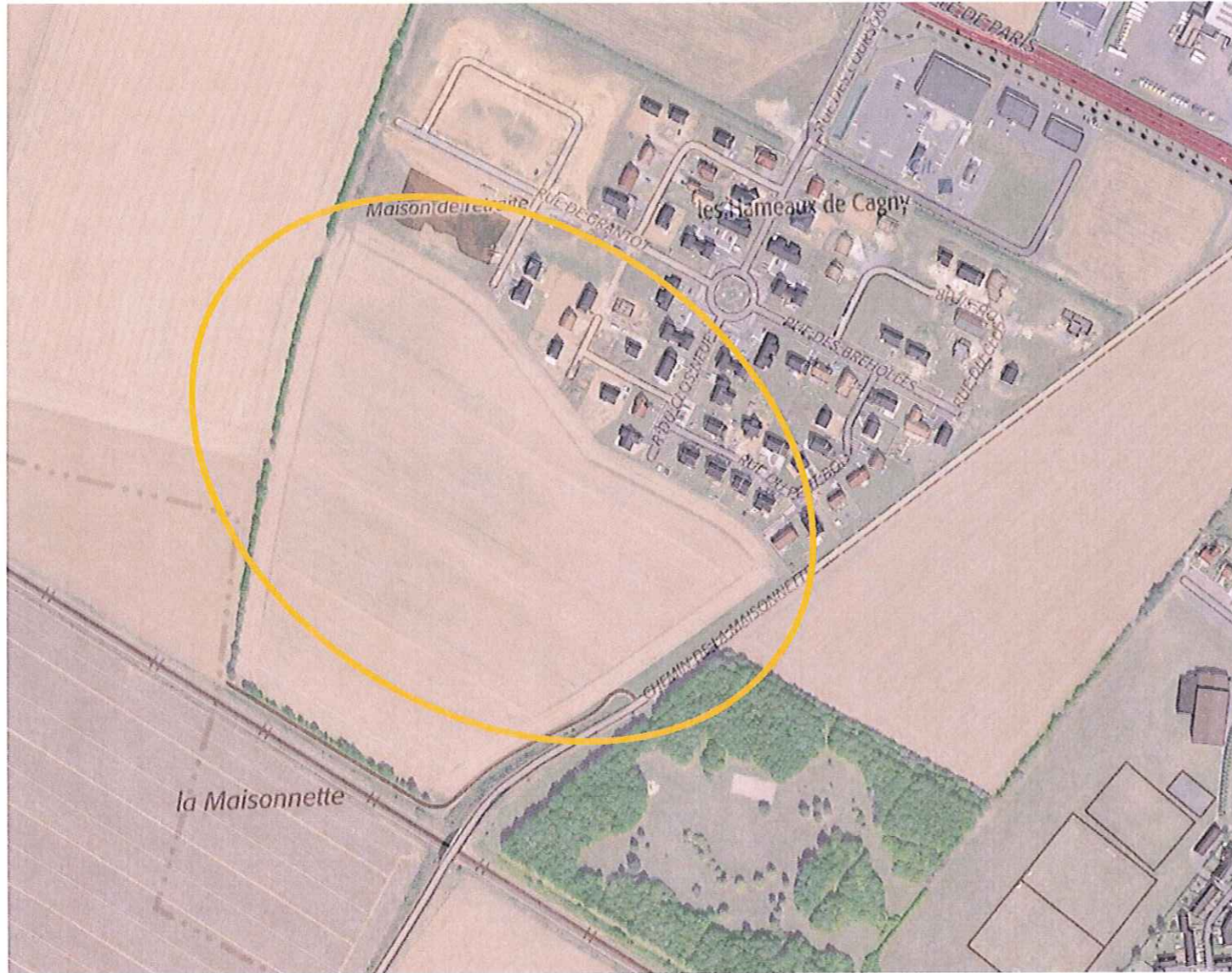


Carte d'Etat Major



Plan Cadastral

3/ PHOTOGRAPHIE AERIENNE



4/ EXTRAITS DU SCOT ET DU PLH

EXTRAIT DU PLH (PLAN LOCAL DE L'HABITAT)

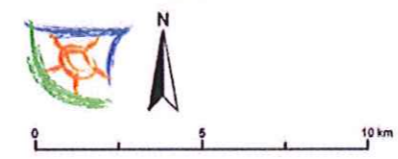
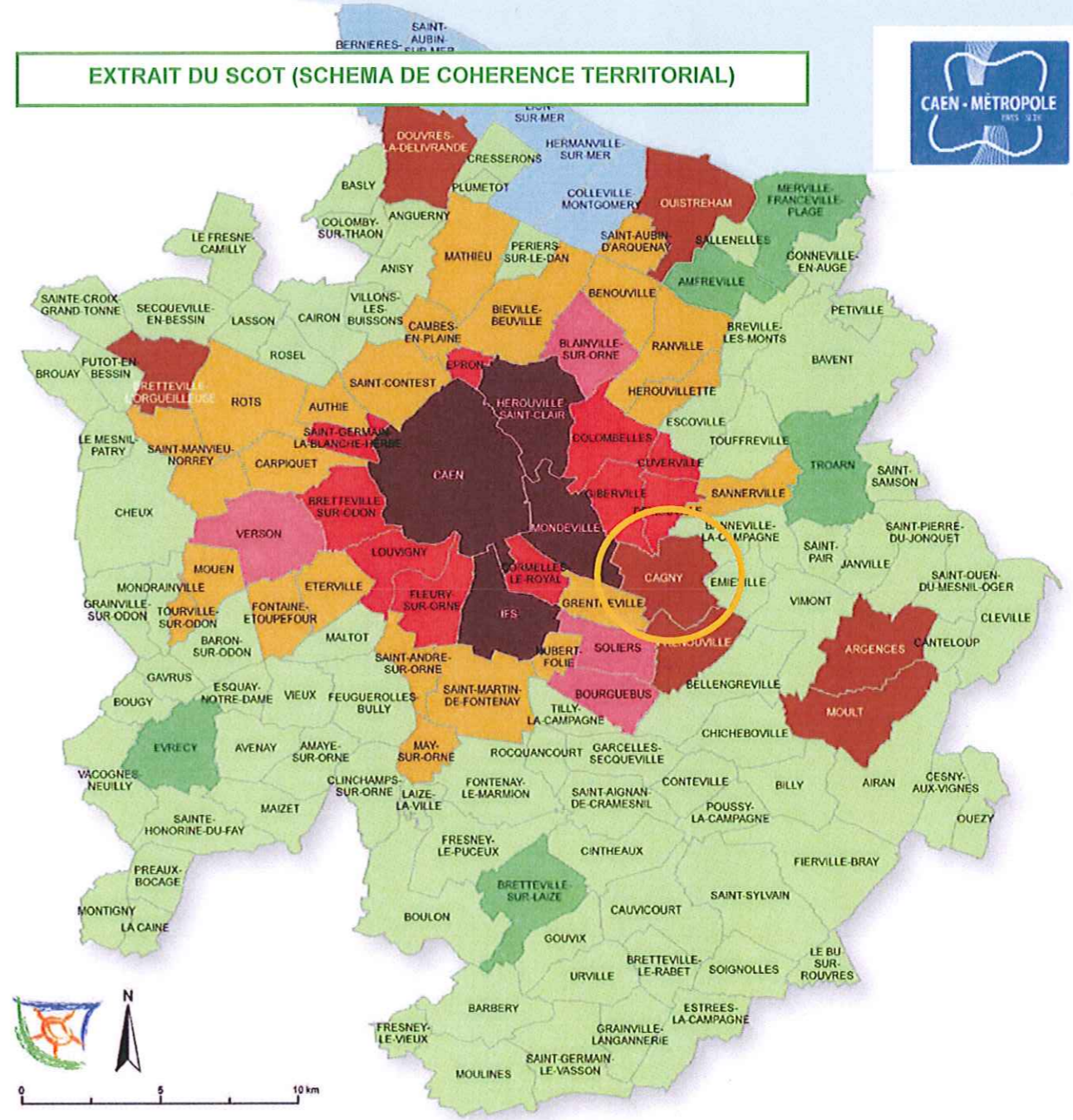
PARTIE II : LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT EN ACTIONS

LES PÔLES PRINCIPAUX

| | COMMUNES CONCERNEES : | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
| | FRENOUVILLE, CAGNY, ARGENCES, MOULT | | |
| | DENSITES RESIDENTIELLES | TYPLOGIE DES LOGEMENTS | GAMME DES LOGEMENTS |
| DISPOSITIONS GENERALES : ce qui s'applique à l'échelle de la commune | 25 logements / hectare | Collectif et/ou intermédiaire : 50 % Individuel pur : 50 % | 20 % de logements aidés |
| DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour toute opération portant sur un terrain de plus d'un hectare | 25 logements / hectare | Aucune | La commune de Cagny possède la part la plus importante de LLS dans les résidences principales à l'échelle de la communauté de communes (41 % en 2008). Au regard de cette forte production, la commune est dispensée sur le présent PLH d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés. |

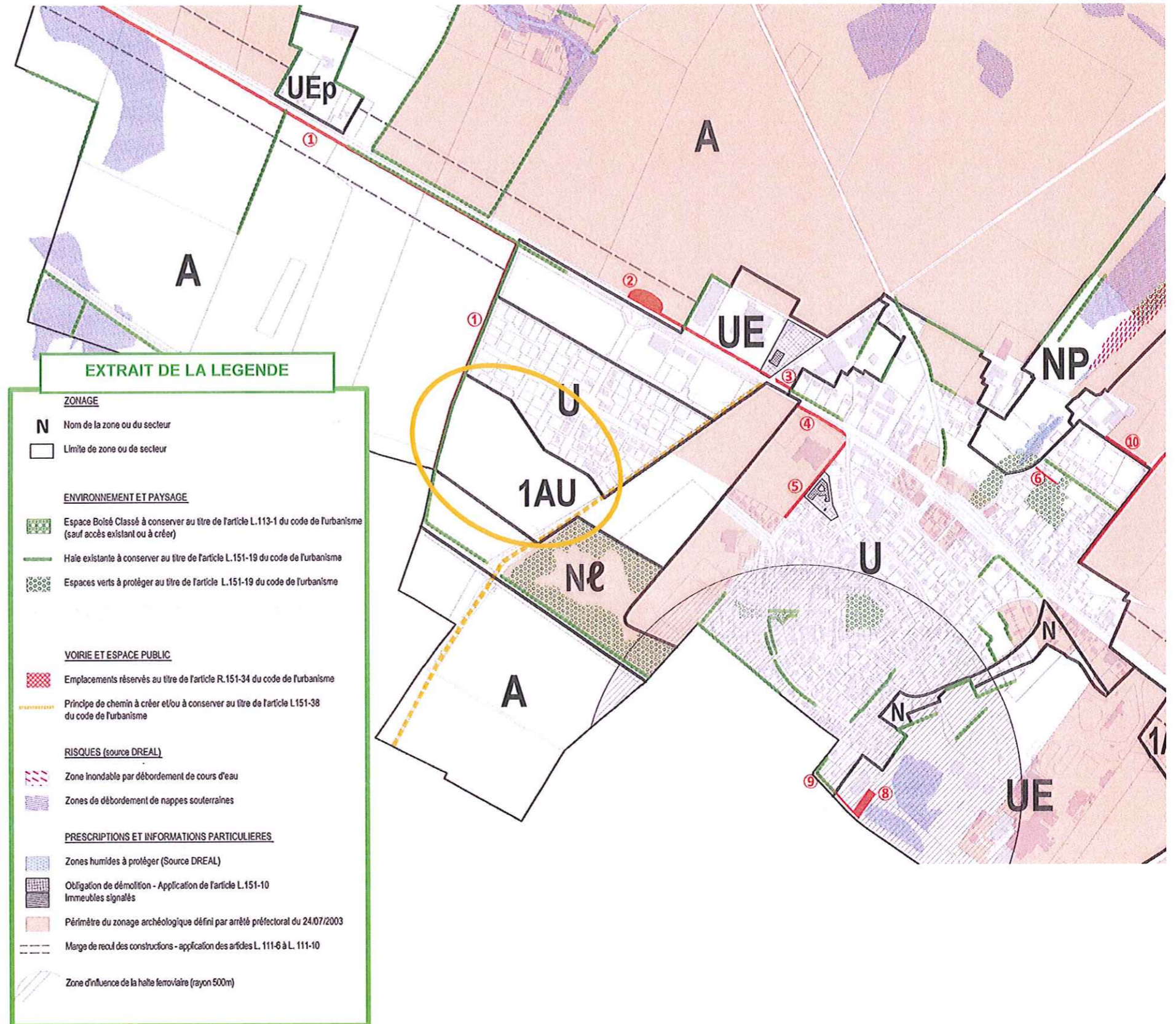
| | Collectif et individuel dense dans la production neuve annuelle | |
|------------------------------|---|------------------------|
| | En pourcentage | En nombre de logements |
| POLES PRINCIPAUX | Au moins 50 % | Au moins 60 unités |
| COMMUNE PERIPHERIQUE DE POLE | Au moins 40 % | Au moins 7 unités |
| COMMUNES PERIURBAINES | Au moins 25 % | Au moins 3 unités |
| COMMUNES RURALES | Pas de règles | |
| VAL ES DUNES | Au moins 40 % | Au moins 70 unités |

EXTRAIT DU SCOT (SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL)



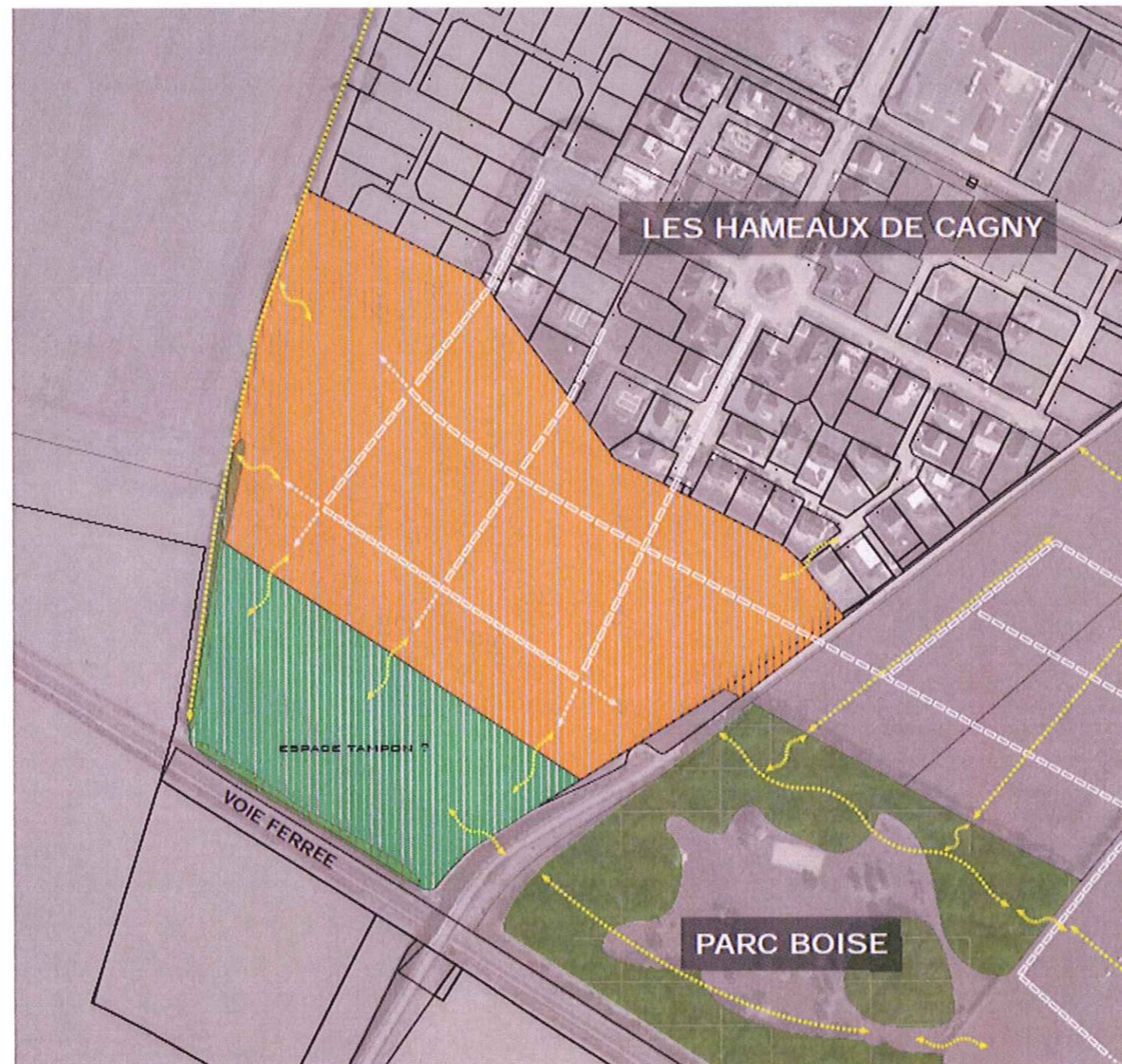
- Centre urbain métropolitain
- Couronne urbaine
- Pôle de proximité d'agglomération
- Couronne périurbaine proche
- Pôle relais
- Espace rural ou périurbain
- Communes côtières

5/ PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : REGLEMENT GRAPHIQUE



6/ **PLU : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

2 **4** SECTEUR N°4



PROGRAMME D'HABITAT

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur à dominante d'habitat individuel et intermédiaire
- Secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire
- Programmation à déterminer suite à l'adoption du PLH 2019-2024

CIRCULATION, DEPLACEMENT

CIRCULATION AUTOMOBILE (tracé de principe)

- Voie principale
- Voie secondaire
- Principe de continuité
- Franchissement à aménager
- Desserte agricole à conserver
- Accès « autonome » au pôle commercial à aménager
- Voie à supprimer
- Sens de circulation
- Sens unique

CIRCULATION « DOUCE »

- Liaison douce (piétonne ou cyclable)
- Principe de continuité

ESPACE PUBLIC

- Parc boisé existant
- Espace végétal à aménager
- Espace minéral à aménager (parvis, stationnement)
- Effet « façade urbaine » à créer

7/ ENVIRONNEMENT

7/1. PAYSAGE, FRANGE URBAINE



Le terrain est situé sur la frange urbaine Ouest de la commune.
Son aménagement participera à l'une des premières perceptions urbaines de la commune de CAGNY en venant de MONDEVILLE notamment, sur la RD n°613.
Actuellement, cette rive urbaine est d'ores et déjà masqué par un rideau constitué d'une haie relativement dense et haute.

Depuis le Sud cette haie contribue également à enclore le site visuellement.
Au Nord, l'urbanisation existante ne permet pas de vision lointaine.
À l'Est, c'est le bois existant au Sud qui masque sensiblement secteur ; seuls environ 70 m d'ouverture visuelle subsiste (et sera également urbanisée à l'Est).

7/2. FORMES URBAINES, ENVIRONNEMENT BÂTI

La commune est principalement constituée d'un tissu pavillonnaire de faible hauteur.

Dans le secteur d'étude, on peut noter principalement 3 typologies : les logements individuels jumelés, les pavillons diffus et les équipements.

Au loin, des bâtiments d'activités profitent de la proximité de l'ancienne route nationale 13 (devenue RD n°613).

L'aménagement d'une maison de retraite au Nord Ouest constitue un élément singulier d'une hauteur relativement importante et avec une emprise significative.

Les formes de constructions voisines du terrain sont principalement des logements de hauteur modeste :

maisons individuelles groupées

maisons individuelles en diffus



Compte tenu des jonctions piétonnes mises en place dans l'opération au Nord, un accès piéton pourrait être poursuivi et organisé :

d'une part pour disposer d'une perception visuelle des espaces naturels au sud, et d'autre part pour organiser un cheminement doux protégé, sur cet axe



La maison de retraite qui a été installée à l'angle Nord-Ouest du site devra être accompagnée par un peu plus de densité, sans pour autant se voir complétée par des gabarits identiques qui viendraient créer des vis-à-vis.

De longue date, la commune a pris soin d'organiser des mixités fonctionnelles. En effet, le secteur concerné par le site étudié comporte non seulement des zones d'habitat mais également un secteur d'activité économique qui permet au développement urbain de la commune de ne pas se restreindre à des étendues monofonctionnelles.

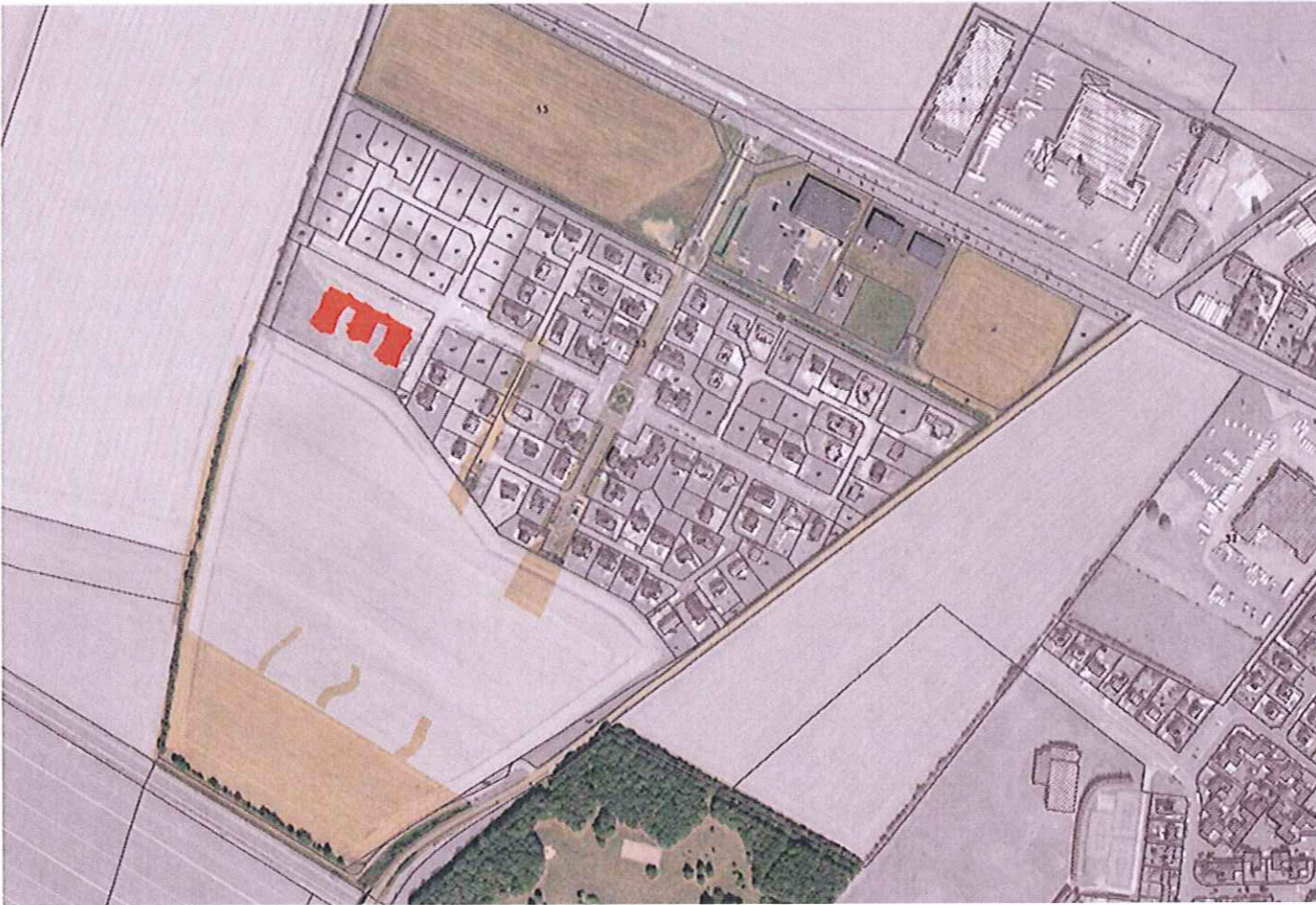


Le site bénéficie de l'analyse urbaine récente réalisée dans le cadre du plan local d'urbanisme qui détaille également les choix de la collectivité. Le projet s'inscrit dans ces éléments.

Les principes de circulation mis en place par les récentes études de la commune inscrivent la trame viaire du site dans un réseau de voiries secondaires et tertiaires.



Le secteur Sud-Ouest du site permettra de regrouper un peu plus de densité pour équilibrer le secteur central qui avait été réalisé place André Gauderlot. Ses dimensions devront permettre de structurer un projet architectural un peu plus conséquent à ce niveau.



L'opération voisine au Nord avait organisé une perspective d'accès structurante.

Il sera intéressant de poursuivre cette percée visuelle pour assurer la perception des espaces ludiques destinés à être aménagés au sud.



Des jonctions devront être aménagées avec le chemin existant pour favoriser les circulations douces.



La haie existante constitue un masque et un enclos qui permettent de gérer la transition urbaine avec la plaine. Il convient de la préserver.

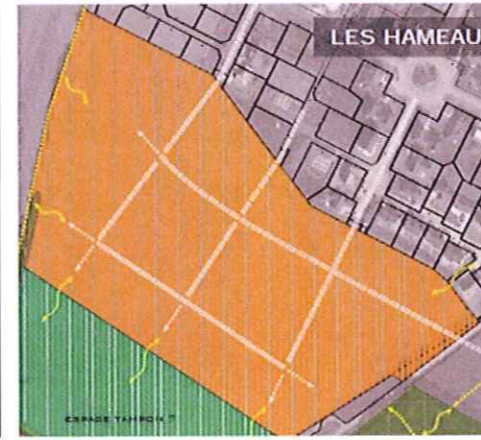
Le cheminement existant le long de cette continuité végétale devra être prolongé.

De cette façon la continuité écologique est maintenue tout en favorisant les circulations douces.

Compte tenu de la destination de l'espace paysagé au sud, il sera utile d'organiser des perméabilités depuis le site aménagé.

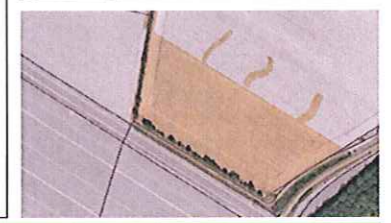


Les maillages inscrits dans les orientations d'aménagement du PLU méritent d'être précisés par des hiérarchisations de voirie notamment afin d'assurer une meilleure lisibilité fonctionnelle à l'ensemble des usagers des futurs espaces publics.



Le site bénéficie de la structure urbaine organisée par la commune.

En particulier : il est à proximité du parc boisé ; il se trouve le long d'un espace tampon destiné à rester en zone naturelle avec la possibilité d'aménagements ponctuels d'équipements de loisirs, de sports ou de détente (secteur NI).



Les enjeux sont les suivants :

respecter les trames et connexion prévues dans le plan local d'urbanisme récemment approuvé par la commune et validée par les personnes publiques associées

créer un véritable lien et une transition avec la trame urbaine au nord

prévoir un aménagement de transition entre la lisière urbaine et les espaces non urbanisés

mettre en place des connexions de circulation douce vers l'espace vert aménagé en frange urbaine

avoir une densité et des typologies de logements qui répondent à l'échelle du bâtiment existant au Nord

assurer des liens fonctionnels en cohérence avec les infrastructures disponibles au Nord ; prévoir une hiérarchisation des voies ; conserver des perspectives visuelles

prévoir un secteur en densification pour autoriser des programmes permettant une meilleure expression architecturale

prendre en compte les haies existantes

assurer des liens de biodiversité

respecter les entités urbaines et paysagères

assurer le lien de voirie souhaité par la commune vers l'Est

assurer des accès de circulation douce vers le boisement existant et vers le chemin

réserver des accès de circulation douce vers l'espace destiné à être aménagé en parc à terme

construire avec un retrait important par rapport à la ligne de chemin de fer



9/2. **ESQUISSE DE PROGRAMMATION**



11/ PRINCIPALES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Ce chapitre a pour objet de préciser, conformément au cadre 6. 4 du formulaire, les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine. Les différents éléments ont été signifiés dans la grille du cadre 6.1 ; les éléments particuliers sont donc décrits ci-après :

Consommation d'espace agricole :

Le projet consiste à réaliser environ 140 logements.

Avec les densités classiques du secteur (environ 14 logements par hectares) il aurait consommé environ 11,5 ha.

Il a donc été prévu d'avoir des densités largement supérieures (environ 25 logements par hectares)
Cela contribue à limiter la consommation foncière à 6,7 ha.
Elle est ainsi presque diminuée de moitié.

Génération de déplacement complémentaire :

Des circulations complémentaires vont être générées par cette opération d'aménagement.

L'accès à la RD n°613 avait été réalisé avec la perspective d'urbanisation à long terme de ce secteur.
Il est constitué d'une surlargeur importante et d'un carrefour à feux qui s'inscrit dans la gestion de la circulation de la commune.

Par ailleurs, la trame de voiries du projet a été étudiée pour pouvoir bénéficier des nombreuses connexions avec le réseau de voiries existant au Nord.
Elle est organisée pour être hiérarchisée et structurée.
Les circulations douces sont favorisées dans le schéma d'aménagement qui est proposé.
En effet, des connexions douces sont établies au Nord mais également sur le périmètre à l'Est et à l'Ouest ainsi qu'en anticipation des développements des secteurs paysagers vers le Sud.

Il faut noter également que le projet prévoit de réserver un macrolot à proximité immédiate de la maison de retraite existant au nord-ouest, afin de réaliser des logements en accompagnement de cet équipement.
Cette simple proximité permettra de limiter un bon nombre de déplacements. En effet, dans le cas d'une résidence senior, les personnes chargées des soins ou des services viendront directement de la maison de retraite voisine.

Rejets liquides dans le milieu naturel :

L'assainissement pluvial de l'opération d'aménagement engendrera des rejets liquides dans le milieu naturel.

L'opération d'aménagement mettra en place des systèmes dits alternatifs afin de procéder par infiltration superficielle sur des surfaces importantes dans les espaces verts.
Il s'agit avant tout de procéder à des traitements « à la parcelle » tant pour les espaces privés que pour les espaces publics.
Les vitesses d'infiltration seront limitées dans les principes prescrits par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

Le projet mettra donc en place des systèmes largement dimensionnés qui permettront de réduire les effets qu'aurait eu l'opération en faisant un traitement « tout tuyaux ».

Modifications sur les activités humaines :

Le projet de 140 logements apportera une population supplémentaire sur la commune.
Cet apport a d'ores et déjà été pris en compte dans le cadre de l'étude récente du plan local d'urbanisme qui prévoit une réalisation en 2 tranches de l'opération d'aménagement.

Afin de pouvoir s'adapter beaucoup plus précisément à la capacité des équipements de la commune, le projet prévoit d'être réalisé en 4 tranches (permis d'aménager et permis construire).
Il fait l'objet d'une convention d'aménagement avec la commune pour pouvoir séquencer sa réalisation dans la durée.

En termes de programmation, l'opération d'aménagement comporte une diversité dans la typologie des logements.
En effet, il comportera 50 % de logements intermédiaires et 50 % de terrains à bâtir.
Les logements intermédiaires auront une part d'environ 15% de logements prioritairement destinés à être adjoints à la maison de retraite existante à proximité.

Cet aménagement va soustraire à l'agriculteur qui exploite le terrain une part de l'emprise qu'il utilise actuellement.
L'absence de cette emprise a été anticipée par l'exploitant qui a prévu, de longue date, le fait que ce terrain serait, à terme, urbanisable.