



Louvigny, commune limitrophe de Caen, a vu sa population passer de 1 766 habitants en 1999 à 2 665 en 2008 (population municipale). L'édification du quartier du Long Cours est à l'origine de ce boom démographique.

Au milieu des années 90, après 10 ans sans nouvelle construction, les élus de Louvigny se posent la question d'une extension de leur centre-bourg en lien avec le hameau du Mesnil. Cette extension va de pair avec le bouclage du périphérique sud et la pénétrante du Zénith. La municipalité a le désir de rompre avec le développement du bâti par adjonctions successives de lotissements pavillonnaires. Après avoir établi un plan d'art urbain, elle fait appel à la SHEMA (société d'économie mixte d'aménagement) pour l'assister dans son projet et créer un quartier novateur au visage atypique dans l'agglomération caennaise.

Louvigny, malgré une situation en première couronne de l'agglomération caennaise, est une commune assez peu urbanisée. 85 % de sa superficie est naturelle ou agricole. Cette particularité est en partie la conséquence d'une localisation d'une portion de la commune en zone inondable. Face à ces contraintes, la municipalité a eu la volonté de maîtriser le développement de la commune. Le quartier du Long Cours répond à cette intention.

## DES OBJECTIFS ET DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PRÉCURSEURS

La réflexion de la maîtrise d'ouvrage a tourné autour de trois objectifs principaux :

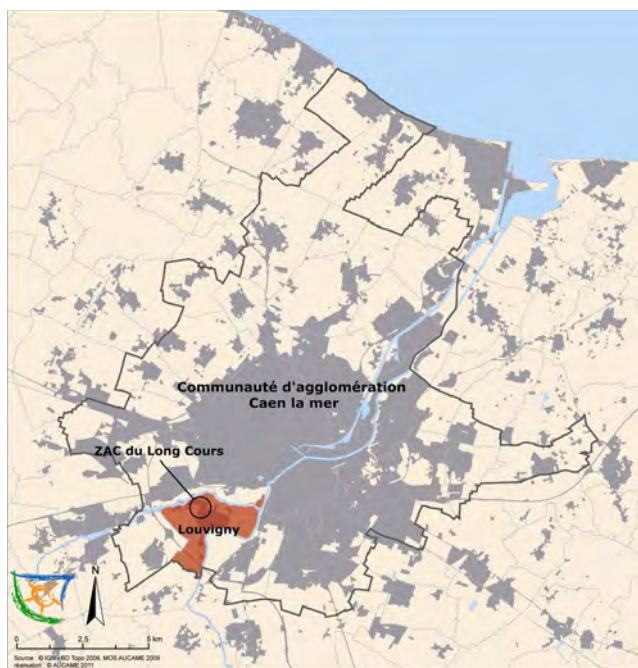
- l'accueil de nouveaux habitants,
- le développement économique et l'emploi,
- la préservation de l'environnement naturel de la commune.

Ces objectifs s'accompagnent de trois concepts centraux qui pour l'époque étaient précurseurs :

- économiser les terres agricoles, principe qui nécessite une certaine densité dans les constructions,
- favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- intégrer les nouvelles réflexions environnementales et notamment la gestion du pluvial.

## UN PLAN D'ART URBAIN POUR GUIDER LE PROJET

En 1994, la commune réalise, avec l'aide du cabinet d'architectes Lamache et Maufra, un **plan d'art urbain** qui définit les principes de développement et d'urbanisation du nouveau quartier.



Le plan du quartier s'organise autour d'une **continuité urbaine** entre le bourg et le hameau du Mesnil. Cette continuité s'appuie sur le Long Cours. Le **Long Cours** est un ancien chemin meunier entre l'Orne et l'Odon.

Le Long Cours est aujourd'hui une voie verte, espace d'agrément piétonnier de 60 mètres de large, qui constitue la frange paysagère du nouveau quartier.

Le long de cette frange naturelle s'accroche un réseau viaire hiérarchisé :

- une trame viaire orthogonale quadrille l'espace du nord au sud,
- puis, les « Longues Vues », trames est-ouest, offrent des perspectives sur Louvigny, le Mesnil, les coteaux de Fleury-sur-Orne et du quartier caennais de Venoix.

Ce maillage s'accroche à certaines voies déjà existantes et évite ainsi l'enclavement du quartier.

Le plan d'art urbain met en application les principes et objectifs définis par la maîtrise d'ouvrage :

#### ■ Préserver l'identité paysagère

Afin de préserver le caractère vert de la commune, le paysage bâti est discontinu permettant ainsi l'omniprésence du végétal au sein du quartier.

Les vues lointaines sur le quartier sont également préservées depuis les hauteurs environnantes : les toitures sont de pente et de couleur uniformes.

#### ■ Gérer au mieux les eaux pluviales

La commune de Louvigny étant sujette aux inondations, les élus ont souhaité gérer en amont cette problématique. Les précipitations sont infiltrées sur chaque parcelle et le surplus dans des noues<sup>1</sup> paysagères. De plus, les surfaces de stationnement réalisées en pavé béton à joints de sable facilitent l'absorption sur place.

#### ■ Introduire la mixité dans l'habitat

La diversité se développe tant dans les choix architecturaux que dans les types de logements : locatifs ou en accession, individuels, en bande ou collectifs. Notons que 34 % des logements appartiennent au parc locatif social et que plus de la moitié des logements sont des logements collectifs.

<sup>1</sup> Fossé peu profond et large qui recueille l'eau pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

### Le plan d'art urbain



ZAC du Long Cours - LOUVIGNY - ATELIER MAUFRA COULON Architectes dplg, Urbanistes - 2 rue du Forez 75003 Paris - Tél: 01.44.61.78.88

MAÎTRE D'ŒUVRE	INDIVIDUEL	GROUPÉS	COLLECTIFS	TOTAL
Bailleurs sociaux	10	12	160	182
Promoteurs privés	133	64	43	240
Les Z'écobâtitisseurs	—	13	—	13
EHPAD	—	—	105	105
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>89</b>	<b>308</b>	<b>540</b>

#### ■ Densifier le tissu urbain

Le quartier du Long Cours est plus dense que les quartiers voisins. La densité s'élève à 25 logements à l'hectare dans la ZAC<sup>2</sup> hors zone artisanale et commerciale. Pour l'habitat individuel, la taille des parcelles varie de 350 à 450 m<sup>2</sup>.

#### ■ Valoriser les espaces publics

La surface est constituée à 35 % d'espaces publics, c'est-à-dire de places, squares, cheminements piétons. 45 % de cet espace public sont traités en espace vert. Le reste est

<sup>2</sup> Zone d'Aménagement Concerté



affecté à la voirie dont le traitement de surface contribue à limiter la vitesse.

Cette part importante d'espaces publics a permis de créer 10 km de voies douces et de véritables places. Elles facilitent l'identification des quartiers et offrent les repères visuels indispensables.

■ **Renforcer le commerce et les activités**

La zone d'activité pré-existante étant saturée, une partie du nouveau quartier est vouée aux commerces et activités. Logiquement, elle se situe le long de la route départementale 405 et sépare ainsi les habitations des désagréments de cette voie très passante.

Au nord de la voie s'étendent les activités tertiaires et artisanales, dont le centre d'affaires régional de la Caisse d'Épargne.

Les commerces sont plutôt implantés au sud de la radiale. Ils ont été renforcés par l'arrivée d'un supermarché qui a amené les commerçants du centre-bourg à se déplacer dans la galerie marchande pour conforter leur activité.

TYPE D'ACTIVITÉS	SURFACES
Activités artisanales	5 hectares
Activités tertiaires, commerciales, équipements publics	6 hectares
Habitat Emprise des bâtiments SHON <sup>1</sup>	15 hectares 47 000 m <sup>2</sup> 80 020 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>26 hectares</b>

<sup>1</sup> Surface Hors Œuvre Nette

**UNE OPÉRATION UNIQUE  
POUR UN QUARTIER MIXTE**

La SHEMA a été choisie comme concessionnaire d'aménagement, **concession** prolongée jusqu'en 2012. Une réunion mensuelle entre la SHEMA et la municipalité permet de valider les différentes étapes de l'opération. Afin de faciliter l'opération, une ZAC <sup>1</sup> à vocation urbaine mixte multi-site est créée en 1996.

*La CONCESSION D'AMÉNAGEMENT*

*est un contrat par lequel la personne publique ayant pris l'initiative de l'opération en délègue l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé. Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.*

**UNE MAÎTRISE FONCIÈRE  
ANTICIPÉE**

La commune de Louvigny mène depuis de nombreuses années une politique active de réserve foncière. Cette opération s'est effectuée en différentes phases et a permis de minimiser les coûts :

- Un remboursement en 1997 en lien avec la construction du périphérique sud (réserves foncières avec la SA-FER) ;

- La création d'une ZAD<sup>2</sup> dès 1994 pour éviter la spéculation foncière ;
- L'acquisition de terrains s'est faite de deux façons :
  - ⇒ l'achat de gré à gré de terrains par la municipalité à des prix assez bas autour de 1,85 € en 1985,
  - ⇒ La Déclaration d'Utilité Publique et l'expropriation de terrains.

*LE DÉROULEMENT  
DE L'OPÉRATION*

**1994**

**Création de la ZAD**

Réalisation d'un plan d'art urbain par l'atelier Lamache et Maufra

**1996**

Création de la ZAC

**1997**

Remembrement  
Choix de la SHEMA comme concessionnaire de l'opération

**1998**

Début des travaux

**1999**

Arrivée des 1ers habitants

**2002**

Ouverture de la surface commerciale et de la galerie marchande

**UN BILAN FINANCIER  
ÉQUILIBRÉ**

DÉPENSES		RECETTES	
Acquisitions foncières	986 000 €	Cessions	9 287 908 €
Études et travaux	7 650 000 €	Subventions et produits de gestion	425 728 €
Rémunération	1 076 000 €		
<b>9 712 000 €</b>		<b>9 713 636 €</b>	

<sup>2</sup> Zone d'Aménagement Différé



La zone commerciale



L'habitat individuel groupé



Le Long Cours

