

*Projet de réaménagement du parc des loisirs  
de la commune de Saint Aubin d'Arquenay  
dans le Calvados (14).*



*Création de logements étudiants et logements pour personnes  
âgées sur le parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay*

GASPERINI Célia.  
Ingénieur 1<sup>ère</sup> année.  
Projet individuel.  
Année 2005-2006.



Ecole Polytechnique de Tours.  
Université François Rabelais.  
Département Aménagement.

Année 2005-2006.

PROJET DE CREATION DE LOGEMENTS POUR  
ETUDIANTS ET POUR PERSONNES AGEES SUR  
LE PARC DES LOISIRS DE SAINT AUBIN  
D'ARQUENAY DANS LE CALVADOS (14).

**GASPERINI Célia**  
Projet individuel  
Ingénieur 1<sup>ère</sup> année.

# *Remerciements*

Je tiens tout d'abord à remercier le maire de la commune de Saint Aubin d'Arquenay, Monsieur Auffret ; qu'il trouve ici le témoignage de ma gratitude pour ses renseignements avisés et sa disponibilité tout au long de la réalisation de ce projet.

Je tiens également à remercier Monsieur Faugouin, mon tuteur, pour ses conseils avisés tout au long de l'élaboration de mon projet individuel.

A Mesdames Douet et Spihiger de La Plaine Normande pour leur coopération à ce travail et le temps qu'elles m'ont accordé.

A Monsieur Bernedé, de la mairie de Ouistreham.

A Monsieur Maloysel du service des espaces naturels et des paysages du Conseil Général du Calvados.

A la mairie de Biéville-Beuville qui m'a fourni d'importants documents pour la réalisation de ce projet.

A tout le service des Archives Départementales du Calvados.

Au service cadastral au centre des impôts fonciers de Caen.

Au CROUS de Caen.

A Vallée Mylène, documentaliste au C.L.I.C. (Comité Local d'Information et de Coordination de l'agglomération caennaise.

A Florent pour son aide précieuse.



# Sommaire

Remerciements .....	1
Sommaire .....	2
Introduction .....	4

Première partie : Localisation et présentation de la commune de Saint Aubin d'Arquenay. ....	5
--	---

1- Présentation de la commune de Saint Aubin d'Arquenay. ....	5
---	---

• Localisation de la commune.....	5
• Histoire de la commune.....	6
• Evolution démographique. ....	7
• Le niveau d'équipement de la commune.....	13
• Les moyens de transport.....	16
• Etude du bâti.....	17
• Les documents d'urbanisme.....	18

2- Le Bois du Caprice.....	19
----------------------------	----

• Objectifs du Plan de Gestion du Bois du Caprice. ....	20
• Les aspects fonciers.....	20
• La voirie. ....	21
• La richesse du milieu naturel. ....	22
• Les unités écologiques. ....	24
• Espèces et habitats : intérêt patrimonial. ....	26
• Accueil du public. ....	26
• Autres activités. ....	27
• Les intérêts du site.....	27

3- Localisation du parc des loisirs.....	28
--	----

<b>Deuxième partie : la nécessité de réaménager le parc des loisirs.</b>	30
1- Historique de la parcelle.	30
2- La mise en valeur du Bois du Caprice.	34
• La diversité des modes de gestion à l'origine de la diversité de la mosaïque d'habitats.	34
• Les différents objectifs du Plan de Gestion :	38
▪ Organiser et canaliser l'accueil du public :	40
▪ Assurer la qualité de l'accueil du public :	41
▪ Eduquer à l'environnement :	43
▪ Autres objectifs :	44
3- Le manque de logements étudiants et pour personnes âgées sur l'agglomération caennaise.	46
• La nécessité de loger les nombreux étudiants de Caen :	46
• Le manque de logements pour personnes âgées sur l'agglomération de Caen.	46
• La lutte contre l'isolement des personnes âgées.	48
<b>Troisième partie : Propositions d'aménagement.</b>	49
• L'exemple du Papy Loft.	49
• Promouvoir la démarche « HQE ».	56
• Le financement et les partenaires de l'opération.	57
• La réalisation de logements pour étudiants.	58
• La réalisation d'un cabinet médical pour répondre au mieux aux besoins des habitants du Papy Loft.	58
• Le changement de zonage durant le passage du P.O.S. au P.L.U.	59
• Le mobilier urbain.	59
• Le déplacement du bus.	60
Conclusion.	62
Bibliographie	64
Adresses Internet	65

# *Introduction*

L'analyse qui va suivre correspond à un « projet individuel » qui porte sur l'aménagement du parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay, une petite commune rurale située entre Caen, préfecture du département du Calvados, et Ouistreham, ville située en bord de Manche.

Il devient nécessaire pour la municipalité de réaménager le parc des loisirs car son importante surface demande trop d'entretien pour un unique employé communal. Ainsi, la commune décide de réduire cet espace et de le mettre au service de la société actuelle. De ce fait, le problème du logement des étudiants et des personnes âgées peut être considéré lors de l'établissement d'un projet sur cet espace.

L'augmentation du nombre de personnes âgées devient de nos jours un phénomène de plus en plus préoccupant. En effet, il devient pressant de réaliser des structures d'accueil pour cette population grandissante qui répondent à leurs attentes. Cependant, nous avons à faire à une population de personnes âgées qui n'est pas encore prête à entrer en maison de retraite et qui, cependant, a besoin d'une nouvelle structure lui permettant de lutter contre l'isolement. Ainsi, nous avons actuellement un besoin grandissant d'établissements qui seraient intermédiaires entre l'habitat individuel et la maison de retraite.

Nous pouvons également constater que l'on manque de logements étudiants sur l'agglomération caennaise. En effet, Caen est le plus grand pôle étudiant du département et attire donc de plus en plus d'étudiants chaque année.

Ces deux préoccupations méritent d'être prises en compte pour le réaménagement du parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay. En effet, cette commune rurale, qui offre un paysage agréable notamment grâce à la présence du bois du Caprice, semble donc être un espace propice pour implanter de tels établissements. Il garantit la tranquillité à ses résidents, ainsi que de nombreux espaces de loisirs.

Cependant, cet espace qui pourrait répondre aux attentes de ces deux populations aux besoins très différents, doit être géré de façon à ce qu'elles puissent cohabiter. Cette cohabitation peut avoir des aspects très bénéfiques comme par exemple l'entraide entre les jeunes et les plus âgés : les personnes âgées peuvent avoir grandement besoin d'une assistance dans les tâches ménagères, les travaux de jardinage ou encore les déplacements, et les étudiants, qui ont besoin de petits « jobs » y trouvent leur compte. Cependant, une cohabitation entre des âges si différents peut également être à l'origine de petits désagréments comme par exemple des nuisances sonores, qui peuvent fortement déranger les personnes âgées qui recherchent de la tranquillité.

Nous essayerons donc dans ce projet de permettre la cohabitation des étudiants et des personnes âgées, tout en répondant aux besoins de chacun.

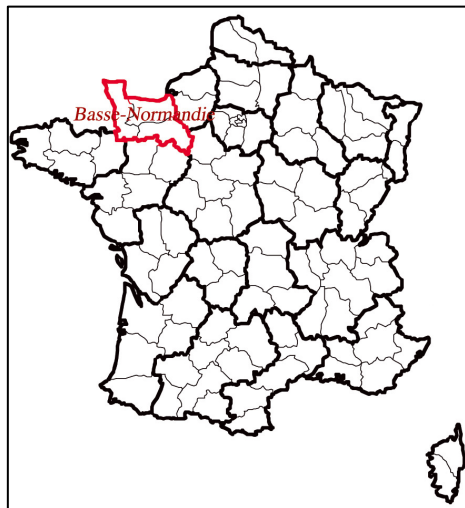
Ainsi, nous verrons donc dans un premier temps la localisation et la présentation de la commune, puis la nécessité de réaménager le parc des loisirs et enfin les propositions d'aménagement.

## Première partie : Localisation et présentation de la commune de Saint Aubin d'Arquenay.

### 1- Présentation de la commune de Saint Aubin d'Arquenay.

- Localisation de la commune.

La commune de Saint Aubin d'Arquenay se situe dans le département du Calvados en Basse-Normandie.



Localisation de Saint Aubin d'Arquenay en France.



Localisation de la commune dans la région de Basse-Normandie.  
Source: réalisation personnelle.



Localisation de Caen en France.  
Source : Mappy.

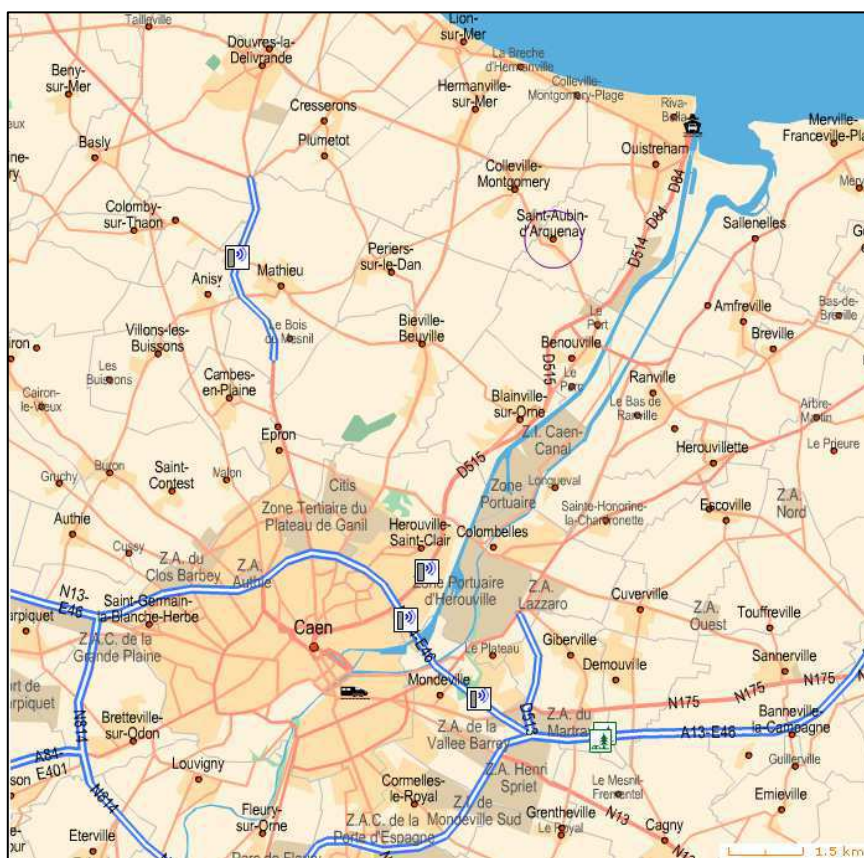
Elle se trouve à dix kilomètres au nord de Caen et à cinq kilomètres au sud-ouest de Ouistreham qui se localise en bordure de la Manche. Cette proximité d'une part du chef-lieu du département et d'autre part de la mer lui offre une situation privilégiée.

St Aubin, qui fait partie du canton de Ouistreham, occupe une superficie 329 hectares pour 633 habitants au dernier recensement de 1999 soit une densité de 192. La population est aujourd'hui estimée à 750 habitants (d'après le nombre de compteurs d'eau) du fait de l'installation de deux nouveaux lotissements.

Cette commune se nomme ainsi depuis 1801 comme le figure sur le Bulletin des lois, mais cette information concernant le nom de la commune avant 1801 n'est pas disponible actuellement.

La commune de Saint Aubin d'Arquenay fait partie de la couronne périurbaine de Caen et est sous l'aire d'influence des pôles de services de Ouistreham.

Depuis la fin des années 1970, la commune connaît un phénomène périurbain important, affirmant de plus en plus sa fonction résidentielle.



Localisation de Saint Aubin d'Arquenay entre Ouistreham et Caen.

Source : carte Mappy.

De plus, ce village est très proche de la départementale 515 ce qui permet une accessibilité facilitée qui est un intérêt non négligeable.

- Histoire de la commune.

L'origine du nom de Saint Aubin d'Arquenay provient du saint éponyme et de l'anthroponyme latin Arcarius suivi du suffixe latin de propriété -acus.

Le territoire de la commune, vraisemblablement habité dès l'âge préhistorique comme en témoignent les grattoirs, pointes de flèches et outils retrouvés dans des champs voisins, se développe à l'époque gallo-romaine. Le lieu se nomme alors simplement « Arquenay », Arquénus étant un militaire romain, l'ajout de Saint Aubin n'apparaissant que vers 620, en hommage à l'évêque d'Angers mort à cet endroit au VI<sup>ème</sup> siècle. Saint Aubin est ensuite une terre conquise et échoit à un vassal du chef Rollon, futur Duc de Normandie, comme l'atteste

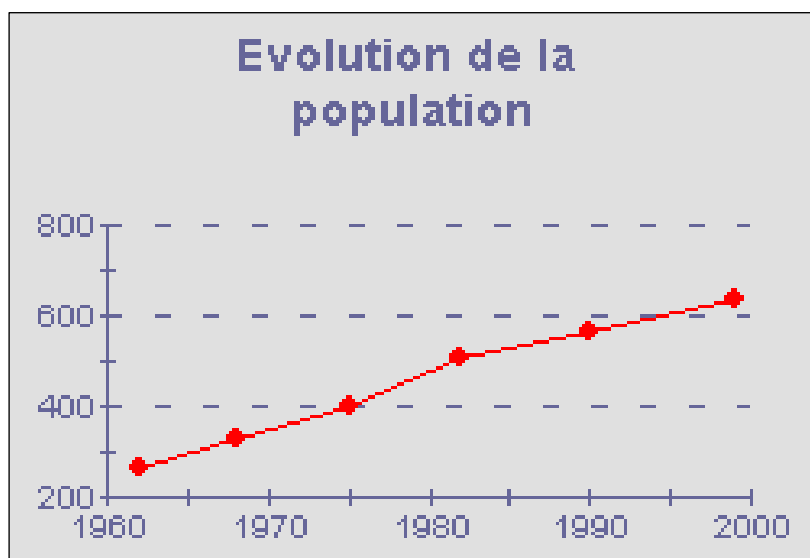
le traité de Saint-Clair-sur-Epte de 911. Le domaine devient par la suite le fief de Guillaume le Conquérant avant d'être, comme ses voisins, rattaché à l'abbaye de la Trinité de Caen (en 1060). En 1154, Saint Aubin passe aux mains des anglais avant de redevenir français sous Philippe Auguste, en 1204. L'activité des habitants est principalement agricole ; un procès indique que, en plus des céréales, sont cultivées des plantes tinctoriales, dont la vouasse, utilisée pour la teinture des tissus. En 1639, accablés par les impôts seigneuriaux et la dîme, des villageois s'indignent contre le nouvel impôt royal et participent à la révolte des Va-nu-pieds. C'est à cette occasion qu'ils découvrent la dentelle de Bayeux et développent un important artisanat. Des documents signalent que la localité se dote d'un organe semblable à un conseil municipal en 1759. Pendant la révolution, la commune reçoit le nom d'Aubin-le-Rousseau. A cette époque, plus de 80% de la population active est composée de tailleurs de pierre et de dentellières. Au cours du Débarquement ; le 6 juin 1944, Saint Aubin tombe à 18 heures grâce à la 3<sup>ème</sup> Division d'Infanterie britannique. Les bombardements et les duels d'artillerie ont entraîné la mort de plusieurs civils et la destruction de près de 70% de l'agglomération.

- Evolution démographique.

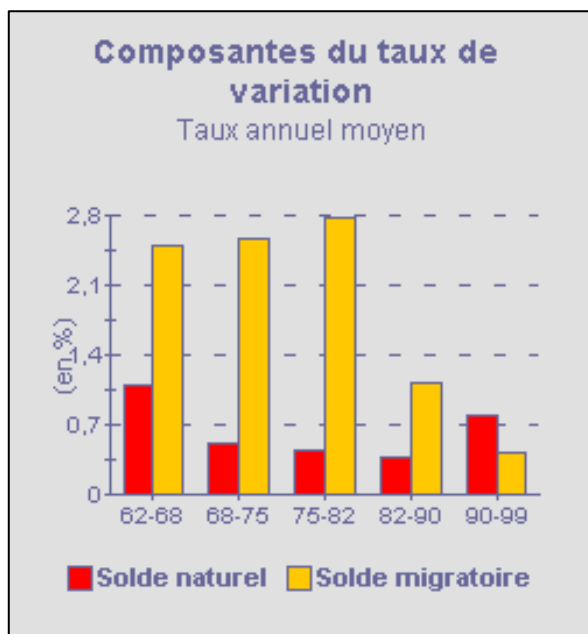
Les quatre derniers recensements montrent une évolution positive de la population de Saint Aubin d'Arquenay depuis 1968. Les derniers chiffres officiels sont ceux du recensement de 1999 donnant pour la commune une population de 633 habitants et on l'estime aujourd'hui à 750 habitants.

Evolution de la population de 1961 à 1999

Source : INSEE (population totale sans doubles comptes).



La commune connaît un essor démographique depuis 1961. L'accroissement le plus important de la population a été enregistré entre 1975 et 1982 (+ 25%). La période récente 1990-1999 a connu une augmentation moindre (...%).

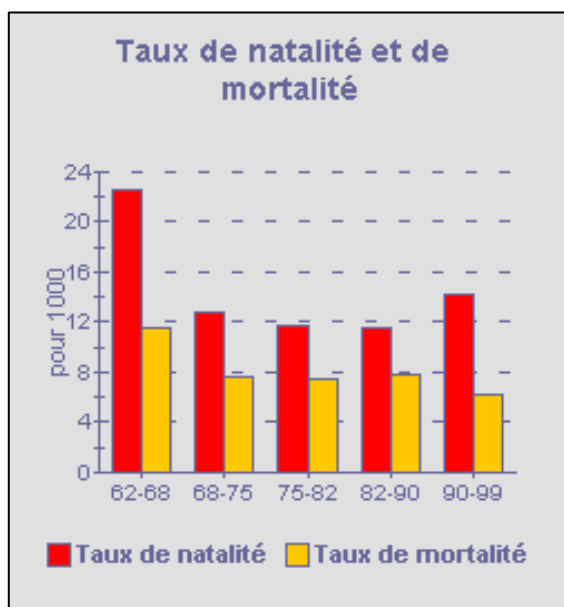


Source : INSEE

Les taux figurant sur ce diagramme en bâtons nous informent sur une donnée socio-économique essentielle :

- l'accroissement démographique est imputable en premier lieu à un solde migratoire positif, même si celui-ci diminue sur la période 1982-1990 et de façon encore plus notable sur la période 1990-1999.
- L'excédent naturel (Natalité-Mortalité) est assez faible même si l'on remarque une nette augmentation sur la période 1990-1999.

La commune connaît depuis la fin des années 1970 un phénomène périurbain important, affirmant de plus en plus sa fonction résidentielle.



Source : INSEE - 1999

Sur le graphique précédent, on voit que le solde naturel va baisser de 1962 à 1990. Ceci est expliqué par le graphique ci-contre : le taux de mortalité va baisser sur cette période, mais le taux de natalité va subir une baisse encore plus conséquente.

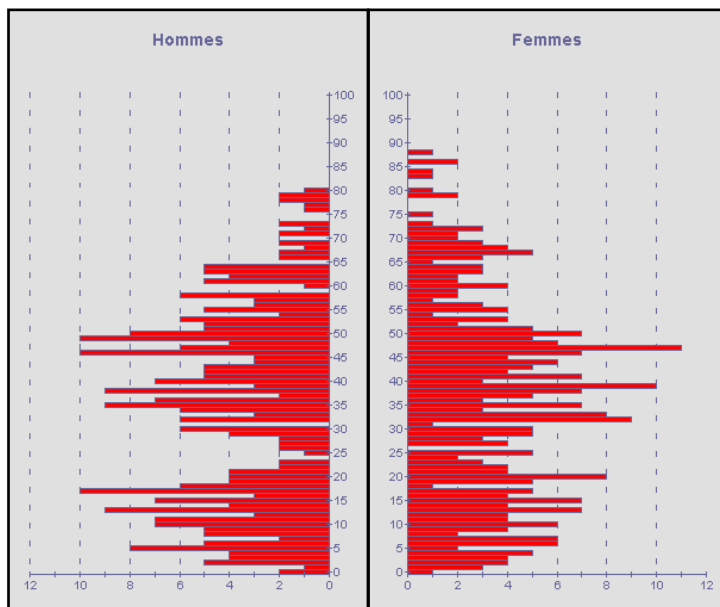
La nette augmentation du solde naturel sur la période 1990-1999 est également justifiée : on retrouve sur le graphique ci-contre une nette augmentation du taux de natalité, alors que le taux de mortalité continue de descendre.



### Pyramide des âges homme-femme-1999 .

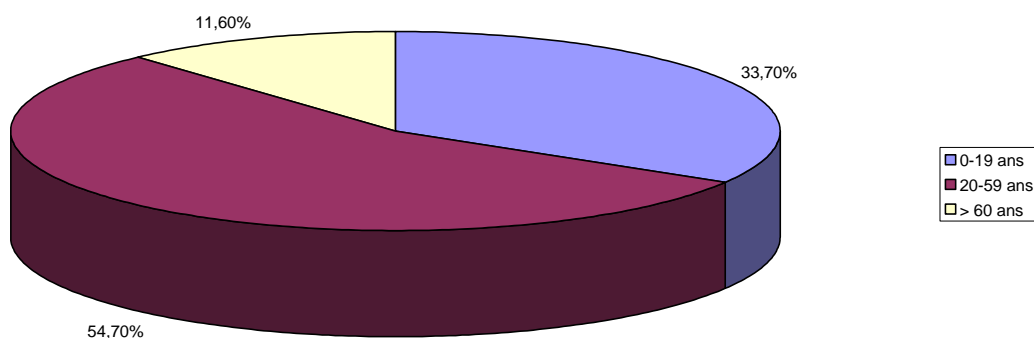
Cette pyramide des âges révèle un manque d'habitants ayant environ 25 ans (ce creux est plus marqué pour les hommes que pour les femmes). Ceci fait allusion au départ des étudiants de la commune. Nous avons également peu de personnes âgées présentes sur la commune ( 7 personnes de plus de 80 ans).

Cette pyramide des âges montre une population plutôt jeune : les âges les plus représentés sont vers 15 ans et vers 45 ans.



Source :INSEE -1999

### Structure par âge de la population en 1990.



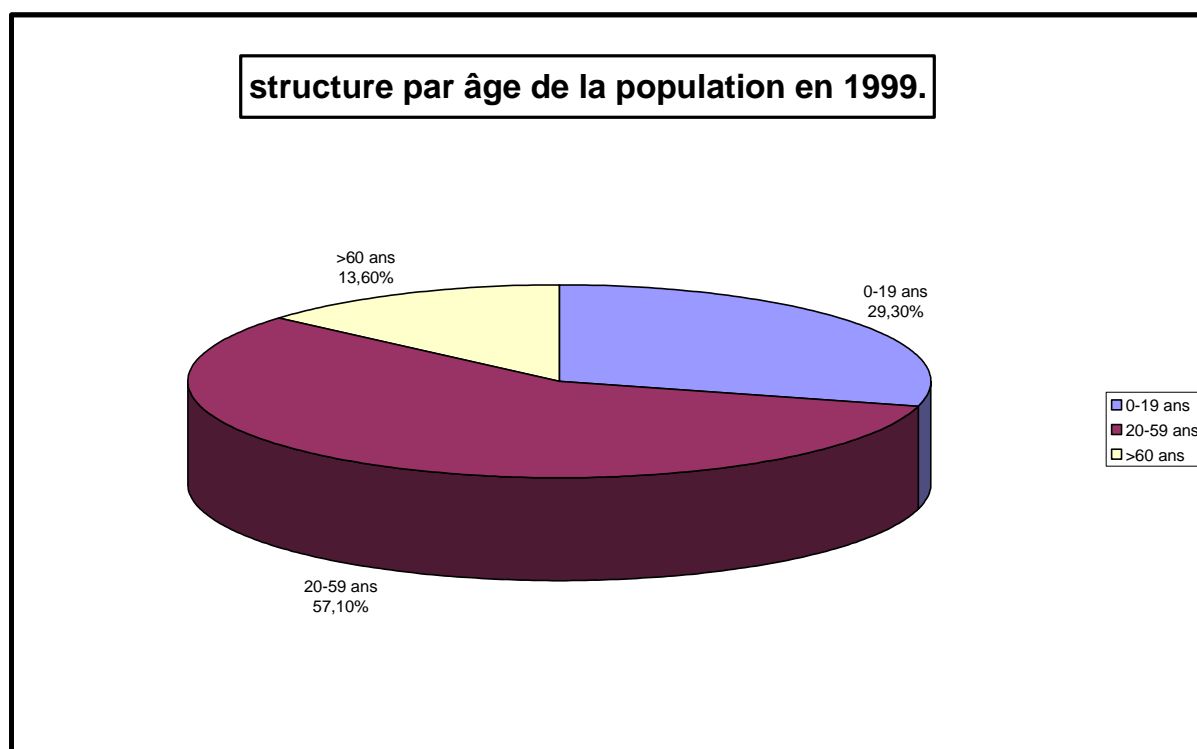


Source : INSEE - Réalisation personnelle

On peut voir sur ce graphique que 1/3 de la population a moins de vingt ans. La classe d'âge 20/59 ans, constituant les actifs, représentent 54% de la population totale. Celle des plus de 60 ans ne représente que 12%.

Cette répartition par âge de la population de Saint Aubin d'Arquenay traduit un relatif dynamisme de la population.

En 1999, on a un léger vieillissement de la population avec une légère augmentation de la proportion des personnes de plus de 60 ans et des personnes ayant entre 20 et 59 ans, et une légère diminution de la proportion des personnes ayant moins de 19 ans.



Source : INSEE

Réalisation personnelle

- La vie socio-économique.

Classement de la population de Saint Aubin d'Arquenay selon la catégorie socio-professionnelle en 1982, 1990 et 1999.

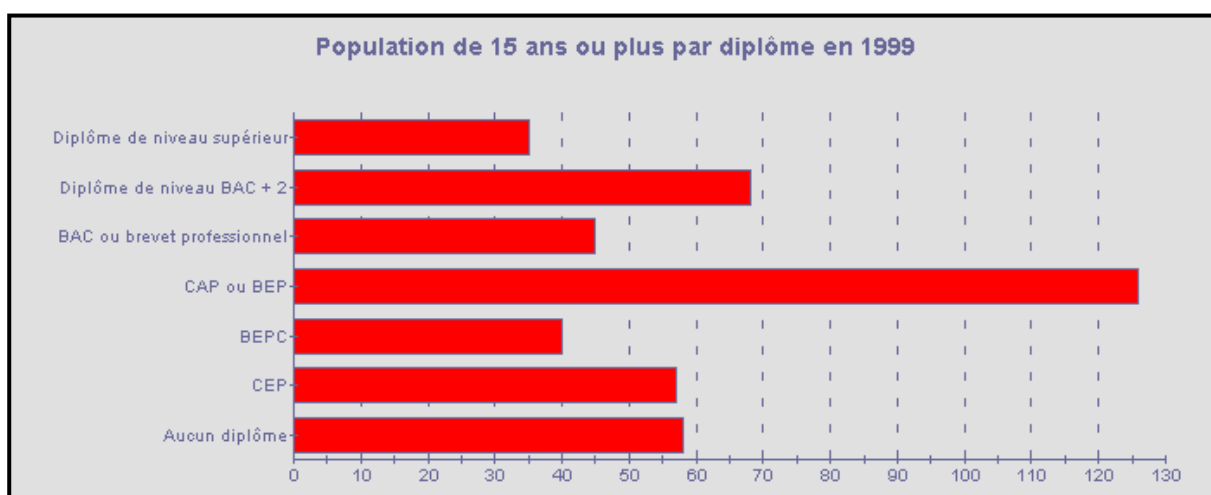
On voit sur le tableau ci-dessous qu'il y a une nette augmentation du nombre de cadres, de professions intellectuelles et de professions intermédiaires sur la période 1982-1999. Ce phénomène est dû au fait que les personnes qui travaillent à Caen préfèrent vivre dans la campagne. En effet, la commune de Saint Aubin d'Arquenay subit ces dernières années un important phénomène de périurbanisation. On voit également dans ce tableau que le nombre de retraités en 1999 a baissé depuis 1990 mais a augmenté par rapport à 1982. Il reste cependant assez faible sur l'ensemble de la commune (aujourd'hui 72 pour 628 habitants).

Population selon la catégorie socio-professionnelle			
	1999	1990	1982
Agriculteurs	8	0	12
Artisans, commerc	12	24	16
Cadres, prof. Intel.	24	16	4
Professions inter.	120	64	64
Employés	64	64	40
Ouvriers	84	60	92
Retraités	72	84	52
Autres inactifs	244	244	220
Total	628	556	500

Source : INSEE - 1999

Classement de la population de 15 ans ou plus par diplôme en 1999.

Le graphique ci-dessus représente le nombre d'habitants de plus de 15 ans répartis par diplôme en 1999.



Source : INSEE-1999

Il nous montre que les diplômes les plus représentés à Saint Aubin d'Arquenay sont les CAP ou BEP. Les diplômes de niveau BAC + 2 sont également bien représentés. Mais on a un net déficit en diplôme de niveau supérieur. En effet, on retrouve chez les habitants de la commune plus de baccalauréats, de brevets professionnels, de BEPC, de CEP ou encore de personnes qui ne possèdent aucun diplôme.

On a donc un net déficit en diplômés de niveau supérieur sur la commune, ce qui pourrait être compensé par la création de logements étudiants sur la commune.

### L'activité agricole.

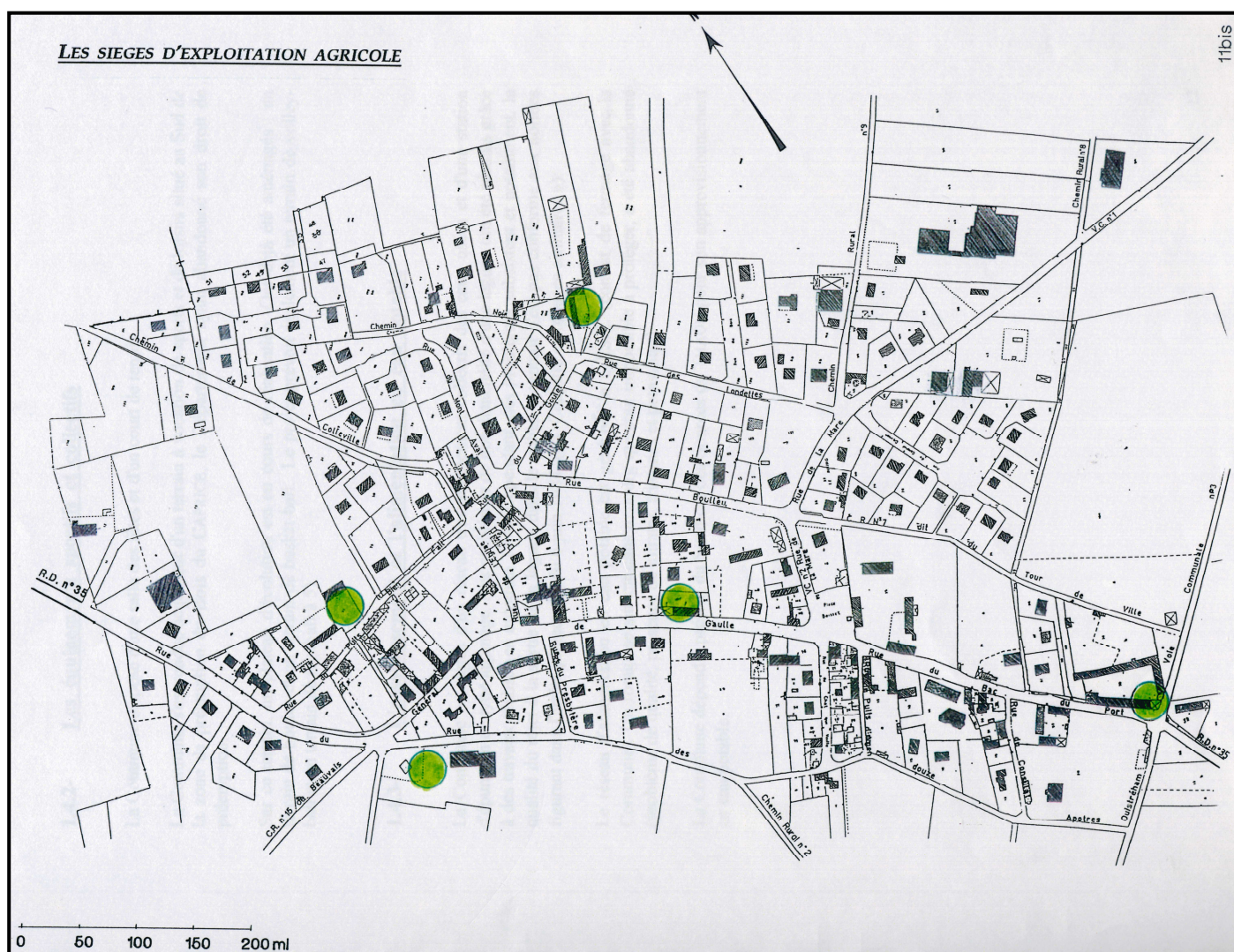
Au Recensement Général de l'Agriculture en 1988, 10 exploitations étaient recensées sur la commune dont 4 à temps complet. Elles faisaient valoir 371 hectares sur la commune et en dehors dont 317 hectares en terres labourables (soit 85% de la S.A.U.).

En 1994, on trouve 221 hectares de terres labourées pour une superficie agricole de 258 hectares. On y cultive surtout des céréales, des betteraves, des pommes de terres. Mais on trouve aussi 32 hectares d'herbage et 6 hectares de vergers.

En 1995, la commune compte 5 exploitations agricoles dont 4 à temps complet et une à temps partiel. Un arboriculteur produisant pommiers et poiriers est installé sur la commune.

Les terres de la commune sont de très bonne qualité agronomique : dérivées d'une formation superficielle limono-argileuse sur substrat calcaire (limons de plateau).

### Les sièges d'exploitation agricole de Saint Aubin d'Arquenay.



Source : Plan d'Occupation des Sols de Saint Aubin d'Arquenay ( approuvé le 4 février 1999)

#### L'activité artisanale et les entreprises.

Se sont implantées sur la commune :

- Un garagiste.
- Une entreprise de travaux publics.
- Un maçon.
- Une entreprise d'électricité générale.
- Une entreprise de matériels de réfrigération.
- Une entreprise de petits matériaux plastiques pour automobiles.
- Une industrie de mécanique de précision (C.R.T.C.).

#### L'activité commerciale.

La commune ne dispose actuellement que d'un coiffeur.

Cependant, un magasin E.D. sera construit pour janvier 2007. La surface du magasin sera de 816,32 m<sup>2</sup> . La surface totale sera de 7500 m<sup>2</sup> avec les parkings compris.

Ce magasin offrira beaucoup de services de proximité aux habitants de la commune car on pourra y trouver un dépôt de pain, des fruits et légumes, une boucherie-charcuterie avec un rayon traditionnel, une station essence et, de plus, le magasin sera ouvert le dimanche matin.

Le permis de construire a actuellement été accordé, mais le supermarché ATAC de Bénouville (une commune adjacente à Saint Aubin d'Arquenay) s'oppose à son installation dans le but de retarder la procédure.

### • Le niveau d'équipement de la commune.

#### Les équipements scolaires.

La commune possède une classe enfantine, deux classes primaires, une garderie et une cantine. Pour les classes de Collège, les enfants de Saint Aubin d'Arquenay sont scolarisés à Ouistreham ou à Blainville sur Orne.

#### Les équipements sportifs et collectifs.

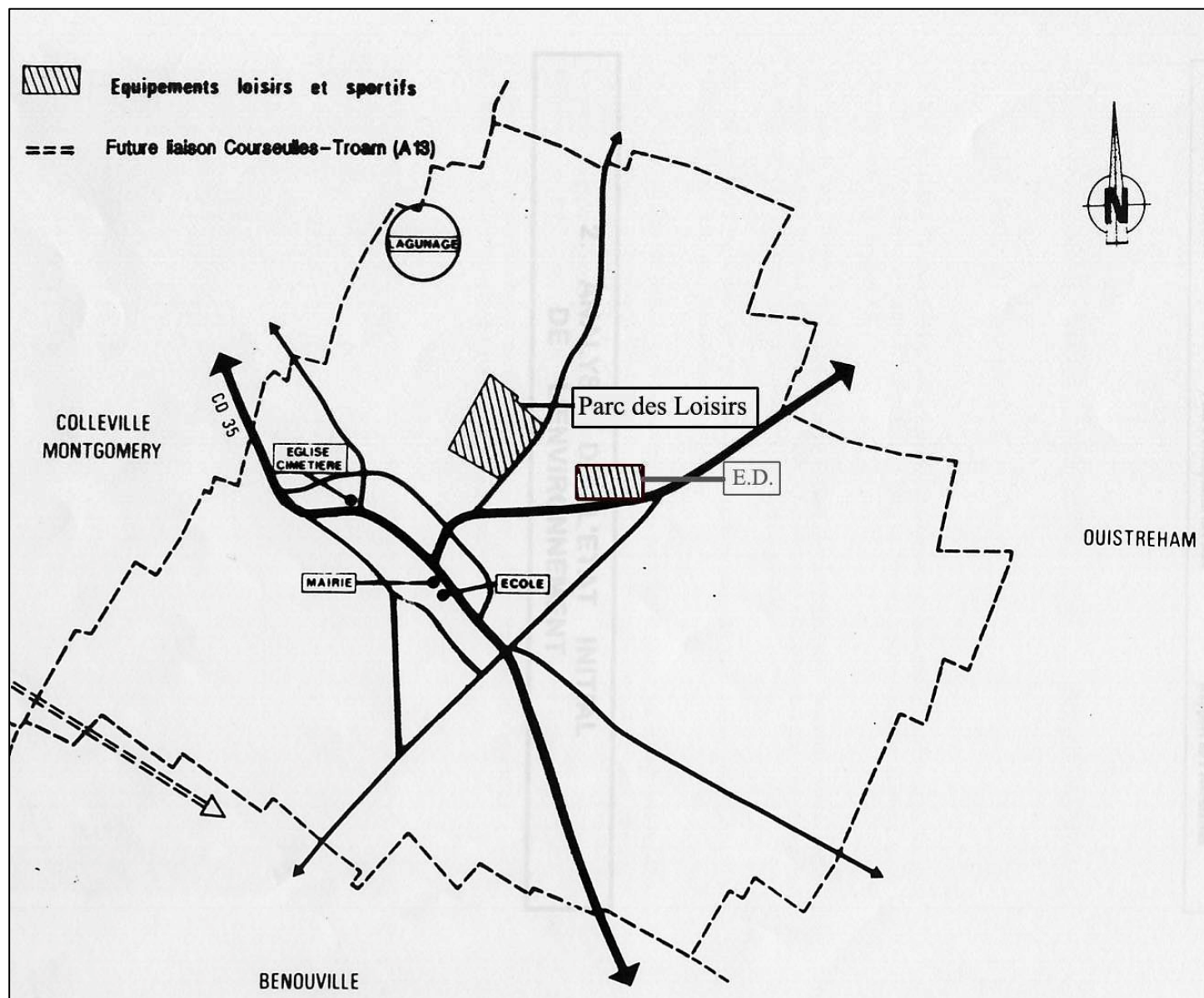
La commune s'est portée acquéreur d'un terrain à vocation de sports et de loisirs situé au sud de la zone de préemption du Bois du Caprice, le département ayant abandonné son droit de préemption.

Sur ce terrain se trouve une salle des fêtes, un court de tennis, un terrain de boules, de football et de basket-ball.



La commune possède également une bibliothèque municipale.

### Les équipements de la commune.



Source : Plan d'Occupation des Sols de Saint Aubin d'Arquenay (approuvé le 4 février 1999)

### L'assainissement et l'alimentation en eau potable.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées et d'une station d'épuration de type lagunage.

Le réseau d'alimentation en eau potable est géré par la C.I.S.E. (contrat de fermage avec la commune). La commune dépend à présent du Syndicat des Sources de Thaon.

Date d'emménagement selon la personne de référence du ménage.

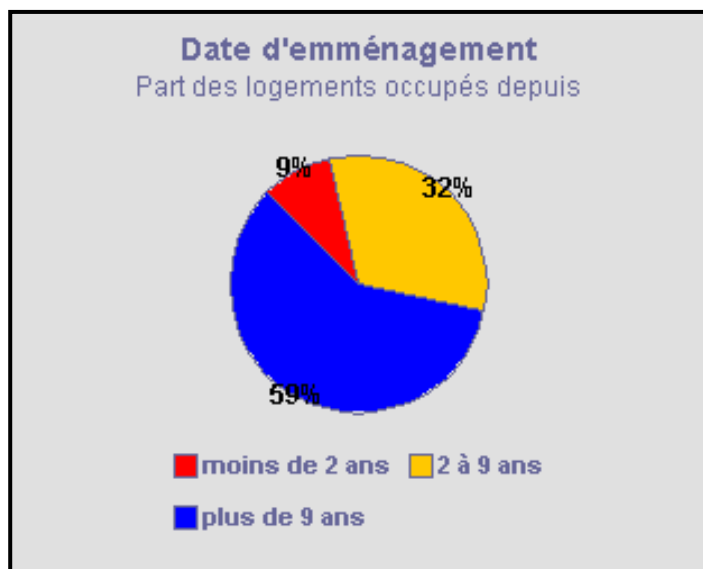
Date d'emménagement selon l'âge de la personne de référence				
Age de la personne de référence du ménage	Ensemble des ménages	Part des ménages occupant leur logement depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
<b>Ensemble</b>	<b>213</b>	<b>8,9 %</b>	<b>32,4 %</b>	<b>58,7 %</b>
15 à 29 ans	7	71,4 %	28,6 %	0,0 %
30 à 39 ans	48	10,4 %	66,7 %	22,9 %
40 à 49 ans	60	3,3 %	20,0 %	76,7 %
50 à 59 ans	44	9,1 %	27,3 %	63,6 %
60 à 74 ans	41	4,9 %	22,0 %	73,2 %
75 ans ou plus	13	7,7 %	15,4 %	76,9 %

Source : INSEE-1999

On voit sur le tableau ci-dessus que seulement 8,9% des 213 ménages présents sur la commune occupent leur logement depuis moins de deux ans en 1999. Donc il y avait peu de nouveaux arrivants sur la période 1997-1999, ainsi la majorité des ménages est installée depuis longtemps sur la commune (58,7% des ménages sont installés depuis plus de neuf ans sur la commune).

On peut également voir que la majorité des ménages (71,4%) dont la personne de référence a entre 15 et 29 ans est installée sur la commune depuis moins de deux ans. Pour les autres tranches d'âge, il y a moins de 10% de leurs ménages qui sont installés depuis moins de deux ans. Ainsi, la majorité des ménages qui se sont installés sur la commune entre 1997 et 1999 sont des jeunes ménages.

On peut également constater que 7,7% des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans se sont installés sur la commune entre 1997 et 1999 et 4,9% pour ceux dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans. Ainsi, peu de personnes âgées se sont installées sur la commune durant ces deux années.



Source : INSEE-1999

Donc, entre 1997 et 1999, essentiellement des jeunes vont s'installer sur la commune (certainement des jeunes couples), mais peu de personnes âgées.

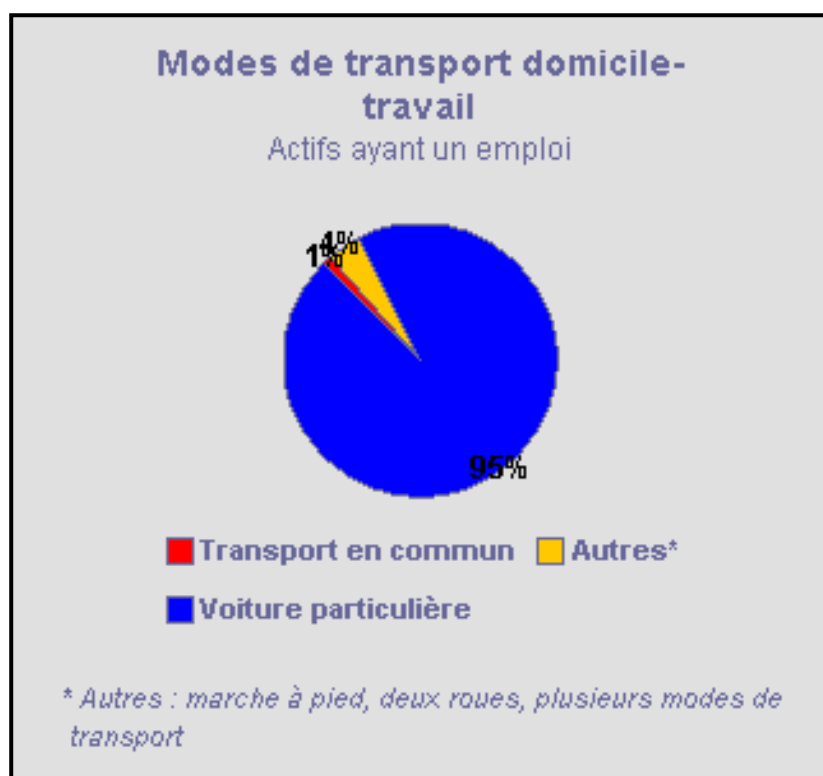
Egalement, on peut constater que les ménages sont souvent installés depuis

longtemps sur la commune, ainsi on a peu de nouveaux arrivants sur la commune.

Même si de nouvelles statistiques ne sont pas disponibles, nous savons que deux nouveaux lotissements se sont installés durant ces sept dernières années et ils ont permis sur la commune l'implantation de nombreux logements et notamment de jeunes couples avec des enfants en bas âge (pour la majorité). Ceci a donc eu pour conséquence le rajeunissement de la population.

- Les moyens de transport.

Comparaison lieu de résidence – lieu de travail pour les habitants de la commune .



Comme le montre ce graphique, on peut voir que la majorité des habitants de la commune utilise comme moyen de transport domicile-travail la voiture particulière (95%), que 1% utilisent les transports en commun et que 4% utilisent d'autres moyens de transport (marche à pied, deux roues,...).

Ainsi, on peut considérer que les habitants de la commune n'habitent juste à côté de leur lieu de travail, c'est pour cela que beaucoup utilisent la voiture particulière.

Source : INSEE-1999

La commune bénéficie de la desserte des transports en commun de l'agglomération caennaise : c'est

la ligne de bus verts n°1, qui est au prix des bus de ville. On voit cependant, sur le graphique ci-dessus, que seulement 1% des actifs ayant un emploi utilise ces bus comme mode de transport domicile-travail. Mais ce moyen de transport est notamment très utilisé pour les étudiants étant scolarisés sur Ouistreham ou sur Caen.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>291</b>	<b>16,4 %</b>
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	23	-43,9 %
%	7,9 %	-8,5 points
* dans 2 communes différentes :	268	28,2 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	256	24,3 %
- de départements différents	12	300,0 %

Source :  
INSEE-  
1999



Ce tableau va nous permettre de vérifier nos hypothèses précédentes. En effet, on voit que le nombre d'actifs travaillant et résidant sur la commune de Saint Aubin d'Arquenay a subi une baisse importante entre 1990 et 1999 (-43%). Ceci s'explique par le fait que les citadins de Caen préfèrent vivre à la campagne pour le cadre de vie et que la distance n'est pas un problème car chaque foyer ou presque possède au moins une voiture.

Le nombre de personnes ne travaillant pas sur la commune et y résidant a augmenté de 28,2% sur cette même période. Ceci est expliqué par une augmentation de 24,3% du nombre d'actifs travaillant et résidant dans deux communes différentes du même département et une augmentation de 300% du nombre d'actifs résidant et travaillant dans deux départements différents.

Ainsi, la distance séparant Saint Aubin d'Arquenay de Caen n'est plus aujourd'hui une barrière pour résider à Saint Aubin d'Arquenay et travailler à Caen. De plus, le trajet y est facilité par une voie rapide qui est la départementale 515 et il peut être effectué en dix minutes.

- Etude du bâti.



Au centre de la commune, le village ancien (habitat groupé) s'organise de part et d'autre de la R.D. n°35. Le développement de l'urbanisation récente se situe plutôt au nord de cet axe sous forme d'habitat pavillonnaire individuel (lotissements de Clos Joli, les Londettes, les Pommiers, Lemarignier, Résidence d'Arquenay) hormis un des deux lotissements qui se situe au sud de la commune. Des constructions diffuses ont toutefois trouvé leur

place à l'intérieur ou en frange du bourg. A l'exception de grandes propriétés, le centre ancien présente un caractère très minéral, habitat caractéristique de la plaine de Caen (constructions en pierre ou en plaquettes calcaires, rues étroites entre de hauts murs en plaquettes).



Maisons se trouvant dans Saint Aubin d'Arquenay construites en pierres et en plaquettes calcaires.

Source : photographies personnelles.



- Les documents d'urbanisme.

La commune de Saint Aubin d'Arquenay est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) de l'agglomération caennaise approuvé le 3 janvier 1976. Il devient ensuite le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) appelé Caen Métropole. Caen Métropole incluse 123 communes (dont Saint Aubin d'Arquenay) soit 320 000 habitants.

Saint Aubin d'Arquenay fait également partie de la Communauté d'agglomérations « Caen la Mer », comprenant 29 communes.

La commune possède actuellement un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Celui-ci a été prescrit sur arrêté préfectoral en date du 26 juillet 1972. En 1977, un document a été établi mais n'a pas été publié car certains problèmes tels que l'existence d'un forage d'eau potable au coeur du bourg n'étaient pas résolus.

Par délibération en date du 20 juin 1984, le Conseil Municipal de la commune décide de reprendre les études de son Plan d'Occupation des Sols. Le P.O.S. initial de saint Aubin d'Arquenay a été approuvé le 24 janvier 1986. Une première modification a été approuvée le 22 septembre 1989, puis le 26 octobre 1995.

Un P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) est actuellement en cours de réalisation. Cette décision a été votée par le Conseil Municipal et l'étape réalisée actuellement est celle de demander aux partenaires si ils veulent participer.

## 2- Le Bois du Caprice.

Le bois du Caprice est une surface boisée couvrant une superficie de 30 hectares environ sur la commune de Saint Aubin d'Arquenay située au Nord de la commune. Il a été classé comme Espace Naturel Sensible (E.N.S.) par arrêté préfectoral du 2 septembre 1977. A ce titre, il fait l'objet d'une zone de préemption du département (première créée sur le département du Calvados) qui couvre la totalité du boisement (73,19 hectares) et s'étend sur les communes de Ouistreham et de Colleville-Montgomery également. « 31,35 hectares ont déjà été acquis par le département. Les parcelles acquises qui étaient déjà boisées sont entretenues et maintenues boisées. Il s'agit de jeunes futaies de châtaigniers, d'acacias, de chênes pédonculés et de charmes principalement. Les autres parcelles acquises ont été boisées (érable sycomore, frêne commun, chêne pédonculé, peuplier). Les acquisitions sont morcelées et la pression cynégétique est très forte.

Le département a pour objectif une mise en valeur du bois par notamment une ouverture au public et quelques aménagements.

Les paysages de qualité à protéger au titre de la loi du 8 janvier 1993 sont constitués d'une part par le paysage des forêts de feuillus du Bois des Caprice et d'autre part par les abords immédiats de ce bois caractérisé par un bocage assez lâche constituant une transition douce entre la plaine à l'est et les bois à l'ouest.

Dans un souci de protection de ce patrimoine naturel et paysager, la zone de préemption constitue un outil de politique foncière pertinent.

Les espaces boisés classés sont maintenus et mis à jour. Au titre de cette loi, on a étendu la conservation et la protection du patrimoine naturel à un ensemble de haies : ces haies sont classées à conserver et à recréer.



Haie bocagère située à l'est de l'entrée du bois de  
Saint Aubin d'Arquenay et protégée au titre de la loi  
du 8/01/93.

Source : photographie personnelle.

Le Bois du Caprice est classé dans le Plan d'Occupation des Sols de Saint Aubin d'Arquenay en zone ND : il s'agit d'une zone naturelle de maintien en l'état des lieux. Cette zone comprend les terrains qui doivent faire l'objet d'une protection particulière, en raison de la qualité du paysage, et notamment, l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de la Zone de Préemption du Bois des Caprices. En principe, toute construction est interdite. Peuvent y être exceptionnellement autorisés les bâtiments indispensables à l'économie locale existante.

Un **Plan de Gestion du Bois du Caprice** a été établi par le Conseil Général du Calvados.

- Objectifs du Plan de Gestion du Bois du Caprice.

L'étude du Plan de Gestion de Bois du Caprice a pour objectif de :

- réaliser un diagnostic complet du site
- définir les enjeux ainsi que les objectifs d'aménagement et de gestion
- définir un plan de gestion opérationnel sur 5 ans
- redéfinir le périmètre de la zone de préemption.

Le bois du Caprice est le seul bois important entre Caen et la mer. Il en résulte une fréquentation importante.

Les usagers, très attachés au bois, sont multiples : riverains, randonneurs, cavaliers, chasseurs, agriculteurs,...

Le plan de gestion du site devra permettre de concilier l'activité de ces usagers avec l'objectif de conservation de la valeur patrimoniale du site. Il sera réalisé en relation étroite avec les élus et les représentants des usagers.

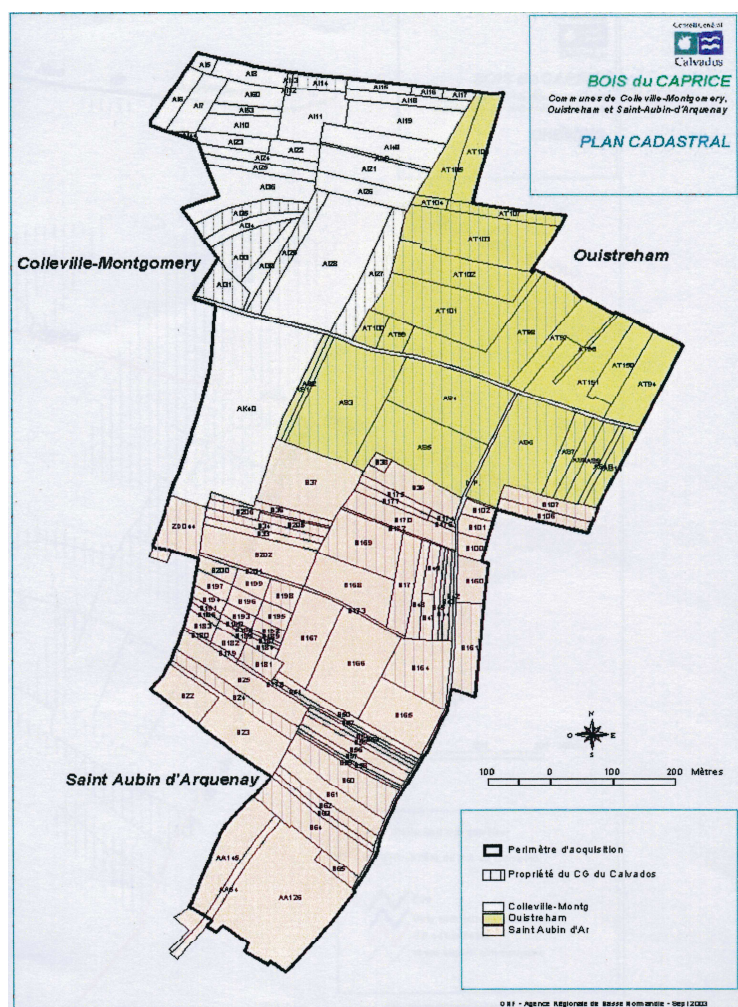
- Les aspects fonciers.

La surface de la zone de préemption est de 73,19 hectares, dont :

- 20,06 hectares sur Colleville-Montgomery
- 21,82 hectares sur Ouistreham
- 31,31 hectares sur Saint Aubin d'Arquenay.

La surface acquise par le Conseil Général est de 31,35 hectares.

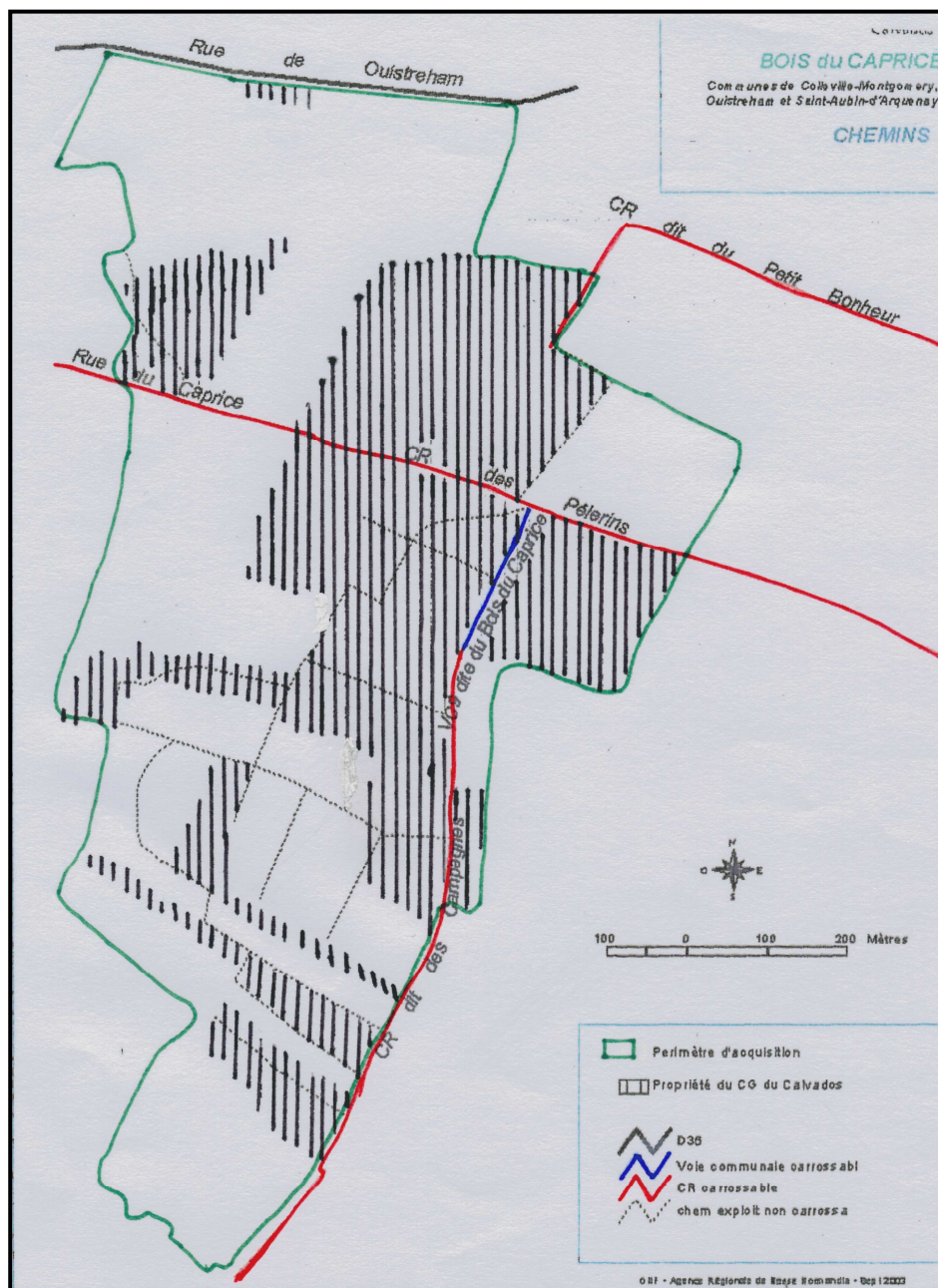
Cependant, la situation foncière est complexe car il y a 53 propriétaires différents soit une surface moyenne des parcelles de 0,55 hectares.





- La voirie.

### Voirie du Bois du Caprice.



Source : Conseil  
Général du  
Calvados.



Vue du chemin des  
Pèlerins en direction de  
Ouistreham.

Source : photographie  
personnelle





Entrée du bois du côté de Saint Aubin  
d'Arquenay  
CR dit des campagnes.

Source : photographie personnelle.

- La richesse du milieu naturel.

Le bois du Caprice subit un climat océanique et possède une situation de plateau. Sa pédologie est caractérisée par des humus de type Eumull, une texture limoneuse en surface et argileuse en profondeur, pas de calcaire actif avant 60 à 80 centimètres, et l'apparition d'une hydromorphie temporaire à des niveaux variables.

L'hydromorphie temporaire est le seul facteur stationnaire potentiellement limitant. Celle-ci est très variable sur l'ensemble du site. Elle est liée à la variabilité de l'apparition des horizons argileux. Certaines essences comme l'érable sycomore, le châtaignier ou l'orme ne supporteront pas cette contrainte.



Localisation du phénomène  
d'hydromorphie temporaire dans  
le Bois du Caprice.

Source : Conseil Général du  
Calvados.



Zones du Bois des Caprices soumises à l'hydromorphie temporaire.



Source : photographie personnelle.



- Les unités écologiques.

- Les milieux ouverts.

On trouve différents milieux ouverts dont les routes ou chemins qui représentent 3% des milieux ouverts de la zone de préemption, les milieux humides qui représentent moins de 1%, les zones urbanisées avec 39%, les pâtures avec 48%, les prairies avec 5% et les jardins avec 5%.



Les milieux ouverts  
du Bois du Caprice.

Source : Conseil  
Général du  
Calvados.

➤ Les milieux forestiers.

Sur le Bois du Caprice, les milieux forestiers constituent un milieu relativement homogène :

- La futaie sur souche couvre plus de 60% des milieux forestiers.
- Le frêne est l'essence majoritaire pour tous les traitements.
- La futaie sur souche est régularisée en petits bois et la durée de survie des peuplements est supérieure à 60 ans.
- la richesse de la futaie correspond à un état moyen.
- Les plantations de 1987/88, réalisées par bouquets monospécifiques, sont arrivées au stade du perchis.

Les milieux forestiers du Bois du Caprice.





- Espèces et habitats : intérêt patrimonial.

- La faune :

- **Les oiseaux :** avec 64 espèces d'oiseaux recensées, dont 48 nicheuses ou potentiellement nicheuses. 35 d'entre elles sont protégées et 7 ont un intérêt patrimonial ( la Bondrée apivore, la Tourterelle des bois, le Vanneau huppé, la Bécasse des bois, l'Alouette des champs, le Pic vert, le Roitelet triple bandeau.
  - **Les insectes :** aucune étude n'a été menée.
  - **Les mammifères :** avec une population de grands mammifères enclavée et peu importante (8 espèces recensées selon un inventaire non exhaustif). Parmi celles-ci, on trouve trois espèces qui ont un statut national (la marte, la belette et le blaireau). Mais aucune étude n'a été menée sur les micromammifères.
  - **Les reptiles et amphibiens :** sur quatre espèces déjà recensées, trois ont un statut national (la grenouille rousse, la salamandre et le lézard des murailles).

- La flore :

- **Les phanérogames :** 160 espèces ont été recensées dont 5 qui ont un intérêt patrimonial régional (l'Orchis de Fuchs, la Torilis des moissons, Oenanthe de Lachenal, la Vesce à quatre graines et le Sainfoin d'Espagne).
  - **Les mousses, les bryophytes et champignons :** aucun inventaire n'a été réalisé.

- Les habitats naturels :

Cinq habitats naturels ont été recensés : la frênaie de recouvrement, le fourré mésotrophe, la prairie mésophile sur calcaire, la roselière\*, la cariçaie et la mare.

### Evaluation qualitative :

Pour conclure, on peut considérer que le bois a un intérêt patrimonial limité sauf pour les oiseaux, mais une biodiversité biologique importante. C'est un espace situé à proximité des zones d'intérêt écologique pour l'avifaune : Estuaire de l'Orne et Marais de Colleville.

Il est aussi important de préciser que les forêts sont des espaces rares dans le département.

- Accueil du public.

Le bois du Caprice est une des seules forêts publiques autour de Caen.

Il est soumis à une fréquentation, du printemps à l'automne, en probable augmentation et à un tourisme sportif et familial.

On a pu également constater qu'il y avait une demande importante en animation nature (plus de 800 personnes par an assistent aux animations réalisées notamment par la mairie de Ouistreham).

Plusieurs équipements touristiques ont été mis en place : panneaux d'identification du site, parcours santé et pédagogique, chemin de randonnée balisé.

\* zone humide dans laquelle se développe des graminées de type roseau.

Cependant, des dérives apparaissent : dépôt d'ordures sauvages, motos ou quads, gens du voyage,...

- Autres activités.

- **Productions ligneuses** : sont exercées des coupes de taillis peu nombreuses pour le bois de chauffage.
- **Activités cynégétiques** : un prélèvement centré autour de la bécasse, du pigeon et du renard.
- **Activité agricole** : une activité agricole importante sur le site (16% de la surface de la zone de préemption) liée à l'élevage de bovins.

- Les intérêts du site.

Le bois est une mosaïque de mode de gestion induisant une grande variété d'espèces et notamment d'oiseaux aux statuts de protection européens et nationaux.

C'est également un milieu rare dans le département et apprécié par le grand public. Il est également le siège d'usages multiples tournés vers l'accueil du public et la pratique de la chasse. Il comporte également un important intérêt paysager.

Le Plan de Gestion du Bois du Caprice a donc pour objectifs de laisser évoluer naturellement les habitats avec un minimum d'intervention, mais en même temps accompagner de manière interventionniste la dynamique naturelle dans le but de conserver et de valoriser les habitats en l'état. Quant à la gestion liée à l'accueil du public, le Plan de Gestion prévoit de développer un tourisme grand public autour du site, de privilégier le rôle éducatif de cet espace naturel et de maintenir la fréquentation actuelle.

Photographies illustrant la diversité de paysages du Bois du Caprice.



Source : photographies personnelles.

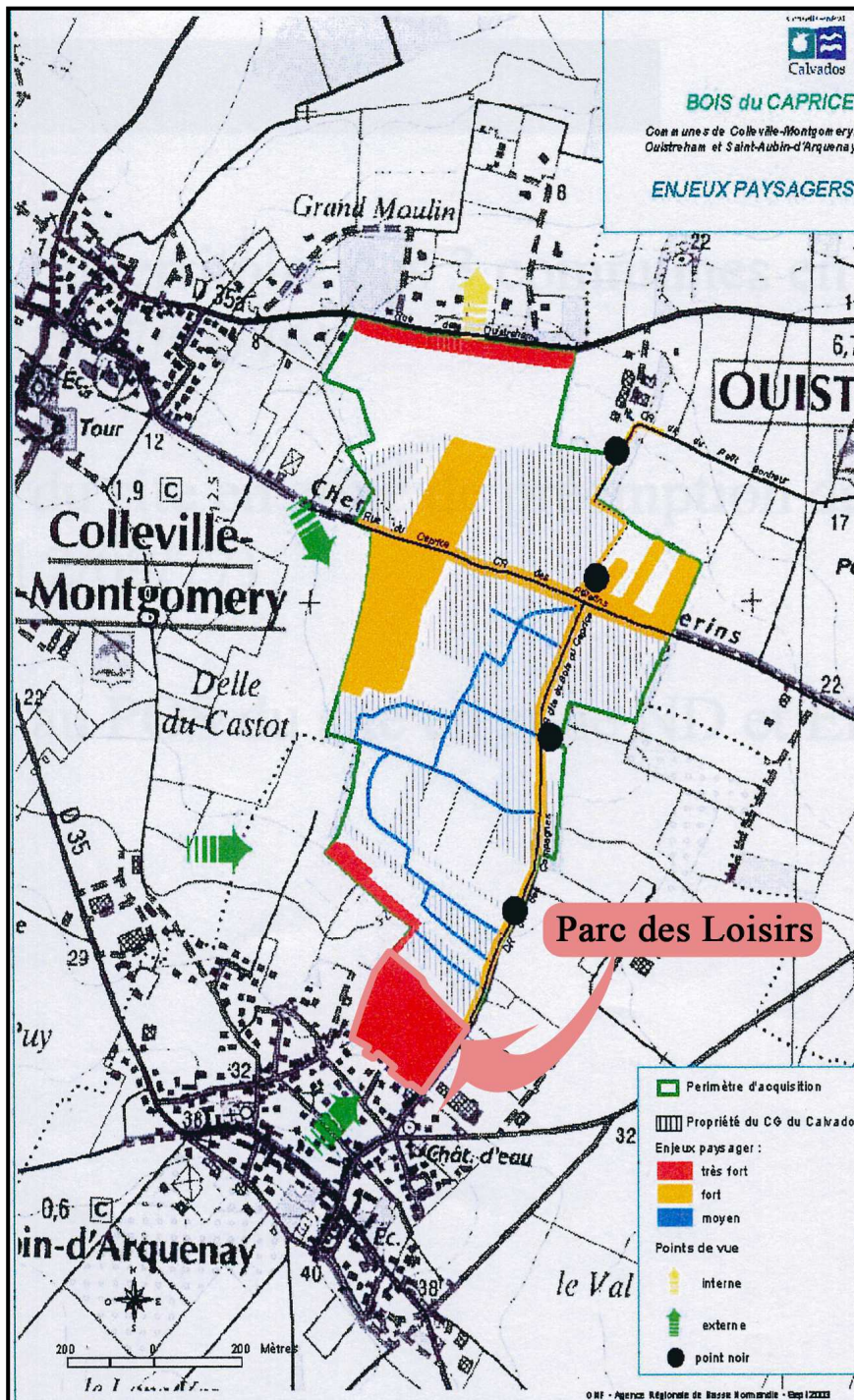
### 3- Localisation du parc des loisirs.

Le parc des loisirs est situé au nord de la commune et à la limite sud du Bois des Caprices. Ce terrain de trois hectares, situé à la périphérie de la commune et en bordure du bois, fait partie du domaine public de la commune. La zone ND du Plan d'Occupation des Sols de Saint Aubin d'Arquenay comprend un secteur NDa destiné à accueillir des installations sportives et de loisirs : c'est le parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay. Cet espace va donc pouvoir accueillir les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, mais encore les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs et culturels prévus par la commune.

Localisation du parc des loisirs dans Saint Aubin d'Arquenay.







Source : mairie de Saint  
Aubin d'Arquenay.

Localisation du parc des  
loisirs.

Source : réalisation  
personnelle sur fond de  
carte du Conseil général du  
Calvados.

Saint Aubin d'Arquenay semble donc offrir un cadre de vie agréable pour ses résidents avec un atout de poids qui est la présence du bois du Caprice. En effet, le bois est un lieu de promenade très agréable qui propose en plus un parcours sportif.

De plus, ce territoire est à proximité de Ouistreham (soit de la mer) et de Caen. Il est également bien desservi par les transports en commun et on accède très rapidement à Caen par la D515.

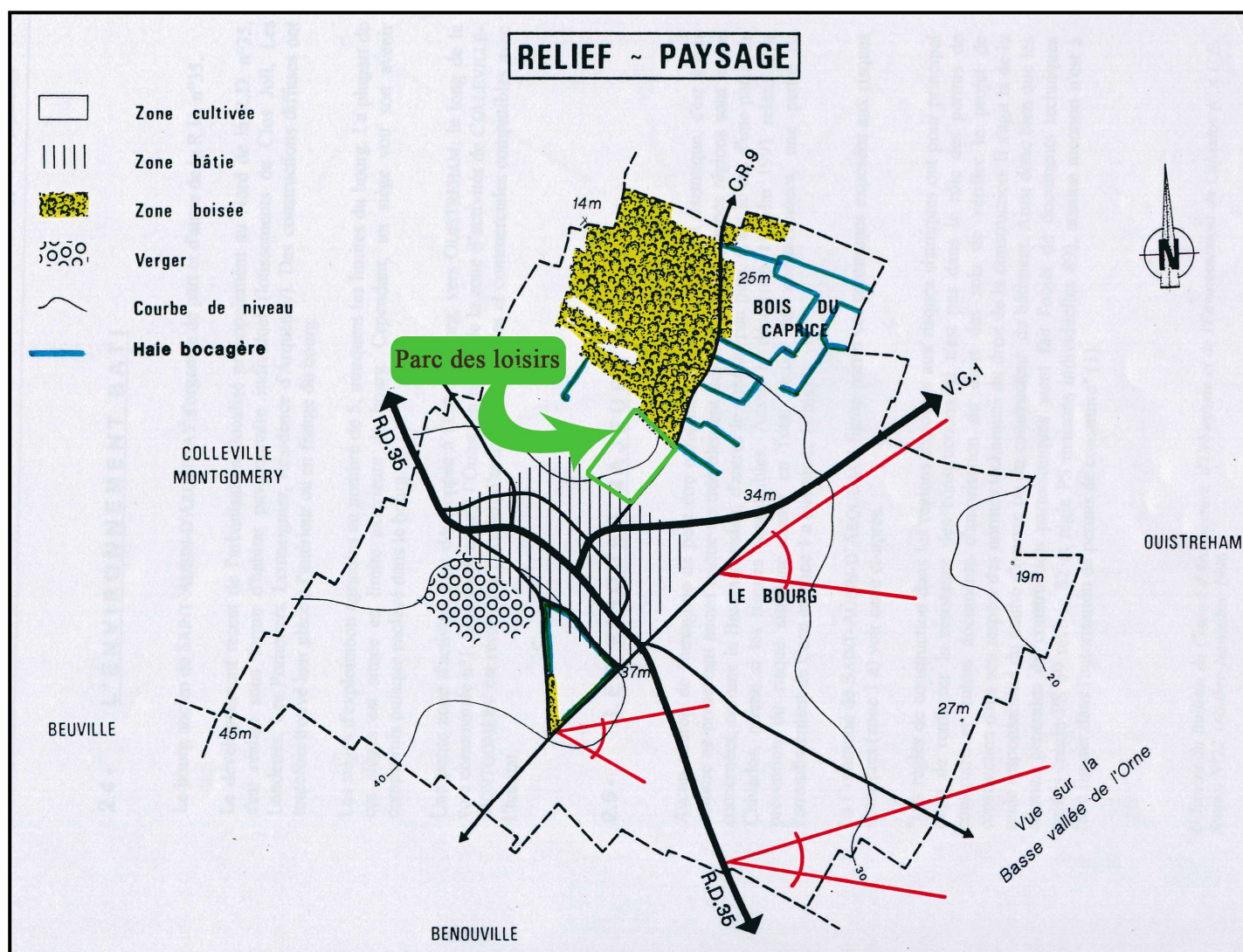
Tout ceci fait de Saint Aubin d'Arquenay un espace périurbain attractif qui met à disposition des résidents de la commune tous les services de proximité nécessaires et un cadre de vie très agréable.



## Deuxième partie : la nécessité de réaménager le parc des loisirs.

### 1- Historique de la parcelle.

Localisation du parc des loisirs dans Saint Aubin d'Arquenay.



Source : réalisation personnelle sur fond de carte du Plan d'Occupation des Sols à Saint Aubin d'Arquenay.

Le parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay, situé en périphérie de la commune et en bordure du Bois du Caprice, occupe une superficie de trois hectares.

Sur le cadastre de 1808, cet espace était divisé en six parcelles numérotées de 300 à 305. Elles sont restées des parcelles non bâties jusqu'à leur achat par la mairie en 1986, étant alors recouvertes d'herbages et servant à loger les bêtes, à l'exception de quelques habitations le long du chemin des campagnes qui ont été détruites en 1944.



Parc des loisirs du chemin des campagnes au niveau du terrain de basket (vue sur le terrain de tennis dans le fond).

Source : photographie personnelle.

En 1986, l'E.P.B.S. (Etablissement Public de Basse-Seine) va racheter ces parcelles qui ne sont plus qu'au nombre de quatre à la suite de regroupements de parcelles. Elles n'appartiennent alors plus qu'à trois propriétaires :

- M. Audrieu qui possède une parcelle.
- M. Lefort qui en possède deux.
- M. Septsault qui en possède une.

Juste après l'achat de ces parcelles par l'E.P.B.S., la mairie va lui racheter une partie, en 1987, qui lui permettra de construire un lotissement de six maisons, au sud de la parcelle, disposées autour de la rue du bois. Ce lotissement va permettre de financer le rachat du reste de la parcelle par la mairie, qui donnera alors le futur parc de loisirs.



Vue du terrain de pétanque et du terrain de football (en arrière-plan) depuis le parc des loisirs.

Source : photographie personnelle.

Dès son acquisition complète, la mairie va entamer la réalisation de son premier projet sur ce site : la voirie sera effectuée en 1989, notamment le chemin des campagnes et le parking devant la future salle des fêtes.

En juin 1992, le terrain de pétanque est réalisé, puis le terrain de tennis en 1993, le terrain de basket-ball en 1995 et enfin, la salle des fêtes sera réalisée un peu plus tardivement en 2000.



Salle des fêtes vue du parking.

Source : photo personnelle.

De nos jours, la salle des fêtes est occupée presque tous les week-end, le terrain de tennis compte un petit nombre d'abonnés, le terrain de basket est assez fréquemment utilisé et le terrain de foot un peu moins.

Cependant, la surface du parc des loisirs faisant trois hectares, cela procure trop de travail pour un unique employé communal. Ainsi, la commune compte réduire la surface à entretenir. Il pourrait alors être envisagé de réaliser sur cet espace des logements étudiants et des logements pour personnes âgées qui sont déficients sur l'agglomération caennaise.



Le terrain de tennis.

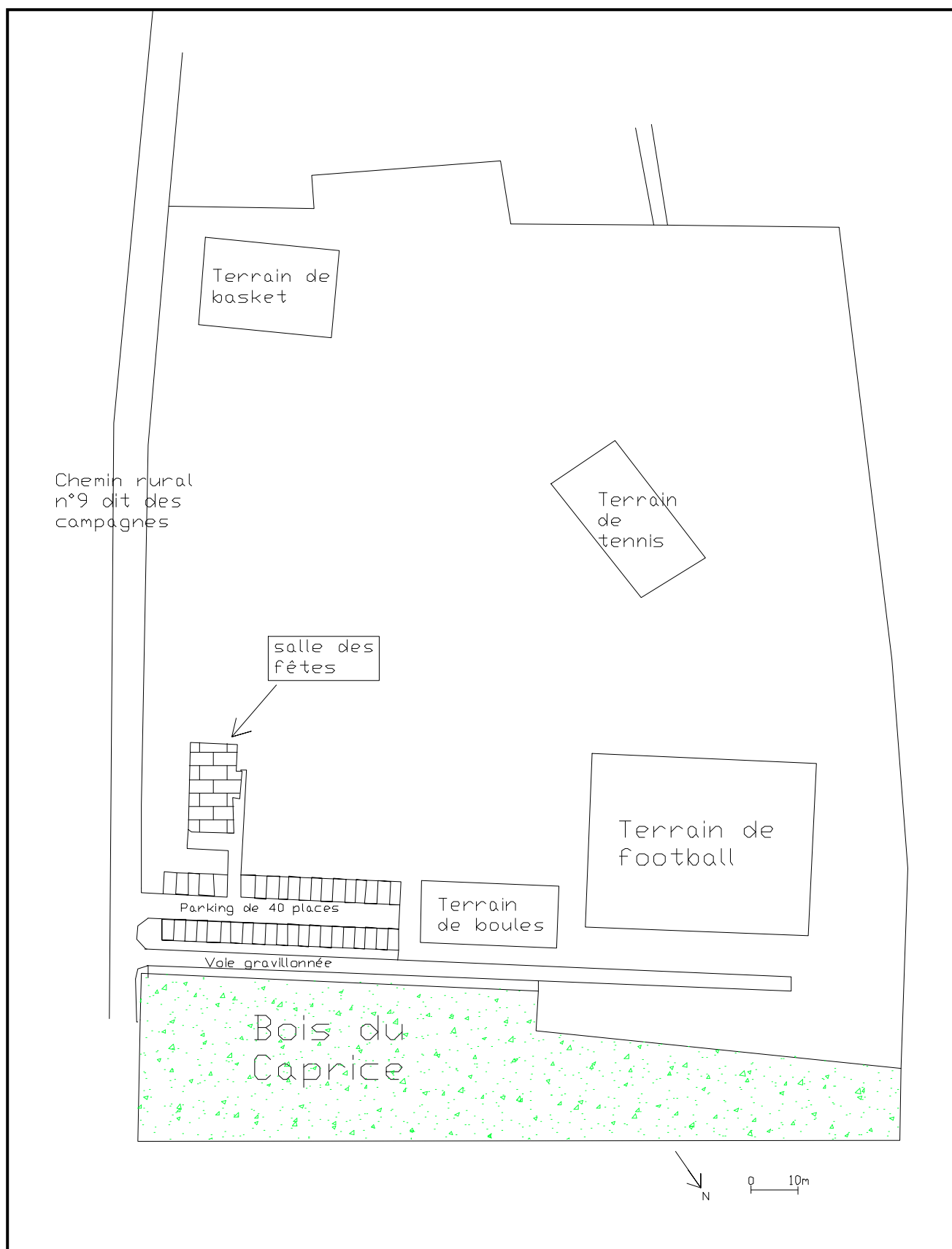


Le parking situé devant la salle des fêtes.

Source : photographies personnelles.



## Plan du parc des loisirs.



Source : réalisation personnelle



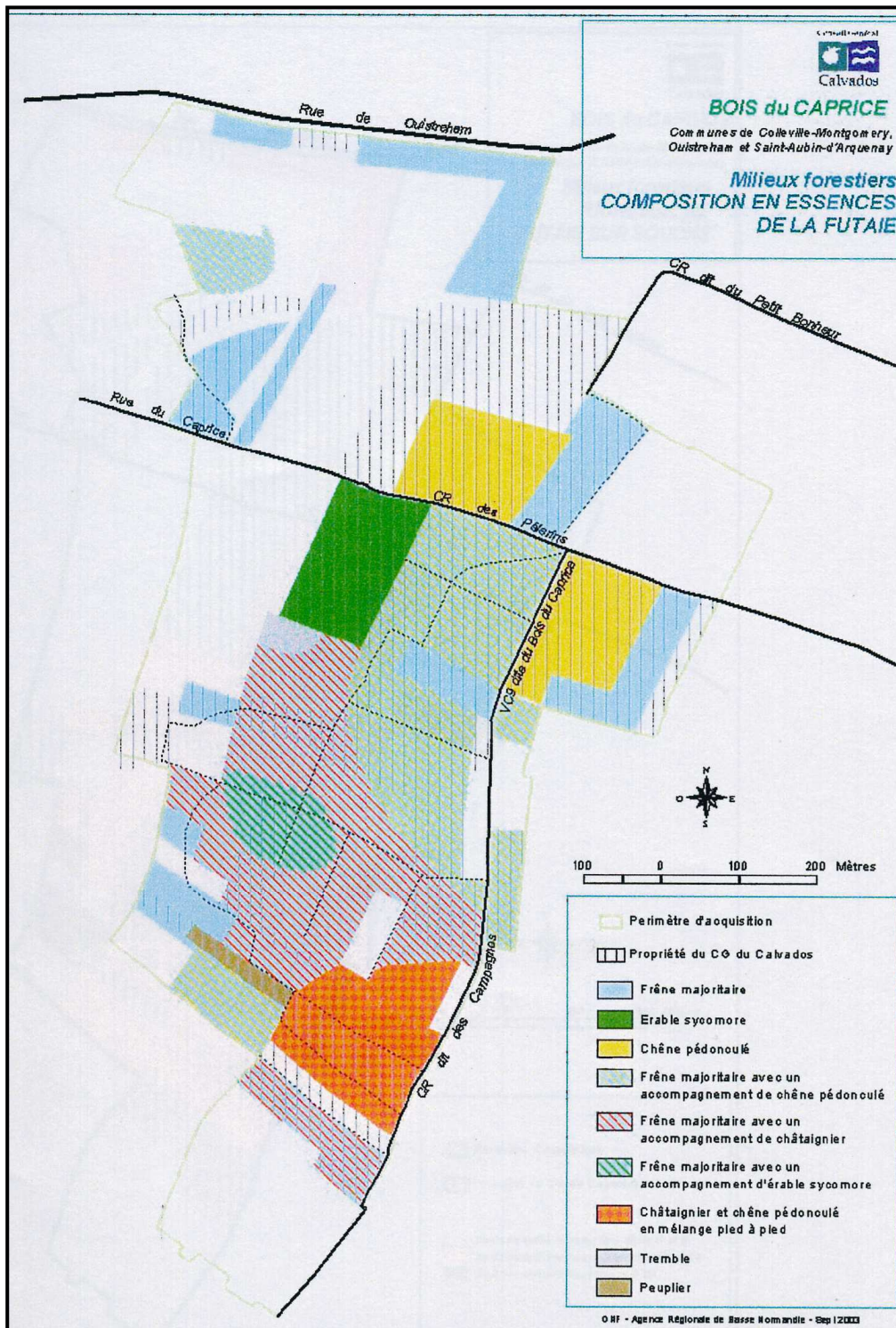
## 2- La mise en valeur du Bois du Caprice.

Le bois du Caprice de Saint Aubin d'Arquenay possède, comme démontré auparavant, une diversité floristique (plus de 160 taxons recensés) et avifaunistique (64 espèces constatées) importante. Pour cela, le site nécessite d'être préservé et mis en valeur. De plus, avec la forêt communale de Grimbosq, il s'agit du seul bois public autour de l'agglomération caennaise.

Les enjeux paysagers concernant ce site sont également essentiels.

La biodiversité de ce bois est importante notamment par la diversité de la mosaïque d'habitats. Il s'agit du principal intérêt du site. Ceci est notamment dû à la diversité des modes de gestion.

- La diversité des modes de gestion à l'origine de la diversité de la mosaïque d'habitats.

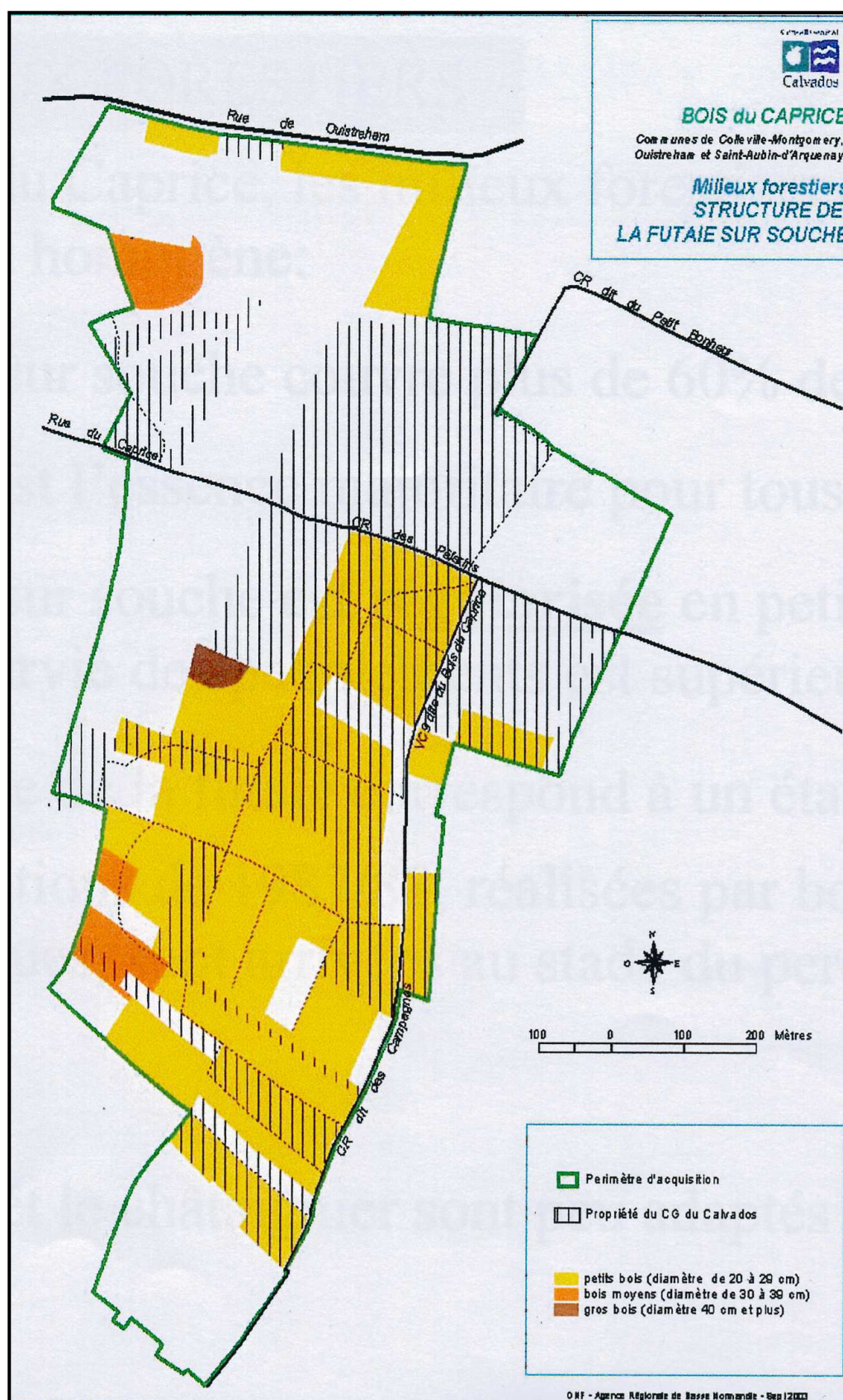


Composition en  
essences de la  
futaie dans le Bois  
du Caprice.

Source : Conseil  
Général du  
Calvados.



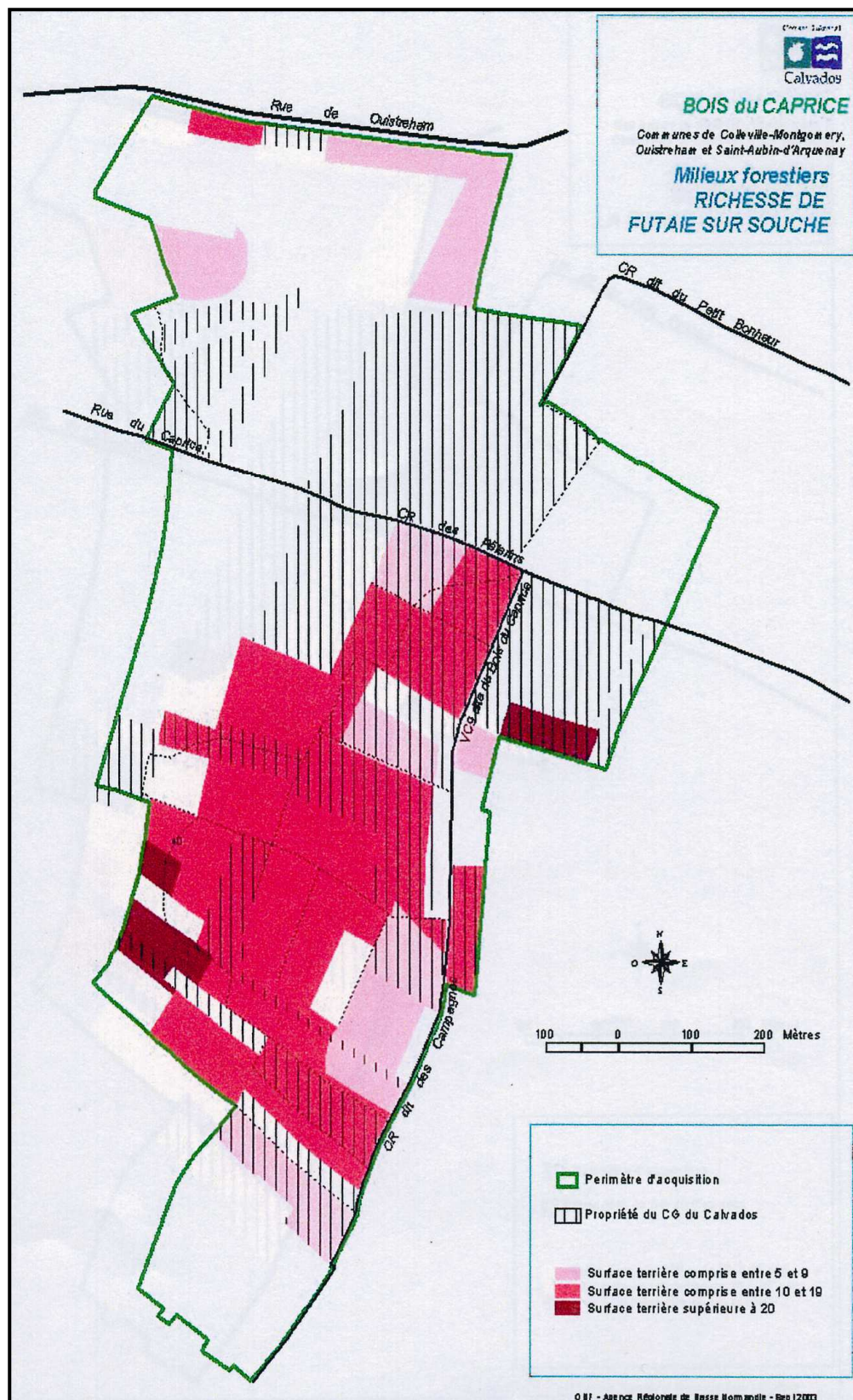
# Structure de la futaie sur souche du Bois du Caprice.



Source : Conseil Général du Calvados



Richesse de la futaie sur souche dans le Bois du Caprice.



Source : Conseil Général du Calvados.

Les traitements forestiers sont également sujets à une certaine hétérogénéité :

Type de traitement	Surface	Pourcentage du milieu forestier	Pourcentage de la zone d'étude
Taillis	8,31 ha	17,53%	11,35%
Plantation	11,32 ha	28,89%	15,47%
Futaie	27,76 ha	58,58%	37,93%
	47,39 ha	100%	64,75%



Futaie sur souches de frêne vue  
du CR des Pèlerins.

Source : photographie personnelle

Cette diversité nécessite donc d'être préservée. Certaines mesures ont été mises en place pour y veiller. Colleville, Ouistreham et Saint Aubin d'Arquenay ont classé le bois en zone ND dans leur zonage de P.O.S. Ce dernier classement implique que toute coupe d'arbre est soumise à autorisation du maire.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) était en cours d'élaboration sur les communes de situation forestière en juin 2004.

Cependant, la fréquentation du site par le public a un impact négatif sur la biodiversité, ainsi que l'absence d'entretien des milieux humides et des prairies mésophiles calcicoles. La régularisation de la futaie sur souches favorise également cette perte.

La démarche consensuelle du Plan de Gestion a permis de faire émerger plusieurs objectifs à long terme. Ainsi, l'accueil du public et la gestion durable des habitats vont constituer des objectifs majeurs du site. La durée du Plan de gestion a été fixée à cinq ans.

- Les différents objectifs du Plan de Gestion :

**Accueil du public :** c'est un enjeu majeur du site. Le bois du caprice est le seul bois situé entre Caen (223 000 habitants sur l'agglomération) et la mer. Il en résulte une fréquentation importante. Aucune étude de fréquentation importante n'a été menée sur le site. Néanmoins, on peut estimer que les usagers proviennent des communes riveraines et de l'agglomération caennaise. La fréquentation a surtout lieu du printemps à l'automne. L'été reste la période la plus fréquentée. Il faut souligner l'humidité très marquée des chemins en période hivernale rendant ainsi l'accessibilité au bois difficile.

Les lieux les plus fréquentés sont les chemins publics : CR des Pèlerins, CR du Petit Bonheur, CV du Bois du Caprice et CR des Campagnes. La fréquentation interne au bois est très limitée.

Le tourisme est de type familial (promenade) et sportif (VTT, randonnée, cavaliers). Les deux clubs équestres de Ouistreham utilisent très régulièrement l'ensemble des chemins internes au bois. Cette dernière fréquentation peut, sur les portions de chemins humides, occasionner une dégradation.

Par ailleurs, les usagers sont à la recherche d'animations nature sur le site. Celles-ci sont actuellement assurées par le Conseil Général et par M. Sébastien BERNEDES, responsable environnement pour la commune de Ouistreham. En 2003, plus de 800 personnes ou élèves ont suivi les animations de ce dernier.

Les équipements disponibles sur le site sont les suivants :

Equipements	Nombre
Panneau d'identification du site	2
Parcours de santé et pédagogique	1
Chemin de randonnée	1

**Les panneaux d'identification du site** ont été disposés sur le CR des Pèlerins. Basés sur la charte graphique du Conservatoire du littoral, ils indiquent le nom du site, le propriétaire, les communes de situation et les réglementations à respecter : pas d'apport de feu, camping interdit,...

**Le parcours de santé et pédagogique** est un circuit en boucle dont le départ est au stade du Petit Bonheur à Ouistreham. Sont installés, sur l'ensemble du circuit, 9 agrées, 10 stations botaniques et 2 panneaux d'information : un sur la haie au stade du Petit Bonheur et l'autre sur le bois du Caprice au carrefour du CR des Pèlerins. Ce parcours a été réalisé par la ville de Ouistreham.

**Le chemin de petite randonnée** de 7 km relie en boucle Colleville à St Aubin d'Arquenay en traversant le bois.



## Equipements actuels d'accueil du public dans le bois du Caprice.



Source : Conseil Général du Calvados.

Il faut signaler la venue régulière de « gens du voyage » sur les herbages limitrophes du bois engendrant des problèmes d'hygiène. De même, le bois est régulièrement fréquenté par des motos et quads.

Malgré la proximité de décharges ouvertes au public, de nombreux dépôts d'ordures sauvages sont constatés aux abords des chemins traversant le bois du caprice. Aussi depuis quelques années, le conseil général finance une association de réinsertion (Air environnement) pour la collecte des déchets. Il semble que depuis la mise en place de cette initiative les dépôts diminuent. Par ailleurs, l'association de chasse de Saint aubin réalise annuellement deux nettoyages du site.

Ainsi l'objectif principal du Plan de gestion va être de privilégier un public familial et local tout en préservant les habitats naturels présents et en conservant une cohérence avec les pratiques locales.

Cet objectif est un enjeu majeur qui s'articulera autour de trois objectifs de gestion :

- organiser et canaliser l'accueil du public
- assurer un accueil de qualité
- privilégier le rôle éducatif de cet espace naturel.

▪ **Organiser et canaliser l'accueil du public :**

- le stationnement et l'accès au site : la création d'un parking à l'est du massif sur le chemin des Pèlerins permettra de créer un pôle unique d'accueil sur le site et de desservir efficacement la commune de Ouistreham tout en étant à proximité de la D514. Sa capacité d'accueil ne dépassera pas 25 à 30 places soit environ 700 à 800 m<sup>2</sup>. Aux abords directs du parking (hors zone de préemption actuelle), une prairie sera aménagée pour accueillir les usagers. Sa surface sera de l'ordre de 10 000 m<sup>2</sup>. Un panneau d'information, des tables bancs, quelques poubelles, une lisse bois pour attacher les équidés, un range vélo ainsi que du mobilier bois ludique seront installés. A l'Ouest du bois, sur le territoire de Colleville, il sera prévu la réalisation d'une petite aire de stationnement de faible capacité (4 à 5 places). Un panneau d'information y sera installé.



Parking de 40 places  
présent au niveau du parc  
des loisirs de saint Aubin  
d'Arquenay situé à  
l'entrée du bois.

Source : photographie  
personnelle.

- Les chemins ruraux internes au bois : de manière à assurer la tranquillité des usagers du site et de préserver les habitats, la fermeture du chemin rural des Pèlerins à chaque extrémité du bois a été décidée. Des motifs liés à la sécurité publique ou bien à des préoccupations écologiques peuvent justifier sa fermeture. Un système de barrière coulissante double sera installé. Ce modèle a l'avantage de permettre le passage de cyclistes, piétons, vélos ou de fauteuils roulants sur le milieu de la chaussée tout en interdisant l'accès aux automobiles. Deux bancs seront installés le long du CR (chemin rural) des Pèlerins.
- Les circuits balisés : l'aménagement de circuits permet à la fois de limiter les impacts sur les habitats et les conflits d'usage mais aussi d'adapter ces équipements aux exigences propres à chaque type d'utilisateur. Dès que le Conseil Général aura acquis une surface suffisante, deux circuits pourront être mis en place :
  - o Un **circuit pédestre** qui invite à une découverte des grandes unités de bois (frênaie, prairie...) et des éléments structurants du bois (haies, arbres remarquables...). Le balisage sera réalisé à partir de plots directionnels en bois. Ce circuit sera laissé en terrain naturel. Quelques portions du circuit devront toutefois être aménagées : dessouchage, terrassement ponctuel, élagage,... Par ailleurs, un éco-compteur par dalles acoustiques sera installé dès le début du plan de gestion. Il permettra de quantifier l'évolution de la fréquentation sur le site au cours des cinq années à venir. La fréquentation sera, par la suite, suivie annuellement par le logiciel éco-compteur.
  - o Un **circuit équestre** qui éviterait les zones humides et celles ayant un intérêt patrimonial (mares...). Cette proposition a été envoyée aux entres équestres riverains. Le balisage sera réalisé par peinture orange sur les arbres ou par plaques, symbolisant un étrier, cloutées sur des poteaux bois.

▪ **Assurer la qualité de l'accueil du public :**

Cet objectif de gestion revêt un caractère important dans la mesure où il conditionne l'image de marque du propriétaire et des communes de situation. Il s'articulera autour de trois axes :

- Les ordures : celles-ci devront être ramassées régulièrement. A ce titre, quelques poubelles seront installées sur le parking le plus important. Par ailleurs, il ne sera pas installé de poubelles : un ramassage des déchets épars sera assuré régulièrement. En parallèle et afin de préserver cet espace naturel, les usagers pourront être incités par le biais des panneaux d'information des parkings à ne pas déposer leur déchet sur le site. A ce titre, aucune poubelle ne sera installée en dehors des parkings.



- Le mobilier : Plusieurs mobiliers en bois de qualité seront installés. Ils auront l'avantage de bien s'intégrer dans cet espace naturel. Les propositions d'équipements sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Localisation	Mobilier	Quantité estimative
Grand parking	Table-banc	3
	Panneau d'information	1
	Poubelle	2
	Mobilier ludique (balançoire, cabane...)	2
	Lisse bois pour équidés (2m de long)	2
	Range vélo (5 vélos/U)	2
Chemin des Pèlerins	Banc	2
	Barrière	2
Chemin pédestre	Plot directionnel	20
Parking de Colleville	Panneau d'information	1
Plateau sportif de Saint Aubin	Panneau d'information	1

- L'entretien des équipements : Il devra être réalisé annuellement de manière à maintenir la qualité de l'accueil. L'ensemble des équipements (mobiliers, sentiers...) est concerné. Plusieurs équipements seront concernés en début du plan de Gestion. Il s'agit :
  - o Des chemins ruraux internes au bois. Ces derniers sont fortement dégradés et ne répondent pas aux enjeux de sécurité. Il sera prévu un rebouchage des « nids de poule » dangereux.
  - o Du parcours santé. Ce dernier sur certains agrès ne répond pas à la norme. Cette dernière prévoit notamment la mise en place d'un espace de sécurité d'au minimum deux mètres autour des agrès. Cet espace doit être vide de pierre, de racines ou de branches. Il est souhaitable d'augmenter cet espace de un à deux mètres pour les ateliers supérieurs à deux mètres de hauteur. En outre le sol de ce périmètre doit être amortissant. Le gazon suffit pour une hauteur inférieure à un mètre. Une épaisseur de 30 cm de sable convient jusqu'à trois mètres. Enfin toute réparation doit être réceptionnée par du personnel qualifié pour constat de conformité. Une commission de sécurité devra expertiser la validité des agrès. Par la suite, il sera mis aux normes.



Entrée du parcours santé vue du chemin des Pèlerins .

Source : photographie personnelle

Panneau d'information à l'entrée du parcours santé  
au niveau du chemin des Pèlerins.

Source : photographie personnelle.



#### ▪ **Eduquer à l'environnement :**

Il s'agit d'informer le public sur l'intérêt écologique et touristique, la gestion mise en œuvre et les comportements à adopter. Trois types de mesure sont à envisager :

- La conception de trois panneaux d'information sur chaque parking avec des croquis, photos et textes illustrant la particularité du site, les équipements disponibles et les mesures de gestion.
- L'organisation de visites guidées auprès des scolaires et du grand public.
- L'entretien du parcours pédagogique.

Panneau d'information situé au croisement du chemin du bois du Caprice et le chemin des Pèlerins.

Source : photographie personnelle.



▪ **Autres objectifs :**

- Communication : les actions de communication sont à envisager autour de deux thèmes principaux :
  - Les intérêts du site (touristique et écologique) tout en veillant à ne pas engendrer un risque pour la préservation des éléments remarquables du patrimoine naturel.
  - La gestion mise en œuvre. Il faudra notamment expliquer les objectifs d'interventions sylvicoles et des îlots de vieillissements ou du maintien d'arbres morts qui pourraient être mal perçus.

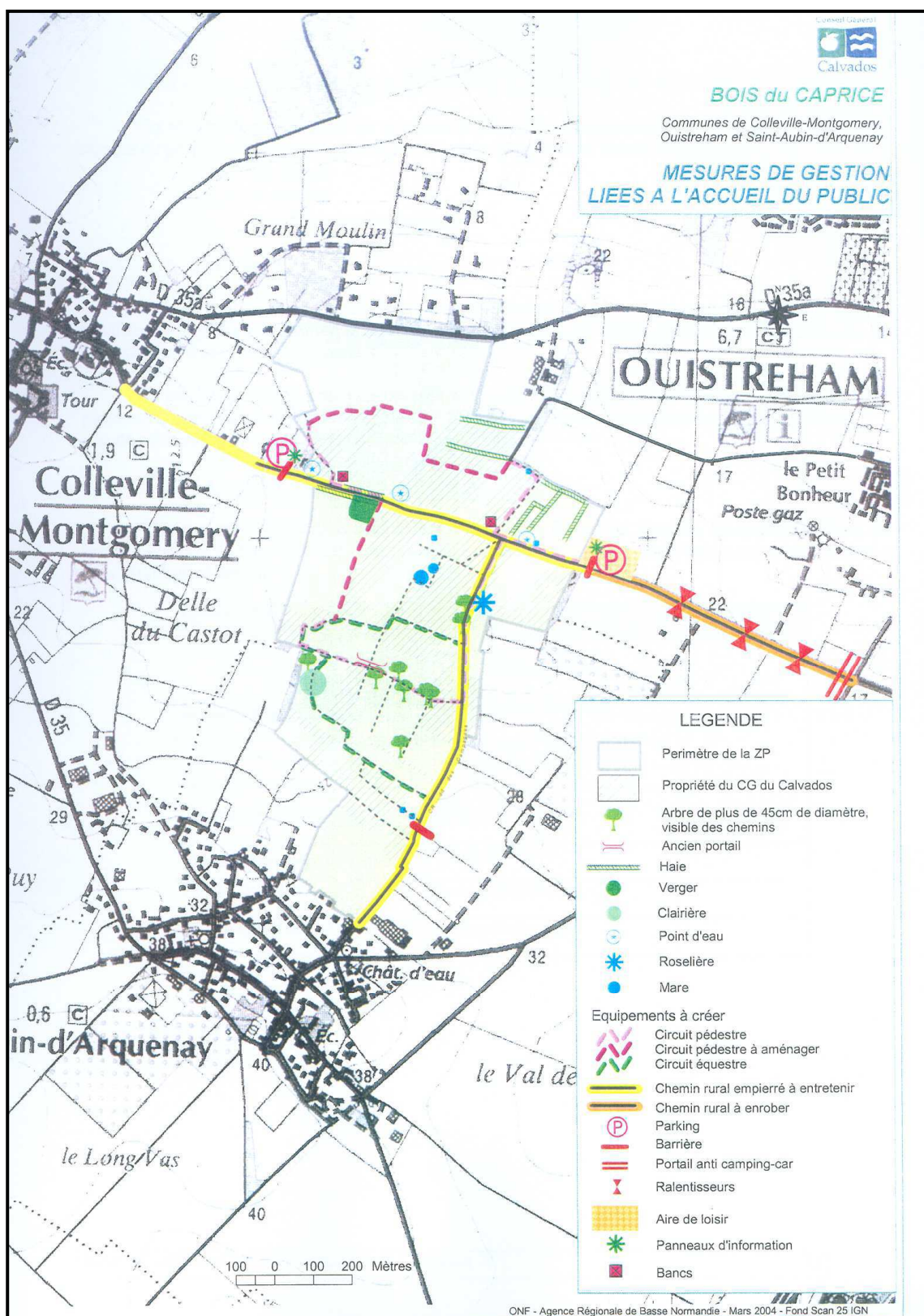
Pour ce faire, différents médias seront utilisés comme les trois panneaux d'information, les visites guidées, la présentation du plan de gestion via la presse locale, le bulletin d'information du conseil général ou communal.

De même, afin d'éviter les conflits d'usages, la mise en place d'un comité de gestion annuel paraît opportun. L'ensemble des actions réalisées ou à réaliser sera alors communiqué auprès des acteurs et partenaires de la gestion du site. Sa fréquence sera annuelle (début décembre de chaque année).

- Surveillance du site : L'augmentation probable de la fréquentation ainsi que la mise en place d'une gestion sylvicole nécessitent la présence régulière d'un « garde » assermenté sur le site. Il pourra :
  - Servir d'interlocuteur auprès des élus, associations et usagers du site sur le terrain
  - Avoir un rôle de police de la nature
  - Animer et surveiller les opérations de gestion.

Le syndicat mixte Calvados Littoral assurera cette surveillance.

Equipements prévus dans le Plan de gestion du bois du Caprice.



Source : conseil Général du Calvados.



### 3- Le manque de logements étudiants et pour personnes âgées sur l'agglomération caennaise.

- La nécessité de loger les nombreux étudiants de Caen :

On trouve dans l'agglomération caennaise 30 000 étudiants en formation supérieure. En effet, l'attractivité caennaise est en grande majorité due aux âges universitaires.

L'Université de Caen est composée de trois campus comprenant :

- **11 unités de formation et recherche** : droit et sciences politiques, sciences économiques et gestion, sciences de la vie, sciences de la terre, science de l'homme, histoire, langues vivantes étrangères, médecine, sciences pharmaceutiques, sciences et techniques sportives.
- **8 instituts** : institut d'administration des entreprises, institut de préparation à l'administration générale, institut de biologie et biochimie, instituts universitaires de technologie, instituts universitaires professionnalisés.
- **4 établissements de formation supérieure** : ESC le Havre-Caen, Sup-Europe, ISMRA-ENSI Caen, IUFM, ESTIC.

Avec sa large palette de formations après le baccalauréat, Caen accueille 80% des personnes qui étudient dans la région de Basse-normandie en 2002-2003.

D'après les données de l'INSEE en 1999, Caen est la douzième aire urbaine la plus estudiantine de France avec 29259 étudiants au lieu d'étude, soit une densité de 7,9 (pour cent habitants) et un indicateur d'attraction de 110,8.

Remarque : l'indice d'attraction est le rapport entre le nombre d'étudiants qui étudient dans l'aire urbaine et le nombre d'étudiants qui y résident.

Ainsi, la demande en logements étudiants est assez forte sur l'agglomération de Caen ce qui engendre donc un manque évident.

- Le manque de logements pour personnes âgées sur l'agglomération de Caen.

C'est de nos jours une évidence, la question des personnes âgées s'inscrit dans notre société sous la forme d'un problème inévitable : leur durée de vie qui s'accroît et entraîne notamment l'accroissement lent mais continu du nombre et de la proportion des personnes âgées. On prévoit, pour les quarante prochaines années, un doublement de la population des plus de 65 ans et un triplement de celle des plus de 80 ans. En effet, l'arrivée à l'âge de la retraite des générations nombreuses issues du baby-boom qui a suivi la Deuxième Guerre engendre un fort accroissement du nombre de personnes âgées. A partir de 2025, les personnes de plus de 60 ans devraient représenter plus du tiers de la population normande contre moins de 23% actuellement.

Au recensement de 1999, on dénombre 21 353 personnes âgées de plus de 60 ans dont 8 975 personnes de plus de 75 ans à Caen.

Mais on peut également constater que les migrations des personnes de plus de 60 ans accentuent encore ce phénomène : entre 1990 et 1999, la Basse-Normandie a accueilli 22 200 personnes de plus de 60 ans pour 11 000 départs. Ce solde accentue donc le vieillissement de la population d'autant que ces installations de jeunes retraités s'accélèrent depuis dix ans, leur nombre augmentant de 20% par rapport aux années 80.

Près de la moitié de ces nouveaux arrivants (10 600) a élu domicile dans le Calvados.

Par ailleurs, en Basse-Normandie, 51% des personnes âgées de plus de 60 ans vivent en zone rurale contre 46% pour l'ensemble des bas-normands. Ce constat d'une présence plus importante des personnes âgées en zone rurale est vérifié dans le Calvados, pourtant département le plus urbain de la Région, mais est tempéré puisque seulement un tiers des personnes âgées vivent en zone rurale. Cette surreprésentation des personnes âgées en zone rurale va probablement être remise en cause dans les vingt années à venir dans la mesure où les futurs retraités vivent souvent dans les villes et leurs périphéries résidentielles.

Cependant, on ne trouve le 1<sup>er</sup> janvier 2003 dans le Calvados que 96 établissements de maison de retraite, soit 5 779 lits, et 42 établissements en logement foyer, soit 1 976 lits.

On retrouve, en novembre 2004, dix structures d'hébergement en foyer-résidence réparties dans différents quartiers de Caen. Ce type d'hébergement permet aux personnes âgées de disposer d'un logement privatif au sein d'une structure collective, et donc de bénéficier des services de la structure à titre facultatif (restaurant, animation, buanderie,...).

Le Calvados se situe à un niveau médian pour le nombre de logements foyers et de places en logements foyers avec une très faible augmentation du nombre de places entre 1996 et 2003 (il est passé de 1962 à 1976).

Pour le nombre de lits en maison de retraite, on est passé de 5 703 à 5 779 places entre 1996 et 2003.

Avant 75 ans, une très faible proportion de personnes vit en maison de retraite ou en foyer-logement. Passé cet âge, ces structures spécialisées accueillent une part plus importante de retraités, mais il faut dépasser les 85 ans pour qu'un tiers de la population soit hébergé en institution. La perte d'autonomie est le facteur déterminant pour l'entrée en établissement spécialisé.

En revanche, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de la moitié des 7,4 millions de personnes vivant seules en 1999. Ces personnes, encore indépendantes, mais victimes de solitude, ne sont pas prêtes à rentrer en maison de retraite, mais ont cependant besoin d'une structure qui leur permettent de vaincre leur solitude.

La lutte contre l'isolement des personnes âgées est de nos jours un sujet préoccupant et est donc amené à prendre de plus en plus d'importance. En effet, on trouve de plus en plus d'expériences d'habitats intergénérationnels à travers la France, ainsi que des résidences destinées aux retraités « actifs ».

- La lutte contre l'isolement des personnes âgées.

Un nouveau concept est apparu dans le domaine du logement pour personnes âgées : ce sont des habitats individuels pour personnes indépendantes, implantés autour d'une place et d'un espace vert, dans le but de faciliter les échanges. Cette disposition des logements permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées en favorisant leur rencontre au sein de la structure.

On trouve par exemple « l'îlot senior » à Verson dans le Calvados qui comprend quatorze logements dont les bénéficiaires seront des personnes de plus de soixante ans n'ayant pas de revenu de travail. De plus, ce projet « îlot senior » s'inscrit dans un ensemble où chaque pôle a été pensé pour permettre le lien et la mixité sociale entre les populations.

Mais, en plus des échanges entre personnes âgées, on cherche à présent à favoriser la cohabitation entre les âges : l'idée est de mêler les générations dans des activités et des services communs basés sur une philosophie d'entraide et de solidarité.

On retrouve par exemple dans la banlieue dijonnaise la résidence « Générations » qui permet la cohabitation entre des retraités et des familles avec des enfants de moins de cinq ans. Ceci aide à retisser les liens entre les générations. Pour favoriser les échanges, ils possèdent tous un téléphone interne permettant de joindre chaque logement et signent une charte à leur arrivée dans la résidence où ils s'engagent à respecter leurs voisins, à être accueillants, à rendre service, à participer à la vie du quartier. Ceci confère donc à la structure un « esprit village » où les divers âges se côtoient lors de manifestations, de fêtes, d'expositions et lorsqu'ils se rendent des petits services entre résidents (notamment lorsque les personnes âgées gardent les enfants des familles résidentes).

On peut également remarquer que la cohabitation entre les personnes âgées et les étudiants est de plus en plus fréquente. En effet, de plus en plus de personnes âgées cherchent des étudiants pour échanger un logement contre une présence. En effet, l'étudiant est intéressé car le logement est de plus en plus cher, et ça permet de lutter contre la solitude de la personne âgée. C'est une formule qui commence à se développer car les personnes âgées seules nécessitent une présence, surtout la nuit, et quelqu'un qui cuisine pour elles. Cette méthode, qui permet un enrichissement mutuel, se développe notamment à Paris avec « PariSolidaire », et à Nantes avec « un temps pour toi ».

Avec le vieillissement de la population et l'augmentation de l'espérance de vie, les retraités sont de plus en plus dynamiques et souhaitent prendre part pleinement aux activités de la ville. Parallèlement, les générations se connaissent de moins en moins et ne sont plus habituées à communiquer entre elles. Ainsi, pour répondre aux attentes de ces nouveaux retraités sont nées ces résidences qui permettent les contacts entre personnes âgées et entre générations différentes où tout est mis fait pour conserver leur liberté et leur indépendance, tout en mettant à leur disposition tous les services nécessaires.

Il paraissait alors intéressant de réaliser sur le parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay un établissement de ce type pour répondre aux besoins de la population. Ainsi le modèle du « Papy Loft », déjà implanté à Moulton et à Biéville-Beuville dans le Calvados, paraît être un bon exemple pour répondre aux attentes de ces nouveaux retraités.

## Troisième partie : Propositions d'aménagement.

Il s'agit donc de réaménager le parc des loisirs notamment pour réduire la surface d'entretien, qui est bien trop importante pour l'unique employé communal. Ainsi, il nous a donc paru intéressant de se pencher sur un projet permettant de répondre aux besoins de ces nouveaux retraités, encore indépendants mais isolés et seuls.

Un projet paraît alors intéressant : celui de permettre d'une part une cohabitation entre les personnes âgées elles-mêmes, et d'autre part entre les personnes âgées et les étudiants. Le projet du Papy Loft, déjà réalisé dans le Calvados à Moulton et à Biéville-beuville, paraît répondre raisonnablement à nos attentes, et pourra alors nous servir de modèle dans la réalisation de notre projet.

- L'exemple du Papy Loft.

Allongement de l'espérance de vie... en bonne santé, arrivée des « baby boomers » à l'âge de la retraite... ces phénomènes modifient profondément l'équilibre démographique de la société française. Le nombre croissant de retraités entraîne de nécessaires évolutions dans certains domaines de la vie économique. La question du logement notamment doit être repensée.



Papy Loft de Moulton.

Source : La Plaine Normande

En effet, entre l'habitat familial, difficile et coûteux à entretenir, parfois isolé, qui peut favoriser les sentiments de fragilité et d'insécurité, et la maison de retraite ou résidence collective, qui est loin de correspondre aux aspirations de personnes autonomes, les seniors n'ont pas toujours l'opportunité ou le choix d'organiser leur quotidien comme bon leur semble.



Offrir un logement social adapté aux seniors tout au long de leur vie, telle est l'idée fondatrice du concept novateur du Papy Loft qui a été développé par La Plaine Normande avec le concours du cabinet d'architecte Millet et Chilou, pour répondre à cette évolution et envisager l'avenir. Avec sa marque déposée « Papy Loft », La Plaine Normande propose aux seniors un nouveau type de logement locatif adapté aux modes de vie des personnes retraitées à faibles revenus. Le Papy Loft est une nouvelle alternative aux maisons de retraite et aux résidences services.

« *En France, on a trop de schémas tout faits pour les personnes âgées: c'est soit la maison individuelle, soit la maison de retraite* », explique Eric Thuillez, directeur général de la société HLM La Plaine Normande, une filiale de la Caisse des dépôts et consignations. « *Le Papy Loft est un concept développé autour de la notion de liberté individuelle* », souligne-t-il.

Il se fixe trois objectifs : lutter contre la solitude des seniors, maintenir leur autonomie et leur proposer un environnement sécurisé.

Ce concept novateur est actuellement une réalité dans deux communes du Calvados : à Moulton, où l'inauguration a eu lieu le 25 juin 2005 et à Biéville-Beuville où elle a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2005. Ces réalisations semblent avoir un grand succès car qu'il y a eu plus de demandes de logements que d'offres et que beaucoup de personnes âgées attendent encore d'autres réalisations semblables. Ce concept semble donc répondre correctement aux attentes de ces « nouveaux » retraités.

Le jardin commun du Papy Loft de Biéville-Beuville.



Source : La Plaine Normande.

#### - **Ce qu'est La Plaine Normande.**

La Plaine Normande est une filiale HLM du Groupe S.N.I./C.D.C.. Créée en 1920, La Plaine Normande a intégré le Groupe Caisse des Dépôts depuis 1978 et développe son activité sur l'ensemble de la Normandie.

Son capital est détenu essentiellement par SCIC Habitat (actionnaire de référence et filiale de la Société Nationale Immobilière) ainsi que par el Groupement Interprofessionnel pour la Construction (GIC) et les Caisses d'Épargne de Basse-Normandie et de Haute-Normandie.

La Plaine Normande possède un patrimoine de plus de 11 000 logements. Ce parc est constitué de logements collectifs, de maisons individuelles, de foyers, de résidences pour personnes âgées ou étudiants

- **Favoriser la convivialité et l'indépendance :**

Habitat individuel groupé et sécurisé, les pavillons du Papy Loft sont disposés autour d'un espace de convivialité. Les maisons sont construites de plain-pied et toutes mitoyennes, avec chacune une petite terrasse équipée d'une pergolas. Qu'il soit appelé place, square, cour ou patio, le jardin central offre un lieu collectif à tous les locataires (avec des allées, des pelouses, des massifs de fleurs et des bancs).

Chaque maison dispose de deux entrées, l'une côté rue, comme un logement individuel, et l'autre côté jardin communautaire. A l'image d'une vie résidentielle, cette conception permet l'échange et la communication avec ses voisins tout en gardant une adresse personnelle bien à soi.



Papy Loft de Biéville-Beuville avec ses entrées côté rue.

Source : photographies personnelles.

De plus, une pièce commune, appelée Club, prolonge les fonctions collectives du jardin et offre un lieu de vie pour recevoir sa famille ou ses amis, qu'ils soient ou non résidents du Papy Loft.

Cette configuration permet de disposer à sa guise de l'indépendance offerte par un pavillon individuel (avec garage) tout en jouissant d'un mode de vie en communauté.

- **Adapter l'habitat aux évolutions des conditions de vie :**

Le Papy Loft a été construit pour répondre au mieux aux attentes et aux contraintes des personnes âgées. Au fil du temps, certaines personnes connaissent une perte de mobilité ou de mémoire qui peut altérer l'autonomie.

Logement de plain-pied de deux ou trois pièces, le Papy Loft est aménagé afin de faciliter la vie des locataires. A partir d'un certain âge, escaliers, volets manuels peuvent représenter de sérieux obstacles pour le confort du quotidien. Pour pallier ces désagréments, l'aménagement de l'espace a été conçu pour rendre possible le déplacement en fauteuil roulant dans toutes les pièces de la maison. De même, les allèges des fenêtres surbaissées permettent de voir à l'extérieur depuis un lit, une chaise ou un fauteuil roulant. Sans oublier les volets électriques, le lavabo sans colonne et à hauteur de fauteuil ou les toilettes qui disposent d'une ergonomie spécifique (poignées).

Tout est pensé pour assurer le bien-être à long terme de nos aînés, tant en termes de cadre de vie que de services de proximité.

- **Développer le lien social :**

Si le jardin central et le club sont facteurs de sociabilité et de vie collective, l'installation du Papy Loft en centre bourg entretient également le lien social, en mettant à la disposition des locataires un ensemble de services, qu'ils soient commerciaux ou médicaux.

Dans le même souci d'éviter l'isolement et la « ghettoïsation », les deux premiers Papy Loft sont implantés à proximité de logements familiaux dans lesquels des couples avec leurs enfants résident, pour, ainsi favoriser une certaine mixité entre les générations.

De plus, la sécurité est aussi prise en compte, puisque la proximité des logements permet aux différents locataires de « garder un œil » chez le voisin en cas d'absence et d'intervenir ou de prévenir les secours en cas de problème.



Le jardin central du Papy Loft de Biéville-Beuville.

Source : La Plaine Normande.

- **Respecter l'environnement :**

Respecter l'environnement, c'est notamment adopter un parti pris en matière d'architecture tout en veillant à intégrer harmonieusement les logements dans l'environnement architectural. Ainsi, tout en conservant les impératifs du Papy Loft (maisons

individuelles et jardin collectif central) des variantes pourront exister dans les caractéristiques de construction selon le lieu d'implantation : toit en tuiles ou en ardoises par exemple.

Respecter l'environnement, c'est également miser sur la qualité et la durabilité des bâtiments. Dans cet optique, la conception du Papy Loft relève d'une démarche Haute Qualité Environnementale. Cette approche de développement durable consiste à maîtriser l'impact des constructions sur l'extérieur et à créer un intérieur sain et confortable : choix des matériaux, isolation acoustique et thermique par exemple, apportent confort et économies d'énergie. En complément, les logements bénéficient du label Qualitel, qui permet notamment des économies d'énergie supplémentaires sur la nouvelle régulation thermique.

- **Assurer la qualité dans le respect des loyers modérés du logement social :**

Le Papy Loft est un logement social qui n'est en rien un logement standardisé ou de série et qui s'inscrit dans une philosophie de qualité, d'intégration au tissu urbain et de développement durable.

Pour bénéficier d'un pavillon Papy Loft, il est nécessaire de répondre aux critères requis habituellement dans la procédure d'attribution des logements sociaux et avoir plus de 60 ans.

- **Présentation du Papy Loft de Moulton et de celui de Biéville-Beuville :**

La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet Millet et Chilou pour ces deux opérations. Pour le Papy Loft de Moulton, il y a dix logements individuels regroupés autour d'un vaste jardin commun, soit six T2 et quatre T3, ceux-ci répartis en cinq logements PLUS et cinq logements PLS. Les retraités ont droit à des logements PLUS ou PLS en fonction de leurs revenus. Ceci est déterminé en fonction de plafond de ressources. Les logements PLUS étant réservés aux revenus les plus faibles et les logements PLS aux revenus les plus élevés.



Jardin commun du Papy Loft de BiévilleBeuville avec  
vue sur les parkings en arrière-plan.  
Source : photographie personnelle.

A Moulton, les cinq logements de type PLUS sont des pavillons de deux pièces (T2) avec une surface moyenne de 60m<sup>2</sup> et un loyer mensuel moyen de 318 euros.

La typologie des cinq logements PLS est la suivante : un logement T2 d'une surface habitable moyenne de 60m<sup>2</sup> avec un loyer mensuel de 455 euros, et quatre logements de trois

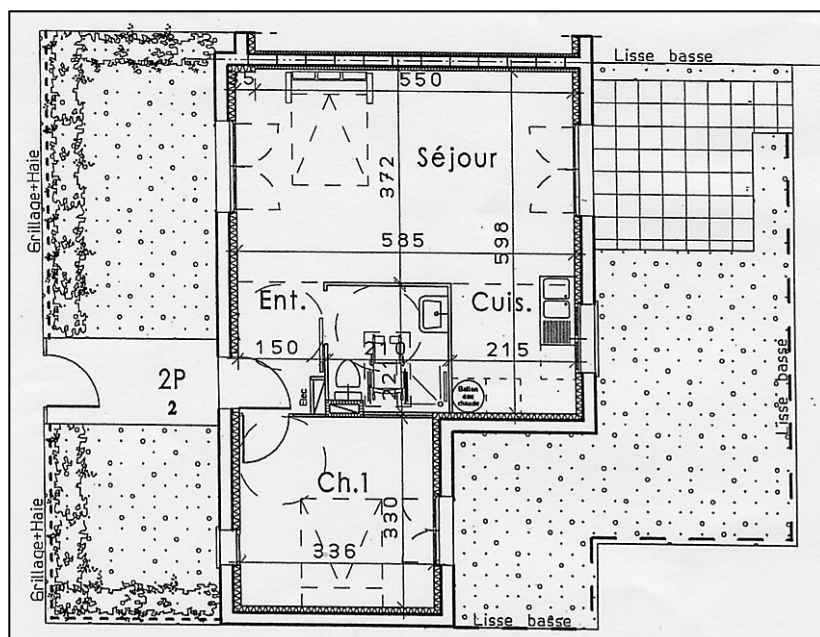
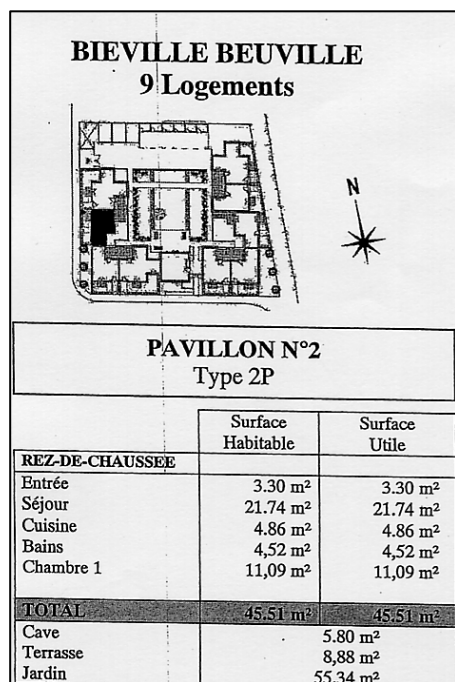


pièces (T3) d'une surface habitable moyenne de 73m<sup>2</sup> avec un loyer mensuel moyen de 539 euros.

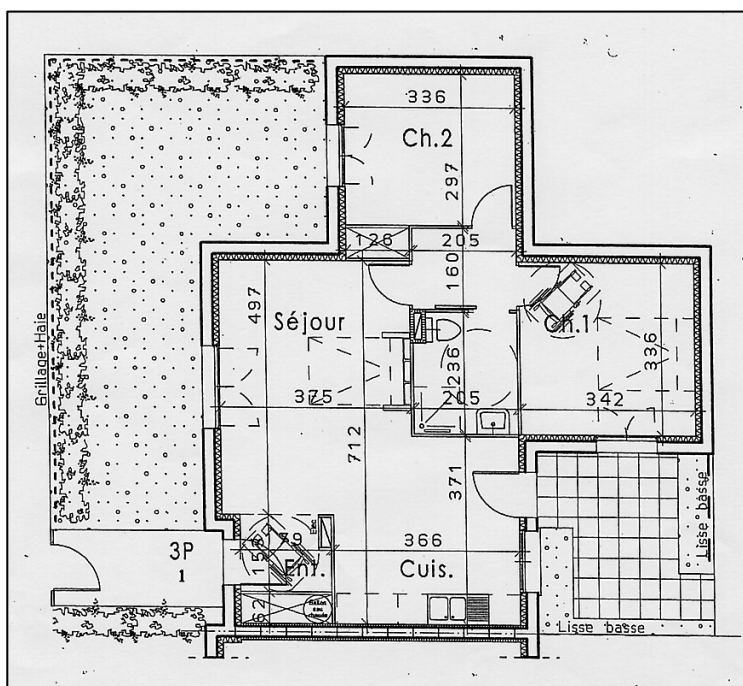
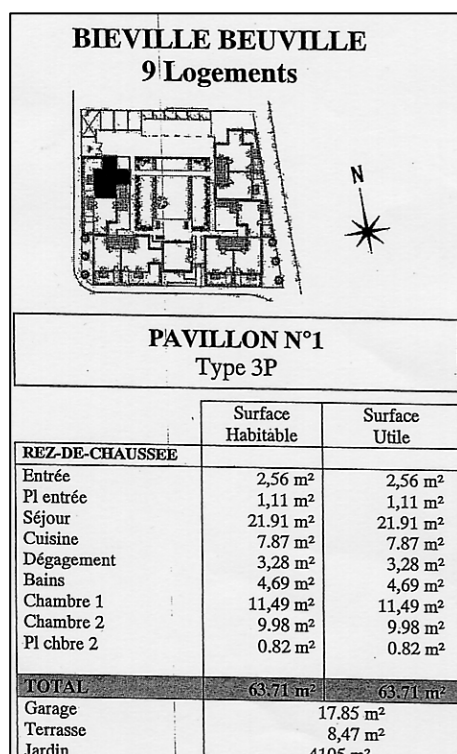
Le Papy Loft de Biéville-Beuville est composé de neuf maisons individuelles pour personnes âgées, soit cinq logements de type PLUS et quatre logements de type PLS. Parmi ceux-ci, on trouve six logements de type T2 d'une surface habitable comprise entre 45,51 et 52m<sup>2</sup> avec un loyer mensuel compris entre 270 et 402 euros, et trois logements de type T3 d'une surface habitable de 63,71m<sup>2</sup> avec un loyer mensuel de 497 euros.

### Plan de l'intérieur d'un logement T2.

Echelle : 1/100<sup>ème</sup>.



### Plan de l'intérieur d'un logement T3.



Source : La Plaine Normande.

Le loyer moyen mensuel (garage exclu) des logements de type PLUS est approximativement de 335 euros pour une maison de type T2 d'une surface habitable de 52m<sup>2</sup>, et de 401 euros pour une maison de type T3 d'une surface habitable de 63m<sup>2</sup>.

Les deux opérations prévoient un garage pour chaque habitation. Les maisons sont construites en maçonnerie d'agglos avec des façades en enduit gratté ocre clair pour les deux communes. Cependant, on trouve une toiture en tuiles plates à Moulton, alors qu'elle est en ardoises à Biéville-Beuville.



Transiflex Plus.

Source : Gerflor.

Le niveau des prestations a été particulièrement soigné (choix des matériaux, placards équipés, menuiseries extérieures en PVC, etc.).

L'entreprise de pose de ces deux Papy Loft a été l'entreprise de revêtement de sol Gerflor (Société Lainé). Chaque logement Papy Loft va être équipé avec un Transiflex Plus pour les pièces à vivre et Taradouche Système Plus pour les salles de bains, ce qui permettra aux personnes âgées d'avoir un logement adapté à leur perte de mobilité.

A Moulton, l'âge moyen des premiers locataires est de 70 ans. La personne la plus âgée a 90 ans.

44% des personnes vivent en couple et 56% sont des personnes seules.

Ces deux opérations mettent à la disposition des personnes âgées une multitude de services de proximité. Par exemple, le Papy Loft de Biéville-Beuville est situé à une centaine de mètres des commerces et de la gendarmerie, et près d'une maison de retraite médicalisée pouvant fournir ses services médicaux en cas de besoin.

Selon la charte de la Plaine Normande, qui a déposé le nom de Papy Loft, les résidences doivent être construites au cœur des communes, à moins de 300 mètres des commerces.



« On est très bien ici, on ne se sent pas seuls et en même temps on est chez soi », affirme Yvonne Feray, 77 ans, arrivée en juin 2005 au Papy Loft de Moulton, une petite commune en pleine expansion proche de Caen.

Jardin central du Papy Loft à Biéville-Beuville.

Source : La Plaine Normande.

Selon les responsables de ce concept, ces logements individuels pourraient à moyen terme, séduire une centaine de villes rien que sur la Normandie et se développer plus tard sur la France entière.

En effet, d'autres Papy Loft sont en cours d'étude en Haute-Normandie et dans le Calvados.

Le concept devrait faire des émules dans d'autres régions puisqu'il a été présenté à treize autres sociétés HLM, filiales comme La Plaine Normande du groupe immobilier locatif SNI.

« Il y a une demande de plus en plus forte de la société vis-à-vis des personnes âgées qui ne veulent pas aller en maison de retraite, mais qui doivent quitter leur logement car il n'est plus adapté », précise Eric Thuillez.

Au-delà du projet immobilier, c'est aux collectivités de faire vivre leur concept d'habitat. A ce titre, la commune pourra organiser des animations (jeux de société, ciné club, atelier cuisine et tournois d'échec) entre les habitants du village et les résidents du Papy Loft pour favoriser leur intégration. En effet, des manifestations intergénérationnelles pourront être organisées en lien avec l'école, la bibliothèque, des associations ou encore des maisons de retraite, notamment celle de Biéville-beuville, ce qui leur permettra d'avoir un avis plus positif sur ces établissements et de moins les appréhender.

- Promouvoir la démarche « HQE ».

La démarche « Haute Qualité Environnementale » constitue une approche permettant de privilégier la qualité des constructions ainsi que la qualité de vie des habitants.

Cette approche de développement durable est organisée autour de quatre grands thèmes :

- la construction :

- une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,
- un choix judicieux des procédés et des produits de construction,
- un chantier à faible nuisance ;

- la gestion :

- des économies en énergie,
- des économies en eau,
- le recyclage des déchets d'activité,
- un entretien et une maintenance suivis ;

- le confort :

- une isolation hygrothermique,
- une isolation acoustique,
- une isolation olfactive ;

- la santé :

- de bonnes conditions sanitaires,
- une bonne qualité de l'eau,
- une bonne qualité de l'air.

La démarche « HQE » certifie une démarche de management d'opération, elle ne constitue donc pas un label qui est donné au bâtiment.

Le Papy Loft, marque déposée de La Plaine Normande, est une opération qui relève d'une démarche Haute Qualité Environnementale. Ainsi, elle s'inscrit pleinement dans la logique de la commune de Saint Aubin d'Arquenay, qui malgré le phénomène de périurbanisation qu'elle subit, souhaite conserver son caractère rural.

- Le financement et les partenaires de l'opération.

Les deux opérations, déjà réalisées sur les communes de Moulton et de Biéville-Beuville, vont nous donner des indications sur les partenaires et le financement.

Les **intervenants**, qui ont été mobilisés pour ces deux opérations, sont :

- SA HLM LA PLAINE NORMANDE : Maître d'ouvrage.
- Cabinet MILLET-CHILOU : maîtrise d'œuvre- Architecte.
- ICADE G3A : Mandataire.
- SOCOTEC : Bureau de contrôle.
- CEQUABAT : Ordonnancement pilotage coordination.
- APAVE : Coordonnateur santé sécurité.

Le **financement** de ces deux opérations a été réalisé par de nombreux organismes :

➤ Les organismes financeurs de l'opération « Papy Loft » menée sur Moulton :

- La Caisse des Dépôts et Consignation (Prêt PLUS 35 ans) : 322 917 €.
  - La Caisse des Dépôts et Consignation (Prêt PLUS 35 ans) : 84 000 €.
  - La Caisse d'Epargne de Basse-Normandie (Prêt PLS) : 394 406 €.
  - L'Etat Subvention PLUS : 34 233 €.
  - Le Conseil Général de Basse-Normandie (Subvention) : 6 300 €.
  - L'ADEME\* : 14 697 €.
  - DRE HQE : 7 178 €.
  - La SA HLM LA PLAINE NORMANDE (Fonds Propres) : 100 000 €.
- Total : 963 731 €.

➤ Les organismes financeurs de l'opération menée sur Biéville-Beuville :

- La Caisse des Dépôts et Consignation (Prêts PLUS 35 ans) : 325 544 €.
  - La Caisse des Dépôts et Consignation (Prêts PLUS foncier) : 94 000 €.
  - La Caisse d'Epargne de Basse-Normandie (Prêt PLS) : 193 069 €.
  - L'Etat Subvention PLUS : 29 789 €.
  - La communauté d'agglomérations de Caen la mer : 7 076 €.
  - La SA HLM La Plaine Normande : 200 404 €.
- Total : 849 882 €.

Un exploitant extérieur missionné par La Plaine Normande s'occupera des espaces verts collectifs.

Pour la réalisation de ces établissements il sera donc nécessaire de déplacer le terrain de boules et le terrain de football. Ces frais, qui ne seront pas très élevés, seront donc pris en charge par La Plaine Normande.

Dans le cas de la réalisation d'un tel projet, La Plaine Normande devrait acheter à la commune une surface d'à peu près 2 900 m<sup>2</sup>, soit la surface des deux bâtiments. A raison d'un coût d'achat d'à peu près 25 € au m<sup>2</sup>, cela reviendrait approximativement à 72 500€ à La Plaine Normande.



- La réalisation de logements pour étudiants.

Il paraît intéressant de réaliser des logements étudiants sur le parc des loisirs car le concept intergénérationnel paraît actuellement en vogue. En effet, le mélange des âges paraît plaire aux jeunes comme aux plus âgés. Cela permet aux personnes âgées qui souffrent de solitude d'avoir des relations avec une population jeune. De plus, les étudiants peuvent ainsi trouver plus facilement des « jobs » en réalisant les tâches ménagères des personnes âgées, en entretenant leurs jardins, en faisant leurs courses ou en assurant leurs déplacements. Puis, les étudiants étant loin de leur famille, cela leur permet de tisser des liens avec des personnes plus âgées.

Il nous a alors paru intéressant de garder le concept du bâtiment du Papy Loft et de l'appliquer à notre projet de logements étudiants. C'est-à-dire, construire deux bâtiments identiques au modèle de Papy Loft : un pour les personnes âgées et un pour les étudiants. En effet, le projet de réaliser un établissement comportant ces deux générations très différentes aurait pu poser un problème : en effet, le problème du bruit généré par les étudiants aurait pu altérer la tranquillité des personnes âgées.

La salle et le jardin communs permettraient également de favoriser les échanges entre les étudiants, tout comme entre les personnes âgées. Ces endroits permettront également de recevoir les habitants de l'autre Loft. On pourra alors, pour favoriser les échanges entre les deux classes d'âge, mettre les deux bâtiments très proches et les relier par un chemin.

Le bâtiment des étudiants comportera donc également neuf logements dont six T2 et trois T3. Les T3 permettront alors aux étudiants de réaliser des colocations à deux en gardant un certain confort.

La réalisation de ces deux bâtiments, par une même architecture pour les deux générations, permet donc de les rapprocher et de tisser des liens. Tout ceci dans un cadre fort agréable offrant aux résidents de nombreux loisirs.

- La réalisation d'un cabinet médical pour répondre au mieux aux besoins des habitants du Papy Loft.

Le projet de Papy Loft ne peut être effectué que si les résidents se trouvent à proximité des services nécessaires. C'est une condition d'installation imposée par La Plaine Normande. A ce titre, il paraît alors judicieux d'implanter un cabinet médical sur le parc des loisirs, car on ne trouve pas de services médicaux à Saint Aubin d'Arquenay. De plus, cela serait une grande aide pour les personnes en perte de mobilité. Les plus proches se situent alors à Colleville, Bénouville ou Ouistreham, et bien sûr à Caen où l'on peut accéder à beaucoup de spécialistes.

Cependant, un cabinet médical pourrait ne pas être rentable. Ainsi, on pourrait appliquer un concept de cabinet médical comprenant un médecin généraliste, un kinésithérapeute et une infirmière, et ceux-ci ne viendront que pour des plages horaires courtes et prédéterminées, par exemple une demi-journée.

La commune pourrait prendre en charge la construction de ce bâtiment médical avec l'argent obtenu lors de la vente du terrain à La Plaine Normande. La superficie du bâtiment serait de 80m<sup>2</sup> pour avoir un espace suffisant pour une salle d'attente, des sanitaires, et un bureau, avec point d'eau, avec assez d'espace pour accueillir tout le matériel médical nécessaire.

Le déplacement du terrain de tennis pourra être envisagé pour la construction du cabinet médical. Les frais couvrant la destruction et la construction du terrain à un autre emplacement coûteront 40 000 €, mais ce déplacement n'est pas forcément nécessaire.

Le concept de Papy Loft est basé sur le principe de mêler les générations dans des activités et des services communs basés sur une philosophie d'entraide et de solidarité. Ainsi, dans un esprit d'ouverture, tous les services seront accessibles aux autres habitants de la commune et notamment ce cabinet médical.

De plus, selon l'étude Ifop en 2001, parmi les commerces de proximité essentiels pour la vie d'une commune rurale, les français placent le cabinet médical en troisième position après la boulangerie et le magasin d'alimentation, donc son implantation serait un grand bien pour la commune.

- Le changement de zonage durant le passage du P.O.S. au P.L.U.

Le Parc des loisirs est actuellement compris dans la zone NDa du Plan d'Occupation des Sols de la commune. Ainsi, pour pouvoir réaliser ce projet sur le parc, il sera nécessaire de changer le zonage de la zone. Actuellement, le Plan Local d'Urbanisme est en cours de réalisation pour la commune de Saint Aubin d'Arquenay, ainsi la commune profitera de ce nouveau document d'urbanisme pour mettre le parc des loisirs en zone AU (à urbaniser), ce qui permettra alors la réalisation de ce projet en accord avec les documents d'urbanisme. Ainsi, une révision du P.O.S. qui est longue et coûteuse ne sera alors pas nécessaire.

- Le mobilier urbain.

Le parc des loisirs mérite d'être équipé d'un mobilier urbain en harmonie avec le logement pour personnes âgées et le logement pour étudiants. Voici ci-dessous l'exemple d'une poubelle et d'un banc qui pourraient être bien incorporés dans le décor :



Le banc melody pourrait être en harmonie avec les deux nouveaux aménagements. Ce banc du fabricant allemand Erlau est doté d'une ossature en acier peint au design régulier. Son ensemble assise-dossier est ici en lames de bois Paghol très dense sans entretien de lasure, réalisé exclusivement à base de matières premières renouvelables, ce qui permet de prolonger l'esprit de la démarche H.Q.E.. D'une longueur de 180 cm, il est scellé au sol en quatre points.

D'une contenance de 70 litres, la poubelle Luna est réalisée en profils plats d'acier de 35 x 5 mm. Le cendrier en partie haute est muni d'un bac intérieur métallique à remplir avec du sable. Le couvercle est verrouillable à l'aide d'une clé triangulaire. En termes de finition, la corbeille subit un traitement anti-corrosion par zingage suivi d'une peinture poudre polyester cuite au four.



Source : le Moniteur – avril 2006

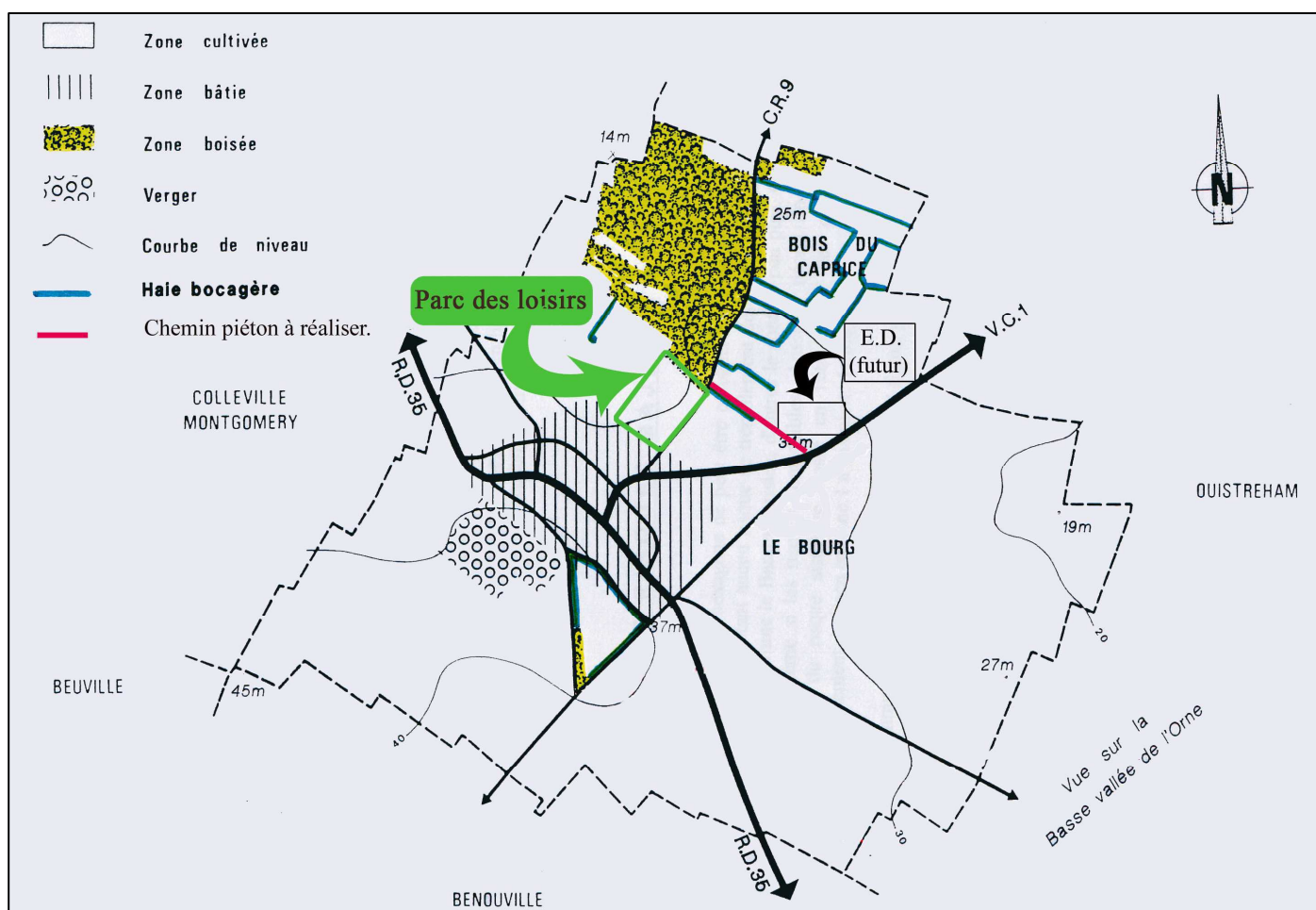
- Le déplacement du bus.

Il paraissait intéressant de modifier le trajet du bus de ville pour répondre au mieux aux besoins des personnes âgées, notamment les personnes en perte de mobilité. Ainsi, il aurait été judicieux de faire passer ce transport en commun par le parc des loisirs puis par le E.D. pour permettre aux personnes âgées d'aller aisément faire leurs courses, tout en conservant les deux arrêts de bus déjà présents dans la commune qui se situent devant la mairie et à la sortie de Saint Aubin d'Arquenay vers Colleville.

Cependant, le maire de la commune a affirmé qu'il ne serait pas évident de réaliser cette déviation car la commune n'utilisant pas beaucoup les transports en commun, cette ligne de bus n'est pas une priorité pour le Conseil Général du Calvados.

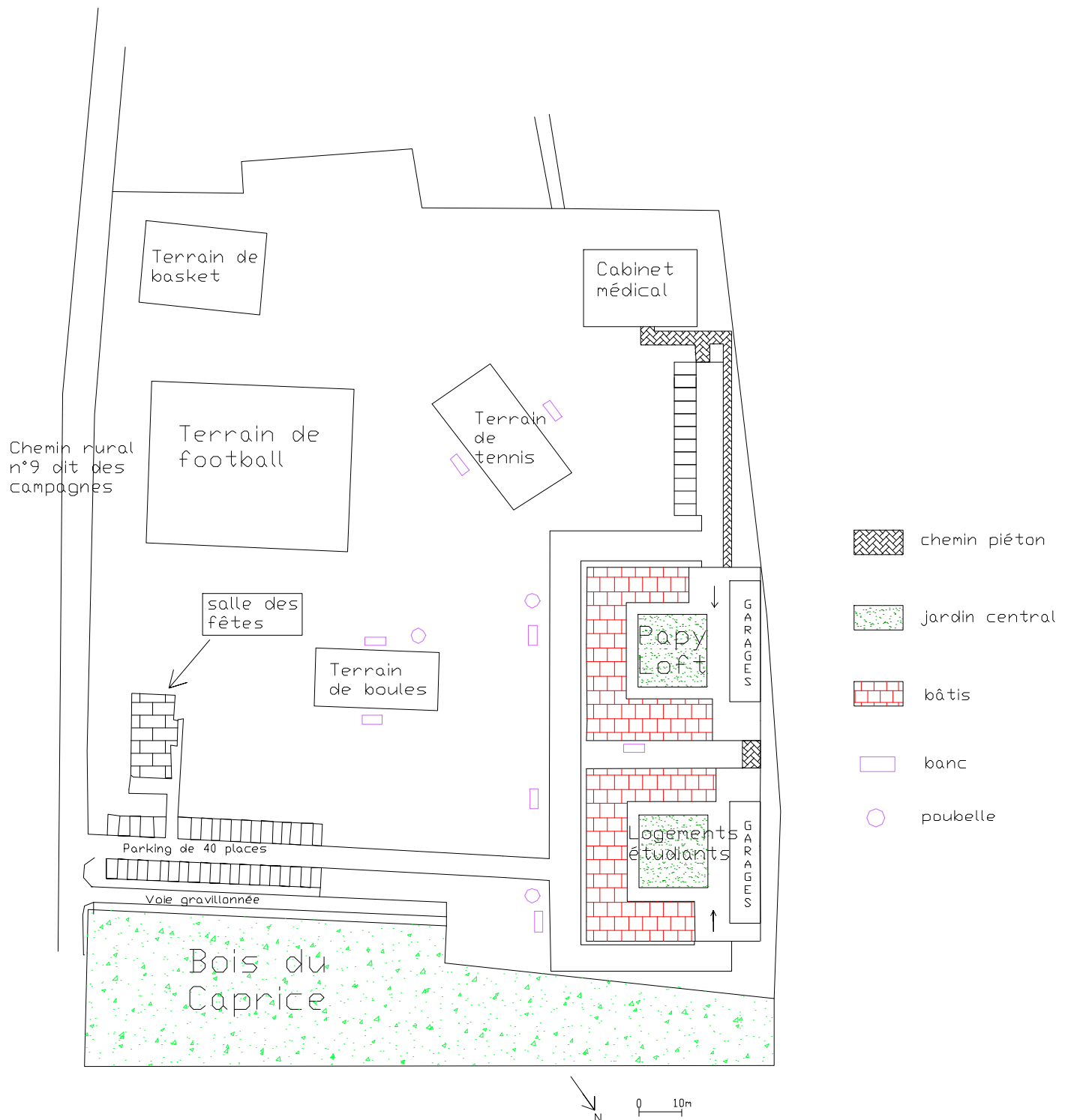
Cependant, le chemin pour accéder au E.D. du parc des loisirs ferait passer les personnes âgées par la voie communale n°1 qui ne possède pas de trottoir. Ceci présenterait alors un grand danger pour ces personnes. Ainsi, il paraît alors utile de réaliser un chemin interdit aux voitures qui reliera le parc des loisirs au magasin E.D.

### **Localisation du chemin piétonnier qui relie le parc au E.D.**



Source : réalisation personnelle sur fond de carte du P.O.S.

# Projet d'aménagement du parc des loisirs



Source : Réalisation personnelle.



# Conclusion

Aujourd'hui, 80% des personnes âgées demeurent à domicile. La durée de vie s'allonge et les personnes vieillissantes et autonomes veulent rester le plus longtemps possible chez elles, tout en bénéficiant d'un environnement adapté. Surtout, elles entendent rester des citoyens à part entière, en évitant l'isolement et en refusant une ségrégation par l'habitat, l'activité,...

Le logement des plus de 65 ans est devenu un enjeu, car un locataire sur cinq dans le parc social a dépassé cet âge. Les personnes vieillissantes et autonomes souhaitent de nos jours un habitat approprié et évolutif. Ces nouvelles attentes poussent les bailleurs, les collectivités et les acteurs du maintien à domicile, à croiser leurs compétences. Il s'agit donc de promouvoir des formes d'habitat pour que les personnes vieillissantes vivent chez elles et soient reliés aux autres. Les réponses conjuguent mixité générationnelle, offres de services et compétences du secteur médico-social. L'enjeu de cette problématique d'habitat se trouve essentiellement dans les secteurs périurbains, où la population s'est installée en masse dans les années 70.

Le Papy Loft, déjà expérimenté dans deux communes du Calvados, paraît répondre raisonnablement aux nouvelles attentes de ces retraités indépendants. C'est pour répondre à ces nouveaux besoins que ce projet en intègre au parc des loisirs de Saint Aubin d'Arquenay. Pour compléter ce projet de Papy Loft, il nous a paru nécessaire d'y ajouter une dimension de mixité générationnelle à l'aide de logements étudiants dans un deuxième établissement semblable au premier. Puis, dans ce projet d'aménagement du parc des loisirs, les nouveaux habitants auront à proximité un petit centre commercial et un cabinet médical fonctionnant sous forme de permanences. Tout ceci permettra de répondre au mieux aux attentes des personnes âgées, mais également des étudiants.

Le projet de construction de ces deux établissements prend son sens grâce à la situation même du parc des loisirs. Cet endroit de verdure leur fournira un cadre de vie agréable. Ceci est notamment dû au paysage bocager, à la morphologie de ce petit village rural, mais aussi à la présence du Bois des Caprices, lieu de sport et de détente. Cependant, la gestion du bois est désormais une compétence réservée au Conseil Général du Calvados, donc aucun aménagement n'a pu être entrepris dans ce projet, comme la réalisation d'un sentier d'interprétation qui aurait pu être intéressante.

Mais la localisation du parc est privilégiée du fait de sa proximité de la mer et de Caen. En effet, les habitants de ces nouveaux logements pourront accéder à tous les services nécessaires au niveau de Caen, mais aussi au niveau de Ouistreham où l'on trouve beaucoup de commerces et de services.

La réalisation de ce projet permettra de créer de l'emploi avec la construction des bâtiments, mais aussi avec le cabinet médical qui accueillera une infirmière, un médecin généraliste et un kinésithérapeute, ce qui permettra de redynamiser la commune.

De plus, l'implantation de ces bâtiments va engendrer l'arrivée de nouveaux arrivants de deux classes d'âge différent : des personnes ayant plus de 60 ans et d'autres ayant approximativement 25 ans. Or, nous avons pu voir dans la première partie de ce projet que la pyramide des âges possède des creux au niveau de ces âges. Ainsi, leur arrivée va permettre l'homogénéisation de la pyramide.

Ainsi, cet établissement pourra s'intégrer aisément dans le parc des loisirs et proposer à ces nouveaux locataires tout le confort et les services dont ils ont besoin. Ce bâtiment intergénérationnel leur offrira toute la tranquillité, la liberté et l'indépendance dont ils ont besoin. Mais outre cet individualisme, ils pourront vivre en communauté avec les personnes âgées et les étudiants, mais aussi les autres habitants de la commune grâce à des activités communes.

Ainsi, ce projet de Papy loft semble s'intégrer parfaitement à la commune, sans bouleverser la vie tranquille de cette petite commune rurale, et répondre convenablement aux besoins des personnes âgées comme à ceux des étudiants et des autres habitants de la commune.

# *Bibliographie*

- C. (B.), décembre 2004.\_ Le Journal de l'Action Sociale.\_ « Un concept d'accueil innovant pour les personnes âgées en Saône-et-Loire ».\_ p.15.
- CONSEIL GENERAL DU CALVADOS, juin 2004.\_ Plan de gestion du Bois du Caprice.
- COURTELLEMONT (Louise), octobre 2003.\_ Le journal de l'Action Sociale.\_ « A Dainville, optimiser le choix d'habitat pour personnes âgées ».
- CROIZER (Emilie), 2001.\_ Propositions pour une structuration territoriale des services aux personnes sur le Pays de Morlaix.\_ Maîtrise d'IUP Aménagement et Développement Territorial.\_ Université de Tours : Ecole Polytechnique de Tours, Département Aménagement.
- De PAULIN (Sylvaine).\_ MARTINEAU (Jean-Christophe).\_ décembre 2005.\_ Notre Temps.\_ « Quand jeunes et vieux vivent ensemble ».\_ p. 104 à 107.
- Direction Régionale de l'Action Sanitaire et Sociale, 1<sup>er</sup> janvier 2003.\_ Enquête EHPA-FINESS-SAE.\_ « Lits ou places installés au 1<sup>er</sup> janvier 2003 publics ou privés ».
- FRIMAT Isabelle, 15 mai 2006.\_ La gazette des communes, des départements, des régions n°20.\_ « Répondre à la demande des logements adaptés ».
- GUIBERT (Emilie), 2001.\_ Le logement social dans la Haute Vallée de Chevreuse (Yvelines) : élaboration d'une politique par le Parc Naturel Régional.\_ Projet individuel : Magistère1.\_ Université de Tours : Ecole Polytechnique de Tours, Département Aménagement.
- INSEE, janvier 2005.\_ Cent pour cent – Basse-normandie.\_ n°138.
- INSEE, septembre 2001.\_ Cent pour cent – Basse-normandie.\_ n°98.
- Le Patrimoine des communes du Calvados, tome 2.\_ Editions Flohic.\_ p.1279 à 1981.
- « Les logements de l'îlot senior seront prêts pour le printemps », 10-11 décembre 2005.\_ Ouest France.
- « l'îlot Générations à saint Apollinaire ».\_ décembre 2004.\_ Actes n°353.\_ p.7.
- « l'îlot Générations : un projet innovant d'habitat intergénérationnel », juin 2004.\_ Actes n°349.
- MARTINEAU (Jean-Christophe), janvier 2003.\_ Notre Temps.\_ « Quand le logis change la vie ».\_ p. 102 à 104.
- OBSERVATOIRE REGIONAL DE LA SANTE, novembre 2004.\_ La lettre de l'ORS de Basse-Normandie.\_ « Les personnes âgées en Normandie ».\_ 20 pages.

- PERRIN (Caroline), 1997.\_ Création d'une maison d'accueil rurale pour personnes âgées à Meusnes (41).\_ Projet individuel : IUP2.\_ Université de Tours : Ecole Polytechnique de Tours, Département Aménagement.
- Plan d'Occupation des Sols de Saint Aubin d'Arquenay.
- QUINTON (Maryse), avril 2006.\_ Le Moniteur, numéro spécial.\_ « Mobilier urbain ».\_ p.113 et 117.
- SPIHIGER (Muriel), SCIC Habitat La Plaine Normande, 2003.\_ Dossier de Presse élaboré à l'occasion de l'inauguration du Papy Loft de Moul.

## *Adresses Internet*

- Apriles : Agence des Pratiques et Initiatives Locales.\_ 16/03/2006.\_ <http://www.apriles.net/apriles-132-accueil-actionlectureinfo-146.htm>
- Saint Aubin d'Arquenay, notice communale.\_ 17/10/2005.\_ [http://cassini.ehess.fr/cassini/fr/html/fiche.php?select\\_resultat=30532](http://cassini.ehess.fr/cassini/fr/html/fiche.php?select_resultat=30532)
- INSEE.\_ 06/04/2006.\_ [www.insee.fr](http://www.insee.fr) \_ rubrique « Liens », les « Autres serveurs statistiques en France ».
- <http://zonage.basse-normandie.pref.gouv.fr/zonagesParDepartement> \_ 17/10/2005.
- Le Journal du Management.\_ 17/10/2005.\_ [http://management.journaldunet.com/ville/.../saint-aubin-d\\_arquenay.shtml?zone=printe](http://management.journaldunet.com/ville/.../saint-aubin-d_arquenay.shtml?zone=printe)
- Jean-Philippe Tarot.\_ 03/05/2006.\_ [http://www.senioractu.com/-PapyLoft-,-une-nouvelle-generation-de-HLM-pour-les-seniors\\_a4827.html?start\\_liste=15&paa=4](http://www.senioractu.com/-PapyLoft-,-une-nouvelle-generation-de-HLM-pour-les-seniors_a4827.html?start_liste=15&paa=4)
- Papy Loft.\_ 03/05/2006.\_ <http://senioractu.com>
- DABI Frédéric  
<http://www.ifop.com/europe/sondages/opinionf/serviceproxi.asp>



# *Annexes*

Annexe 1 : La démarche « Haute Qualité Environnementale »  
*Habitat et Société*, décembre 2001.

Annexe 2 : Les plafonds de ressources des bénéficiaires des logements PLUS et PLS pour 2006.

Annexe 3 : Le coût estimatif des travaux et études du Plan de Gestion du Bois du Caprice pour le Conseil Général du Calvados.

OPÉRATIONS	CODE	2005		2006		2007		2008		2009	
		Recette	Dépense	Recette	Dépense	Recette	Dépense	Recette	Dépense	Recette	Dépense
Création d'un parking (Est du CR des Pèlerins)	FA1		17300								
Aménagement d'une prairie (Est du CR des Pèlerins)	FA2				13900						
Réfection des accès aux deux parkings	FA4		27400								
Création d'un parking (Ouest du CR des Pèlerins)	FA3		4400								
Installation de bancs	FA5		600								
Fermeture des CR internes au bois	FA6		1200								600
Aménagement d'un circuit pédestre	FA7					300	3100				
Aménagement d'un circuit équestre	FA8						880				
Installation d'éco-compteur	FA9		1400								
Ramassage réguliers des ordures	FA10		1600		1600		1600		1600		1600
Entretien annuel des équipements	FA11		1000		1000		1000		1000		1000
Réfection des CR internes au bois	FA12		3600								
Réfection du parcours santé	FA13		2500								
Conception de trois panneaux d'information	FA14				5250						
Organisation de sortie nature	FA15										
Présentation du plan de gestion du site au grand public	FA16										
Marquage d'une éclaircie en futaie irrégulière	GH1										
Exploitation de l'éclaircie	GH1 bis					6400					
Réalisation de travaux au profit des semis et balivaux	GH2								5400		
Lot de vieillissement, arbres morts & arbres à cavités	GH3										
Ouverture d'ilot de rajeunissement	GH4							200	1100		
Diversification des lisières externes	GH5										950
Diversification des lisières internes	GH6		400		400		400		400		400
Fauche tardive	GH7		3000		2000		2000		2000		2000
Pâturage	GH8										
Eclaircissement des mares	GH9										
Enlèvement des branchages, troncs et souches	GH10				870						
Curage	GH11				1160						
Gestion des haies	GH12										
Reconstitution d'un verger	GH13										2300
Surveillance du site	PO1										
Suivi avifaunistique	SE1		5000		5000		5000		5000		5000
Suivi floristique	SE2										3500
Etude sur l'entomofaune	RE1				5000						
Etude sur les micro-mammifères	RE2						2500				
Convention de gestion	AD1										
Mise en place d'un comité de gestion annuel	AD2										
Continuer la démarche d'acquisition	AD3										
Adapter la zone de préemption aux projets identifiés	AD4										
Démarches administratives préalable aux coupes de bois	AD5										
Éliminer les points noirs recensés	PA1					50	150				
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>69400</b>	<b>0</b>	<b>36180</b>	<b>6750</b>	<b>16630</b>	<b>200</b>	<b>16500</b>	<b>0</b>	<b>17350</b>

# RESUME

Saint Aubin d'Arquenay est une petite commune rurale située entre Caen et la mer, qui subit actuellement le phénomène de périurbanisation. Le parc des loisirs, situé sur le territoire de cette commune, est de plus en plus difficile à entretenir : seul l'unique employé de la commune est chargé de cette surface de trois hectares. Ainsi, la commune désire réduire cette espace et en aménager une partie.

Etant donné qu'il y a un manque critique de logements pour étudiants et pour personnes âgées sur l'agglomération caennaise, il nous a semblé être intéressant de réaliser un projet de ce type sur le parc des loisirs.

Un projet de « Papy Loft », déjà réalisé dans deux communes sur le département du Calvados, paraît être un projet satisfaisant pour une importante population de « nouveaux retraités » qui n'est pas encore concernée par une maison de retraite, mais qui souffre de solitude et d'isolement. En effet, ce projet novateur permet de concilier pour les personnes âgées un habitat individuel et une structure collective.

Ce concept d'habitation semble donc répondre aux attentes de nombreux retraités car beaucoup d'entre eux souhaitent intégrer une structure comme celle-ci et que de nombreux projets semblables se proposent dans toute la France.

Ainsi, il semble donc intéressant de réaliser un projet de ce type sur la commune, ainsi qu'une structure semblable, accolée à la précédente, qui sera réservée aux étudiants. La mixité de ces deux générations permettra de lutter de façon encore plus efficace contre l'isolement des personnes âgées, tout en apportant aux étudiants des petits « jobs » en les aidant dans leurs tâches ménagères par exemple.

L'implantation d'un cabinet médical sur le parc des loisirs paraît alors judicieux car aucun service de ce type n'est présent sur la commune et que sa proximité sera un atout non négligeable pour les personnes âgées à mobilité réduite. De plus, ce service sera également accessible pour les étudiants et les autres habitants de la commune.

La localisation du parc des loisirs offre de plus un cadre très agréable. En effet, il se situe en bordure du Bois du Caprice, un des seuls bois ouverts au public aux alentours de Caen. Ce lieu de promenade propose également un parcours sportif et des visites guidées en été. D'importants aménagements y seront, de plus, d'ici peu réalisés. Ceci pourra donc satisfaire les besoins des étudiants comme des personnes âgées. De plus, le parc des loisirs propose de nombreux équipements sportifs comme le terrain de boules, de foot, de tennis et de basket-ball.

**Mots clefs** : Saint Aubin d'Arquenay, Calvados, parc des loisirs, Bois du Caprice, logements étudiants, logements pour personnes âgées, cabinet médical, Papy Loft.