

LA ZAC DU LIBÉRA À COLOMBELLES ACTE I

N° 42

Mai
2012

QU'EN SAVONS-NOUS ?



Le nouveau quartier du Libéra s'intègre dans un projet de conquête du territoire urbain de la commune de Colombelles. Ainsi, d'importants projets de démolition-reconstruction ont été entrepris depuis quelques années au cœur du centre-ville. Un nouveau quartier, Jean Jaurès, va également voir le jour au nord du campus Effiscience, parc d'activités aménagé sur les friches de l'ancienne Société Métallurgique de Normandie (SMN).

Le Libéra, de par sa situation géographique (situé sur les anciens terrains de football de la SMN, il jouxte la cité ouvrière du Plateau), est lié à l'histoire industrielle de la ville. Il s'intègre au travail de revalorisation et de réappropriation de ce territoire par les habitants. Cet objectif ambitieux ne peut être atteint qu'avec un projet audacieux dans l'esprit d'un éco-quartier qui vient se greffer sur les quartiers alentours. Il doit également répondre aux besoins de logements de la commune, mais aussi de l'agglomération.

Colombelles, avec près de 6 000 habitants en 2008, est la 6ème plus importante commune de l'agglomération caennaise. Depuis 1999, elle a perdu 5 % de sa population, comme Mondeville, commune limitrophe. Le Libéra, ainsi que les autres projets cités ci-dessus, doivent permettre d'enrayer ce phénomène et de dessiner le nouveau visage de Colombelles.

Les 18 hectares du site se localisent à la charnière entre le campus technologique Effiscience et l'ancienne cité ouvrière du Plateau. Ils sont enserrés entre deux axes routiers importants que sont la RD 403 à l'est et la RD 513 à l'ouest. Ces axes constituent des ruptures physiques importantes notamment pour se rendre à pied au centre-ville de Colombelles, situé à 1,5 kilomètre à vol d'oiseau.



LES OBJECTIFS VISÉS

Ce nouveau quartier a été pensé en relation directe avec son environnement proche, mais également dans un esprit d'innovation et de modernité. La réflexion a ainsi tourné autour de quatre objectifs principaux :

- L'accueil de nouveaux habitants,
- L'élargissement de l'offre de logements tant au niveau quantitatif que qualitatif,
- La création des équipements et services complémentaires aux structures déjà existantes dans le quartier du Plateau attenant,
- La mise en valeur des atouts naturels et des espaces verts.

LES GRANDES ORIENTATIONS

Fabriquer de la ville

La volonté de la municipalité de Colombelles est de créer un véritable quartier urbain avec des rues très dessinées et une certaine densité. Du logement collectif et intermédiaire, ainsi que la taille réduite des parcelles individuelles, permettent d'atteindre sur la zone une densité de 35 logements à l'hectare contre 14 logements par hectare seulement sur le quartier du Plateau. Cette densité relative est compensée par une attention particulière apportée aux espaces publics.

Insérer harmonieusement le Libéra dans son environnement

La trame urbaine s'inscrit en continuité de celle du quartier du Plateau. Le cœur du quartier est une allée de platanes cinquantenaires conservée, le cours de la Rose Blanche, en adéquation avec l'ambiance très verte du quartier du Plateau. Les voiries existantes sont prolongées. Les formes et la taille des îlots, les volumétries et la végétation ont été pensées également en continuité du quartier du Plateau. Même si certains immeubles sont hauts, ils ne jouxtent pas le bâti pavillonnaire ancien. Les immeubles hauts sont situés en bordure externe du nouveau quartier.

Parier sur l'audace architecturale

La maîtrise d'ouvrage a délibérément laissé libre cours à l'imagination des architectes qui ont débuté leur travail ensemble autour d'une maquette. Aucune directive n'a été imposée, engendrant parfois des architectures ludiques. Les matériaux, les formes et les couleurs se mêlent de façon parfois étonnante au sein du quartier. Les bâtiments réalisés par le cabinet Po & Po sont emblématiques de cette audace architecturale : ils revisitent les standards de la maison individuelle en empilant astucieusement ces dernières.



©Normandie Aménagement

Introduire la mixité dans l'habitat

	MAÎTRE D'ŒUVRE	INDIVIDUEL	INTERMÉDIAIRE	COLLECTIF	TOTAL
BAILLEURS SOCIAUX	Foyer Normand	12	55		65
	Plaine Normande	32 <i>dont 8 à Giberville</i>		33	65
	Calvados Habitat	4		24	28
PROMOTEURS PRIVÉS	Edifidès	31			31
	Gotham			44	44
	Total	79	55	101	236

NB : État d'avancement en avril 2012.

La mixité dans l'habitat est introduite tant dans les formes que dans les types de logements. La priorité de la Zone d'Aménagement Concertée est donnée aux logements collectifs (45 % des 227 logements actuels), qui permet de créer un nombre plus important de logements et de proposer des typologies variées, du T1 au T5. Le reste des logements est pour 31 % du logement individuel et pour 24 % du logement intermédiaire.

Un tiers des logements de l'ensemble du quartier sont des logements locatifs sociaux partagés entre trois bailleurs sociaux. Une partie des locataires du Foyer Normand en centre-ville a été relogée par l'intermédiaire de la « MOUS (Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale) relogement » dans les nouveaux logements du Libéra en accord avec les personnes concernées.

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
INDIVIDUEL		1	9	43	18	71
INTERMÉDIAIRE		21	28	5	1	55
COLLECTIF	7	39	46	9		101
TOTAL	7	61	83	57	19	227



Valoriser l'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire représente une partie non négligeable des logements construits : 55 sur 227 logements. Cette forme de logements novatrice est un produit qui se développe de plus en plus. Entre la maison individuelle et l'appartement, les espaces communs sont réduits au minimum et les espaces individuels sont privilégiés avec généralement des jardins au rez-de-chaussée ou de vastes terrasses pour les étages du dessus. Ce type de logement combine donc habilement densité et intimité et répond ainsi aux préoccupations actuelles de développement durable. L'ensemble des bâtiments répond d'ailleurs à un niveau de performance thermique supérieure à la norme actuelle.

Renforcer le commerce, les activités et les équipements

FONCTIONS	SURFACES
LOGEMENTS ET SERVICES	52 000 m ² de SHON environ
ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS	4 000 m ² de SHON environ
ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX	11 000 m ² de SHON environ

Le quartier du Libéra n'a pas vocation à être uniquement un quartier d'habitat. L'ancien supermarché du centre-ville de Colombelles y a été déplacé, en bordure du giratoire, ainsi que cinq cases commerciales. Cette offre commerciale permet de compléter celle du Plateau très peu fournie.

De plus, une résidence hôtelière à vocation sociale va voir le jour, alors qu'une crèche inter-entreprise et une école de musique ont d'ores et déjà été construites.

Aménager les espaces verts de façon simple et sobre

La trame verte se faufile entre les zones d'habitat classées en sous-espaces et prend la fonction de promenade et d'espaces naturels. L'identité verte du quartier est dominée par le grand mail arboré (pré-existant au quartier) qui va accueillir des jeux d'enfants, et par un jardin partagé (voir en dernière page).

La mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts renforce l'image naturelle donnée au quartier : le développement de la végétation est laissé libre, favorisé par des essences spécifiques et des entretiens peu fréquents.

L'ORGANISATION DE L'OPÉRATION

La Société d'Économie Mixte Normandie Aménagement a été sélectionnée en tant que concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concertée communale.

La majeure partie des terrains du site appartenant à des propriétaires institutionnels, la maîtrise foncière a été aisée. En ce qui concerne les emprises privées du site, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été utilisée.

LE DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

2004

Début de la procédure de ZAC pour l'aménagement d'une zone à usage principal d'habitations

2006

Choix de Normandie Aménagement comme concessionnaire de la ZAC

2007

Création de la ZAC

2008

Début des travaux

2009

Arrivée des premiers habitants

2011

Lancement du projet de Jardins de voisins

25 mai 2011

Inauguration du quartier

Novembre 2011

Ouverture du centre commercial

DÉPENSES		RECETTES	
ACQUISITIONS FONCIÈRES	1 000 000	CESSIONS	9 942 188
ÉTUDES	110 000		
TRAVAUX	5 552 730		
HONORAIRES ET RÉMUNÉRATION	1 132 315	PARTICIPATION COMMUNALE	300 000
FRAIS DE GESTION	104 890		
FOND DE CONCOURS AUX ÉQUIPEMENTS PRIMAIRES	2 342 253		
10 242 188 €		10 242 188 €	

La rapidité de la mise en place de la Zone d'Aménagement Concertée, de la maîtrise foncière et des constructions ont permis une bonne maîtrise financière du projet.

À ce jour, la participation communale ne s'élève qu'à 300 000 € et prouve une très bonne gestion financière du projet.



Les jardins partagés

L'origine de ces jardins vient d'une opportunité habilement saisie : ce terrain de 3 000 m², situé au nord de la zone, est inconstructible, une canalisation TRAPIL permettant le transport d'hydrocarbures passe dessous. L'idée germe alors de créer un espace de rencontre, de convivialité et de solidarité pour les habitants du quartier du Libéra, mais aussi des quartiers voisins, le jardin n'étant qu'un prétexte à ce lieu de rencontre.

Le jardin est un espace collectif de production, même si quelques parcelles sont individuelles. En théorie, les adhérents récupèrent un quart de la production, le reste étant partagé lors d'évènements collectifs, comme la fête de la soupe par exemple.

L'Association Régionale pour le Développement de l'Economie Solidaire (ARDES) a fortement soutenu les débuts de cette démarche en assurant notamment l'animation autour de ces jardins. Aujourd'hui elle vogue vers l'autonomie : une association vient de se constituer avec environ 15 membres.



©ARDES



©ARDES

Aujourd'hui, la moitié des logements est livrée ou en passe de l'être. Les programmes de logements privés, malgré la crise, ont été vendus facilement, prouvant ainsi que la nouveauté et l'ingéniosité peuvent avoir du succès en matière d'habitat.

Il reste à mieux connecter le quartier au reste de la commune de Colombelles, notamment en modes doux. Une passerelle piétonne est déjà envisagée entre le Libéra et le Campus Effisience, ainsi que la création de pistes cyclables.

Crédits photos :

- Cyril Sancereau pour l'atelier d'architecture Po & Po
- Stéphane Maurice pour Socorpresse
- ARDES
- Aucame

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : ©AUCAME 2012



Dépôt Légal : 2ème trimestre 2012
ISSN : 1964-5155

Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr