

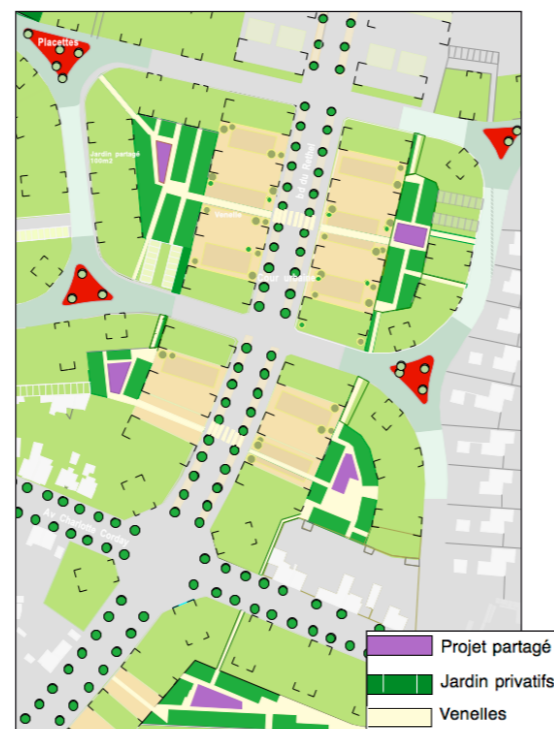
L'organisation du bâti et des coeurs d'îlot



Boulevard de Rethel, trame bâtie orientée perpendiculairement au bd de Rethel pour créer des «fenêtres vertes» entre les bâtiments, des percées visuelles vers les coeurs d'îlot.



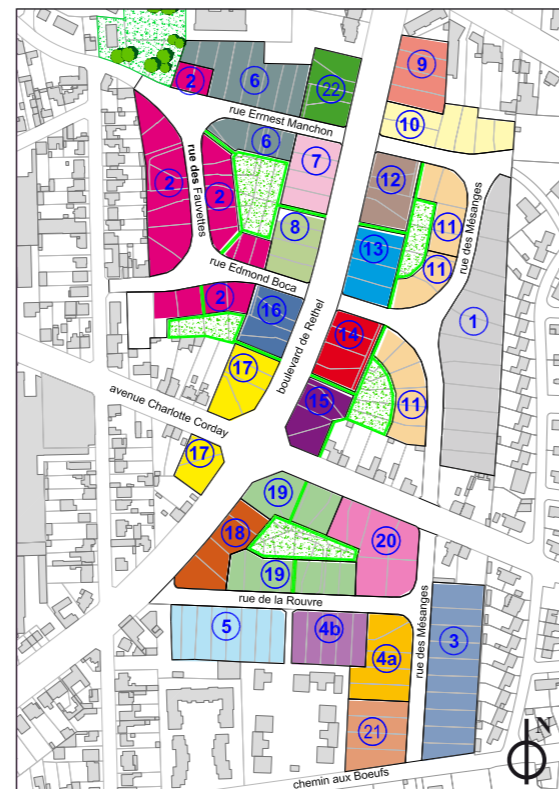
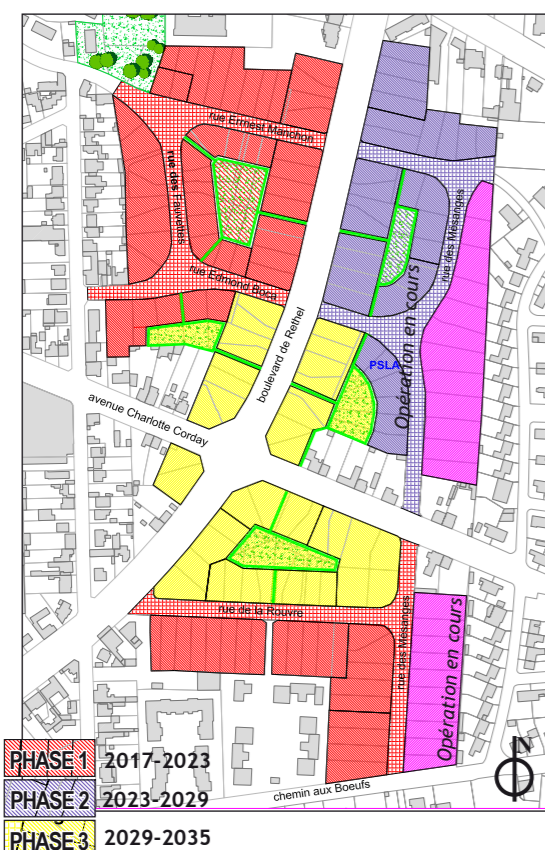
A l'arrière du boulevard, sur une parcelle type d'environ 600m², trois logements individuels en bande (1) ou intermédiaires (2)



- Un espace partagé par îlot comme vecteur de lien social : rompre la solitude
- Des jardins privatifs pour les habitants des logements collectifs
- Les venelles itinéraires de promenade

La mise en oeuvre opérationnelle : une réalisation sur 20 ans

Un découpage en 3 phases de 5 à 7 ans chacune



Un découpage de la maîtrise d'oeuvre en 23 opérations pour préserver la diversité architecturale présente aujourd'hui

avant
projet
études urbaines

AT5
SCO

B
ingénierie

Maître d'ouvrage : Calvados HABITAT
Contact : Bénédicte Leduc, chef de projet
Montant : 61 680 € TTC
Durée de la mission : 10 mois 2015-2016

Etude urbaine du quartier du bd de Rethel à Caen



Le contexte urbain



Calvados HABITAT est propriétaire de 160 logements individuels de type habitat ouvrier construits dans les années 20 sur le quartier du boulevard de Rethel. Bien que présentant des qualités architecturales et résidentielles indéniables, ce groupe immobilier ne répond plus aux normes actuelles d'usage et de confort et les bâtiments présentent d'importantes pathologies liées à leur ancienneté.

Cette vétusté, associée à une densité bâtie faible (moins de 20 logts/ha en moyenne) a conduit Calvados HABITAT à envisager une opération de renouvellement urbain, en partenariat avec la ville de Caen.

Cette opération de renouvellement urbain offre l'opportunité de valoriser le patrimoine de Calvados HABITAT, de développer l'offre de logements sur la ville et l'agglomération, de réaliser un quartier offrant davantage de mixité sociale et fonctionnelle, et de lutter contre l'étalement urbain.

Le quartier présente une forte identité issue à la fois d'une organisation urbaine de type cité jardin où la présence du végétal est importante, de l'harmonie des constructions et de leur forte appropriation par les habitants.

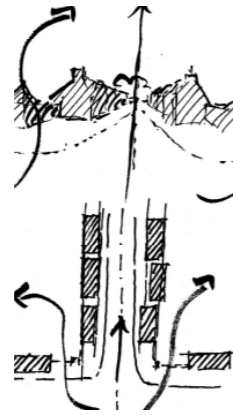
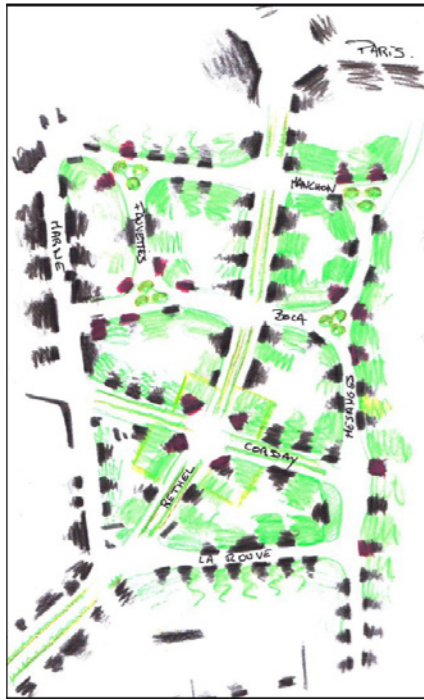
Notre ambition a été de proposer une cité jardin contemporaine rassemblant toutes les qualités de celles des années 20 mais en y ajoutant les «plus» de notre époque.

Données de cadrage :
Superficie du périmètre d'étude : 10,7 ha
Foncier Calvados HABITAT : 8,1 ha
SDP créée : 42 000 m²

CAEN
Normandie

calvados
HABITAT

Le paysage



Les perspectives induites par le tracé des voies se caractérisent par :

- une notion de proximité
- une harmonie dans l'ordonnement urbain
- un «grand ciel»
- une certaine rigidité des perspectives

Un parcellaire en lanières très profondes (50m)
Pas d'accès en coeur d'îlot



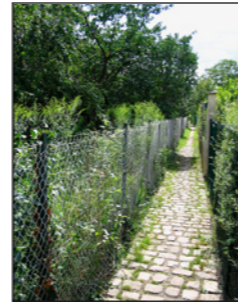
3 niveaux d'usage :

- les parcs publics
- les placettes de quartier
- les coeurs d'îlots privés

Les placettes



Les venelles, itinéraires de promenade



Les coeurs d'îlots : des espaces de jardin destinés aux habitants

- Un espace partagé central de 100m² environ dédié à un projet commun aux habitants : espace de rencontre, jardin partagé, jeux d'enfants...
- Des parcelles privées de 30m² minimum, pré-verdiées et arborées, pour les habitants des immeubles

Les principes d'aménagement



Le paysage

- Conserver les alignements d'arbres et les arbres isolés, et recréer un patrimoine arboré sur les parcelles privées
- Préserver les perspectives au sein des espaces publics et les vues sur les jardins
- Regrouper les fonds de parcelles en espace commun, type jardins partagés ou familiaux
- Conserver l'esprit «village»

L'aménagement urbain

- Optimiser un foncier très bien situé entre les deux lignes de tram
- Conserver l'emprise des espaces publics existants et valoriser les «placettes»
- Ouvrir le «bois des Millepertuis» sur la rue Ernest Manchon
- Relier les coeurs d'îlots par des venelles piétons
- Réduire la largeur des chaussées pour apaiser la vitesse et aménager du stationnement public le long des voies

Le bâti

- S'appuyer sur le découpage parcellaire existant pour définir le découpage opérationnel du projet
- Conserver une diversité architecturale le long des rues
- Respecter les densités bâties observées sur les îlots adjacents
- Implanter le bâti avec une façade à l'alignement (mais sans qu'il soit continu) pour multiplier les vues vers les coeurs d'îlots
- Orienter le bâti en fonction des contraintes bioclimatiques
- Privilégier le stationnement en sous sol
- Diversifier l'offre et proposer des typologies variées (petits collectifs, individuels, intermédiaires) répondant aux attentes actuelles des habitants
- Réhabiliter le bâtiment des Bains Douches en équipement de quartier