

LES
COTEAUX
DE L'ABBAYE

L'art de vivre en ville

Un nouveau quartier se découvre

Sur les terrains de l'ancien CHR Clemenceau, un nouveau quartier de Caen va sortir de terre. Sur un foncier de près de 7 hectares, le futur quartier prévoit la construction de 600 logements, mêlant habitations, services et activités.





L'art de vivre en ville

VENDREDI 19 NOVEMBRE 2021

Lancement de l'opération « Les Coteaux de l'Abbaye »

PRISES DE PAROLES

M. Joël Bruneau

Maire de Caen, Président de la Communauté urbaine Caen la Mer

M. Frédéric Varnier

Directeur Général, CHU Caen Normandie

M. Luc Davis

Directeur Général, SHEMA

M. Thierry Laverne

Paysagiste

M. Antoine Marre

Directeur Délégué Icade Promotion

En présence de :

M. Laurent Potier

Directeur Général Sotrim Promoteur

M. Julien Pozzo

Directeur Général Groupe Pozzo

M. Frédéric Alves

Président FLAVIAE



© Agence Laverne Paysagiste

À proximité immédiate du parc d'Ornano et de l'abbaye aux Dames (à gauche de l'image), le futur quartier sera construit au sein d'un vaste parc paysager.



© 7 d'ici

Les principaux chiffres du projet :

- Environ 600 logements
- 48 000m² de surface de plancher, répartie entre 42 500² de logements, 500m² de services et 5 000m² tertiaires.
- 7 bâtiments réhabilités ou ré-interprétés, soit environ 6 500 m².
- Urbanisation de près de 7 hectares qui se décompose :
 - 1,2 ha d'espaces verts publics soit 49 % de l'espace public.
 - Au sein des îlots privés, 0,8 ha de jardins partagés sont prévus.
 - 190 arbres plantés

Les terrains de l'ancien Centre hospitalier régional (CHR) Georges Clemenceau vont bientôt se transformer.

Le nouveau quartier « Les Coteaux de l'Abbaye »

Les terrains de l'ancien hôpital du CHR (Centre hospitalier régional) Clemenceau vont bientôt se transformer. Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans la dynamique de la mutation du secteur hospitalier déjà initiée par la ville avec le Clos Joli, à proximité de l'Abbaye-aux-Dames.

Le nouveau quartier « Les Coteaux de l'Abbaye » est idéalement situé le long de l'avenue Georges-Clemenceau, une des principales voies structurantes de la ville et directement accessible en voiture depuis le périphérique nord.

Positionné à quelques minutes à pied du port de plaisance, de l'hypercentre, du château médiéval, il s'inscrit dans le prolongement du parc d'Ornano qui le relie à l'Abbaye-aux-Dames.

Là, sur près de 7 hectares, se répartiront à terme, au sein d'un vaste parc paysager, 600 logements avec maisons de ville et appartements innovants du studio au 5 pièces. Outre l'habitat, le quartier offrira également services et activités.

L'opération est menée par le groupement composé de la SHEMA, Icade Promotion et les promoteurs locaux SOTRIM, POZZO, et FLAVIAE (lire aussi pages 14 et 15).

Deux ans après avoir été désigné lauréat de l'appel à projets conduit par le CHU Normandie en collaboration avec la Ville de Caen, le groupement lance en ce mois de novembre 2021 les premiers travaux des « Coteaux de l'Abbaye ».

« Un site exceptionnel »

« Le lancement du projet d'aménagement du site de l'ancien CHR (Centre Hospitalier Régional) - Clemenceau est un moment important pour Caen, attendu par de nombreux Caennais. Ce lieu emblématique de Caen à proximité de l'Abbaye-aux-Dames, composé de plusieurs bâtiments historiques qui seront conservés, accueillera à terme plus de 600 logements et près de 1 000 nouveaux habitants. Il sera composé à la fois de logements collectifs et de maisons individuelles, bâtis au centre d'un îlot de verdure. Ce projet, à l'image de celui qui prend forme sur la Presqu'île, concourt à l'accueil de nouvelles familles à Caen. Il est également un bel exemple de mutation d'un quartier en cœur de ville, de valorisation et d'ouverture d'un site exceptionnel. »

Joël Bruneau

Maire de Caen et Président de la Communauté urbaine Caen la Mer



Le futur quartier révèle son potentiel lié à sa situation en balcon sur la ville et l'Orne, offrant des vues d'exception et se reconnectant à son environnement, en bordure du parc d'Ornano.



© Bib-Architectes

*« Vivre en ville comme à la campagne » constitue un enjeu urbain nouveau.
« L'art de vivre en ville ».*

Une ambition urbanistique et paysagère

Un balcon sur la ville

À travers le projet de reconversion, le site s'ouvre à nouveau et révèle son potentiel lié à sa situation en balcon sur la ville et l'Orne, offrant des vues d'exception, et se reconnectant à son environnement. Poursuivant la tradition des jardins habités, le projet est imaginé à la manière d'un grand parc naturel, qui restaure la nature initiale du site et relance l'histoire des jardins de l'hôpital. Ouvert en continuité des jardins habités riverains, il rétablit le tracé des chemins de campagne pour relier en douceur les quartiers proches.

Ainsi « vivre en ville comme à la campagne » constitue un enjeu urbain nouveau, qui impose de proposer de nouveaux modes de vie attractifs et alternatifs aux urbains en mal de maison et de jardin. Ces conditions sont réunies sur le site de l'ancien hôpital, pour partager un tel projet.

L'histoire préservée

La dimension historique du site est projetée vers l'avenir avec la conservation des bâtiments de l'hôpital les plus anciens et dont l'architecture est la plus intéressante (au nord et à l'ouest du site), mettant en valeur la structure végétale du terrain.

Les édifices les plus contemporains, de faible qualité architecturale, sont quant à eux démolis.

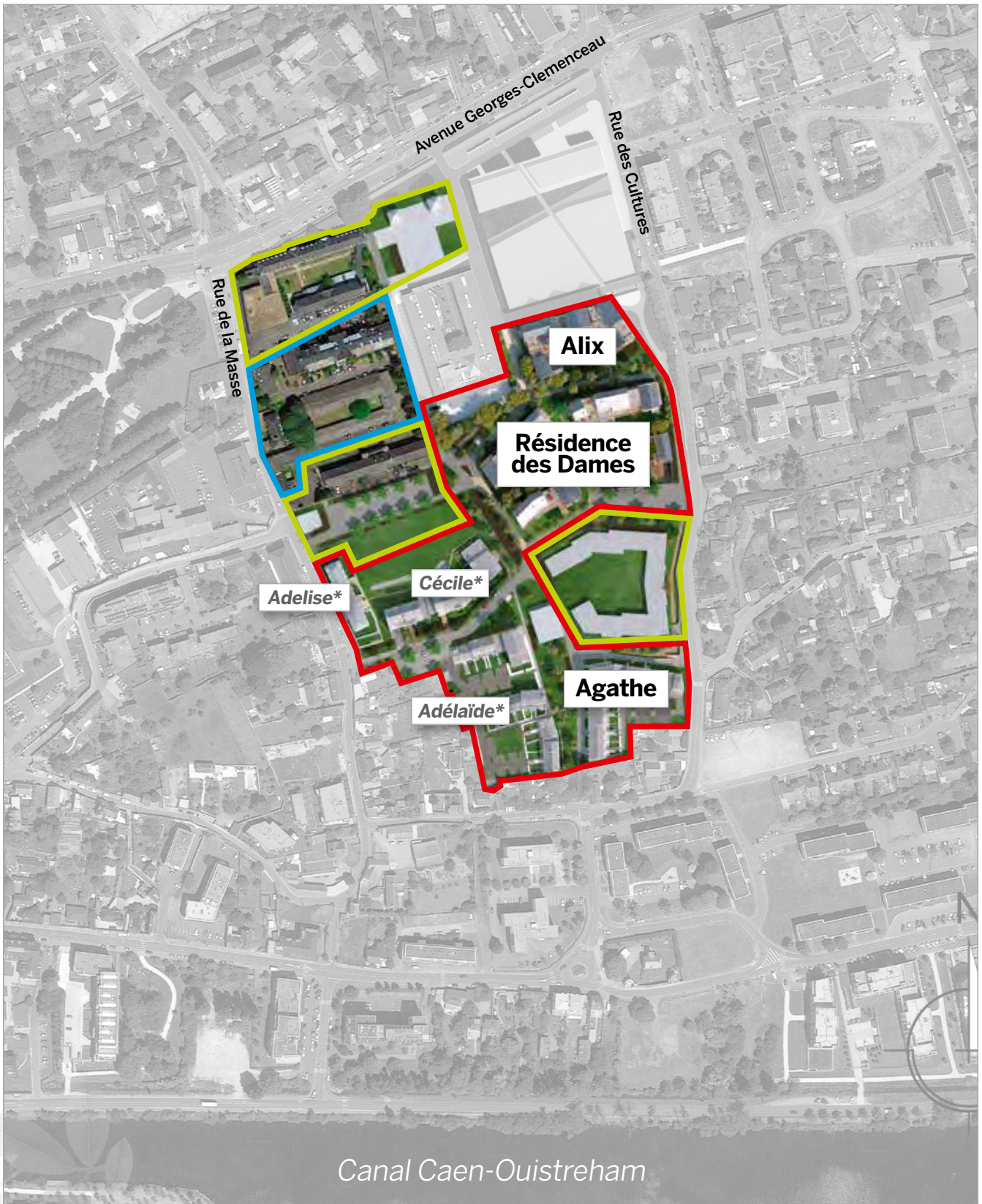
Un montage original

Une nouvelle façon de faire la ville

Le développement de ce projet témoigne d'une nouvelle manière de faire la ville, plus négociée et s'appuyant sur des partenariats protéiformes entre le public et le privé. Le CHU Normandie, propriétaire du foncier, s'est associé à la Ville de Caen pour construire le cahier des charges urbain et mener la procédure de choix d'un groupement d'opérateurs porteur d'un projet d'ensemble.

La sélection des candidats s'est inscrite dans un processus mené en plusieurs phases, s'articulant autour de la négociation avec la Ville de Caen pour la partie projet urbain et avec le CHU Normandie pour le montage opérationnel, juridique et financier.

Le groupement d'opérateurs a également fait le choix d'une forme originale. Il s'est formé autour de valeurs communes liées à l'intérêt général et à l'attachement au territoire, et associe la SHEMA, Société d'économie mixte, Icade, promoteur muti-régional, et trois promoteurs locaux reconnus, Sotrim Promoteur, Pozzo immobilier et Flaviae. La maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à Agence Laverne Paysagistes (mandataire), CoBe Architectes – Urbanistes et Viamap BET VRD.



La libération d'une partie du site du CHR Clemenceau, dès 2015, a amené la Ville de Caen à lancer une réflexion en partenariat avec le CHU Normandie, propriétaire des terrains.

Travaux

■ Phase 1 ■ Phase 2 ■ Phase 3

* Programmes à venir

Une démarche co-construite

La libération d'une partie du site du CHR (Centre hospitalier régional) Georges Clemenceau dès 2015 a amené la Ville de Caen à lancer une réflexion en partenariat avec le CHU Normandie, propriétaire des terrains, pour anticiper le renouvellement urbain du site et garantir la cohérence du processus dans une vision élargie au secteur Clemenceau.

Cette réflexion prospective a eu pour but les objectifs d'aménagement suivants :

- définir les conditions et les caractéristiques de la transformation du CHR en un nouveau quartier mixte accueillant logements activités et équipements, tout en préservant l'identité patrimoniale et paysagère de l'ancien hôpital ;
- disposer d'une vision d'ensemble de l'évolution du secteur Clemenceau pour assurer la cohérence des projets en cours et à venir au regard des enjeux de développement de circulation et stationnement, d'offre en commerces, services et équipements.

C'est dans ce contexte que la Ville de Caen a fait élaborer un schéma directeur ayant encadré la consultation d'opérateurs menée par le CHU Normandie.

Un partenariat fort pour gérer la complexité

Un montage à la hauteur du projet

L'association originale de partenaires a permis à chacun d'apporter son savoir-faire dans un montage à la hauteur des enjeux d'intérêt public et de la complexité du projet.

• Un groupement d'opérateurs évident dès l'AMI

- Une culture commune des partenariats
- Un ancrage territorial de tous les acteurs
- Une combinaison de savoir-faire
- Une co-conception du projet et un partage des ambitions
- L'expression gagnante des métiers traditionnels de chacun
- La SHEMA aménage le site et prépare les emprises des îlots privés.
- Les promoteurs Icade, Sotrim, Pozzo et Flaviae assurent le développement des programmes résidentiels et commercialisent les biens.

• Une complexité liée à la nature du site occupé par le CHU Caen Normandie

Un partenariat étroit a été développé entre le CHU Caen Normandie, vendeur du terrain, et le groupement d'opérateurs en charge du développement du projet. Celui-ci a débuté dans le cadre de la négociation des conditions de cession du foncier puis s'est poursuivi en phase de développement opérationnel pour assurer une parfaite coordination entre les contraintes liées à la libération et la désaffectation du site qui avait un statut public et le phasage du projet urbain.

Ce travail partenarial a permis de coordonner le projet de requalification avec le déménagement des services vers le nouveau site Caen nord.

• Une collaboration étroite avec la Ville de Caen

Dans le contexte de la reconstruction du CHU de Caen Normandie et de transferts des fonctions hospitalière du site Clemenceau vers le plateau nord, la Ville de Caen a initié les études urbaines visant à inscrire la requalification du site dans une vision plus large de renouvellement urbain du secteur. Cette première phase s'est traduite par l'élaboration d'une OAP en amont du lancement de l'appel à projet.

La démarche de co-construction avec la Ville a également pris la forme de négociations autour du plan guide urbain et du concept paysager puis a été intégrée dans le cadre des ateliers d'architecture de la Ville menés avec le groupement d'opérateurs Les Coteaux de l'Abbaye, le paysagiste et l'urbaniste du projet d'ensemble et les architectes de chacun des îlots.

De l'appartement à la maison

La programmation envisagée permet de privilégier l'accès aux familles de toutes conditions.

- les îlots sud sont consacrés à la réalisation de maisons groupées ;
- la typologie des immeubles collectifs est équilibrée avec une proportion de grands logements.

Le quartier « Les Coteaux de l'Abbaye » sera raccordé et desservi par le réseau de chaleur de la Communauté urbaine de Caen la Mer émanant du centre de valorisation et de co-génération de Colombelles.



Le parc renoue avec la nature, la géographie et l'histoire des coteaux de Calix.



© Bib-Architectes

Ouvert en continuité des jardins habités riverains, le projet rétablit le tracé des chemins de campagne pour relier en douceur les quartiers à proximité.

Financé par



Distinction

Lauréat appel à projet Fonds de relance

Le projet « Les Coteaux de l'Abbaye » bénéficie du soutien du fonds de relance de l'Etat obtenu dans le cadre de l'appel à projet Recyclage foncier des friches.

« Les Coteaux de l'Abbaye », c'est d'abord un projet de paysage

La libération de l'emprise hospitalière par le CHU sur le quartier Saint-Jean-Eudes offre une opportunité unique pour le renouvellement du quartier. L'opération d'aménagement menée par la SHEMA s'inscrit dans l'Orientation d'aménagement, de programmation du Plan local d'urbanisme (PLU) de Caen, dénommée « CHR Clemenceau ». La conception urbaine du projet permet au site de renouer avec le contexte urbain et géographique du site.

Les typologies architecturales variées et la graduation des hauteurs et des densités au sein de l'opération répondent à cette volonté d'inscription dans le site, requise aussi par le PLU, entre un front urbain dense le long du boulevard Clemenceau jusqu'aux maisons de ville au bas du coteau. L'histoire hospitalière du site n'est pas pour autant niée : des bâtiments sont réhabilités et les murs d'enceinte sont réinterprétés.

Renouer avec la tradition des jardins habités

Depuis l'époque de l'Abbaye-aux-Dames, la ville s'est développée le long des chemins de campagne cultivant ses jardins et célébrant le balcon. Cette tradition des chemins et des jardins habités qui a initié l'installation humaine, a toujours présidé ensuite au développement urbain des faubourgs est de Caen. Organisé en terrasses successives orientées au sud, le parc renoue ainsi avec la nature, la géographie et l'histoire des lieux pour célébrer, par ses jardins habités, le balcon sur le paysage de la vallée de l'Orne.

Ré-ouvrir le site sur la ville

Le projet contribue à la reconstitution du paysage et à la restauration de l'écosystème urbain des faubourgs. Au cœur du site, une armature solide et résolument ouverte, étend ses bras entre les jardins pour maintenir le site ouvert et rejoindre les continuités publiques des quartiers riverains.

La nature reprend ses droits

Le projet « Les Coteaux de l'Abbaye » privilégie ainsi la restauration naturelle du site pour y développer un véritable écosystème naturel équilibré. Les chemins de campagne et les promenades du parc adoptent aussi une expression rurale, afin de renforcer la perception de la nature et de l'unité du parc habité.



Les 3 projets en cours de commercialisation

Les résidences porteront les noms des femmes de la famille de Mathilde de Flandres et Guillaume Le Conquérant, Duchesse et Duc de Normandie.



LA RÉSIDENCE DES DAMES

La Résidence des Dames est composée de 4 bâtiments tournés vers un beau cœur d'îlot paysager, voulu comme un écrin de verdure naturel. Tous les appartements se prolongent d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse à ciel ouvert pour profiter des beaux jours.

Architecte : CoBe

Livraison : 2024

Programmation : création de 151 logements collectifs du 2 au 5 pièces, répartis sur 4 bâtiments :

- Adèle : 45 logements • Constance : 32 logements
- Judith : 42 logements • Mathilda : 32 logements



ALIX

La résidence Alix, en référence à Alix de France, duchesse de Normandie et épouse de Richard III, se déploie sur 5 étages. L'esprit apaisé qui se dégage d'Alix se poursuit à l'intérieur... Les 90 appartements s'adaptent facilement à tous les modes de vie. Ils sont équipés de loggias, balcons ou terrasses et de jardins privés pour les RDC.

Architecte : Agence Schneider

Livraison : 2024

Programmation : création de 90 appartements du studio au 5 pièces



AGATHE

L'ensemble immobilier Agathe, porte le nom de la 5^e fille de Guillaume Le Conquérant et de Mathilde de Flandres. Située au sud du quartier « Les Coteaux de l'Abbaye », Agathe se compose de 34 logements au cœur d'un parc paysager.

Architecte : JBMN

Livraison : 2024

Programmation : création de 34 logements : 26 appartements du studio au 4 pièces et 8 maisons du 3 pièces au 5 pièces

« Les Coteaux de l'Abbaye », c'est aussi un projet environnemental

Un parc urbain habité

Orientées préférentiellement en balcon vers le sud, les formes bâties ménagent entre elles des distances suffisantes pour offrir des situations confortables pour tous les logements. Elles sont inspirées par l'assemblage des maisons historiques qui bordent les chemins des faubourgs et par le grand jardin voisin de l'hôpital au sud-ouest et qui a survécu depuis le moyen âge.

Leur assemblage « pittoresque » développe ainsi une échelle et un esprit « villageois » qui prolonge et réinvente l'esprit des faubourgs. Multipliant les fragmentations, les découpages et les relations de plain-pied, cet assemblage participe activement au sentiment d'habiter les jardins.

Une mixité de programmation

La programmation envisagée permet la mixité résidentielle entre bâtiments neufs, réhabilités ou réinterprétés, organisée autour de « grands jardins ». Côté logements, une mixité est constituée d'habitat collectif ou intermédiaire et de maisons groupées, avec une gradation des usages depuis le nord, caractérisée par une ambiance plus animée (activités de type tertiaire) le long du boulevard Clemenceau.

La plupart des logements bénéficieront de surfaces extérieures avec vues sur la nature ; l'ensemble des habitants pourront également profiter de jardins publics et de jardins communs.

La place de la voiture maîtrisée

L'ensemble des promenades du parc sont principalement réservées aux piétons et aux mobilités douces. Les automobiles peuvent rejoindre le cœur du parc habité pour ressortir sur l'avenue Clemenceau au nord, afin de garantir la bonne desserte et le meilleur fonctionnement de chacune des résidences, tout en limitant la circulation dans les rues du quartier.

Cette desserte à sens unique contrarié, évite tout raccourci et traversée automobile parasite. L'ensemble des parcs de stationnement enterrés est principalement accessible depuis les voies riveraines du site.



Un patrimoine valorisé

L'insertion dans un contexte historique ancien est forte, du fait de la proximité de l'abbaye et de la qualité de l'architecture de la deuxième moitié du XIX^e siècle qui caractérise l'hôpital. Le projet assure la conservation d'une grande partie des murs d'origine en pierre naturelle calcaire, la préservation ou la « réinterprétation » des bâtiments les plus intéressants sur le plan patrimonial.

La chapelle (*en photo ci-contre*), le manoir Vaubernard, les pavillons d'entrée et la « Maison du jardinier » au sud seront valorisés pour accueillir de nouveaux usages et des programmes ouverts au public.

Le groupement d'opérateurs



La SHEMA

Spécialisée dans l'aménagement, la construction et le développement économique, la SHEMA est une société d'économie mixte de dimension régionale. Portée à plus de 75% par un actionnariat public, elle accompagne les acteurs institutionnels dans leurs projets de développement et les entreprises dans leur croissance, pour une efficacité économique toujours associée à la défense de l'intérêt général.

La SHEMA est un outil au service du développement territorial normand, c'est un partenaire privilégié des collectivités dans le développement de projets urbains complexes. Elle combine le savoir-faire particulier d'un aménageur en mesure d'intervenir sur des projets diversifiés de renouvellement urbain, de mutation urbaine, de reconversion de friches, avec une expertise en équipements publics et d'opérateur d'immobilier d'entreprise.

SHEMA s'est construite comme un outil toujours plus agile, opérationnel, et stratégique, en phase avec les besoins futurs des territoires, visant à soutenir leur essor économique et urbain.



Icade

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré qui construit un immobilier en mouvement et en constante adaptation pour répondre aux enjeux de la société et aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Filiale de la Caisse des Dépôts, Icade Promotion est un promoteur national de premier plan reconnu pour la qualité de ses productions et pour sa capacité à collaborer efficacement avec les collectivités locales. Icade est mandataire du groupement et l'agence régionale Bretagne Normandie est responsable du développement du projet.



Pozzo

Entre l'entreprise familiale Pozzo et la Normandie, c'est une histoire qui dure ! Une histoire de confiance et de proximité, une histoire locale qui s'écrit depuis plus de 50 ans et a su accompagner la transformation de notre territoire. En 3 générations, Pozzo a développé un accompagnement professionnel complet et de qualité pour ses clients sans perdre la relation de proximité et de conseil qui fait sa force. Pozzo vend, loue, achète, finance, réalise des programmes immobiliers, propose des locations de vacances, gère des biens en co-propriété... sur l'ensemble du territoire normand au quotidien. Aujourd'hui, 165 collaborateurs et un maillage territorial de 24 agences, animent la dynamique immobilière normande et proposent la meilleure connaissance du marché actuel. Depuis 1995, le succès est au rendez-vous, avec plus de 500 programmes. Une équipe d'une quinzaine de collaborateurs met tout en oeuvre pour la réussite des programmes immobiliers, principalement en Normandie.



SOTRIM PROMOTEUR

La société SOTRIM PROMOTEUR est une société de promotion immobilière familiale qui, depuis sa création en 1981, a construit plus de 2 000 logements dans l'agglomération caennaise. Elle est dirigée par M. Laurent Potier dont la volonté est de proposer des logements emblématiques tant sur le plan architectural que conceptuel. Les bureaux de SOTRIM PROMOTEUR sont situés dans le centre-ville de Caen. Ils regroupent un service de promotion immobilière, un service de gestion et de transaction du nom de Potier Immobilier.



Flaviae, artisan de l'immobilier

Artisan de l'immobilier

Flaviae est la concrétisation du savoir-faire acquis par son dirigeant-fondateur Frédéric Alves, tout au long des réalisations phares conduites sur l'ensemble du territoire normand, dans les domaines résidentiels et immobilier d'activité. C'est ainsi plus de 300 000 m² de surface créée, et autant de projets de vie privée et professionnelle concrétisés.

Actif sur les métropoles de Caen, Rouen, Le Havre et en Ile-de-France, Flaviae assoit son savoir-faire au travers d'une production immobilière diversifiée, ancrée dans leur territoire et au centre des leurs besoins.

Pour sa participation au projet « Les Côteaux de l'Abbaye », Flaviae fait le choix de s'adosser au groupe Fabrice Jurzak Construction / Sajac Immobilier afin de consolider l'assise financière nécessaire à la réalisation d'un projet de l'envergure des « Côteaux de l'Abbaye ».



La maîtrise d'œuvre urbaine

Agence Laverne Paysagiste

Thierry Laverne a fondé depuis 1984 l'activité et les projets de l'Agence Laverne (Alp's) sur un engagement en faveur d'un développement solidaire et durable des territoires, convaincu de la nécessité de prolonger celui-ci par un engagement personnel et citoyen. Alp's est spécialisée dans la conception d'ensemble ainsi que dans les études paysagères et d'intégrations urbaines. Alp's intervient depuis de nombreuses années dans les domaines de la valorisation et de l'aménagement du territoire, du développement et de la restructuration des villes, ainsi que pour l'aménagement d'infrastructures, d'espaces publics et de parcs et jardins. Alp's développe une démarche de collaboration et de concertation active et a pu accomplir avec les maîtres d'ouvrages, des projets urbains et d'aménagement d'espaces publics et de grands paysages. Alp's est mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre.

CoBe - Architecture et Paysage

CoBe s'est constitué il y a 15 ans comme un espace de co-working, un tiers-lieu associant des disciplines et des personnalités passionnées par la fabrique collective de la cité. Chez CoBe, l'architecture, l'urbanisme, le paysage s'éprouvent et se nourrissent au quotidien de chantiers toujours plus complexes, se mettent au service d'acteurs toujours plus nombreux. Dans un contexte de mutation des procédures d'aménagement et des gouvernances, CoBe a fait du pilotage de projets complexes sa spécificité.

Son inter-disciplinarité et son esprit d'équipe font par ailleurs de l'agence un acteur dédié à la valorisation de la métropole parisienne, avec un objectif unique : développer les réflexions autour du Grand Paris au profit du bien-être urbain.

VIAMap' - BET VRD

Créé en 1998, VIAMap' est un bureau d'études composé de sept professionnels (chefs de projets, conducteur de travaux, projeteurs confirmés) qui travaillent auprès des collectivités territoriales et des aménageurs pour la réalisation de leurs projets. Spécialisés dans les travaux urbains et de réhabilitation de voirie, VIAMap' apporte son expertise sur des thématiques variées : aménagement urbain, zones d'activités, logements, aménagement de sécurité, renouvellement urbain, réhabilitation de réseaux d'assainissement, etc.





LES
COTEAUX
DE L'ABBAYE

L'art de vivre en ville

Contact presse

Laurent Tellier

Directeur communication Shema

Tél. : 06 30 37 33 48 - ltellier@shema.fr

