

Densité
résidentielle brute
60 logements
à l'hectare



RÉSIDENCE DU PARC Mondeville

Renouvellement urbain



Indicateurs de l'opération

Nombre de logements

215 logements répartis dans 11 collectifs et 2 intermédiaires

Surface du terrain

3,6 hectare

Surface bâtie au sol

0,43 hectare (estimation)

CES

0,12 (estimation)

Taille moyenne des parcelles

—

Hauteur du bâti

Logements collectifs : R+2/R+3

Logements intermédiaires : R+1/R+2

Caractère du logement

Locatif social

Maîtrise d'ouvrage

Calvados Habitat

Maîtrise d'œuvre

L2 architectes/Margerie & Pasquet/
Duval & Buret/Atelier 2G/Baetz & Chardin

Financement principal

PLUS, DEXIA et PLA1

Coût global des travaux

29,6 millions d'euros
(démolition+reconstruction)

Date d'achèvement

2013

PROGRAMME

Reconstruction de 215 logements sur site et 48 logements hors site.

OBJECTIFS

La résidence du parc à Mondeville date des années 1950. Ce quartier est situé à proximité du centre ville de Caen et est accolé au boulevard périphérique nord. En 1984-85, il fit l'objet de nombreuses rénovations, puis en 2000, une étude urbaine a été menée sur celui-ci. Elle a débouché sur un projet de renouvellement urbain comprenant la démolition de l'ensemble des bâtiments représentant 258 logements et leur reconstruction sur site pour 215 d'entre eux et hors site (48 logements). La reconstruction sur site a ainsi débuté en mars 2010 et s'est achevée en 2013.

L'objectif est de valoriser et développer l'offre de logements, d'anticiper les normes thermiques du Grenelle de l'environnement et de privilégier les parcours résidentiels, les circulations douces et les espaces verts collectifs.

Les 215 logements sont répartis entre 11 petits collectifs de R+2 et R+3, dont 9 sont organisés autour de 2 cœurs d'îlots verts, et 2 bandes de logements intermédiaires de R+1 et R+2. Les logements vont du T2 au T5.

La résidence du parc étant accolée au boulevard périphérique, l'un des enjeux était de préserver les locataires des nuisances sonores. Ainsi les immeubles les plus proches ont été placés plus en retrait du boulevard avec des poches de stationnement et des espaces verts venant s'intercaler entre le périphérique et les immeubles.

L'accès se fait depuis la rue Calmette (sud-est) et la rue de Cabourg (nord-ouest). Une voirie principale entoure les 9 immeubles en cœur d'îlot et une allée piétonne traverse l'opération du nord au sud. Le stationnement est situé en périphérie du cœur d'îlot. De nombreux chemins piétons parcourent le site, dans le cœur des îlots bâtis et dans le parc paysager, pensé comme un lieu de promenade.

Les maçonneries des immeubles sont principalement en béton armé et les façades composées d'un enduit et d'un bardage bois.



La résidence du Parc avant la démolition





▼ PHOTOS 1 ET 2

La voirie fait le tour de l'îlot central composé de 9 immeubles collectifs. Le stationnement est situé en périphérie du cœur de cet îlot. Les espaces verts arborés, au nord, ont été conservés (route de Cabourg). Les immeubles les plus proches du boulevard périphérique ont été implantés plus en retrait que les anciens bâtiments et des parkings ont été créés sur l'espace libéré.



1



2

▼ PHOTOS 3 À 5

Deux bandes de logements intermédiaires ont été construites sur la rue Calmette. Elles sont composées principalement d'une ossature bois traitée différemment d'une façade à l'autre : panneaux colorés ou bardage vertical naturel. Les volumes alternent des boîtes R+1 et R+2 réservant des espaces pour les terrasses. Les logements en rez-de-chaussée sont agrémentés d'un jardinet clos par un grillage et une haie végétale. Les logements disposent d'un garage et le stationnement des véhicules est prévu en retrait de la voie (en cul-de-sac). Les escaliers permettant l'accès aux appartements sont en structure métallique. Il en est de même pour les garde-corps des terrasses.



3



4



5

▼ PHOTOS 6 À 8

Une large allée piétonne plantée et enherbée en son centre traverse le cœur d'îlot. Elle est délimitée par une clôture composée de barreaux métalliques. Un pavage bicolore dessine une placette à chaque entrée et en cœur d'îlot. Cette allée se connecte aux stationnements et au parc arboré côté nord, et à la sortie sud menant vers les commerces et équipements publics. Elle distribue par ailleurs, les deux cœurs d'îlots verts autour desquels se sont organisés les immeubles collectifs. De nombreux accès piétons viennent compléter le dispositif des circulations douces.



6

▼ PHOTOS 9 À 11

Les locaux des poubelles et des poussettes sont accessibles par l'extérieur des immeubles collectifs à proximité des entrées. L'ouverture se fait par badge électronique. Les boîtes aux lettres des logements intermédiaires sont regroupées sur le mur du local technique plutôt que d'être distribuées par logement. Les collectifs et les intermédiaires sont équipés de panneaux solaires implantés sur la toiture terrasse. Les gabions rythment les modulations du terrain au sein notamment des cœurs d'îlots verts et sont également utilisés comme clôture de certains appartements situés en rez-de-chaussée. Au sein des îlots, les terrasses et les balcons sont disposés différemment d'un immeuble à l'autre en tenant compte notamment des potentiels vis à vis.



9



7



10



8



11

▼ PHOTOS 12 ET 13

Les 9 bâtiments de l'îlot central ont été créés par différents cabinets d'architectes. Les formes, les teintes et les matériaux composent un ensemble cohérent tout en R+3. Les façades des immeubles sont recouvertes d'un bardage bois et d'un enduit. Certains accès aux appartements se font par des coursives (photo 12).



12



13

▼ PHOTOS 14 ET 15

Sur la rue Calmette, les murs et murets ont été conservés. Ils ont été complétés par l'aménagement d'un gabion paysager avec accès piéton (photo 14) reliant la résidence aux commerces et équipements publics dont la médiathèque et la halle des sports situées juste en face de l'opération. Les autres allées piétonnes de ce secteur permettent également de faire la transition entre les immeubles collectifs et les jardins des logements intermédiaires (photo 15).



14



15

RETENIR

- ▶ Le plan de composition de l'opération : une voie principale en périphérie, une ceinture verte et des poches de stationnement comme espace tampon entre les grandes voies de circulations et les logements, un coeur d'îlot vert et calme autour duquel s'organisent les immeubles collectifs et une allée piétonne centrale distribuant les circulations vers le nord (parking, parc arboré) et le sud (commerces et équipements publics)
- ▶ La mixité des formes architecturales et des typologies (collectif / intermédiaire) donnant un ensemble cohérent
- ▶ La combinaison entre densité de logements et espaces de respiration, et une prise en compte des vis à vis
- ▶ Le traitement des parties communes et de certains éléments techniques : organisation des entrées et des locaux annexes des immeubles, insertion des boîtes aux lettres des logements intermédiaires
- ▶ Le traitement des espaces publics en coeur d'îlot : revêtement de l'allée centrale, uniformité de la clôture, espaces verts avec d'un côté une grande pelouse ouverte aux jeux et à la convivialité et de l'autre un jardin plus intime, et le traitement des abords de la rue Calmette : conservation des murs avec aménagement paysager pour les piétons

AMÉLIORER

- ▶ La disposition et la conception de certains balcons et terrasses : orientation vers les bruits du boulevard périphérique, manque de clarté
- ▶ L'aménagement des espaces verts dans la zone tampon entre immeubles et périphérique : prolonger le parc arboré de l'entrée nord pour atténuer les nuisances sonores et visuelles ?
- ▶ La destination et la positionnement de l'espace public à l'angle sud de l'opération : bouledrome ? / fréquentation ?