

LES ECHOS DU QUARTIER DES HAUTS-PRES



DOUVRES
LA DELIVRANDE
TAILLEVILLE

Edito

L'éco-quartier des Hauts-Prés est maintenant rentré dans sa deuxième phase de réalisation. Les premiers permis sont délivrés et les constructions vont commencer dès la fin d'année alors que les premiers résidents de ce nouveau quartier ont emménagé.

A ce stade de l'opération, il convient de rappeler quels ont été les motivations et les objectifs de la commune pour initier une telle opération, indispensable à son développement.

Tout d'abord, il s'agit de la nécessité de faire face au déséquilibre entre le parc de logements et l'évolution de la démographie tout en maîtrisant le développement urbain de la commune.

Egalement cela permet de proposer une diversité de logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble à initiative publique (ZAC) d'améliorer la desserte et la circulation Douvraise avec la création d'une avenue urbaine. Le projet se fait dans le cadre d'un aménagement durable, de qualité et d'une nécessaire rationalisation de la consommation d'espace. En effet, l'opération a été largement revue à la baisse, en passant de 50 ha à 32 ha.

Cette démarche a été réfléchi pendant plus de 6 ans, en y associant la population Douvraise dans une large concertation. De ces études et concertation, en sont sortis les objectifs et le cahier des charges qui prévalent aujourd'hui dans sa réalisation.

- Créer un aménagement de qualité dont les constructions prendront largement en compte les économies d'énergie, une création d'espaces partagés pour plus de convivialité.*
- Intégrer dans le projet tous les ouvrages nécessaires à la gestion et à la rationalisation de l'eau en permettant un développement de la biodiversité.*
- Proposer une programmation de logements résolument tournée vers la mixité sociale et intergénérationnelle, non seulement en permettant un accès aux primo-accédants, mais aussi en proposant des logements sociaux et des terrains libres de constructeur.*
- Créer des liaisons douces piétonnes et vélo sur l'opération et les relier aux liaisons existantes pour permettre des déplacements en sécurité.*

Ces objectifs ont fait partie intégrante du cahier des charges de la consultation qui a permis de choisir un aménageur, Nexity, pour réaliser l'opération.

*Patrick Dubois
Maire Adjoint à l'urbanisme*

L'ECOQUARTIER DES HAUTS-PRES : Les 1ers habitants

La 1^{ère} phase :

Nous vous annonçons voici quelques mois que les 1ères constructions de maisons individuelles débuteraient. Et bien, la quasi-totalité de celles-ci sont en construction et, pour quelques-unes, sont achevées.

C'est avec plaisir que la Ville accueille donc depuis quelques semaines les 1ers résidents des HAUTS-PRES : Bienvenue à eux !

D'ici la fin de cette année, et début 2020, 18 nouvelles maisons de ville ainsi qu'un bâtiment de 21 logements s'élèveront le long du futur boulevard urbain et dans l'angle Nord-Ouest du quartier.

Une résidence intergénérationnelle :

Une résidence « intergénérationnelle » est également en étude sur le terrain en entrée du nouveau quartier. Elle regroupera des logements, en trois immeubles de 2 ou 3 étages, et des locaux communs d'animation de type tisanerie, autour d'un espace paysager.

Une personne animera régulièrement la vie de la résidence par des ateliers, des évènements, des services, du conseil, etc...

L'essence même d'une résidence intergénérationnelle et de son animation est de créer du lien, de l'entraide et de la vie entre voisins de tous âges, étudiants, actifs, retraités, avec ou sans enfants, etc : baby-sitting, bricolage, sorties, achats groupés, co-voiturage, par exemple.

Ces animations auront vocation à être ouvertes au reste du quartier.

Les travaux de voiries et d'espaces verts :

Rues, cheminements doux, pavés, noues de gestion des eaux pluviales sont avancés à plus de 80 %.

Des plantations et engazonnements ont été effectués en 2018.

Le temps que la majorité des maisons en cours soient livrées puis habitées, les travaux de finitions des espaces communs reprendront en fin d'hiver pour achèvement définitif courant du printemps 2020.

Le calendrier précis sera fixé d'ici la fin de cette année entre la Ville, Nexity Foncier Conseil et les entreprises de travaux.

Ainsi, le sable gris qui recouvre actuellement les accotements des voiries, les pavés au sol et les bétons (afin de protéger les ouvrages) sera dégagé, les voies et les chemins nettoyés, les dernières plantations et engazonnements réalisés, et l'enrobé de finition posé sur les voies et venelles.

De l'usage des espaces paysagers :

D'ici la fin d'année, un groupe de travail sera constitué avec les habitants du quartier, la mairie, Nexity et l'urbaniste de l'éco-quartier HAUTS-PRES pour réfléchir ensemble à l'usage des espaces verts communs de la 1^{ère} phase.

Dans une volonté de co-conception de la vie de quartier, et en lien avec des thèmes de développement durable, d'autres idées pourront également y être abordées et développées avec la Ville, l'Aménageur et l'Urbaniste, un budget étant prévu pour des actions spécifiques de développement durable.

La 2^{nde} phase :

Dans le respect du calendrier fixé, et des besoins démographiques de la ville, notamment en termes d'effectifs scolaires, la viabilisation de la seconde phase de la ZAC des HAUTS-PRES est en cours depuis le printemps.

112 logements sont programmés sur cette 2^{nde} phase, dont 47 terrains à bâtir, 17 maisons de ville, et 48 en logements collectifs et/ou intermédiaires.

A ce jour, il ne reste que 3 terrains à bâtir. Les 1ères demandes de permis de construire sont en préparation.

Les maisons individuelles de la 2^{nde} phase s'élèveront à partir de début 2020, et leurs propriétaires s'installeront entre fin 2020 et l'été 2021.

A l'instar de la 1^{ère} phase, la variété des profils d'acquéreurs est réelle, confirmant ainsi les orientations de la Municipalité, à savoir permettre le parcours résidentiel pour tous, en accession ou location, à des prix en relation avec les capacités du plus grand nombre de ménages, sur ce territoire où la pression foncière est très forte et les prix de l'immobilier élevés.

Cette diversité des futurs habitants viendra renforcer la mixité générationnelle et sociale recherchée et permettra à nombre d'acquéreurs de rester vivre sur Douvres, ou de s'y installer, tout en étant propriétaires.

- Plus de la moitié des acquéreurs effectuent leur premier achat immobilier ;

- Toutes les générations sont représentées, personnes seules, en couple, avec ou sans enfants, actives sur la Ville ou la communauté de Communes Cœur de Nacre, retraitées ;

Les règles architecturales ont été définies lors de comités techniques et de pilotage, réunissant élus, services techniques et instructeurs.

Inscrites dans la continuité de la première phase pour une bonne transition, une attention plus particulière a été portée sur les ambiances de rues ; ambiances différenciées d'une rue à l'autre par des jeux de volumes, de matérialité, de possibilité de hauteurs, etc...

Le boulevard urbain :

Le prolongement du boulevard, en limite ouest, est lui aussi en cours, entre l'entrée nord du quartier et l'ancien chemin de Tailleville, au sud du complexe sportif.

Sa mise en service progressive permettra notamment les circulations de chantiers des constructions de la 2nde phase, ainsi que la qualification en cheminement doux, c'est-à-dire dédié aux déplacements piétons, vélos, etc..., à l'ouest de l'ancien chemin de Tailleville, entre le boulevard et Tailleville.

L'éco-pâturage :

L'Eco-pâturage prévu s'animera dès le printemps 2020 sur l'emprise des « bassins » au nord de l'Eco quartier.

L'espace sera donc occupé et entretenu par la présence de moutons durant 6 à 8 mois de l'année. Elevés, alimentés et soignés par une entreprise spécialisée, ils évolueront sur le site dans le plus strict respect des cycles de la nature. Une manière écologique d'entretenir les espaces paysagers.

Des animations pédagogiques et des actions de sensibilisation seront menées autour de l'éco-pâturage.

L'éco-mobilité

Nexity Foncier Conseil et la Municipalité étudient l'autopartage avec un prestataire. Ces modalités de mise en place restent à confirmer pour s'assurer de l'agrément et de la facilité d'usage apportés par ce service aux Douvrais.

Les Douvrais, résidents de l'éco-quartier ou non, pourraient louer un véhicule électrique ou hybride pour quelques minutes ou quelques heures. Le système de réservation serait autonome et sécurisé (un code d'accès est généré à chaque réservation) et les véhicules régulièrement entretenus dans le cadre d'un contrat avec le prestataire. Plusieurs personnes effectuant un trajet commun ou semblable pourront partager le coût horaire d'utilisation.

Le développement de l'Eco-quartier

L'achèvement des HAUTS-PRES est prévue pour fin 2029.

Les phases futures sont étudiées au fur et à mesure des possibilités techniques et foncières.

A l'instar des 2^{èmes} phases de l'Eco-quartier, Nexity et la Ville ont rencontré, ou échangé, durant le 1^{er} semestre avec quelques propriétaires fonciers des phases futures pour envisager les conditions de cessions amiables des terrains inclus dans le périmètre du quartier, et exposer le calendrier prévisionnel de réalisation des HAUTS-PRES, tout en prenant en compte les situations locatives et agricoles de leurs terrains.

Les négociations foncières vont se poursuivre entre Nexity et les propriétaires fonciers, au fur et à mesure des études techniques.

Il en sera de même avec les exploitants agricoles, afin de prendre en compte leurs situations respectives et, notamment, d'identifier les possibilités de compensation de surfaces agricoles.

En effet, dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), la Ville a mis en place dès Septembre 2014, avant la désignation de l'Aménageur, une convention avec la SAFER.

Grâce à cette convention, la SAFER a, dès 2014, établi un Diagnostic Agricole et Foncier, détaillé dans un rapport exposant le contenu des démarches et rencontres avec les exploitants et propriétaires des parcelles incluses dans la ZAC.

La Ville a également préfinancé, depuis 2014, l'acquisition par la SAFER de fonciers agricoles dans le secteur géographique alentour.

L'objectif de ce partenariat, auquel participe l'Aménageur depuis décembre 2014, est de compenser les surfaces agricoles prélevées aux exploitants du périmètre du quartier, par de nouvelles terres, dans le même secteur géographique. Ce dispositif, déjà mis en œuvre pour les 1^{ères} phases des HAUTS-PRES, est programmé sur la durée totale de sa réalisation.

Les HAUTS-PRES compteront à terme 680 logements environ, à l'horizon 2029.



Renseignements auprès de NEXITY à Caen
22 rue Claude CHAPPE, 14 000 CAEN
02 31 53 68 33