

02/11/2011

Ifs (secteur Plaine Nord-Est) : le renouvellement urbain entre en phase active

La communauté d'agglomération Caen la mer et la Ville d'Ifs, avec le soutien de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et de la Région Basse-Normandie, réalisent le **Projet de Renouvellement Urbain du secteur Nord-Est du quartier de la Plaine**. Après avoir fait l'objet d'une large concertation, ce programme entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

L'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), pour le compte de Caen la mer, va effectuer la **démolition des bâtiments situés au 931, rue de Caen**. Les travaux préalables (débroussaillage, mise en sécurité...) ont démarré fin octobre. Ce chantier durera jusqu'à mi-décembre 2011.

Cette opération, nécessaire pour la requalification du quartier, permettra à terme **la création d'un square et d'une rue de desserte** interne reliant la rue du Chemin Vert et la rue de Caen.

Au-delà de ces premières réalisations, d'autres opérations sont appelées à voir le jour en 2012 et 2013, notamment la création d'un équipement public et de résidences collectives avec commerces en rez-de-chaussée.

L'opération présente un investissement de 7 133 000 € HT :

- 6 733 000 € HT (acquisitions et travaux) ;
- 400 000 € HT (études)

Le financement est assuré par :

- Caen la mer :	3 389 000 €
- Cessions par Caen la mer :	2 374 000 €
- Région Basse-Normandie :	633 000 €
- Agence Nationale de Rénovation Urbaine :	601 000 €
- Etablissement Public Foncier de Normandie :	93 000 €
- Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce :	43 000 €

Pour mémoire, cette opération est partie prenante du projet de rénovation urbaine d'Ifs qui représente au total près de **11 millions d'euros d'investissements**.

Pour lire ce code,
utilisez un lecteur
Datamatrix.



Contacts presse :

Ville d'Ifs

Patrice Renard – Cabinet du Maire - 02 31 35 27 38 - 06 64 12 00 12
courriel : collabmaire@ville-ifs.fr

Caen la mer

Direction de la communication - Marc Thébault - 02 31 39 40 56 - 06 84 71 10 80
courriel : m.thebault@agglo-caen.fr

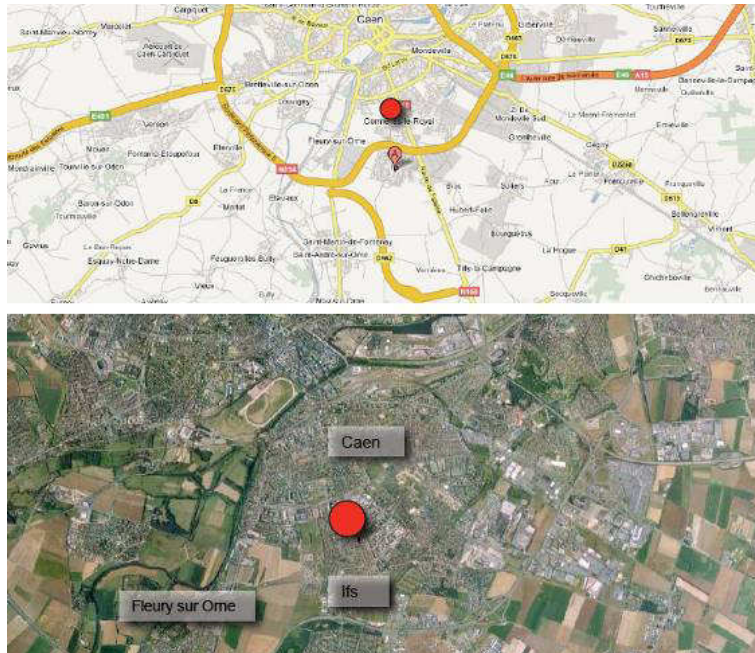
Tous les dossiers sur le site : www.caenlamer.fr

Le **RSS** est disponible sur le site de l'agglomération
Rejoignez la fan-page **Facebook** « [Caen la mer \(site officiel\)](http://www.caenlamer.fr) »
et suivez [@Caenlamer](https://twitter.com/Caenlamer) sur **Twitter**



1 - Contexte de l'opération

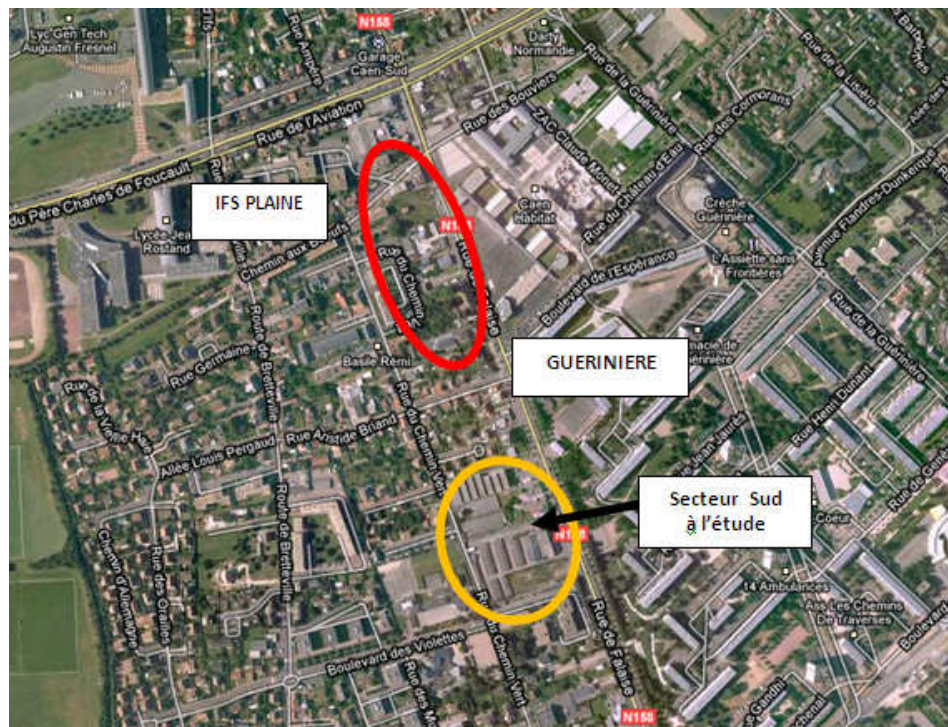
Ifs, commune de 10 738 habitants (2007) est située au Sud de la ville de Caen et traversée par le boulevard périphérique. Elle occupe une situation privilégiée au sein de la communauté d'agglomération Caen la mer.



Le quartier Ifs Plaine est situé au Nord de la commune, à l'Ouest de la rue de Caen, face au quartier de la Guérinière, et au Nord du périphérique qui le sépare du centre du bourg.

UN ENJEU IMPORTANT

Ce secteur constitue un enjeu important pour la cohérence des politiques urbaines menées sur les quartiers voisins (Guérinière, Grâce de Dieu, zone communautaire d'habitat des Hauts-de-l'Orne à Fleury-sur-Orne).



UNE ENTREE DE VILLE DEGRADEE ET ENCLAVEE

Bien que situé dans un environnement dynamique, le quartier présente un visage hétérogène et peu valorisant : présence de friches, architecture hétéroclite, commerces disséminés le long de la rue de Falaise et espaces publics peu structurés.

En outre, il n'offre quasiment aucune possibilité de logement à ce jour.

Fort de ce constat, la ville d'Ifs a initié une réflexion sur le secteur dès 2002.

En 2004, en application du PLH, de la politique de la ville et des liens étroits avec la commune de Caen riveraine de la rue de Falaise, la Communauté d'agglomération Caen la mer a déclaré le projet d'intérêt communautaire.

Le projet a été inscrit dans le programme national de rénovation urbaine de la ville d'Ifs en lien avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). En février 2010, la convention entre l'ANRU, la Région Basse-Normandie, Caen la mer et la ville d'Ifs a été signée.

2 - Les intentions du projet

Opération de renouvellement urbain, celle-ci contribue à répondre aux besoins de logements sur Caen la mer et aux objectifs de son PLH (1400 logements par an) et limite les projets d'extension urbaine sur les terres agricoles.

3 intentions principales sont à retenir :

→ Valoriser le cadre de vie

Intervention sur les friches et sur le bâti ; prescriptions architecturales et urbaines ; améliorer l'entrée de ville de la rue de Caen ;

→ Participer aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Développement d'une nouvelle offre de logements (150 logements diversifiés prévus dont 25% de logements locatifs sociaux : essentiellement des collectifs, quelques intermédiaires, du T1 au T5) ;

→ Améliorer la lisibilité du quartier

Création de pôles de vie par le maintien et le regroupement des commerces ; amélioration et sécurisation des conditions de déplacement par l'aménagement des espaces publics (développement des modes doux).

3 – Le projet

Au terme des études préalables, Caen la mer en liaison avec la ville d'Ifs s'est entouré :

● d'une maîtrise d'œuvre urbaine :

- Architecte urbaniste : Avant Projet et filigrane
- BET techniques et infrastructures : Ingé Infra
- Paysagiste : Atelier 5 et Co

● d'une assistance à maîtrise d'ouvrage :

la société d'économie mixte Normandie Aménagement.

● d'une équipe d'urbanisme commercial qui intervient dans le cadre des transferts ou évictions des commerces :

Urbaniste Commercial Conseil / Commerces et Marchés de France

Une réflexion approfondie a été menée et a conduit à préciser le projet et concevoir le plan masse opérationnel sur le secteur suivant :

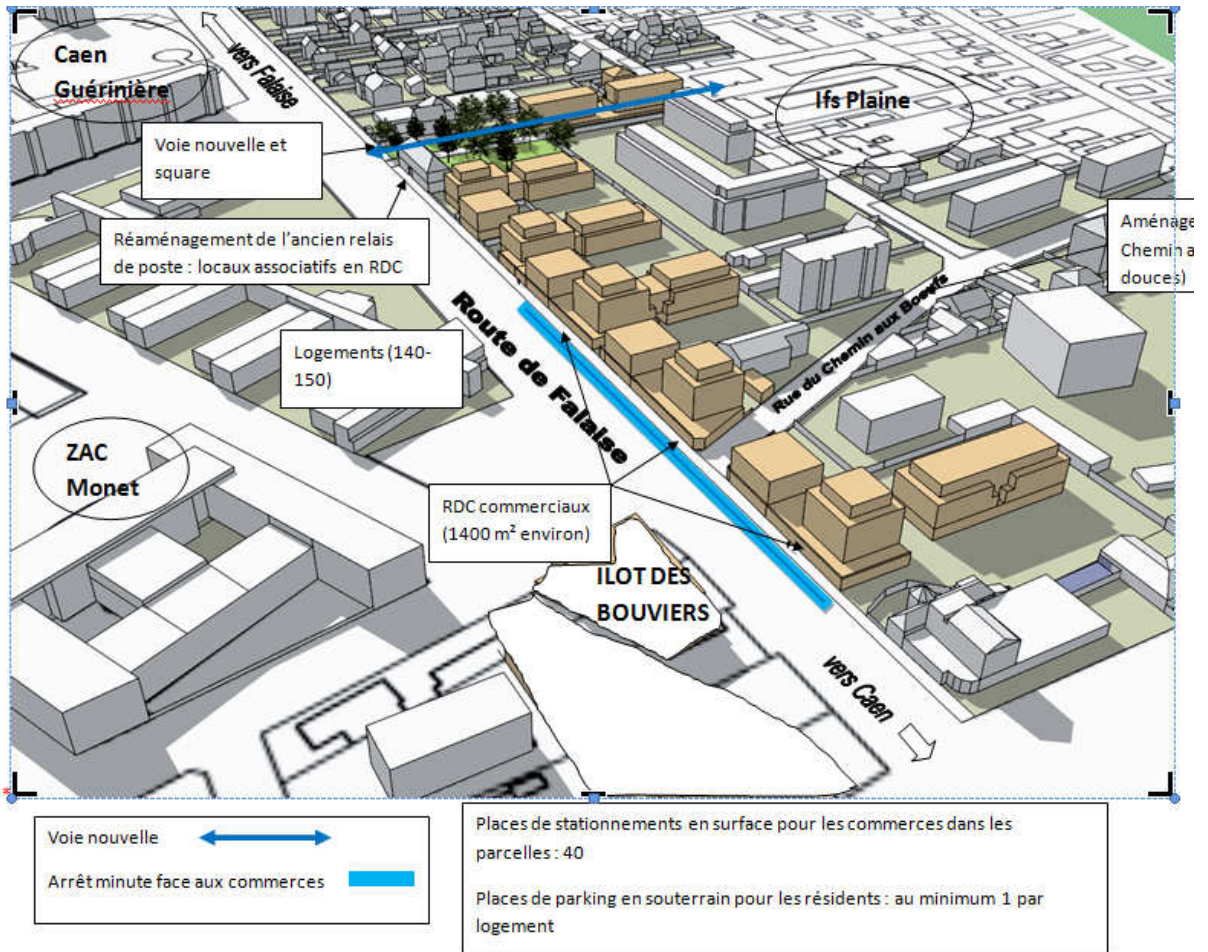


LES PRINCIPES ARCHITECTURAUX

La volumétrie et la hauteur (alternance de RDC+3 ou 4/ R+2 ou 1) des futurs bâtis permettront de répondre au gabarit des immeubles existants. Le rythme donné par cette alternance permettra de marquer l'entrée de ville.

La réglementation thermique 2012 (RT 2012) s'imposant aux futurs bâtiments, des niveaux de performance énergétique sont attendus.

Pour y parvenir, l'implantation des bâtiments a été étudiée afin de minimiser les vues directes et les ombres portées. Les façades sud bénéficieront ainsi au maximum des apports solaires.



4 – Le calendrier

PLANNING PREVISIONNEL :

- ➔ Premières démolitions : novembre 2011
- ➔ Premiers aménagements : 2012
- ➔ Premières constructions : 2013

DEMOLITIONS

Au titre d'une convention d'intervention entre Caen la mer et l'EPFN (mobilisation du « fonds friche »), l'Etablissement Public Foncier de Normandie assure la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement des études et travaux nécessaires à la démolition des bâtiments identifiés sur les friches.

L'EPFN a engagé les travaux de désamiantage et déconstruction des bâtiments situés sur la parcelle BB 28, confiés à l'entreprise LECLERC DEMOLITION.



La préparation du chantier (installations de chantier, panneaux) et le débroussaillage du terrain sont intervenus durant la dernière semaine d'octobre.

Le 14 novembre 2011, l'entreprise commencera à désamianter et déplomber les bâtiments.

Les démolitions de superstructure (grignotage à la pelle) devraient intervenir du 28 novembre au 9 décembre 2011.

La fin de chantier est annoncée pour mi décembre 2011.

ACQUISITIONS – ADAPTATION DU POS

L'emprise et les limites du projet sont issues d'études engagées depuis 2004/2005, ce qui a permis de réaliser des premières acquisitions par la mise en place d'une veille foncière et un plan d'acquisition par préemption.

Aujourd'hui, plus de la moitié des parcelles privées a déjà été acquise par Caen la mer, soit directement, soit par le biais du Plan d'action foncière contractualisé avec l'Etablissement Foncier de Normandie (EPFN).

Les 9000 m² restant, font actuellement l'objet d'une procédure ayant pour but de déclarer d'utilité publique les acquisitions foncières et les travaux à réaliser. Ainsi, quand l'utilité publique du projet sera reconnue, il sera possible de recourir à l'expropriation si aucun accord à l'amiable n'est trouvé.

Les dispositions du POS ne permettant pas la réalisation de ce projet, une procédure de mise en compatibilité du POS avec le projet est actuellement en cours.

L'ensemble des documents relatifs au projet et aux modifications du POS ont été soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre au 22 octobre 2011.

CONSTRUCTION : CESSIONS DES PARCELLES ET DESTINATION

Une fois les terrains acquis et les bâtis existants démolis, les parcelles seront revendues à des opérateurs privés et sociaux afin de réaliser les programmes immobiliers.

LA REALISATION DES OPERATIONS : APPLICATION DU PRINCIPE DES OPERATIONS « CONSTRUCTION-DEMOLITION »

Le projet de renouvellement urbain a pour but de maintenir autant que possible les commerces existants sur le site.

Afin d'éviter aux commerçants deux déménagements (un déménagement dans un local provisoire le temps de construire, puis un déménagement sur le nouveau site commercial créé), le transfert des commerces va s'opérer selon le principe de l'opération « construction-transfert- démolition ».

5 – Le financement

L'opération présente un investissement de 7 133 000 € HT :

- 6 733 000 € HT (acquisitions et travaux) ;
- 400 000 € HT (études)

Le financement est assuré par :

- Caen la mer :	3 389 000 €
- Cessions par Caen la mer :	2 374 000 €
- Région Basse-Normandie :	633 000 €
- Agence Nationale de Rénovation Urbaine :	601 000 €
- Etablissement Public Foncier de Normandie :	93 000 €
- Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) :	43 000 €

Pour mémoire, cette opération est partie prenante du PRU d'Ifs. Le projet global de rénovation urbaine qui représente près de **11 millions d'euros d'investissements** est pris en charge par les partenaires mobilisés sur ce projet :

- Caen la mer :	33%
- Région Basse-Normandie :	15,3%
- Ville d'Ifs :	13%
- Agence Nationale de Rénovation Urbaine :	11,5%
- Union Européenne (FEDER) :	4%
- Etablissement Public Foncier de Normandie :	1%