



# LES JARDINS DE CLOPÉE

GIBERVILLE

---

## DOSSIER DE PRESSE

---

Lundi 9 juillet 2018, à 11h,

Gérard LENEVEU, Maire de Giberville, Bernard ROUXELIN, Président d'Edifidès, Luigi LANFRANCONI, Directeur d'Edifidès et Pascale HUYGHE-DOYERE, Directrice Générale de Normandie Aménagement, représentant Joël BRUNEAU, Président de Normandie Aménagement, lancent officiellement les travaux de la phase 1 de la ZAC Les Jardins de Clopée à Giberville.





# PRÉAMBULE

Le nouveau quartier des Jardins de Clopée va permettre de répondre aux importants besoins de logements de nos concitoyens et, cela, dans le cadre d'une diversité sociale et générationnelle.

Pour aboutir à ce lancement des travaux, il a fallu beaucoup de temps, de réunions, de réflexions et d'échanges :

- 2008 : à la suite des élections municipales, la commune s'engage pour la création d'une nouvelle zone d'habitat.
- 2010 : création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) avec délégation de notre droit de préemption à l'EPFN afin de maîtriser le foncier. Cette même année, le Conseil Municipal de GIBERVILLE valide son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui classe les terrains en zone à urbaniser et les réserve au développement futur communal.
- Sollicitée par la commune en 2011, engagée et cofinancée par la communauté d'agglomération CAEN LA MER, une étude de faisabilité est réalisée avec le concours du cabinet SIAM CONSEILS. Pendant plus d'un an et demi, cette étude conjointe avec la commune de COLOMBELLES, notamment sur le secteur de Lazaro, a associé les Municipalités limitrophes de DEMOUVILLE et CUVERVILLE. A cette occasion, Un comité participatif est créé avec la participation de riverains.
- Le 7 octobre 2013, le Conseil Municipal de GIBERVILLE affirme sa volonté de réaliser une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) communale qui le mènera à approuver, le 16 décembre 2013, le dossier de création de la zone désormais dénommée « ZAC DU CHEMIN DE CLOPEE ». Ce choix est déterminé par notre souhait de conserver la maîtrise de cet aménagement et d'être associé dans le suivi.
- A la suite d'une procédure originale de consultation d'aménageurs (dialogue compétitif), la commune de GIBERVILLE a désigné le 13 octobre 2014 le groupement solidaire EDIFIDES/NORMANDIE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaires.
- Le dossier de réalisation est approuvé le 25 septembre 2017, tout comme le programme des équipements et des constructions à réaliser.
- Le 31 mai 2018, la Communauté Urbaine de Caen la mer adoptait la modification N°2 de notre Plan Local d'Urbanisme, ouvrant ainsi la zone à l'urbanisation.

Dans 15 ans, ce sont plus de 1000 logements supplémentaires qui porteront la population communale à plus de 7000 habitants.

Aussi, nous nous sommes projetés pour définir les futurs besoins en équipements publics. Nous avons commencé dans le budget communal 2018 à provisionner dans le but d'agrandir le groupe scolaire Aragon et d'y intégrer les classes de l'école Pasteur. Des investissements seront aussi nécessaires pour l'aménagement des abords de l'école, avec notamment des besoins en places de parking supplémentaires. Une participation financière de notre aménageur, définie au traité de concession d'aménagement, viendra abonder en ce sens.

Par ailleurs, les jardins de Clopée pourront accueillir une maison de quartier pour favoriser la vie sociale ainsi que d'autres services, sans pénaliser ceux présents dans le cœur de bourg.

Au-delà de la réponse aux besoins de logements, la réalisation de cette zone d'habitat va contribuer à la création d'emplois et dynamiser l'activité des commerçants et artisans de la commune.

Je souhaite que les nouveaux habitants des jardins de Clopée, s'approprient cet espace, pour y vivre paisiblement, y faire des projets, afin qu'ils contribuent à ce que GIBERVILLE soit de plus en plus un territoire où il fait bon vivre, une commune conviviale, solidaire et accueillante.

Gérard LENEVEU

Maire de Giberville



# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

## 1. LE CONTEXTE

### UN PROJET A L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE



Pour mettre en œuvre ce projet, Normandie Aménagement et Edifidès s'associent afin de porter ensemble la maîtrise d'ouvrage.

Situé au nord-est de la commune de Giberville, le futur quartier Les jardins de Clopée représente un enjeu d'urbanisation majeur, permettant à la commune d'accueillir à terme environ 1000 logements sur 41 hectares. Le futur quartier tire son nom du Chemin ancestral de Clopée qui traverse le périmètre du projet du nord au sud.

Initié par Giberville et en concertation avec la Communauté urbaine Caen la mer, ce grand projet fera le lien avec les communes voisines de Démouville, Cuverville et Colombelles. Cette ambition s'appuie sur une stratégie paysagère forte, au profit du futur quartier et de ceux existants. Ilots à bâtir, maisons de ville, logements intermédiaires et collectifs assurent une diversité de typologie dans le nouveau quartier, en réponse aux différentes trajectoires résidentielles attendues sur la Communauté urbaine.

## 2. LANCEMENT DE LA PHASE 1

### Chiffres clefs :

- 53 terrains à bâtir / Libre choix du constructeur
- Des parcelles de 321 à 533 m<sup>2</sup>
- 80% de lots commercialisés (réservations et options)
- Les 1ers terrains viabilisés livrés entre fin mars et début avril 2019
- Arrivée des 1ers habitants début 2020.

### Pourquoi un groupement d'aménageurs Normandie Aménagement-Edifidès ?

Normandie Aménagement et Edifidès interviennent dans l'aménagement du territoire de premier plan à l'échelle locale depuis de nombreuses années. Une parfaite maîtrise du territoire, alliée à une expérience solide auprès des collectivités locales, leur permet d'accompagner aujourd'hui la ville de Giberville dans le montage et la conduite de ce projet de développement complexe et ambitieux, en déployant les synergies de l'aménagement urbain et paysager, et de la promotion immobilière.

Être deux c'est être plus forts, plus réactifs, mais cela permet surtout de mutualiser nos moyens humains, techniques et financiers pour porter plus aisément l'investissement global lié à la réalisation de ce nouveau quartier et garantir de le mener à bien, sans engagement financier ni risque pour la collectivité.



Plan parcellaire de la Phase 1

## LES PHASES SUIVANTES

### Phase 2 : Lancement en 2019

Elle concernera la zone située à l'ouest de la ZAC, dans la continuité de la commune et des accès depuis la route de la Liberté.

⇒ 120 logements en petit collectif, et autant en individuel ainsi que des maisons de ville.



### 3. LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DE LA ZAC

Le traitement des cœurs d'îlots est envisagé à l'échelle de la composition du quartier afin d'y préserver la tranquillité des habitants tout en définissant des usages leur permettant de s'approprier ces espaces : jardins privatifs et collectifs, cheminements plantés, poches de stationnement végétalisées...

- Des trames vertes et bleues délimitent les espaces de vie et de circulation
- Les différentes typologies sont réparties en fonction du contexte et des ambiances imaginées pour le quartier :
  - les trames paysagères
  - les 5 sens : toucher, goût, odorat, ouïe, vue
  - des noms de rues évocatrices faisant écho à la stratégie paysagère et aux sens



### 4. LE PROGRAMME

- 41 hectares
  - 11 hectares d'espaces paysagers
  - 1000 logements
  - 31 logements à l'hectare
  - 50% de logements individuels
- ⇒ À l'horizon 2029

+ Des îlots dédiés à l'innovation pour habiter mieux : évolutivité des logements, matériaux biosourcés, appel à projet de co-construction...



## LA STRATÉGIE PAYSAGÈRE



### Un parti-pris paysager fort

Avec ses nombreux parcs et jardins, la ZAC Chemin de Clopée a l'ambition d'amener la nature aux portes des logements. Les futurs résidents et usagers pourront profiter de vastes espaces verts paysagers et les modes de vie seront enrichis par la proximité de la nature en ville.

## 1. LE CONCEPT DU PLAN GUIDE

- ..... Limite du site
- Le Belvédère : à la croisée des chemins
- Evènements
- Food Truck
- Les Jardins : lieux de rencontres nourriciers
- Amphithéâtre + bassin
- Possible pôle de proximité



### LES CINQ SENS

Dès la phase de l'esquisse, l'un des fondements du projet paysager de la ZAC a été de faire vivre l'interface entre l'habitat et les activités, en lui donnant une fonction paysagère mais aussi sociale et économique grâce à l'implantation de maraîchage (jardins partagés) et de vergers (buttes agricoles).

Les espaces publics de l'Ouest et du Nord du quartier se retrouveront ainsi, pour les futurs habitants, associés à la notion de la nourriture et du goût. De cette réflexion est née l'idée que chacun des cinq parcs linéaires pouvait tirer son identité de l'un des cinq sens (le goût, l'odorat, la vue, le toucher et l'ouïe)

Ainsi, le Ruban Vert Ouest est associé à l'odorat, le Tapis Vert à l'ouïe, le Ruban Vert Est à la vue et l'Écharpe Verte au toucher.

Le concept des cinq sens est un fil conducteur qui permet de composer différents paysages et différentes ambiances. L'objectif est de créer des espaces publics repères avec une identité propre et de renforcer l'appropriation des différents quartiers de l'opération par les habitants.

La volonté du paysagiste est de mettre en lumière l'aspect sensible et varié du monde végétal : odeurs, textures, saveurs, vertus... Chaque plante de la palette végétale a été minutieusement choisie pour qu'au fil de ces promenades dans le jardin de l'odorat, du toucher ou du goût, le visiteur retrouve des gestes simples, parfois oubliés : sentir le parfum d'une fleur, caresser des feuillages, presser une feuille pour en **extraire l'essence...**

### FOCUS SUR LE NOM DES RUES

Afin de renforcer ce parti-pris, le nom des rues se rapportera à l'histoire de la peinture et aux sens associés.

Ainsi, nous pourrions trouver la « Rue du déjeuner sur l'herbe », la « Rue du Jardin des délices » ou la « Rue de la nuit étoilée ».



## 2. LE PAYSAGE COMME ÉLÉMENT STRUCTURANT DU NOUVEAU QUARTIER

### LA TRAME VERTE

La trame verte tient une place importante au sein du quartier. Elle est constituée de différents éléments qui forment un maillage continu et structurent le futur quartier tout en le reliant à l'existant. Depuis l'extérieur, la trame verte est une invitation à la promenade.



### L'ÉCHARPE VERTE



L'écharpe verte est un parc linéaire de 5 ha. À l'est de la ZAC, elle s'élargit pour former un vaste parc de 2,5 ha environ qui comporte trois parties : un promontoire au nord, une partie plane au centre et des terrasses au sud.

Renommée « l'allée de l'exploration », l'écharpe verte est animée par des espaces

de convivialité et de marqueurs plus forts, qui interpellent le passant et attirent l'œil. L'enjeu est de susciter l'appropriation de l'espace par les habitants et de créer de nouveaux usages. Pour renforcer l'appropriation de ces espaces, les aménagements sont flexibles de manière à pouvoir y intégrer les futurs usagers dans le cadre de la démarche de co-construction.

L'Écharpe verte représente le toucher. Pour prendre conscience des différentes textures, le promeneur ne devra pas hésiter à caresser les feuillages qui vont du duvet le plus doux aux ronces les plus impressionnantes sans oublier les plantes collantes ou encore caoutchouteuses.

### LE PARC

Au bout de l'Écharpe verte, entre le Ruban vert et l'Île de l'innovation se trouve le parc du quartier. Étagé en plusieurs niveaux, il bénéficie de vues dégagées et d'une exposition sud.

## LE TAPIS VERT

Le tapis vert est un espace public central qui traverse le quartier selon un axe Nord-Sud. D'une longueur d'environ 550 m et de largeur variable, entre 20 et 25 mètres, il est aménagé comme une grande promenade paysagère rythmée par des places qui marquent les intersections avec les routes principales et les voies mixtes.



L'idée est de dérouler un nouveau sol sur des terres appauvries et malmenées par l'activité agricole intensive. Disposé sous forme de «buttes fertiles», ce sol riche est favorable à la biodiversité. De plus, le relief créé participe à la diversification du paysage et anime le parcours. Cet axe paysager peut être parcouru à pied ou à vélo grâce à un chemin creux réservé aux modes doux. Ce cheminement assure une connexion directe entre les places localisées sur le tapis vert.

L'axe paysager est souligné par les arbres à haute tige.

Le tapis vert représente le sens de l'ouïe, car un jardin n'est pas que visuel, il est vivant et bruisse de milles et un son. Nous retrouvons différentes façons de solliciter l'ouïe au jardin: planter des végétaux qui bruissent au vent, attirer une faune diversifiée, créer un murmure d'eau et disposer des carillons et autres instruments.

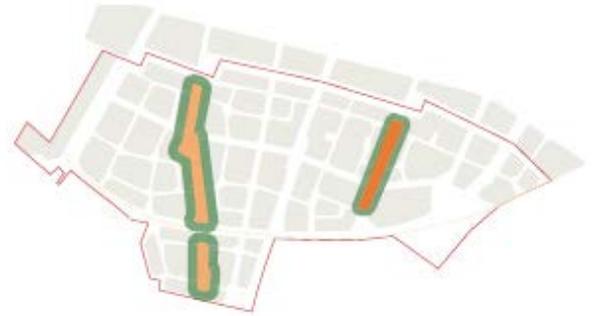


## LES RUBANS VERTS

Tout comme le Tapis Vert, les Rubans Est et Ouest sont des parcs linéaires qui traversent le futur quartier selon un axe Nord-Sud. Explorables à pied ou en vélo, ils sont conçus comme une succession d'espaces minéraux (places) et de jardins plantés sur des « buttes » de nouveau sol pour permettre la plantation d'espèces variées d'arbres, d'arbustes et d'herbes.

Le ruban vert *Ouest* est caractérisé par l'odorat, toutes les plantes sont là pour leur parfum : parfum des fleurs que l'on respire doucement, ou parfum des feuillages que l'on libère en les effleurant délicatement

Le ruban vert *Est* est quant à lui imagé par la vue, avec une multitude de couleurs, de formes et de décoration.  
Le jardin de la vue offre un riche et délicat éventail de couleurs selon la saison et les animaux présents (insectes, oiseaux...).



## LES BUTTES AGRICOLES ET LES JARDINS

Les Buttes agricoles sont situées en limite du périmètre de la ZAC au nord. Elles sont constituées de la terre végétale du site. Orientées vers le sud, elles sont idéales pour le développement de vergers. Outre cette fonction économique, leur largeur et leur relief en font un espace tampon entre les logements et les activités au nord. Elles accueilleront également des jardins partagés permettant à tous, habitants et usagers, de s'approprier ces espaces cultivables.

Les Jardins sont situés à l'ouest de la ZAC, le long de la voirie principale. Comme les buttes agricoles, ils jouent le rôle d'une transition active entre la zone d'habitat et les activités. Entretien par des particuliers et des associations, ils sont un lieu de partage et de convivialité.

Les buttes agricoles et les jardins symboliseront le goût car un jardin ne s'observe pas qu'avec les yeux mais aussi avec les papilles. Avec le verger, le potager, les herbes aromatiques, chacun pourra découvrir le paysage à sa manière.



## 4. PROJET « INNOVATION »

### ENTRÉE DE ZAC

L'innovation occupe une place de choix dans la ZAC. Un premier site est projeté à l'entrée principale depuis la Rue de la Liberté, et pourrait accueillir un bâtiment « repère » au premier plan et qui servira de vitrine au quartier.

### ILE DE L'INNOVATION AU CŒUR DU PARC

Au cœur du parc et de l'écharpe verte, une « île » d'environ 6000 m<sup>2</sup> a été réservée pour accueillir un projet de haute qualité. Il s'agit d'un îlot de logements qui, à l'image de la ZAC, accueille une mixité de typologies et de formes architecturales. Exemple en matière de développement durable et de mise en œuvre de techniques de constructions innovantes, c'est un « projet dans le projet », qui a vocation à faire référence.

Doublement orientée avec plusieurs entrées, l'Île de l'Innovation dialogue à la fois avec le nouveau quartier et avec l'ancien. Ainsi, elle participe au rayonnement extérieur du quartier et également à l'image du

quartier pour ses propres habitants. L'île a aussi une fonction pédagogique en termes de respect de l'environnement et d'intégration de la nature en ville.



## FOCUS : LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

**Normandie Aménagement lauréat de l'appel à projets de l'Agence de l'eau « Gestion durable des eaux de pluie dans les nouveaux aménagements »**

Pour lutter contre la dégradation des cours d'eau et des milieux naturels, un changement de pratiques en matière d'urbanisation et d'assainissement est nécessaire.

Gérer les eaux de pluie au plus près de là où elles tombent dans les aménagements a de nombreux intérêts : développement de la biodiversité, amélioration du cadre de vie, renaturation de la ville, lutte contre les îlots de chaleur, etc.

Des techniques alternatives existent pour concevoir la ville de demain : noue et toiture végétalisées, parking enherbé, espace vert en creux, chaussée et parking en revêtements poreux, ...

Normandie Aménagement s'inscrit dans cette démarche de qualité environnementale et a su proposer des solutions adaptées aux contraintes du cahier des charges de l'Agence de l'eau.

### UN RÉSEAU DE COLLECTE AÉRIEN ET PERMÉABLE

Les eaux pluviales générées par l'ensemble des surfaces imperméabilisées de la ZAC sont collectées par un réseau aérien de caniveaux et de noues.

La collecte des eaux de ruissellement à ciel ouvert par des noues végétalisées présente un intérêt économique par rapport à un assainissement traditionnel enterré. De plus, les noues plantées donnent une réelle plus-value environnementale et paysagère aux espaces publics et favorisent l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

### UNE RÉTENTION DANS DES PLAINES INONDABLES

Les espaces verts du projet, et en premier lieu l'Écharpe Verte, sont aménagés en creux pour recueillir les eaux pluviales en aval des noues et les stocker en attendant leur infiltration dans le sol.

Ces ouvrages sont peu profonds (profondeur comprise entre 0,3 et 1 m) et conçus avec des pentes douces de manière à s'intégrer au projet paysager d'ensemble.

En dehors des épisodes pluvieux, ces espaces verts ne sont pas inondés. Ils sont praticables et peuvent accueillir des activités (parc, jeux d'enfants, pique-nique).

## UN ENRICHISSEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

Les bassins paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales ont également un rôle à jouer dans le renforcement de la biodiversité au sein du futur quartier. Ils sont conçus de manière à créer des conditions hydriques variées (zones en eau permanente, zones temporairement inondées, zones sèches) propices à l'installation d'une grande diversité d'espèces animales et végétales.

## AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES EAUX GRÂCE À LA PHYTO-ÉPURATION

La circulation des eaux de ruissellements dans le réseau de noues plantées favorise la décantation des matières en suspension et des éventuels polluants qui peuvent y être associés. Les végétaux et l'activité de la microfaune naturellement présente dans le sol ont un rôle épurateur qui améliore la qualité des eaux avant infiltration.

La voirie principale, qui supportera un trafic plus intense lié à la zone d'activité, est bordée par un filtre planté qui garantit un traitement efficace des eaux de ruissellement avant infiltration. Les techniques alternatives mises en place permettent de réinjecter dans le cycle de l'eau des eaux pluviales de bonne qualité.

## CONTACTS PRESSE



LES JARDINS DE CLOPÉE  
G. BERVILLE



**Anne GALLOUX**  
02 31 35 72 56  
a.galloux@normandie-amenagement.fr



**Sara PILLON**  
02 31 27 86 43  
sara.pillon@edifides.fr