

## Plan de situation



Votre nouvel espace à vivre

# EcoQuartier Verson

## du Site

- un cadre naturel exceptionnel
- proximité immédiate de Caen et du périphérique
- une ville dynamique et attractive

### Maîtrise d'œuvre

- Atelier Philippe MADEC, urbaniste et mandataire de l'équipe
- INFRA Services, VRD
- Atelier Strates en Strates, paysage
- TRIBU, environnement
- ITAC, acoustique

### Une urbanisation exemplaire et maîtrisée

- Logements haute performance énergétique
- Zone de 40 ha, dont 20,3 ha urbanisés
- Implantation en continuité du bourg existant
- 4 phases d'aménagement

### Un environnement naturel préservé

- Conservation des haies bocagères et des chemins creux
- Création de jardins partagés
- Vergers, aires de jeux
- Nombreux chemins piétons
- Pistes cyclables
- Gestion des eaux de pluie par des noues
- Gestion mutualisée des déchets

### Une offre complète de services et équipements publics

- Transports en commun
- Fibre optique
- Proximité des commerces et services
- Accès facilité à tous les équipements
- Projet de pôle médical
- Projet de résidence seniors
- Foyer d'accueil médicalisé
- Ecoles et collège
- Equipements sportifs
- Espace culturel

## Plan de composition \*

\* plan projeté susceptible d'adaptations mineures



### Légende

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Maisons de ville
- Lots libres de constructeur
- Equipements collectifs

Bénéficiant d'un environnement naturel remarquable en continuité du centre-ville, cet écoquartier réalisé par la SHEMA et Edifides s'inscrit dans une démarche volontariste de promotion du développement durable. Il s'étend sur 40 ha dont 20,3 seront urbanisés.

### Une vallée verte préservée, en cœur d'agglomération

L'écoquartier de Verson se démarque par la place laissée aux grands espaces naturels invitant à la promenade. La préservation du talweg central, véritable poumon vert du quartier, illustre la volonté de valoriser les paysages remarquables. Les activités à caractère plus intime et familial trouveront leur cadre dans les jardins individuels, verdoyants et simples d'entretien, bordés de haies.

La proximité immédiate du centre-ville de Verson ainsi que l'accès facile au centre de l'agglomération, permettront aux futurs habitants de disposer de tous les services et commerces.

### Habiter un hameau bocager

L'écoquartier est organisé en deux secteurs distincts surplombant la vallée de l'Odon (le secteur Saint-Martin, dont l'aménagement est en cours, et le secteur Perruques). Le projet d'aménagement conçu par l'urbaniste Philippe Madec est structuré autour de la topographie existante et d'un système de haies bocagères délimitant les espaces publics, privatifs et les lieux de vie collectifs. Chaque logement s'insère ainsi dans un îlot résidentiel conçu comme un hameau.

### Sobriété énergétique et diversité architecturale

L'exemplarité en matière de développement durable se traduit également par la réalisation de constructions à haute performance énergétique, la promotion des modes de déplacement doux, la gestion des eaux de pluie en surface par des noues et la création d'espaces publics qualitatifs. Ce nouveau quartier accueillera des logements de typologies et de formes variées favorisant l'expression d'une diversité architecturale et toujours plus respectueuse de l'environnement.

[www.shema.fr](http://www.shema.fr)



# 1

## Un cadre de vie authentique et de qualité

**Préservation du paysage existant** : haies bocagères, chemin creux, topographie

**Création d'îlots** d'habitation à taille humaine, véritables hameaux bocagers

Garantie du confort des habitants en **maîtrisant les nuisances**



# 2

## Des logements pour tous un logement pour chacun

**Répondre à des besoins différenciés**, accompagner le parcours résidentiel et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle au travers de la diversité :

**Diversité des programmes immobiliers**  
Accession à la propriété, location-accession, location sociale

**Diversité des typologies**  
Logements collectifs, intermédiaires, maisons individuelles groupées, maisons individuelles

**Diversité architecturale**  
Des architectes-conseils encouragent l'innovation et assurent la cohérence entre projets



## Des espaces partagés et des lieux publics de convivialité

**Coulées vertes, talweg central, champs urbains, lieux de promenade et de loisirs**

Création de **vergers publics** et d'**aires de jeux** pour enfants

Emprises dédiées à la création de **jardins partagés**

# 4

# un EcoQuartier ? C'est quoi ?

Un **écoquartier** réconcilie l'innovation et l'**environnement** pour créer un quartier fonctionnel.

Par sa **qualité** et son **inventivité**, il crée les conditions d'une **nouvelle manière de vivre ensemble plus respectueuse de l'environnement**.



# 3

## Une ville des petits pas

**Des modes de déplacement doux**, alternatifs et sécurisés par des aménagements adaptés et limiter l'usage de la voiture

**Proximité avec le centre-ville et ses services**

**Voies de circulation hiérarchisées** :

- 2 axes structurants bordés par des voies douces (piétons, cycles) pour l'accès au quartier
- Voies partagées pour la desserte des îlots
- Parkings visiteurs à chaque entrée d'îlot
- Bornes de recharge pour les véhicules électriques



# 5

## Un impact sur l'environnement maîtrisé

Un quartier compact qui rationalise la consommation d'espace : **densité du bâti pour préserver l'espace public naturel**

Un fonctionnement du quartier optimisé et **peu consommateur d'énergie** : paysage à caractère naturel, gestion différenciée des espaces, éclairage public économe

Une sélection de matériaux simples et durables (bois, béton...) en **favorisant les filières locales**

# 7

## Une gestion rationnelle des déchets

Une **gestion écologique** des déchets par la mise en place de **bornes d'apport volontaires enterrées** :

- Tri des déchets
- Optimisation de la collecte et réduction du transport des déchets
- Préservation des cœurs d'îlots grâce à l'implantation des bornes sur les placettes techniques
- Une politique en faveur du compostage individuel et collectif



# 6

## Des logements sobres en énergie

Une **démarche bioclimatique** : organisation des parcelles pour optimiser les apports solaires

Une exigence de performance énergétique imposée aux promoteurs et bailleurs supérieure à la réglementation

La mise en place d'un accompagnement au cas par cas par un bureau d'étude thermique

Une prescription de matériaux de construction respectueux de l'environnement



# 8

## Une gestion intelligente des eaux pluviales

L'**organisation des deux secteurs** du quartier autour d'un **talweg central**, exutoire des eaux de pluie de l'écoquartier et du bassin versant ; aucun rejet des eaux de pluie dans le réseau collectif communal

Un traitement paysager des eaux pluviales à travers un **réseau de noues et fossés** permettant de stocker et d'infiltrer les eaux de pluie sur place

Une limitation des espaces imperméabilisés et le choix de matériaux drainants

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle : **zéro rejet sur l'espace public**

Une récupération des eaux de pluie imposées pour un usage domestique (arrosage, sanitaires...)

