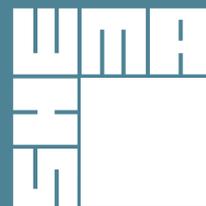


COURSEULLES-SUR-MER, LE 20 JUIN 2025

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Saint Ursin, un nouveau quartier - doté d'un parc de 4ha ! - prend vie à Courseulles-sur-Mer.
Au programme de ce 20 juin, rapport d'étape et présentation de démarches novatrices.

LE PARC SAINT- URSIN PREND FORME ET VIE

La partie Sud est désormais aménagée, construite et habitée.

Séduits par un parti-pris paysager exceptionnel et l'arrivée prochaine d'un vaste parc aux multiples usages, ses premiers habitants, apprécient déjà l'espace qui leur est offert.

Et la suite va bon train : la phase 3 est en cours, deux autres suivront.

L'achèvement de l'ensemble est prévu pour 2036.

Ce vendredi 20 juin, 5 ans après le début des premiers travaux de terrassement et du lancement de sa commercialisation, la municipalité de Courseulles-sur-Mer, la SHEMA et TERRANEA - missionnés conjointement pour mener à bien cet ambitieux projet d'aménagement - ont souhaité convier leurs partenaires, les élus locaux, les entreprises concernées et aussi les habitants et commerçants de proximité, pour leur présenter l'état d'avancement du quartier.

C'est aussi l'occasion de faire connaître les démarches originales et innovantes mises en œuvre pour mener à bien un projet de cette envergure, aux ambitions d'harmonie et de respect environnemental affirmées.

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : **Bénédicte Hinault** - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr



De la juxtaposition à la vision : Saint-Ursin, un quartier pensé comme un tout.

Devant une demande importante en logements et plutôt que d'accueillir une succession de lotissements supplémentaires, la municipalité de Courseulles-sur-Mer a préféré une approche d'ensemble en mobilisant le dernier secteur urbanisable de la ville pour concevoir globalement son aménagement, tel un quartier à naître.

Un quartier rêvé, qui - à proximité de la mer et à 20 minutes de Caen - offrirait à ses habitants, aux Courseullais en général et aussi aux visiteurs et touristes, un espace de vie arboré avec, en son cœur, un parc de plus de 4ha.

La Ville a confié l'aménagement de cette opération complexe qui se développe à un horizon de 15 ans, à la SHEMA et Terranéa dans le cadre d'une concession aménagement. Une ZAC - Zone d'Aménagement Concerté - a été constituée, qui présente l'avantage d'offrir, dès le départ, une vue d'ensemble et permet à la municipalité et aux aménageurs de garder la maîtrise jusqu'à l'aboutissement du projet. Qualité architecturale et environnementale, harmonie et cohérence, tels sont les impératifs dont la municipalité de Courseulles a doté la ZAC Saint-Ursin, avec la SHEMA et Terranea pour garants du respect de ces exigences

Un quartier d'habitation avec en son cœur, un parc de plus de 4ha : une réalisation inédite dans les environs ... voire plus loin.

« Les gens sont de plus en plus sensibles à la qualité de leur environnement paysager. Un quartier d'habitation, ce ne peut plus être des bâtiments et de la voirie qui dessert l'ensemble. Saint-Ursin répond à cette attente, qui favorise la présence de l'arbre, les espaces publics de qualité, la mobilité douce. »

Anne-Marie Philippeaux, Maire de Courseulles-sur-Mer, souligne cette volonté d'un quartier où il fait bon vivre : *« Son atout majeur et distinctif est sans conteste ce parc avec pas moins de 4 ha au cœur même des habitations. Un parc qui se veut à l'anglaise avec arbres et vastes pelouses, un espace partagé, un lieu de vie aux multiples usages ... »*.

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : Bénédicte Hinault - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr



Qualité architecturale et environnementale, harmonie et cohérence : des approches innovantes

Lucile Cantet, Directrice générale de la SHEMA explique : « *Pour honorer nos engagements, nous avons adopté des approches innovantes. Des approches qui sont devenues méthodes, et signent la singularité du travail de la SHEMA.* » Ainsi peut-on par exemple évoquer les « **ateliers d'appropriation** » organisés à l'attention des élus au démarrage du projet.

L'élargissement de la mission de **l'architecte urbaniste conseil** - en l'occurrence l'Atelier Arcau - est également très appréciée pour son effet notablement facilitateur.

Garant du respect des impératifs de la ZAC, l'architecte urbaniste conseil ne se limite pas à constater si les projets de construction sont conformes avant de les transmettre à la mairie pour obtenir les permis de construire mais prend les devants. Un travail d'échange et de concertation est mené en amont avec les architectes des promoteurs pour garantir l'adéquation des projets avec le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementale de la ZAC.

Une autre illustration ? **La pépinière d'adaptation** qui est présentée ce 20 juin. Une vaste pépinière de plus de 3.000 m² et plus de 1.000 arbres. 1.000 arbres issus d'une pépinière locale : achetés petits pour une reprise plus facile et pour limiter la perte : ils prennent le temps de l'acclimatation au sol, à l'air iodé. Une grande partie rejoindra le parc entre novembre et mars prochains.

Une commercialisation enthousiaste

Et lorsque l'on passe du concept à la pratique ?

François Legrand, Directeur général de TERRANEA : « *Le dossier progresse bien. Si sur le plan des travaux, les conditions climatiques difficiles de cet hiver puis de ce printemps ont généré du retard, les phases 1 et 2 - c'est-à-dire, tout la partie Sud du quartier - sont achevées et 90 maisons individuelles sont construites et habitées. La commercialisation de la phase 3 va également bon train, avec par exemple la totalité des 56 terrains individuels sous promesse de vente.* »

Quant à la suite ?

La fin d'année 2025 va notablement modifier le paysage, puisque le parc va être planté. Une aire de jeu et même une tyrolienne vont être installées.

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : **Bénédicte Hinault** - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr



Mobilité et liaisons douces pour rejoindre le cœur de ville, la mer et la campagne alentour.

Le Parc Saint-Ursin est fortement inscrit dans une démarche de respect de l'environnement et de mobilité douce. Ainsi l'option d'une voie qui aurait permis aux voitures de traverser le parc arboré a-t-elle été d'emblée rejetée. Pour que les habitants et visiteurs profitent pleinement et sereinement de cet espace de vie, seuls des cheminements piétons voire à vélo, sont programmés.

Côté habitations, les zones 1 et 2 aujourd'hui livrées et habitées, sont connectées par des voies partagées. Le piéton a visiblement priorité sur la voiture.

Quant au boulevard justement, les larges trottoirs peuvent accueillir et les piétons et les cyclistes.

Rejoindre à vélo, le cœur de la station balnéaire, le bord de mer, Reviers, Bernières etc. Le Parc Saint-Ursin est intégré au réseau de voies vertes de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, facilitant les déplacements et les mobilités douces.

SHEMA

Portée à plus de 75 % par de collectivités publiques normandes, la SHEMA est une société d'économie mixte d'aménagement de dimension régionale au service des territoires. Depuis 35 ans, sa vocation est d'accompagner les collectivités territoriales et les acteurs économiques et sociaux dans leurs projets de développement.

Spécialiste des opérations complexes en matière d'aménagement, constructeur d'équipements publics et opérateur d'immobilier d'entreprise, la SHEMA, à l'interface de l'action publique et de l'économie, allie dans son modèle service de l'intérêt général et recherche de performance économique.

La SHEMA bénéficie d'une large expérience dans le domaine de l'aménagement de quartiers d'habitat. À travers la réalisation de projets d'envergure tels que l'écoquartier de Verson, l'écoquartier du Grand Hameau au Havre ou encore les quartiers du Fond du Pré et du Clos des Possibles à Bénouville, elle affirme son expertise dans la conduite de projets innovants et précurseurs. Tout en répondant aux enjeux de la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée et en relevant le défi de la transition environnementale, ces opérations témoignent d'une attention constante portée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère, au bénéfice des habitants.

www.shema.fr

TERRANEA

Une société constituée d'opérateurs immobiliers privés, tous implantés dans l'agglomération caennaise et intervenant sur le territoire normand.

Il s'agit d'un groupement constitué des sociétés SEDELKA, Partelios et le Crédit Agricole de Normandie. La force de ce groupement est de réunir l'ensemble des acteurs de l'aménagement : financier, aménageur, promoteur privé, bailleur social.

François Legrand, directeur général, souligne la spécificité de l'offre de logements sur le Parc Saint-Ursin : « une offre variée qui associe des maisons individuelles, des maisons individuelles groupées et des logements collectifs. Ce quartier s'adresse à toutes les catégories de ménages et à tous les âges, dans un souci de mixité sociale et générationnelle. »

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : **Bénédicte Hinault** - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr



LE PARC SAINT URSIN ET SA PÉPINIÈRE D'ADAPTATION

Avec près de 3.200 m² de superficie, c'est un espace de belle taille qui a été « sanctuarisé ». C'est là qu'il y a trois ans, plus de 1.000 arbres ont été mis en terre.

Sébastien Penfornis, architecte paysagiste qui dirige l'entreprise Taktik, a conçu, dessiné le parc et ses espaces végétalisés, défini les listes des végétaux dont il aura besoin en précisant les tailles à date de plantation.

La suite aurait pu être traditionnelle, avec l'achat des arbres au fur et à mesure des besoins.

Mais une autre option a été choisie : la création d'une pépinière intégrée, installée directement sur le site dès les premières phases des travaux.

Quentin Noyer, d'Oxalis Paysages et Étienne Levavasseur des Pépinières éponymes ont répondu ensemble et ont gagné le marché. L'entreprise de Quentin Noyer plante et entretient. Celle d'Etienne Levavasseur fournit les arbres.

Donner du temps pour permettre à l'arbre de s'acclimater au milieu

« Du fait de l'ampleur du projet et de sa durée : on a le temps de faire pousser ». Etienne Levavasseur apprécie cette anticipation et cette vision qui refuse la pression du temps bref, de l'urgence. Les besoins ont été exprimés zone par zone. Il a établi son planning, espèce par espèce, taille par taille. « Pour fonctionner en qualité, il ne faut pas travailler dans l'urgence. Il faut avoir au moins 3 ans devant nous ». Ici c'est près de 10 ans.

L'objectif de la pépinière est double : réduire les pertes et offrir les meilleures conditions de reprise : « Fin d'automne prochain, lorsque nous allons commencer à planter dans le parc de 4ha, les arbres auront déjà eu 4 ans pour s'adapter à la terre du lieu, aux vents iodés, aux embruns. Et faire pousser soi-même, c'est aussi acheter moins cher. »

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : **Bénédicte Hinault** - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr



LES ESSENCES PRÉSENTES DANS LA PÉPINIÈRE D'ADAPTATION

Érables...

arbre emblématique du Canada, clin d'œil à l'histoire locale ; à la libération de la ville par les troupes canadiennes le 6 juin 1944. Une grande variété d'érables - une véritable collection - sera présente dans le parc.

Cerisiers fleurs

Chênes

Aulnes

Saules

Charmes

Pommiers fruits et poiriers fruits :

pour des zones de fruitiers en libre accès

Noyers,

Amélanchiers ...

Zéro phyto et une gestion attentive de l'eau

Tout est mis en œuvre pour que la qualité soit au rendez-vous. Quentin Noyer explique : « *Ce n'est pas une pépinière intensive comme on peut le voir aux Pays-Bas. Ici les arbres sont plantés tous les 3 m et non tous les 50 cm. Autre pratique importante : « zéro traitement phyto et une fumure de fond : du fumier de poules ».* La gestion de l'eau est également sérieusement prise en compte. « *L'herbe est maintenue sous les arbres : elle permet de garder la fraîcheur. Sur un sol nu, l'eau s'évapore.* » Des sondes capacitatives ont été placées, qui mesurent l'état hydrique des sols pour gérer au plus juste les arrosages.

Respecter le rythme de l'arbre, les saisons de plantation

Bien élever ... et aussi bien planter. « *Nous allons planter entre novembre et mars prochains, des périodes favorables pour l'arbre et pas n'importe quand en fonction d'impératifs commerciaux. Enfin, extraire les arbres de la pépinière pour les mettre en place dans le parc : les distances et le temps d'intervention sont réduites au maximum ce qui va notablement restreindre le stress des arbres ».*

Un parc de référence ... bientôt présenté au concours : « Les Victoires du paysage »

Quentin Noyer et Etienne Levavasseur ont conscience qu'ils travaillent là à la création d'un parc de référence. Ils comptent d'ailleurs présenter leur travail aux « Victoires du Paysage » un concours qui récompense les projets d'envergure « qui ont du sens ». « *Pas tout de suite, pas l'année de réalisation : il faut que les végétaux aient repris et que l'entretien ait permis au parc de prendre toute sa splendeur ».*

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : **Bénédictte Hinault** - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr

Ils se sont mobilisés pour faire vivre cette pépinière



TAKTIK

Née en 2006, l'agence Taktyk a été cofondée par Sébastien Penfornis, architecte et urbaniste, diplômé de l'Ecole nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Nantes, et Thierry Kandjee, architecte paysagiste diplômé de l'Ecole nationale supérieure du paysage (ENSP) de Versailles. Tous deux ont également étudié aux Pays-Bas, territoire dont la capacité d'invention les fascine.

Agence internationale et pluridisciplinaire, avec deux bureaux (Paris et Bruxelles), Taktyk intervient « à la croisée du paysage et des infrastructures urbaines ».

Consciente du contexte éco-sociologique dégradé, l'agence s'emploie à développer des tactiques qui renforcent les paysages fragiles afin d'en faire des paysages vivants.

OXALIS PAYSAGES

Création et entretien d'espaces-verts pour le compte d'entreprises et de collectivités

Une entreprise de 40 personnes créée en 2007, qui rayonne sur le territoire de l'ancienne Basse-Normandie.

Parmi ses travaux remarquables : le haras du Pin, le nouveau quartier de l'ancienne gare de Bagnoles de l'Orne, la Zac de Caligny, le château de Caen ...

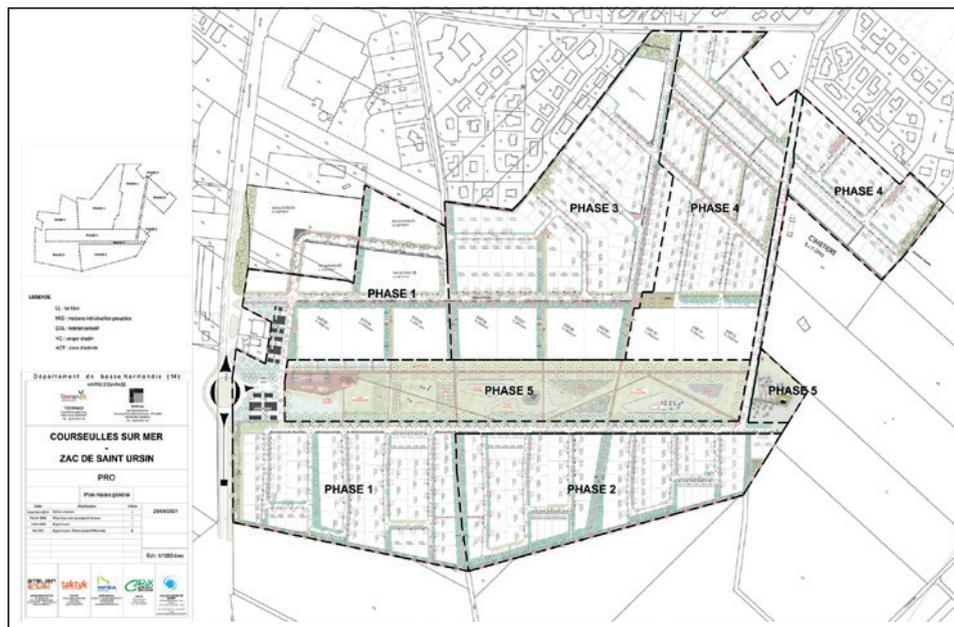
LES PÉPINIÈRES LEVAVASSEUR

Créées en 1810 à Ussy dans le Calvados, haut lieu de la culture de l'arbre, les pépinières sont depuis demeurées dans la même famille. La 7^e génération, représentée par Étienne et son frère Guillaume, emploie 18 personnes.

Pépinière généraliste, elle est notamment reconnue pour sa production de jeunes plants, la renaturation bocagère et des espaces naturels et son militantisme pour la haie bocagère qui protège du vent, de l'érosion et favorise la biodiversité. « Cette année, nous aurons vendu près de 800 km de haie ».

CONTACTS PRESSE

Michèle Fréné | Agence Michèle Fréné Conseil - 06 08 83 01 30 - mfc@michele-frene-conseil.fr
À la SHEMA : Bénédicte Hinault - 06.01.14.21.02 - bhinault@shema.fr



CARTE D'IDENTITÉ

Lieu	<i>Courseulles-sur-Mer</i>
Maître d'ouvrage	<i>Ville de Courseulles-sur-Mer</i>
Superficie	<i>31,2 ha</i>
Programmation	<i>Environ 760 logements 360 logements individuels : 190 terrains à bâtir + 170 maisons individuelles groupées 400 logements en petits collectifs : du T1 au T5 Un parc public de 4,5 ha Activités : 4.000 m² Un équipement public et ludique au cœur du parc</i>
Commercialisation	<i>Accession privée classique, accession sociale, locatif social</i>
Montant de l'opération	<i>23,7 millions d'€ HT</i>
Architecte / MOE	<i>Atelier Arcau, Taktyk, Infra-Services, Ceryx, Cabinet Lallouet</i>
Montage juridique	<i>Concession d'aménagement, création d'une société de projet SAS Saint-Ursin</i>
Concessionnaire	<i>SHEMA – TERRANEA</i>
Durée prévisionnelle	<i>15 ans</i>