

LE CLOS 
DES    
POSSIBLES



DOSSIER DE PRESSE

LE CLOS DES POSSIBLES

Un nouveau quartier à partager !

2025



Bénouville 

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS P. 3

ÉDITOS P. 4

LE CLOS DES POSSIBLES : P. 6
UN PROJET D'ENVERGURE

UN QUARTIER À VIVRE P. 8

UN QUARTIER DURABLE P. 10

LE CLOS DE VOS ENVIES P. 12

CHIFFRES CLÉS

12
HA

1 hectare
d'espaces partagés
à créer ensemble

1
voie
verte

225 
logements
dans le quartier

3 enjeux



Habitat diversifié



Rayonnement



Nature



CLÉMENTINE LE MARREC
MAIRE DE BÉNOUVILLE

À Bénouville, nous avons toujours eu à cœur de construire la ville de demain avec celles et ceux qui la font vivre au quotidien. Le projet du Clos des Possibles s'inscrit pleinement dans cette ambition : celle d'un urbanisme à taille humaine, accessible à toutes et à tous, respectueux de l'environnement et profondément participatif. Bien plus qu'un nom, Le Clos des Possibles, reflète une volonté de créer un lieu ouvert, où tout reste à imaginer, créer, partager - un quartier qui laisse place aux idées, à l'engagement citoyen et à la construction d'un avenir durable et désirable.

Nous avons souhaité un quartier ouvert et accueillant pour tous les foyers, avec des formes d'habitat variées - du logement individuel au collectif - tout en préservant une harmonie architecturale.

Ce qui fait véritablement la singularité du Clos des Possibles, c'est l'humain. Ce quartier a été pensé pour être vivant et favoriser les liens avec l'existant, mais aussi renforcer la convivialité de voisinage, l'entraide et les échanges intergénérationnels.

Dans cette démarche, la dénomination des rues du quartier a été soigneusement pensée. Ce sont neuf femmes, ayant marqué l'Histoire à des époques différentes et chacune à leur manière, qui ont été mises à l'honneur. Elles viennent rejoindre les trois femmes déjà célébrées dans la commune - Léa Vion, Lucie Aubrac et Simone Veil. Grâce au Clos des Possibles, la commune comptera 12 rues portant des noms de femmes, contre 7 dédiées à des hommes, affirmant ainsi une volonté forte de revaloriser la place des femmes dans l'espace public.

Ce quartier ne se construira pas seulement en mètres carrés, mais en projets de vie. Pour, ensemble, faire du Clos des Possibles un exemple de ce que peut être un quartier d'habitat résilient, inclusif et participatif.

LUCILE CANTET
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE LA SHEMA



Avec Le Clos des Possibles, la SHEMA affirme une nouvelle fois sa conviction : il est possible de construire autrement. À l'heure où la pression foncière et les contraintes environnementales redéfinissent nos manières d'habiter, ce projet incarne pleinement notre engagement pour des territoires vivants, accessibles et durables.

Ici, nous avons transformé une emprise en un quartier ouvert, pensé pour tisser des liens entre la ville et ses habitants. Le parc paysager en cœur du quartier, les connexions piétonnes vers les équipements publics, la gestion hydraulique douce ou

encore l'éclairage 100% solaire : tout a été conçu dans une logique de sobriété, de fonctionnalité et de qualité de vie.

Mais au-delà de la technique, ce projet repose sur une volonté forte : celle de faire des habitants les véritables acteurs de leur cadre de vie. L'habitat participatif, l'implication des riverains dans la conception des espaces, l'intégration d'une dynamique de services de proximité et de circuit court alimentaire (avec notamment une AMAP) donnent à ce quartier une dimension profondément humaine.

Notre rôle, en tant qu'aménageur, est de créer des opportunités pour les territoires. Le Clos des Possibles en est la preuve : un quartier pensé avec et pour ses habitants, grâce à des partenaires mobilisés pour construire un cadre de vie durable et solidaire.



LE CLOS DES POSSIBLES : UN PROJET D'ENVERGURE

UN SITE STRATÉGIQUE, ENTRE MER ET VILLE

Située entre Caen et Ouistreham, la commune de Bénouville bénéficie d'une position privilégiée, à la croisée des grands pôles urbains et littoraux du Calvados. Bien desservie par la RD 515 et la voie verte Caen-la-Mer, Bénouville allie cadre de vie naturel, accessibilité et qualité résidentielle.

C'est dans ce contexte que s'inscrit Le Clos des possibles : un site idéalement positionné entre quartiers pavillonnaires, zone d'activités commerciale et grands axes. Dernier espace de développement urbain de cette envergure, il représente une opportunité majeure pour accompagner l'évolution de la commune.

UN PROJET DOUX ET ENGAGÉ

La commune porte une ambition claire : créer un quartier intégré, sobre en foncier, et connecté à son environnement. L'aménagement du Clos des possibles s'inscrit dans une volonté de développement urbain, tout en respectant l'identité de Bénouville et les qualités paysagères du site. Cela se met en place avec :

- **Une couture urbaine douce**, assurant une transition progressive à l'écoute des habitants ;
- **Un maillage hiérarchisé des voies** favorisant les mobilités douces et limitant les nuisances ;
- **Une offre de logements variés**, pensée pour différents profils et parcours résidentiels diversifiés ;
- **Une disposition architecturale et paysagère harmonieuse**, pour renforcer l'attractivité du quartier tout en préservant l'essence de la commune.



2011Inscription
au Plan Local
d'Urbanisme**2017**Choix
de l'aménageur
SHEMA**2018**Création
de la ZAC**2025**Livraison des
premières tranches
- engagement des
constructions**2026**Arrivée des premiers
habitants

ACTEURS IMPLIQUÉS

Ville de Bénouville

Initiateur de la Zone d'aménagement Concertée, et concédant d'une concession d'aménagement confiée à la SHEMA



La SHEMA

Maître d'ouvrage/Aménageur



GAMA environnement

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en Développement Durable



Réseau pour l'Habitat Participatif Normand

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage sur l'habitat participatif



Mosaic Guimard

Maitrise d'œuvre mandataire
Géomètre expert / Infrastructures / paysage



DHD Billard-Durand

Maitrise d'œuvre volet Architecture



ALCEA environnement

Maitrise d'œuvre volet environnement



Pozzo immobilier,
commercialisateur



UN QUARTIER À VIVRE

Le Clos des possibles est un lieu où chaque instant est à inventer et à vivre ensemble.

Idéalement situé à l'entrée de Bénouville, ce quartier moderne et dynamique vous offre tout à portée de main : commerces, transports et équipements essentiels, **pour un quotidien facile et pratique.**

Ce quartier fait le pari de la participation citoyenne. Dès 2017, ateliers thématiques, groupes de travail et réunions plénières ont permis aux habitants de Bénouville de **fixer eux-mêmes les grandes lignes du projet.** La concertation s'est prolongée en ligne jusqu'en 2022 pour affiner chaque détail. Cette méthode sur le temps long fonde une identité de quartier tournée vers le lien social, **favorisant la participation citoyenne qui aide à la construction d'un espace commun.**

Au cœur du site, **une coulée verte d'un hectare traverse du nord au sud le futur tissu urbain** : pelouses ouvertes, noues plantées et cheminements doux forment un fil naturel reliant chaque îlot, où chacun peut vivre de manière paisible autour d'un endroit pensé en communauté. Le long de cette colonne vertébrale se niche un programme d'habitat participatif de douze logements. Espaces communs et salle polyvalente y prolongent la vie de voisinage.

Le quotidien s'organise autour de déplacements actifs avec une voie principale réaménagée, des traitements paysagers en entrée de quartier qui font lien avec le tissu urbain existant, des pistes cyclables et une voie verte latérale connectée au canal Caen-Quistreham. **L'ambition est simple : retrouver le « plaisir de rue ».**





Un plan alimentaire pourrait être intégré en soutien à la production locale : des potagers, des haies fruitières et composteurs collectifs permettraient de favoriser le « bien manger » tout en étant respectueux de la nature. Au sein du Clos des possibles, l'habitant n'est pas consommateur de ville, il en devient l'auteur au quotidien, sur la base d'initiatives citoyennes.



UN QUARTIER DURABLE

Le Clos des possibles est bien plus qu'un lieu de vie, c'est un engagement pour un avenir durable.

Le projet porte un **engagement écologique visible**, illustré notamment par l'installation d'un éclairage public 100% solaire assuré par des mâts photovoltaïques en bois. Cette initiative entraîne plusieurs bénéfices : une autonomie énergétique, une réduction des coûts communaux et surtout une lumière douce respectueuse de la faune nocturne.

Une nature qui structure l'espace :

- **Un parc d'1 hectare**, véritable corridor de biodiversité, relie les parties nord et sud du quartier avec des prairies et des haies accueillant oiseaux et pollinisateurs ;
- Pour amplifier cet effet « nature en ville », **150 arbres de haute tige** jalonnent rues et placettes, promettant un microclimat frais en été ;

- **Une gestion intégrée de l'eau** transformant la pluie en ressource : l'eau récoltée par les toitures et jardins servira à nourrir les plantations et à recharger la nappe ;
- **Les déplacements doux structureront la vie quotidienne** : pistes cyclables, trottoirs confortables et voie verte s'inscrivent dans le grand axe Caen-Ouistreham, offrant un accès direct au canal et à la mer ;
- **40 % de la surface** des 12 hectares est dédiée aux espaces publics ou communs : une proportion deux fois supérieure aux standards usuels, gage de convivialité et de biodiversité.

La SHEMA a mis en place un accompagnement des foyers en trois volets :

1

Un **Assistant à Maîtrise d’Ouvrage Développement durable**, sélectionné dès 2019, accompagne les futurs habitants de leur premier rendez-vous informatif mais aussi a posteriori de l’arrivée des habitants pour continuer à réfléchir sur la notion d’espaces communs et mettre en place des pratiques collectives,

2

Chaque acquéreur recevra un **guide de bonnes pratiques** rédigé par l’aménageur, pour faciliter la bonne gestion de son logement au quotidien.

3

Le **CPAUPÉ**, véritable cahier pédagogique, encadre la conception des projets. Il fixe un déroulement clair et précise les prescriptions et recommandations. L’objectif est d’assurer une cohérence paysagère et énergétique à l’échelle du quartier, tout en laissant aux concepteurs la liberté de création.



LE CLOS DE VOS ENVIES

Vivre en famille, se dépenser, profiter
de la nature... au Clos des possibles,
l'avenir est à inventer.



Le projet, au-delà de relever le défi d'accueillir une densité d'habitants limitant la consommation de terre agricole, est adapté aux besoins et aux usages de tous, à travers une typologie de logements diversifiés, qui préservent l'identité de village de la commune :



224

logements répartis en **87 lots** libres traditionnels ;

18

logements seniors ;

60

lots compacts ;

12

habitats participatifs ;

21

maisons de ville ;

26

collectifs avec rez-de-chaussée actif.

Pour que cette diversité reste réellement abordable, la SHEMA, en accord avec la ville, a déployé une stratégie précise de maîtrise des coûts notamment grâce à un phasage rigoureux des travaux ;

Cet effort se traduit également par un engagement commercial clair : **Terains à bâtir dès 60 000 TTC et un prix moyen inférieur à 100 000 €**, correspondant au budget moyen soutenable pour les différents acquéreurs.

La réglementation, volontairement mesurée, repose sur un cahier des charges clair mais ouvert. Chaque propriétaire peut ainsi façonner, à coût contenu, la maison qui lui ressemble. L'architecte conseil veille simplement à l'harmonie d'ensemble, comme le prévoit le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Dans ce cadre, toutes les formes d'habitat se côtoient : **individuel, intermédiaire, collectif et participatif** se connectent aux mêmes espaces publics, renforçant les échanges et le vivre ensemble.



Ce n'est pas juste se loger, c'est travailler à habiter quelque part."





© Robeco-Valantines

CONTACTS PRESSE

Mairie :

www.mairie-benouville.fr

SHEMA :

Bénédicte HINAULT,
Chargée de Communication

06 01 14 21 02

www.shema.fr

**LE CLOS
DES
POSSIBLES**



Benouville

Réalisation : Agence 4août