

L'ÉCOQUARTIER DE VERSON

UN URBANISME PÉRIURBAIN NOVATEUR

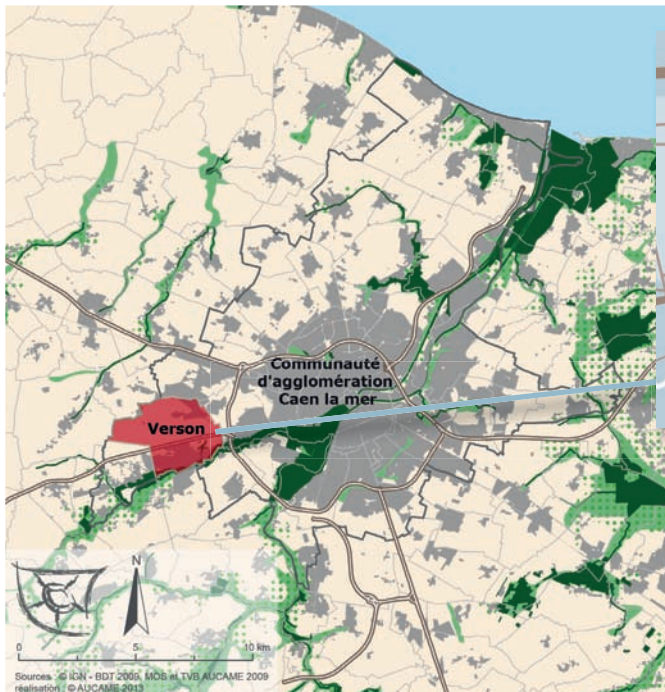
N° 59

Déc.
2013



Verson, commune de 3 700 habitants, a vu sa population doubler au cours des vingt dernières années. Distante de sept kilomètres de Caen, au bord du périphérique et récemment intégrée à la communauté d'agglomération de Caen la mer, cette ville est identifiée comme pôle de proximité dans le schéma de cohérence territoriale : Verson dispose d'un niveau d'équipement et d'un nombre d'emplois qui en fait un des sites privilégiés du développement du territoire. Pour anticiper son développement urbain des dix prochaines années, la municipalité a décidé de se lancer dans l'aventure d'un écoquartier, afin d'expérimenter une méthode novatrice et ambitieuse intégrant une concertation suivie.

**Verson dans Caen-Métropole,
avec représentation de la trame verte et bleue
et des grands axes de circulation du territoire**



Source : SHEMA

7 000 ans d'histoire humaine

Traditionnellement dynamique le long de la route de Bretagne, la commune a longtemps accueilli Léopold Sedar Senghor qui, en choisissant ce lieu de villégiature paisible, a contribué à donner l'image d'une ville agréable, fidèle à son étymologie : Versum, en latin, désignant la colline verte. Les fouilles archéologiques sur la parcelle de vingt hectares devant accueillir l'écoquartier ont donné lieu à des découvertes exceptionnelles : un village néolithique de la civilisation des premiers agriculteurs, et l'une des plus grandes nécropoles gauloises de Basse-Normandie. Accueillant des habitants depuis plus de 7 000 ans, ces riches versants de l'Odon désormais bordés par l'autoroute 84, proposeront un environnement exceptionnel pour des logements mixtes destinés à répondre aux exigences du XXI^e siècle.

Verson en chiffres

- Superficie : 1 000 ha
- 3 700 habitants en 2012, 1 750 en 1975
- Densité : 352 habitants/km² (4 240 à Caen)
- 1 400 logements (97 % résidences principales)
- 2 125 emplois en 2009 (notamment commerce, transport, services) pour 1 646 actifs dans la commune
- La zone d'extension urbaine dont le foncier est maîtrisé à 92 % s'étend sur 22 hectares.

QU'EN SAVONS-NOUS ?

RÉPONDRE À DE NOUVEAUX BESOINS

A l'ère du numérique qui suppose l'efficacité des réseaux, les relations sociales se doivent d'être facilitées par une pensée précise des espaces et des fonctions urbaines. Augmenter le taux de logements sociaux, créer des jardins partagés et des aires de jeux, faciliter l'accès piéton et cycliste au centre-ville nouvellement constitué, sont autant de réponses à cette première exigence.

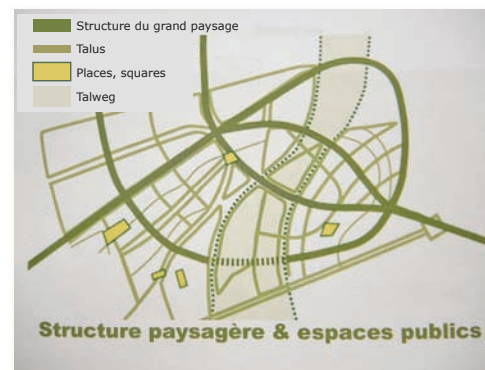
A l'ère des défis énergétiques et environnementaux, la commune tient à accroître son attractivité par un urbanisme de qualité : avec la conservation des haies bocagères, des zones humides et des chemins creux, la performance énergétique des constructions et une imbrication de l'économie productive, des services et de l'habitat, l'accès au gaz de ville, la montée en puissance des transports en commun, Verson entend promouvoir de nouvelles formes urbaines au sein de Caen-Métropole.

CRÉER UN PAYSAGE AGRÉABLE À HABITER

Soumise à une pression foncière et à une croissance régulière de sa population, Verson connaît depuis trente ans un développement périurbain sous forme de lotissements pavillonnaires. Sa zone d'activités, dynamique et bien desservie par l'A84, a permis à la commune de disposer d'un taux d'équipement élevé, tout en conservant ses commerces de proximité et en créant un véritable centre-ville, inexistant tant que le développement restait celui d'un village-rue (le long de la route de Bretagne). Aujourd'hui, la commune s'est bien développée, en gardant son caractère paysager, mais elle fait face à un déficit d'habitations collectives et de logements sociaux, sensible par le prix élevé du foncier et des logements. La préservation et la création d'un paysage de qualité participe donc à l'identité de la commune, qui se situe dans la vallée de l'Odon, avec un relief vallonné et bocager en rupture avec les paysages de plateau et de plaine de Caen.

Le site dédié à l'écoquartier représente la dernière urbanisation possible à l'est de la commune et au sud de l'autoroute, de part et d'autre d'un talweg (ligne joignant les points les plus bas d'une vallée). Ce talweg dessine deux entités différenciées caractérisées par des pentes marquées (parfois plus de 5 %) : paysage bocager à

Ecoquartier de Verson



Source : atelier d'architecture P. Madec

l'ouest et pâturages et cultures à l'est, quartiers qui seront aménagés en deux phases distinctes. Le quartier Saint Martin permettra l'accroche directe au centre-ville, tandis que le secteur Perruques valorisera l'entrée de ville.

Une vaste prairie comprise entre l'A84 et l'éco-quartier permettra d'accueillir des spectacles temporaires et des manifestations locales. En outre, bien que ce volet ne soit pas compris dans les priorités du projet, la surface disponible (environ 4 ha) semble suffisante pour accueillir des productions maraichères, ce qui permettrait d'ajouter une autre composante au quartier.

Les structures paysagères et les circulations douces représentent le maillage prioritaire de l'intégration et de la continuité des deux nouveaux quartiers entre eux et avec le reste de la ville.

Les priorités du projet : un aménagement novateur

- prolonger le centre de vie de Verson en équilibrant son territoire,
- valoriser le patrimoine naturel du site et inventer un quartier de ville riche d'une ruralité assumée,
- offrir une diversité et une mixité de logements faisant la transition entre le centre-ville et la campagne
- créer de nouveaux équipements et lieux publics pour toutes les catégories de la population,
- développer les liaisons douces, installer un maillage serré de chemins pour les piétons (5,8 km), pour les cycles (3,5 km) et pour les chevaux (en sous-bois),
- limiter l'impact de l'automobile (3,3 km de voirie en enrobé), tout en assumant la situation périurbaine de Verson et sa proximité du périphérique,



- Le stationnement automobile (une place par logement) réparti par «petites poches» sur l'ensemble du projet et intégré au paysage,
- gérer les eaux de ruissellement en aérien (noues enherbées) en vue d'une imperméabilisation minimale du site,
- orienter une urbanisation à très long terme par une structure paysagère forte,
- gérer l'énergie à l'échelle de chaque parcelle en visant une basse consommation (50 kWh par m² et par an contre 300 pour une maison ordinaire).

Les chemins creux seront préservés.



L'écoquartier de Verson est destiné à accueillir à terme 650 logements collectifs ou intermédiaires, ainsi que des maisons groupées et des parcelles à bâtir. Outre les équipements publics de proximité (bornes de tri sélectif, aires de jeux, vergers, jardins familiaux) et de larges espaces publics paysagers partagés, de grands équipements sont attendus : une résidence pour seniors, un foyer d'accueil médicalisé pour autistes, des connexions directes aux bus de ville, une circulation cycliste et piétonne optimisée.

L'ART DES CHOIX

Un écoquartier suppose de pratiquer l'art des choix, à tous les niveaux : lotissement ou Zone d'Aménagement Concerté ? Quel revêtement pour les stationnements et les cheminements : enrobé ou sable stabilisé ? Faut-il autoriser les huisseries en PVC dans les constructions, les portails et barrières ? Quelle énergie renouvelable préconiser, le photovoltaïque est-il réellement bon pour l'environnement ?...

La procédure

Pour régler toutes ces questions qui apparaissent au fil de la démarche, la méthode adoptée par la municipalité de Verson fut d'emblée celle de la concertation qui s'avère à la fois novatrice et efficace, tant avec les habitants (trois réunions d'information) qu'avec la maîtrise d'œuvre. Le choix d'un marché de définition en deux parties (l'une ouverte et l'autre individuelle) a posé dès le départ une méthode qui permet le dialogue entre les architectes concurrents, leur

enrichissement mutuel dans la durée et une évolution ouverte du programme en faveur de la qualité finale du projet.

Le programme

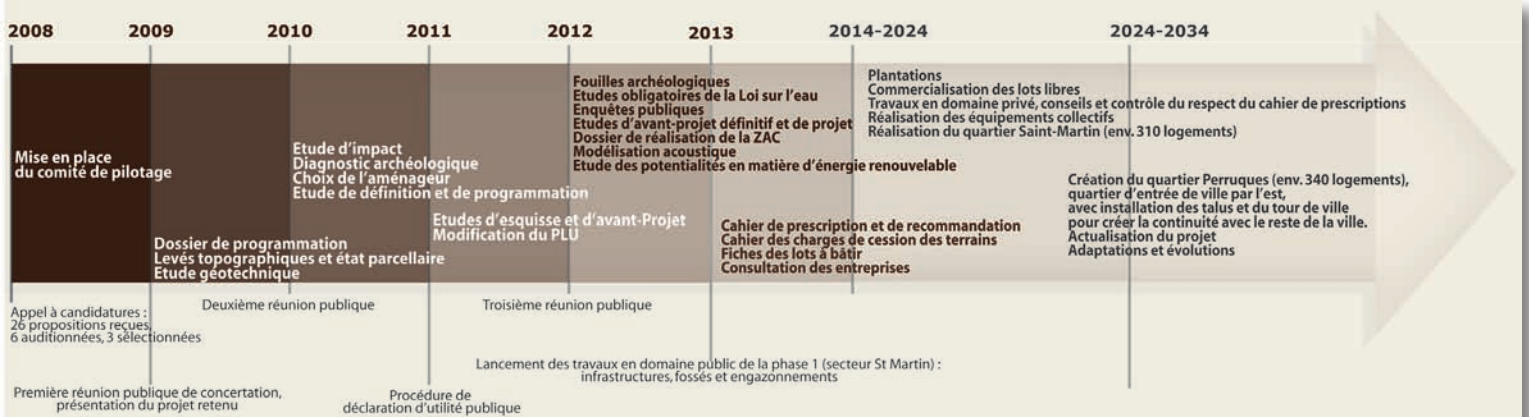
C'est ainsi que fut fait le choix de créer une zone d'aménagement concerté et non un lotissement, avec une procédure qui, bien que longue et complexe, se prête bien aux aménagements d'ampleur. Cette opération permet de favoriser, avec les aménageurs retenus, la création de nouvelles zones urbanisées en faisant reposer sur l'opération le financement d'une partie des équipements publics. A terme, l'écoquartier de Verson prévoit près de 70 000 m² de surface à bâtir (surface hors œuvre nette), dont 6 000 m² pour une résidence senior et 4 000 m² pour un foyer d'accueil médicalisé pour personnes autistes. 60 % de surfaces destinées au logement seront attribuées à des programmes collectifs ou intermédiaires et 40 % à du logement individuel (lots libres et maisons en bande). L'objectif est de respecter un taux de 45 % de logements

aidés dont 20 % d'accession sociale à la propriété, ce qui permettra à la ville de rattraper son déficit en logements sociaux (15 % actuellement, 22 % en fin d'opération). A terme, la densité envisagée est de 32 logements par hectare, ce qui permettra d'accueillir environ mille habitants de plus en dix ans.

La perspective

Lancé dans une dynamique résolument novatrice et écologiquement ambitieuse, le maire garde quelques regrets concernant notamment la balance énergétique qu'il aurait fallu approfondir.

Les travaux d'aménagement (voiries, assainissement eaux usées et eaux pluviales, réseaux et éclairage public, espaces verts et plantations d'alignement) sont estimés à 10 millions d'euros sur l'ensemble des deux sections. Chaque quartier donnera lieu à la création d'une zone d'aménagement concerté, dont les budgets sont respectivement de 8 et 7 millions d'euros.





Les principaux acteurs de l'écoquartier

La maîtrise d'ouvrage et l'initiative en reviennent à la Ville de Verson. Les premières réflexions sur la méthode ont été lancées par un comité de pilotage constitué outre de la commune, de l'intercommunalité, de la DDEA, et de l'agence d'urbanisme de Caen Métropole.

Suite à une étude de définition, la vision de l'architecte Philippe Madec a été retenue, en association avec le cabinet ARDISSA (urbanistes paysagistes) et la SAFEGE (bureau d'études techniques). La réalisation du nouveau quartier a été confiée à l'aménageur SHEMA et au promoteur EDIFIDES, qui travaillent en maîtrise d'œuvre avec Philippe Madec, Strates en strates (paysagiste), Infra Services (voirie et réseaux), et Tribu (conseil environnement).

VERSON DANS LA DYNAMIQUE NATIONALE

L'écoquartier de Verson est innovant en ce qu'il consiste à accompagner l'évolution et la géographie de la ville et non à appliquer un schéma immobilier standard qui aurait notamment considéré le malweg comme une contrainte et non comme un atout.

La démarche nationale Ecoquartier est récente puisqu'engagée depuis 2008. Massivement investies dans les deux appels à projets de 2009 (160 dossiers) et 2011 (394 dossiers), les collectivités françaises ont adopté rapidement ce mode d'aménagement pour produire une part non négligeable des logements français : les projets présentés en 2011 concernent ainsi plus de 200 000 logements, dont près de 66 000 logements

sociaux (33 %). La commune de Verson montre que des collectivités peuvent aussi s'engager dans la démarche sans prétendre au label, ce qui prouve que la méthode a terminé sa phase expérimentale pour devenir de plus en plus la norme de l'urbanisme et de l'aménagement engagés en direction de la transition écologique et sociale des territoires.

La recherche d'une certaine harmonie dans le paysage et les relations humaines a conduit la ville de Verson à définir un aménagement de qualité pour faire face à un afflux prévisible de la population, tout en tendant vers une plus grande proportion de logements aidés. Cet écoquartier est réellement emblématique d'un aménagement périurbain qui renforce l'identité du bourg et participe à la nouvelle image de l'agglomération de Caen la mer tout entière.

L'écoquartier, de la cité-jardin au label : l'esprit et la lettre

La notion d'écoquartier peut sembler floue car elle est transversale et multithématique. Cependant, la vocation est toujours double, sociale et écologique : l'idée est de proposer un lieu de vie agréable, pratique et accessible à toutes les catégories socioprofessionnelles, tout en favorisant la biodiversité et la réduction de l'impact environnemental (notamment le marquage énergétique). Avec de tels objectifs, les écoquartiers sont les héritiers directs des cités-jardins, idée d'un urbaniste britannique - Ebenezer Howard, en 1898 - qui voulait offrir des havres d'air pur aux ouvriers en pleine révolution industrielle. Pour lui, la collectivité devait maîtriser le foncier et y installer des équipements publics, une ceinture agricole devait permettre l'alimentation de la cité, et la densité devait rester relativement faible

(30 logements/hectare), afin d'accueillir d'éventuelles échoppes ou ateliers potentiellement mis en place par les habitants.

Aujourd'hui, ce label « écoquartier » accompagne la démarche engagée par des collectivités de toutes conditions et de toutes tailles et se situe au-delà d'une norme. Il consacre donc plus l'esprit du travail que la lettre d'exigences qui pourraient être difficiles à atteindre en contexte de périurbanisation. Ainsi, primitivement conçus comme des espaces d'innovation et d'expérimentation technique en tant qu'espaces architecturalement délimités, les écoquartiers deviennent des emblèmes d'un urbanisme durable inséré dans une politique territoriale globale.



Contact mairie de Verson
02 31 71 22 00
mairie@ville-verson.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE



Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : AUCAME 2013

DÉPÔT LÉGAL : 4^{ÈME} TRIMESTRE 2013
ISSN : 1964-5155