

**Ministère de la Culture - Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation et  
ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche**

**Concours externe et interne et examen professionnel de catégorie A  
pour l'accès au corps d'architecte et urbaniste de l'Etat, session 2025**

**Épreuve écrite d'admissibilité  
Option URBANISME ET AMÉNAGEMENT**

Épreuve à option, avec proposition graphique, accompagnée de commentaires en décrivant les différentes étapes.

**=> pour l'option Urbanisme et aménagement :**

L'épreuve consiste à établir une proposition d'aménagement d'un territoire à urbaniser à partir d'un programme d'opération. Les candidats devront :

- exprimer et expliciter les grandes orientations du projet à partir du diagnostic de ce territoire ;
- préciser les conditions de réalisation du programme et ses principales étapes, sa faisabilité, son phasage opérationnel au moyen de supports graphiques et écrits.

L'épreuve vise à vérifier la capacité des candidats à établir une proposition d'aménagement, à analyser un territoire dans un contexte économique et social, à comprendre une commande, à en appréhender les enjeux et à formuler des propositions opérationnelles.

Les dessins seront exécutés sur deux planches de format « raisin » (65 x 50 cm). Une attention particulière devra être apportée aux légendes éventuelles qui permettront de présenter au mieux la proposition graphique, qui sera accompagnée de commentaires sur les planches.

**Durée de l'épreuve : 8 heures**

**Note éliminatoire < 5/20, avant application du coefficient**

**Coefficient : 10**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET**

- L'usage de la calculatrice est autorisé.
- L'usage d'un dictionnaire ou de tout autre document est interdit.
- Le candidat ne doit faire apparaître aucun signe distinctif dans sa copie (calque), ni son nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe.
- Les feuilles de brouillon ou tout autre document ne sont pas considérés comme faisant partie de la copie et ne feront par conséquent pas l'objet d'une correction.

**Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.**

**Ce document comporte 34 pages au total**

## Un projet de renouvellement urbain dans un territoire en mutation

### Le nouveau quartier des boulevards Detolle et Pompidou et de l'ancienne maison d'arrêt de Caen

#### Liste des pièces fournies

- Note de présentation et de programmation
- Annexe 1 : le SCoT Caen Normandie Métropole
- Annexe 2 : Quelques vues obliques
- Annexe 3 : Planches photographiques
- Plan 1:5 000 avec l'implantation des quartiers de renouvellement urbain
- Plan 1:1 000 avec périmètre de l'intervention

**Nota 1** : sur l'ensemble des cartes et plans qui suivent, l'axe nord-sud est vertical, le nord étant situé en haut de la planche.

**Nota 2** : certaines données de la réalité ont été modifiées pour faciliter l'épreuve. Seuls les éléments figurant dans l'énoncé qui suit feront foi.

### Note de présentation et de programmation

#### Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 - Caen</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>1.1 - Présentation générale</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>1.2 - Un peu d'histoire</b> .....   | <b>4</b>  |
| Le développement à l'époque moderne .....  | 4         |
| Caen au XIX <sup>e</sup> et XX <sup>e</sup> siècles : Industrialisation et destruction .....                 | 4         |
| Caen aujourd'hui : ville moderne et universitaire .....  | 4         |
| <b>2 - Le quartier de Beaulieu</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>2.1 - Le secteur Beaulieu – Maladrerie</b> .....  | <b>4</b>  |
| Le quartier de la Maladrerie : un peu d'histoire .....   | 4         |
| Ville de Caen en 1944 .....  | 7         |
| Le quartier de Beaulieu aujourd'hui : un fort potentiel de renouvellement urbain .....                       | 8         |
| <b>2.2 - Le site de la maison d'arrêt</b> .....  | <b>10</b> |
| Une architecture sur le modèle du panoptique, construite en pierre de Caen .....                             | 10        |
| Un lieu de mémoire de la seconde guerre mondiale .....   | 12        |
| <b>3 - Les orientations d'aménagement du secteur Beaulieu</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>3.1 - La Zac de Beaulieu et les abords des boulevards Detolle et Pompidou</b> .....                       | <b>12</b> |
| <b>3.2 - Les échelles urbaines et enjeux d'aménagement</b> .....   | <b>13</b> |
| Renforcer la trame viaire et les parcours .....  | 14        |
| Développer la mixité sociale et la mixité de fonctions .....   | 14        |
| La nature en ville .....   | 15        |
| Organiser la mobilité et la continuité des parcours : le développement de la ligne B du tramway              | 17        |
| <b>4 - Concevoir le nouveau quartier des boulevards et de la maison d'arrêt</b> .....                        | <b>18</b> |
| <b>4.1 - Les orientations d'aménagement pour les îlots « Orange », « Peugeot » et pour la maison d'arrêt</b> | <b>18</b> |
| Principes généraux d'aménagement.....  | 18        |
| Sur l'emprise de l'ancienne maison d'arrêt .....   | 18        |
| Sur les emprises « Orange » et « Peugeot » .....   | 19        |
| Synthèse des enjeux sur le territoire de projet .....  | 19        |
| <b>4.2 - Enoncé du sujet</b> .....   | <b>20</b> |
| <b>4.3 - Le rendu comprendra obligatoirement :</b> .....   | <b>20</b> |
| Annexe 1 : Le SCoT Caen Normandie Métropole - schéma de principe - trames verte et bleue.....                | 22        |
| Annexe 2 : Quelques vues obliques .....  | 25        |
| Annexe 3 : Planches photographiques .....  | 26        |

# 1 - Caen

## 1.1 - Présentation générale

Préfecture du département du Calvados, Caen était jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016 le chef-lieu de l'ancienne région Basse-Normandie. Depuis 2016, elle est le siège du Conseil régional de Normandie et donc la capitale politique de la région tandis que Rouen avec le siège de la préfecture est la capitale administrative.

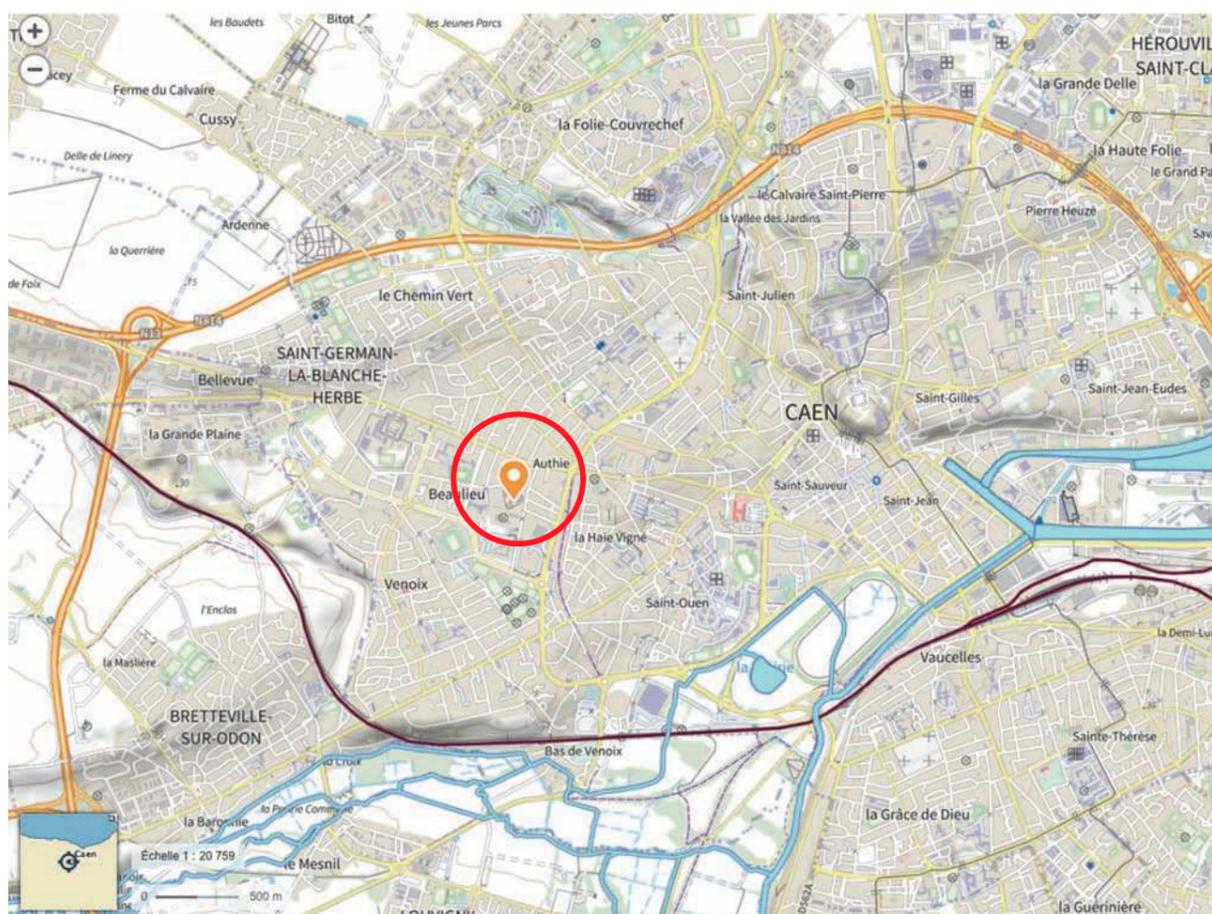
Cité de Guillaume le Conquérant et capitale du duché de Normandie avec Rouen, la ville a hérité d'un très riche patrimoine architectural en partie détruit lors de la bataille de Caen. La ville a gardé la mémoire de ce moment clé de la Seconde Guerre mondiale en édifiant notamment un mémorial pour la Paix, célèbre dans le monde pour les cérémonies de commémorations qui y ont lieu.

Avec 108 200 habitants intra-muros, Caen est la commune la plus peuplée du département du Calvados. La ville se classe au trente-huitième rang en ce qui concerne le territoire français pris en totalité (métropole et outre-mer). Elle est au centre d'une agglomération de 205 708 habitants (3<sup>e</sup> après Rouen et Le Havre) et à la tête d'une aire d'attraction de 480 087 habitants (2<sup>e</sup> de la région après celle de Rouen et au 19<sup>e</sup> rang national). Elle est le siège de la communauté urbaine « Caen la mer », qui compte 268 470 habitants.



La géographie de Caen a largement contribué à son développement au cours des siècles. Située à environ 15 km de la mer, la ville bénéficie d'une position géographique stratégique entre le Pays d'Auge au sud et la plaine de Caen au nord. L'Orne, qui traverse la ville, a joué un rôle majeur dans les échanges commerciaux et dans le développement de la ville dès l'époque romaine. Elle offre également des possibilités de défense et de contrôle des passages fluviaux.

L'urbanisme de Caen a évolué au fil du temps. L'ancienne ville médiévale se caractérise par des rues étroites et sinueuses, autour desquelles s'est développé un centre-ville plus moderne avec de larges boulevards et des espaces verts. La ville conserve un certain nombre de monuments historiques, tels que le Château de Caen, l'Abbaye aux Hommes et l'Abbaye aux Dames, tout en s'adaptant aux besoins contemporains d'un urbanisme fonctionnel et d'une ville en constante rénovation.



## 1.2 - Un peu d'histoire

### Le développement à l'époque moderne

À partir du XVI<sup>e</sup> siècle, Caen entame une lente transition vers la modernité. Bien que la ville reste un centre administratif et commercial important, elle subit les ravages des guerres de Religion et des révoltes sociales. Elle continue cependant à jouer un rôle clé au sein du duché de Normandie.

Aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, Caen bénéficie de réformes économiques et administratives, et commence à se moderniser, notamment grâce à l'amélioration des infrastructures, comme le port et les routes qui la relient à Paris et à d'autres grandes villes. Toutefois, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, la Révolution française bouleverse les équilibres politiques et sociaux de la ville.

### Caen au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles : Industrialisation et destruction

Au XIX<sup>e</sup> siècle, Caen entame sa véritable industrialisation. La ville, centre textile important au Moyen Âge, voit l'essor d'autres industries comme le métal, le verre et la chimie. Cette période de croissance est marquée par des tensions politiques, avec des mouvements ouvriers qui émergent à la fin du siècle.

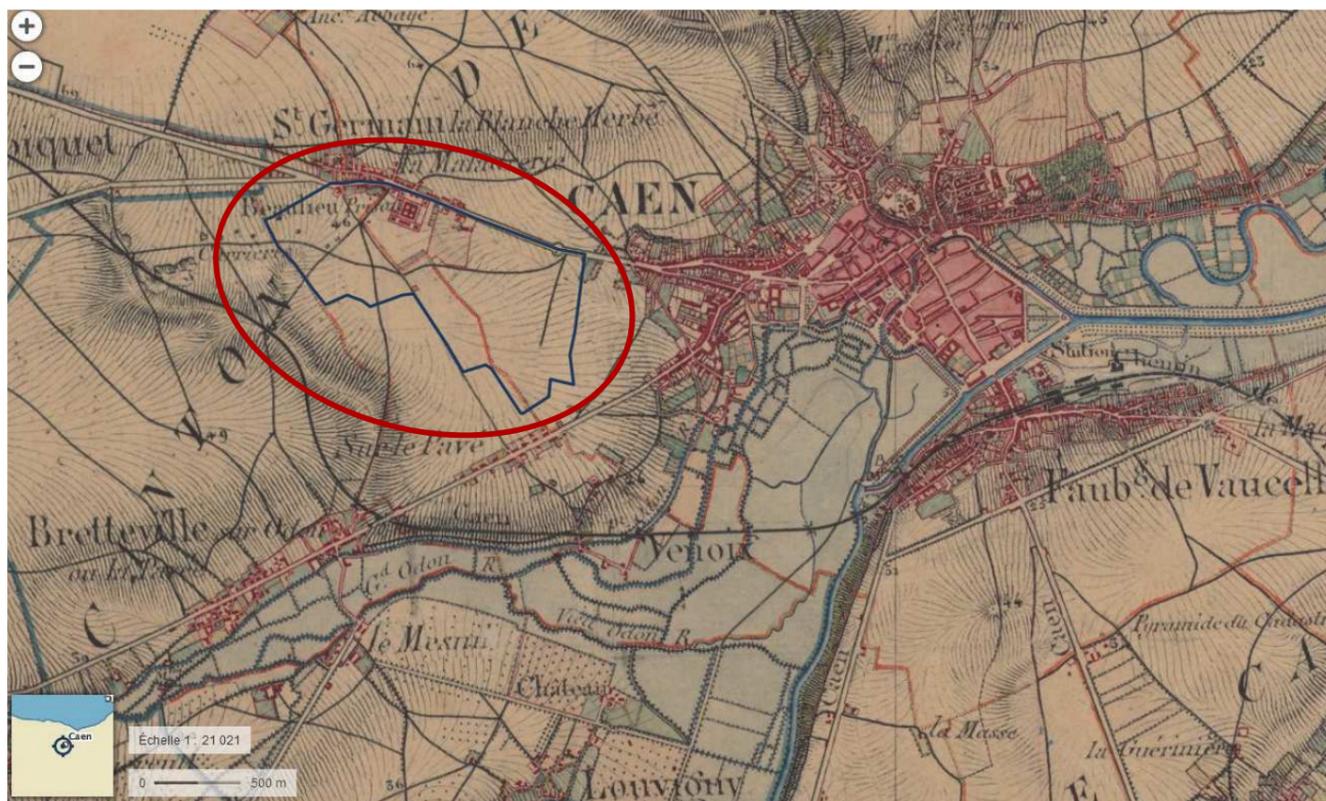
Le XX<sup>e</sup> siècle, en particulier la Seconde Guerre mondiale, marque un tournant dans l'histoire de Caen ; lors du Débarquement de Normandie en juin 1944, la ville est presque entièrement détruite par les bombardements alliés, avant d'être libérée par les troupes britanniques. L'après-guerre marque une période de reconstruction : les îlots du centre-ville mélangent régionalisme et modernisme avec l'utilisation de la pierre de Caen mais aussi avec la construction des Tours Marines de l'Avenue-du-6 juin.

### Caen aujourd'hui : ville moderne et universitaire

L'université de Caen Normandie fait de Caen une ville étudiante dynamique. La ville est également un centre culturel et touristique important, avec des sites historiques majeurs tels que le château de Caen, les abbayes et les musées, en particulier le Musée de Normandie et le Mémorial, dédié à la paix et aux événements de la Seconde Guerre mondiale.

Caen continue de jouer un rôle majeur dans la région, avec un développement économique basé sur les secteurs de l'éducation, de la recherche, de la culture, et des services. La ville a su conserver une forte identité normande, tout en s'ouvrant aux défis contemporains en matière d'environnement, de mobilité et d'urbanisme.

## 2 - Le quartier de Beaulieu



### 2.1 - Le secteur Beaulieu – Maladrerie

#### Le quartier de la Maladrerie : un peu d'histoire

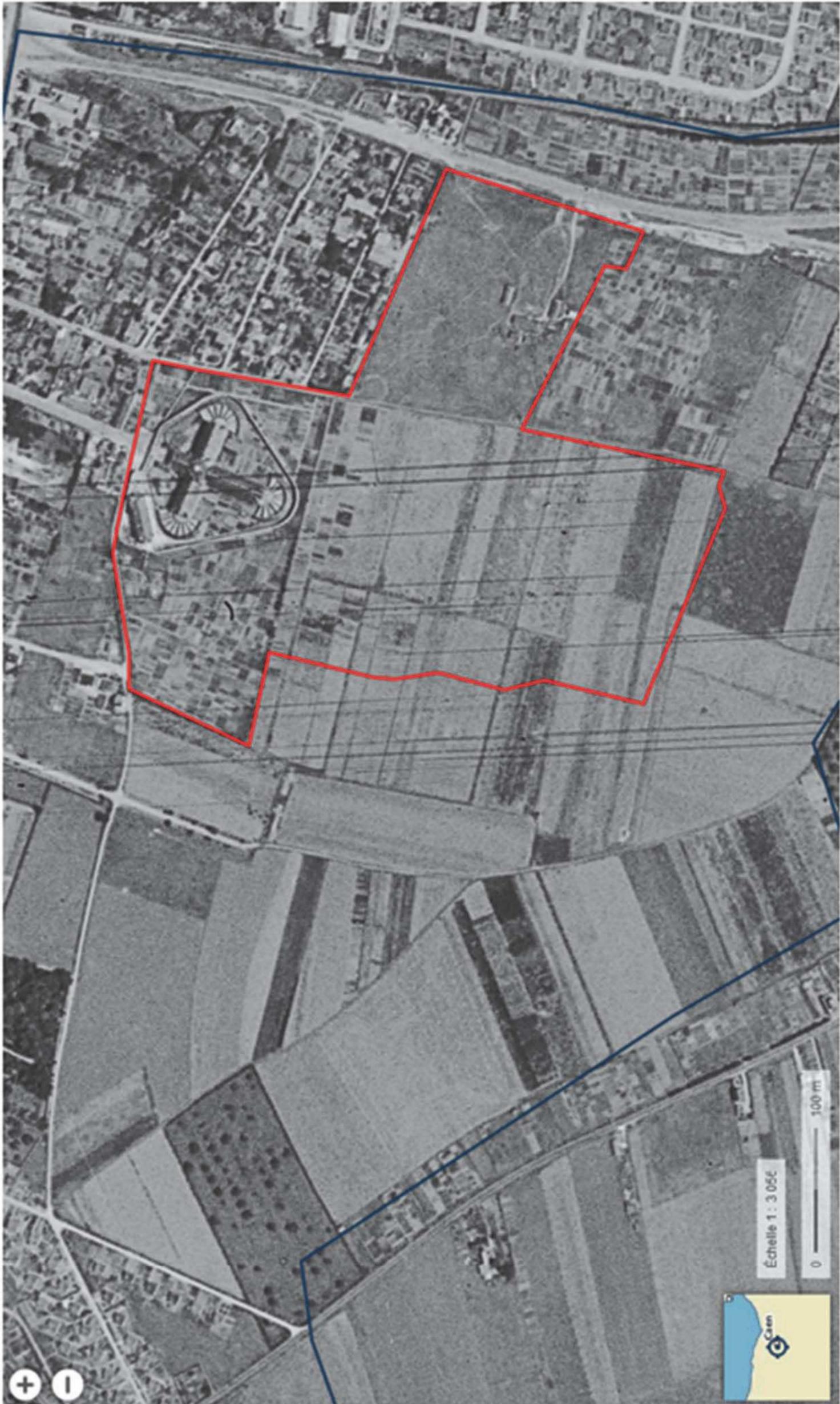
Au XI<sup>e</sup> siècle, le futur quartier de la Maladrerie était un lieu désert, sans aucune habitation. En raison de son isolement, une petite maladrerie y fut édifée à la fin des années 1060, sur la route de Bayeux. Un siècle plus tard, Henri II fit construire une seconde maladrerie, la léproserie de Notre-Dame-de-Beaulieu. La superficie de son enclos était de 4 ha 86 ares. Chaque lépreux disposait d'une pièce dotée d'une cheminée. À partir de 1696, le site de Beaulieu fut reconverti en lieu de détention pour vagabonds. Quelques décennies plus tard, on y interna les aliénés. En 1820, ils furent transférés au « Bon Sauveur ». Enfin, Beaulieu devint la Maison Centrale que nous connaissons aujourd'hui.

Dans le même quartier, un peu plus à l'est, fut construit entre 1899 et 1904 la maison d'arrêt, aujourd'hui considérée comme l'un des plus vieux établissements pénitentiaires de France. Le bâtiment fut conçu par Auguste Nicolas, architecte départemental qui a beaucoup œuvré à Caen.

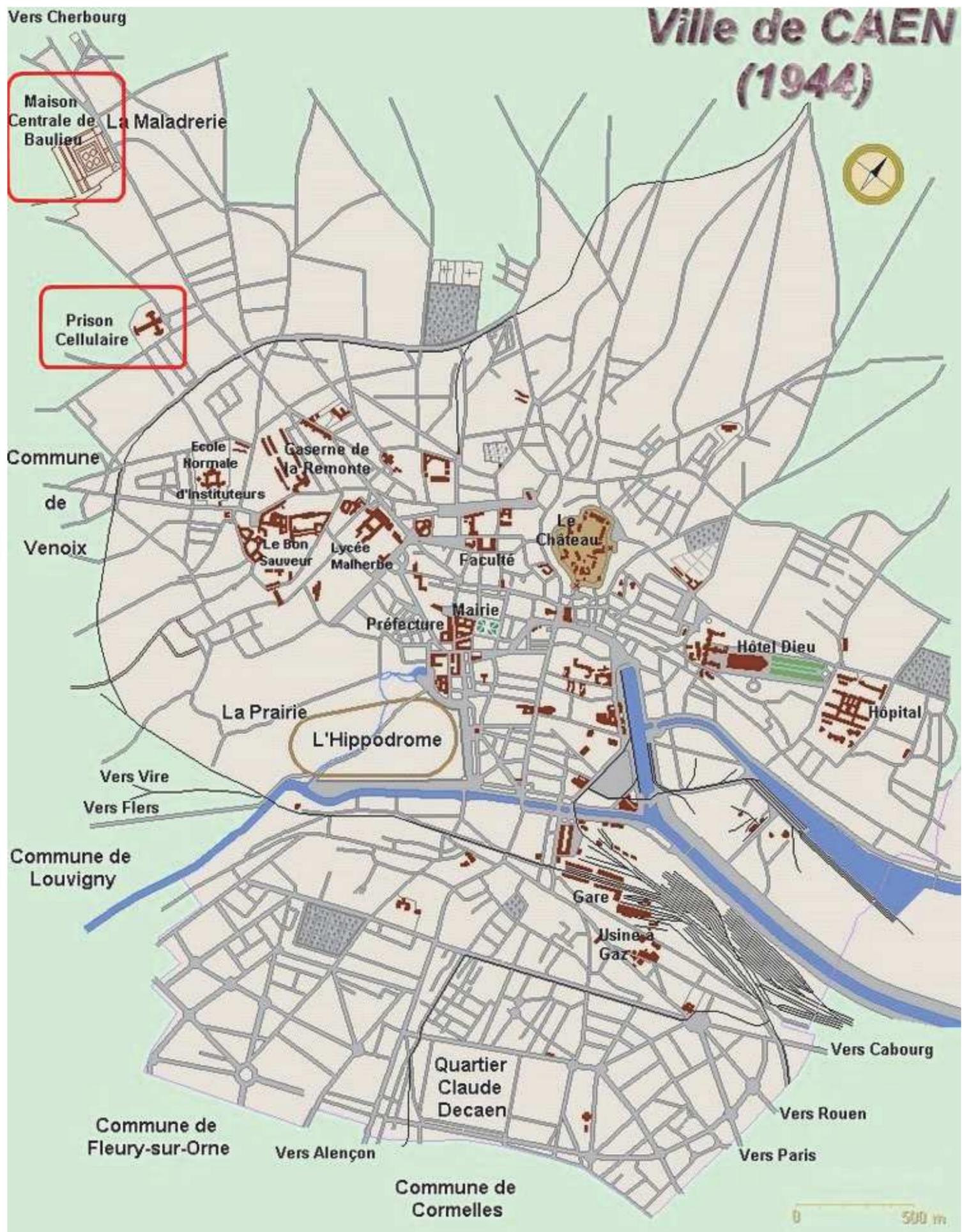
Au fil du temps ce faubourg se développera. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, il sera même relié au centre-ville par un tramway électrique. Enfin, la Maladrerie compte aujourd'hui près de 9 000 habitants.



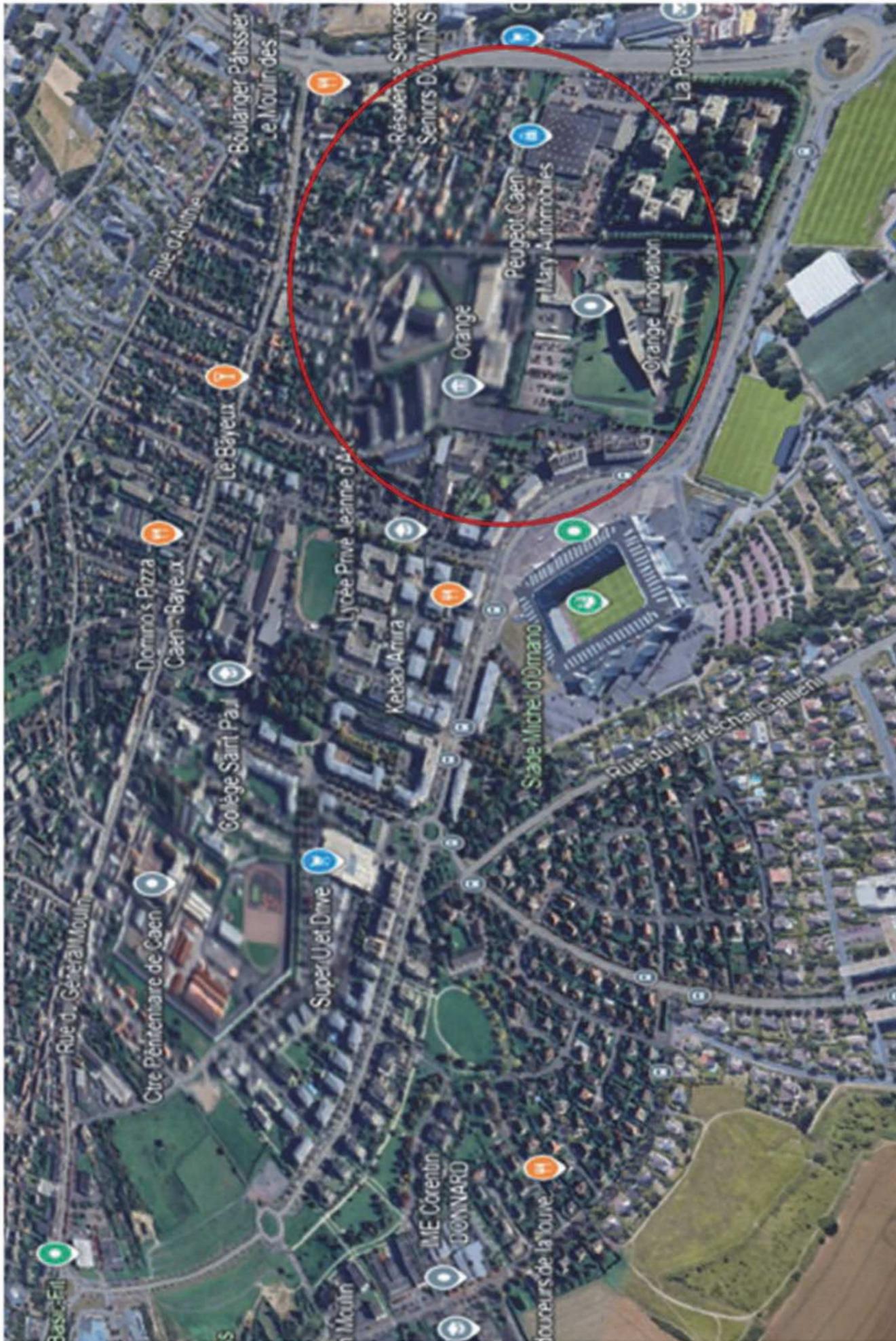
Périmètre de l'étude et quartier Beaulieu – Cliché 1950



Quartier Beaulieu – Cliché 1950

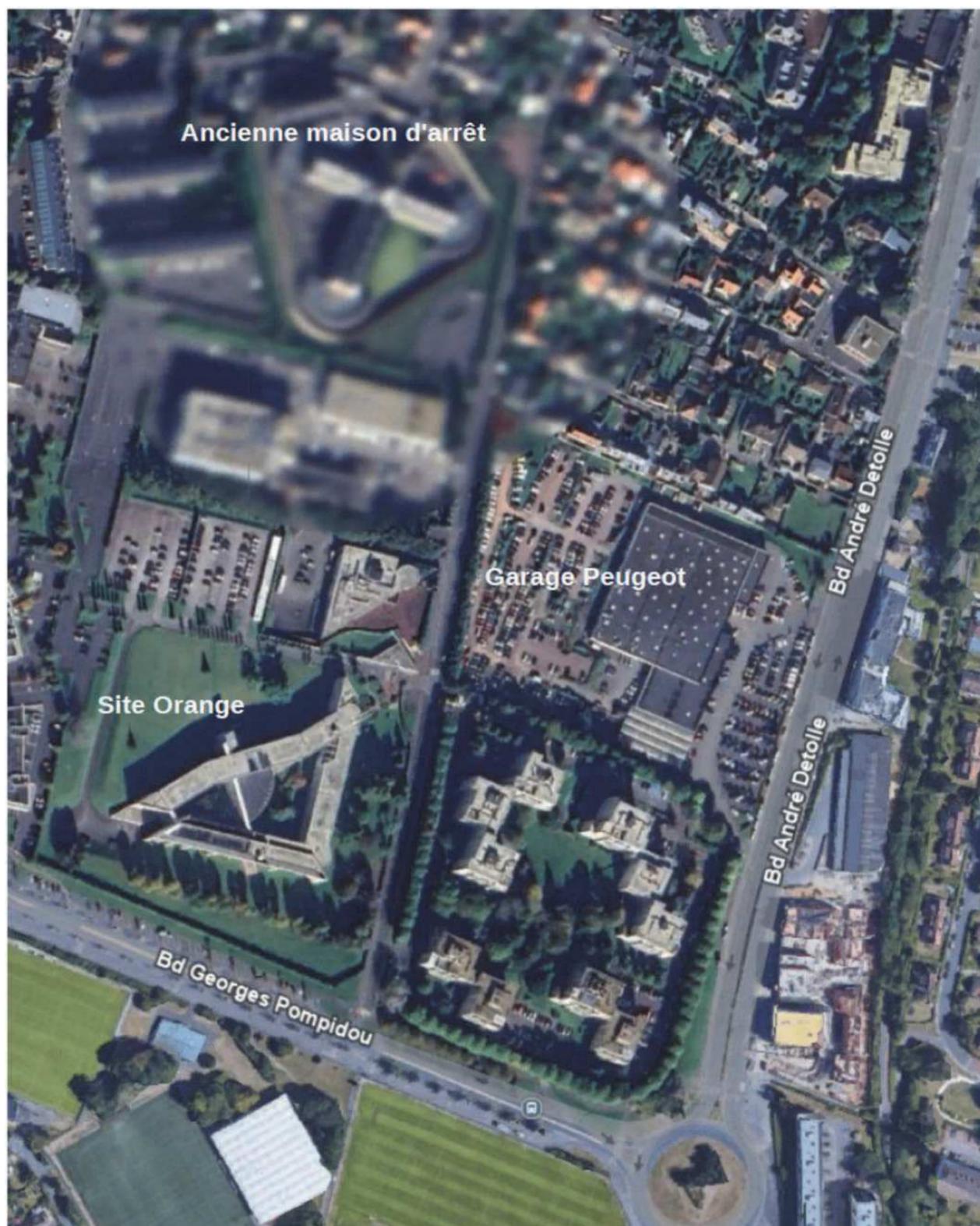


Le quartier de Beaulieu aujourd'hui : un fort potentiel de renouvellement urbain



Le quartier de Beaulieu situé au nord-ouest de Caen s'étire en pointe entre deux axes structurants : le boulevard du Général-Moulin en prolongement de la route de Bayeux au nord et le boulevard Georges-Pompidou au sud. Dans sa partie est, du côté du boulevard Detolle, de vastes emprises foncières vont se libérer dans ce quartier, dans un futur proche.

Ce potentiel foncier mutable constitue l'**opportunité de réaliser une opération de renouvellement urbain** et a conduit la ville de Caen à modifier son PLU en conséquence. La modification de juin 2024, identifie un secteur de projet sur les sites de l'entreprise Orange et du garage Peugeot auquel vient s'ajouter celui de l'ancienne maison d'arrêt aujourd'hui désaffectée suite au récent transfert des détenus. En raison de la singularité et de la nature du site, le bâtiment et l'emprise foncière ne font pas l'objet de prescriptions particulières, ni en matière d'urbanisme ni en matière de protection : il est d'autant plus nécessaire de l'intégrer au périmètre du projet de renouvellement urbain.



## 2.2 - Le site de la maison d'arrêt

### Une architecture sur le modèle du panoptique, construite en pierre de Caen

La maison d'arrêt de Caen est située au 10, rue du Général-Duparge. Ce site n'est plus en activité depuis sa libération récente par l'administration pénitentiaire, en lien avec la livraison d'un nouvel établissement sur la commune.

Intégralement construite en pierre de Caen entre 1899 et 1904, la maison d'arrêt, conçue par l'architecte départemental Auguste Nicolas, est un édifice fonctionnel d'une grande sobriété.

Cet ensemble immobilier ne fait l'objet d'aucune mesure de conservation. Son architecture fait référence au modèle de la prison panoptique avec sa forme en croix, constituée de trois galeries et de cours de promenade en demi-cercles. La tête de la croix est occupée par la partie administrative donnant sur la cour d'honneur.

Dans cette cour, un bâtiment a été construit pendant la Seconde Guerre Mondiale, il accueillait le quartier des femmes.

Ce site présente une contenance cadastrale de 19 736 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment principal comporte quatre ailes perpendiculaires distribuées par une rotonde centrale. Chaque aile est composée d'alignements de cellules réparties de part et d'autre d'une circulation centrale. Les ailes du bâtiment sont organisées comme suit :

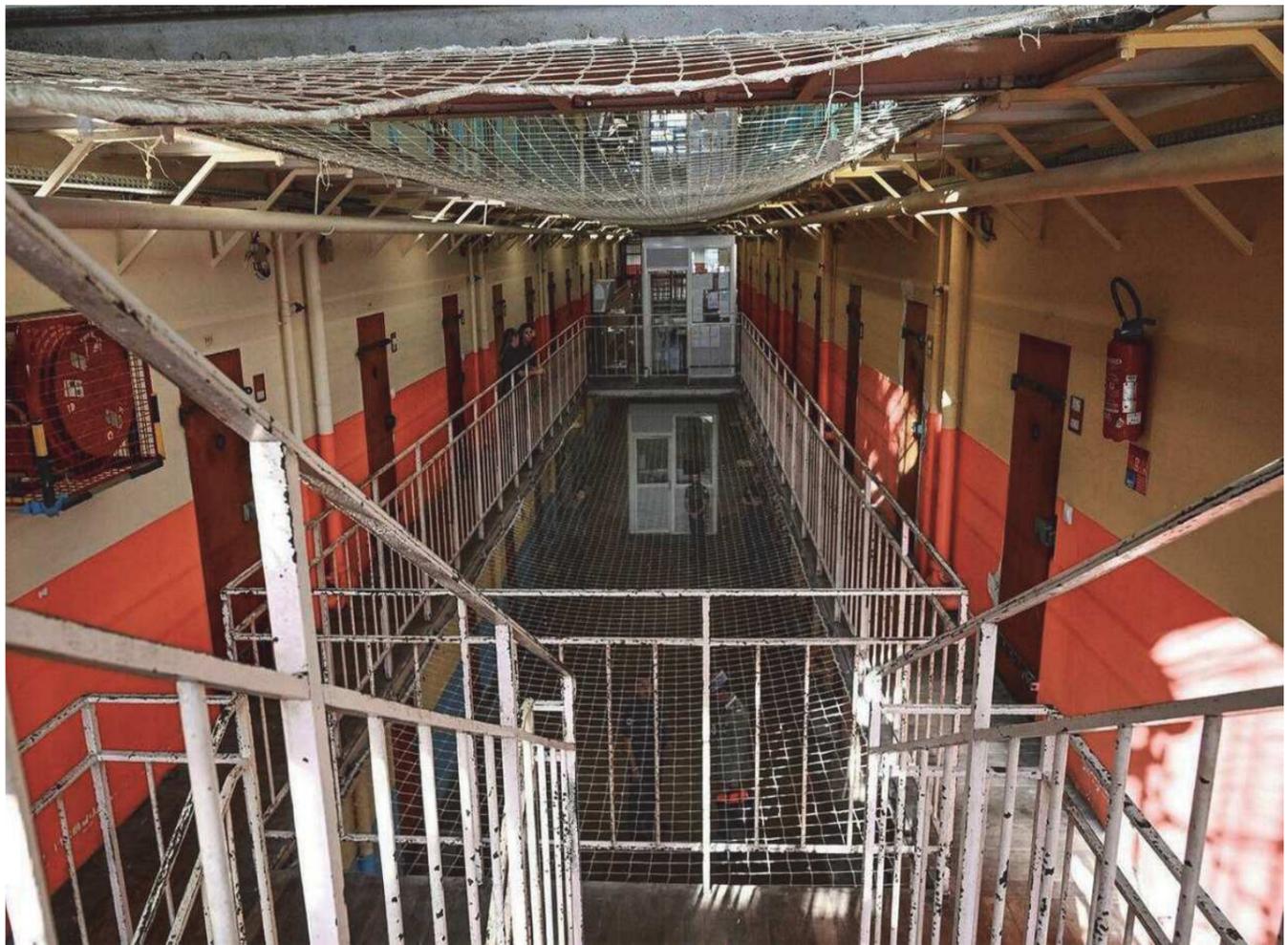
- la grande galerie : 40 mètres de longueur par 15 mètres de largeur soit environ 600 m<sup>2</sup>, sur 4 niveaux ;
- deux petites galeries de dimensions identiques, situées de part et d'autre de la galerie : 32 mètres de longueur par 15 mètres de largeur soit environ 480 m<sup>2</sup>, sur 4 niveaux dont un sous-sol ;
- la partie administrative : 25 mètres de longueur par 22 mètres de largeur soit environ 550 m<sup>2</sup> sur un étage.

Ces dispositions intérieures sont parfaitement lisibles depuis l'extérieur :

- la couverture pyramidale de la rotonde émerge au-dessus de la ligne des toitures ;
- l'ordonnance des percements sur les façades en long pan correspond à la distribution régulière des cellules ;
- les hautes ouvertures verticales, placées en pignon aux extrémités des ailes éclairent les espaces de circulation intérieure ;
- les dégagements autour de l'enceinte multiplient les points de vue sur l'édifice ;
- les deux petites galeries sont dotées d'un sous-sol ;
- tous les bâtiments sont dotés d'un grenier.

L'établissement bénéficie également à l'extérieur de son enceinte d'un parking anciennement destiné aux personnels et d'un glaciais herbacé séparant le mur d'enceinte de la limite du domaine ainsi que d'une parcelle abritant l'accueil des familles et deux bungalows d'hébergement temporaire des personnels.

Enfin, l'ensemble immobilier est encerclé par un haut mur en pierre de Caen, servant de limite avec les quartiers environnants.



### Un lieu de mémoire de la seconde guerre mondiale

La maison d'arrêt de Caen fût marquée par la seconde guerre mondiale en raison de la mise à mort, le 6 juin 1944, par la Gestapo de 87 prisonniers, principalement des résistants. Des commémorations ont ainsi lieu chaque année à la mémoire de ces prisonniers fusillés en lien avec l'association « Mémoires de la Résistance et de la Déportation normandes ».

Une autre stèle présente dans le chemin de ronde à l'arrière du quartier des femmes évoque un événement intervenu dans la nuit du 24 au 25 juillet 1944 : 24 personnels et leur famille sont morts durant un bombardement.



## 3 - Les orientations d'aménagement du secteur Beaulieu

La Maladredie-Beaulieu constitue un territoire de renouvellement urbain composé de vastes emprises foncières à fort potentiel de mutabilité et de développement qui ont conduit à la mise en place d'une ZAC dès les années 1990.

### 3.1 - La Zac de Beaulieu et les abords des boulevards Detolle et Pompidou

La ZAC Beaulieu a été créée en 1991. Portant sur plusieurs dizaines d'hectares, elle comportait un vaste programme de construction avec :

- Le stade régional Michel-d'Ornano, de 21 000 places, inauguré en 1993, en entrée est du site de la ZAC par le boulevard Georges-Pompidou ;
- Une zone d'activités à l'extrémité ouest de la ZAC, en limite communale avec Bretteville-sur-Odon ;
- Un vaste quartier multifonctionnel pouvant accueillir des logements, commerces, équipements, développé tout au long du boulevard.

À ce jour, près de 2 000 logements ont été réalisés et il reste une dizaine d'hectares à urbaniser dans la partie ouest de cette ZAC.

Le boulevard Detolle a été artificiellement créé après le Débarquement pour permettre aux troupes et convois militaires de contourner le centre de Caen. Son tracé a découpé de part et d'autre, des terrains ou parties de terrains, parfois peu profonds et difficilement constructibles.

Le boulevard, large et très circulant, a favorisé l'accueil d'activités économiques et commerciales implantées et organisées au gré des disponibilités foncières en particulier :

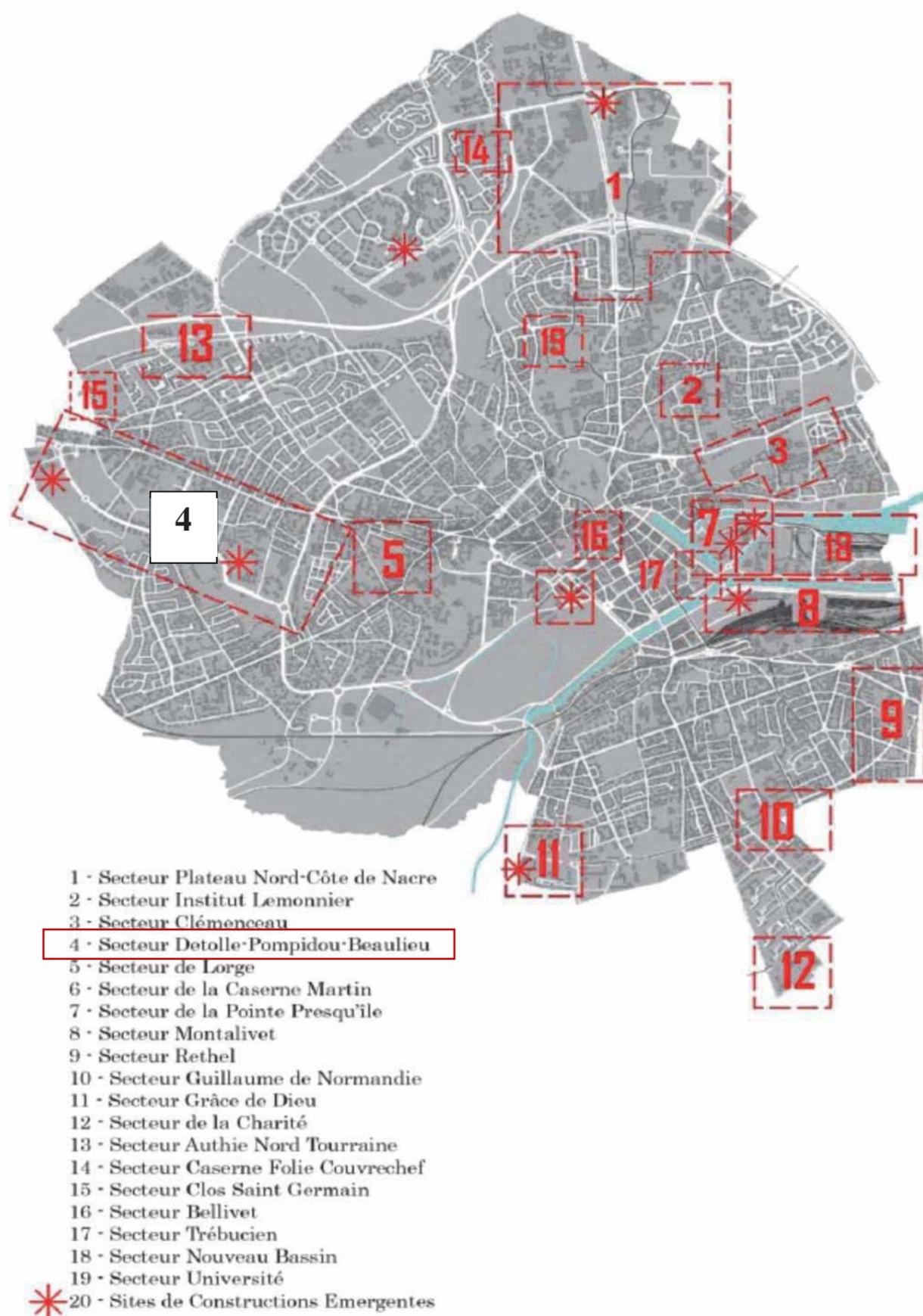
- Les terrains des sociétés ESSO et IGOL au nord du site, cette dernière ayant cessé son activité en 2011 ;
- Le site « Orange » et le garage « Peugeot », qui peuvent se restructurer en délocalisant leurs activités ;
- Le tri postal en cours de mutation.

Tous ces sites représentent des libérations foncières, réelles ou potentielles, qui peuvent être favorables à la constitution d'un vaste projet de renouvellement urbain sur ce tronçon du boulevard.

Le boulevard Georges-Pompidou qui conduit vers le quartier de Beaulieu gagnerait à être plus structuré dans son premier tronçon, depuis le boulevard Detolle, pour mieux assurer une continuité urbaine.

La partie sud du terrain « Orange » pourrait être aménagée pour accueillir de nouvelles constructions. L'ensemble marquerait ainsi, à terme, l'entrée dans le quartier Beaulieu par un front de rue qualitatif.

## LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : CARTE DE LOCALISATION



### 3.2 - Les échelles urbaines et enjeux d'aménagement

Les orientations de développement du quartier, prévues à l'échelle du secteur poursuivent trois objectifs principaux :

- renforcer la trame verte et les circulations douces ;
- développer de la mixité sociale ;
- aménager des espaces urbains favorisant la présence de la nature en ville ;
- organiser la trame viaire et la continuité des parcours ;
- donner un caractère très urbain aux grands axes que sont les boulevards Detolle et Pompidou.

### Renforcer la trame viaire et les parcours

La desserte sera organisée en s'appuyant sur les deux grands axes (boulevards Pompidou et Detolle) et en prévoyant des voies nouvelles qui renforcent le maillage du réseau viaire du quartier. Il s'agit plus précisément d'éviter la réalisation de voies de desserte en impasse et, à l'inverse, de prolonger des voies actuellement en impasses pour faciliter le désenclavement de quartiers à la périphérie de ces grands axes.

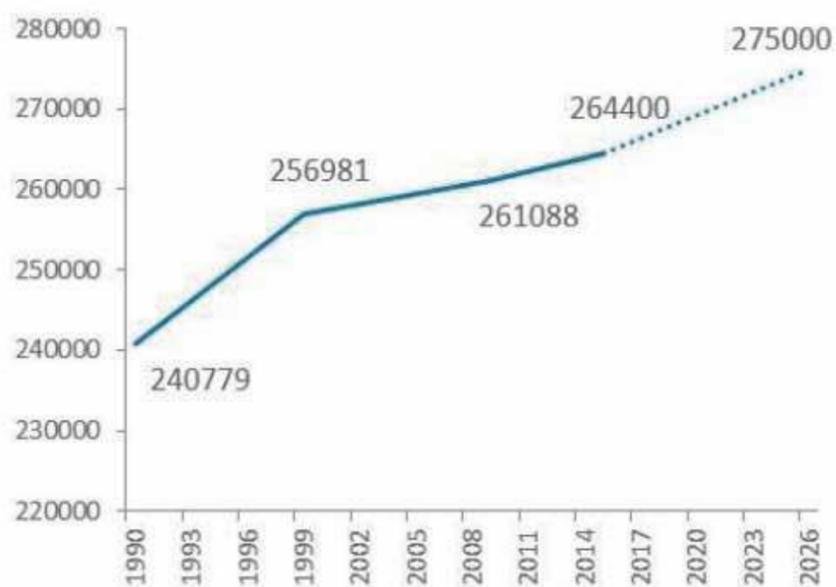
### Développer la mixité sociale et la mixité de fonctions

Le PLH 2019-2024 du territoire de l'agglomération « Caen la mer » porte deux objectifs principaux :

- affirmer le rôle métropolitain de « Caen la mer » par une ambition démographique assumée ;
- programmer une offre de logements qui réponde aux besoins, aux capacités financières et aux attentes des habitants.

En effet, avec plus de 264 000 habitants en 2015, « Caen la mer » est la deuxième agglomération de la région Normandie. Si la Communauté urbaine connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, ce rythme s'atténue au fil du temps. Depuis 2014, il est observé un certain regain démographique, avec notamment une légère hausse de la population à l'échelle des 29 communes soumises au précédent PLH. Cette inversion de tendance s'explique par la relance de la construction neuve impulsée par le PLH et le SCoT Caen-Métropole. Entre 2014 et 2015, la population a en effet augmenté de 0,6 %, contre 0,1 % par an entre 2009 et 2014. Le territoire semble retrouver la dynamique démographique observée dans les années 90 (objectif affiché du précédent PLH).

**Evolution de la population et objectif**



Source : INSEE

Plusieurs scénarios démographiques sont envisagés à l'horizon 2026 ainsi que les besoins en logements qui en découlent. Le scénario ambitieux, nommé « relance de l'économie » a été retenu. Il vise à accueillir 275 000 habitants à l'horizon 2026, soit une augmentation de 0,36 % par an. Plusieurs motivations ont guidé ce choix :

- La volonté de voir perdurer le dynamisme économique retrouvé à l'échelle de « Caen la mer », qui se traduira par la poursuite de la reprise de l'emploi et la volonté d'accueillir l'ensemble des actifs sur le territoire. Elle s'inscrit pleinement dans les dernières tendances observées, dans les objectifs du projet d'agglomération voté en 2015 et dans les ambitions du futur SCoT Caen-Métropole ;
- La volonté d'affirmer le rôle métropolitain de « Caen la mer » par l'ambition d'atteindre un seuil démographique autour de 275 000 habitants. Cette ambition implique de mettre en œuvre une politique de l'habitat prospective, en lien avec les autres politiques menées par « Caen la mer » (foncier, urbanisme, aménagement, économie, déplacement...). Au-delà de l'objectif quantitatif, ce PLH souhaite inscrire la production de logements dans un temps long, en se donnant un cap de construction au-delà de 2024 et orienter cette production au plus près des besoins des habitants actuels et futurs.

Le développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins, aux capacités financières et aux attentes des habitants est justifié par le rôle spécifique de la ville de Caen à l'échelle du Calvados dans l'accueil des petits ménages qui cherchent à se rapprocher des commerces et services (familles monoparentales, personnes âgées et étudiants). L'analyse des flux migratoires montre que la ville de Caen attire principalement des jeunes actifs et des étudiants. Même si la politique de l'habitat cherche à attirer et à stabiliser les familles avec enfants, ce phénomène pèse lourdement sur les besoins en logements du territoire.

Pour ce faire, le territoire place la production de logements nécessaire dans une vision globale de développement durable de manière plus systémique en s'articulant avec les différentes politiques qui concourent à l'aménagement du territoire, notamment :

- la politique de transport et de déplacements via son articulation avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) : compte tenu des interactions très fortes entre urbanisme et déplacement, le niveau de desserte en transport est un élément important dans la définition de l'armature urbaine du PLH et dans la localisation du logement social (décrites dans la partie suivante) ;
- la politique de développement durable via l'Agenda 21 et le schéma directeur de l'énergie et le plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration : ce PLH se donne des objectifs nouveaux en matière de transition énergétique, avec la définition d'une politique de rénovation du parc privé où la question de la rénovation thermique est importante et avec des aides de la collectivité soumises à des critères de performances énergétiques ;
- une approche sociale et économique, en favorisant la création de logements à coût abordable pour les ménages du territoire et en contribuant à faire émerger une filière économique locale de la construction et de la réhabilitation thermique des logements.

Pour répondre à ces objectifs, le territoire caennais mise à la fois sur :

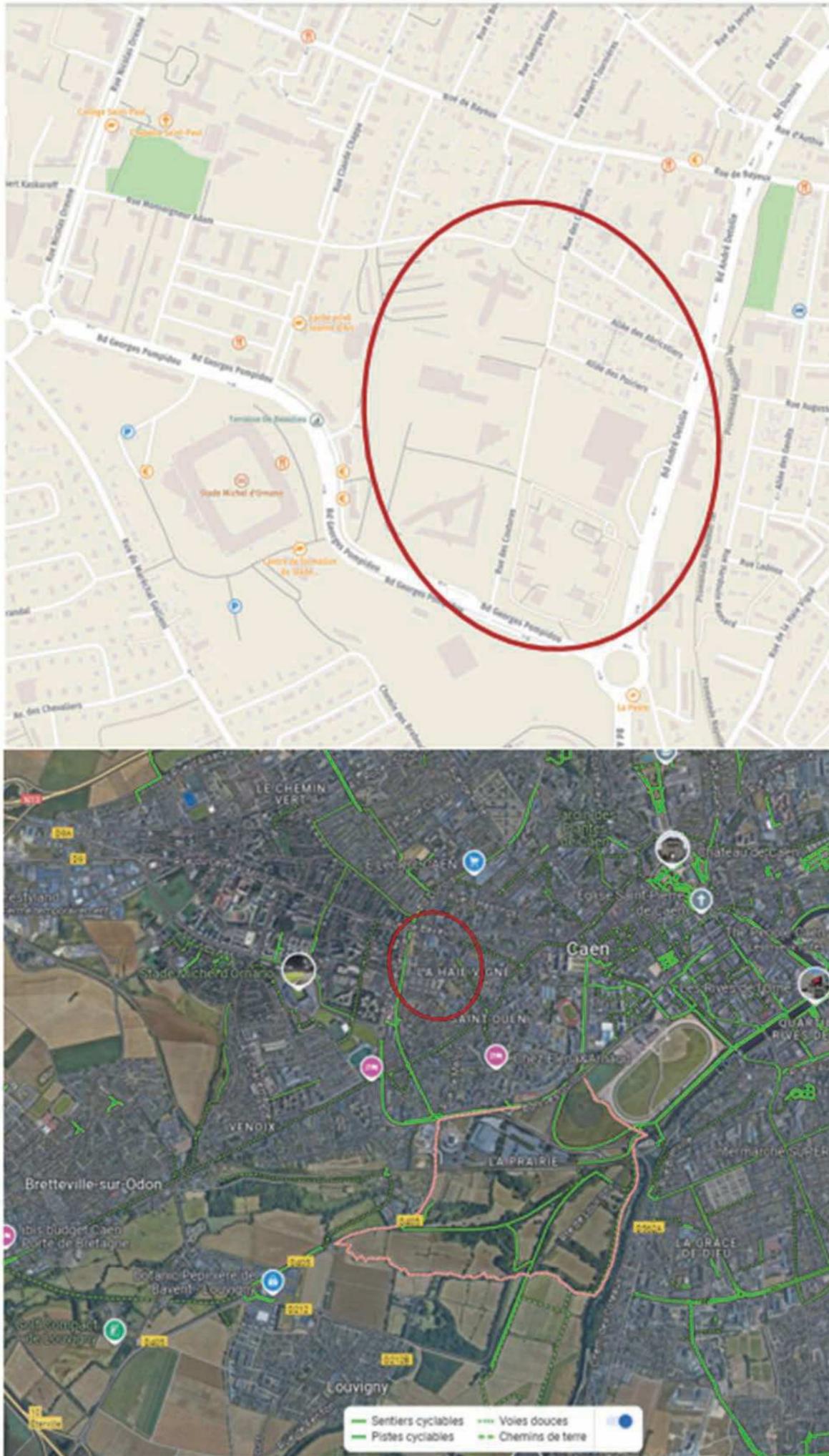
- la réhabilitation de quartiers existants (par exemple, ceux construits dans les années 1960-1970) ;
- la construction de nouveaux logements dans des zones attractives ou récemment urbanisées pour équilibrer les populations et éviter les ghettos.

**Le secteur Beaulieu-Maladredie est donc particulièrement concerné par cette ambition. À l'issue de la réalisation des programmes de construction, 30 % de la surface de planchers destinés à l'habitat doivent être, *a minima*, affectés à des logements sociaux.**

#### **La nature en ville**

Une vaste coulée verte a été prévue et réalisée dans la ZAC de Beaulieu en parallèle du boulevard Pompidou. Les orientations d'aménagement prévoient de s'appuyer sur cette coulée verte et de la compléter pour constituer un véritable réseau vert et de parcours à partir des différents éléments de la trame verte du secteur. La promenade Napoléon I<sup>er</sup> et le parc Saint-Paul sont les éléments essentiels et les plus structurants de cette coulée verte.

Le développement de ces liaisons douces s'inscrit dans le principe d'une continuité jusqu'à La Prairie, espace naturel urbain de plus de 60 hectares, à proximité du centre-ville, véritable poumon vert, traversé par les cours d'eau de l'Orne et de l'Odon et lieu d'activités de plein air.

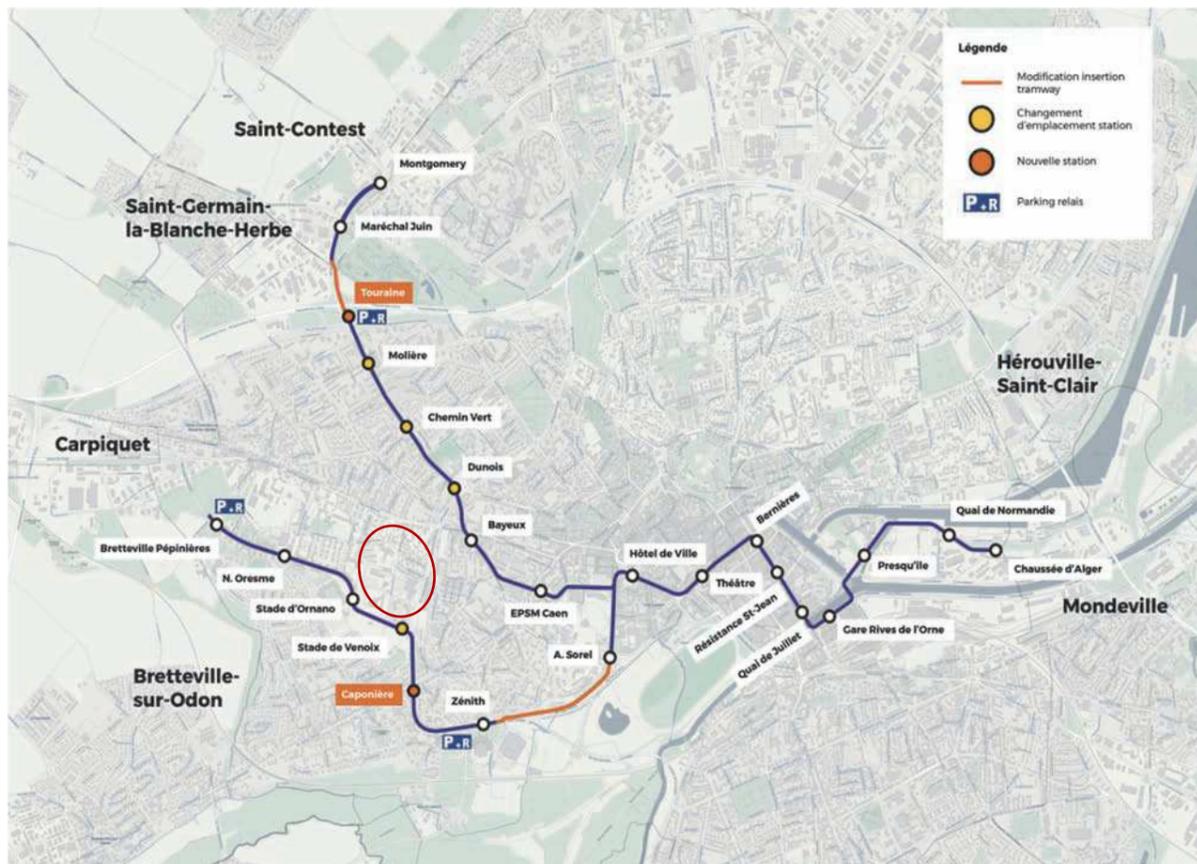


Liaisons douces

## Organiser la mobilité et la continuité des parcours : le développement de la ligne B du tramway

Le tracé de la nouvelle ligne de tramway de « Caen la mer » s'étend sur un corridor est-ouest. Cette ligne relie le secteur de la Presqu'île au quartier du Chemin-Vert et à Saint-Contest, par une première branche, et au quartier de Beaulieu grâce à une seconde branche.

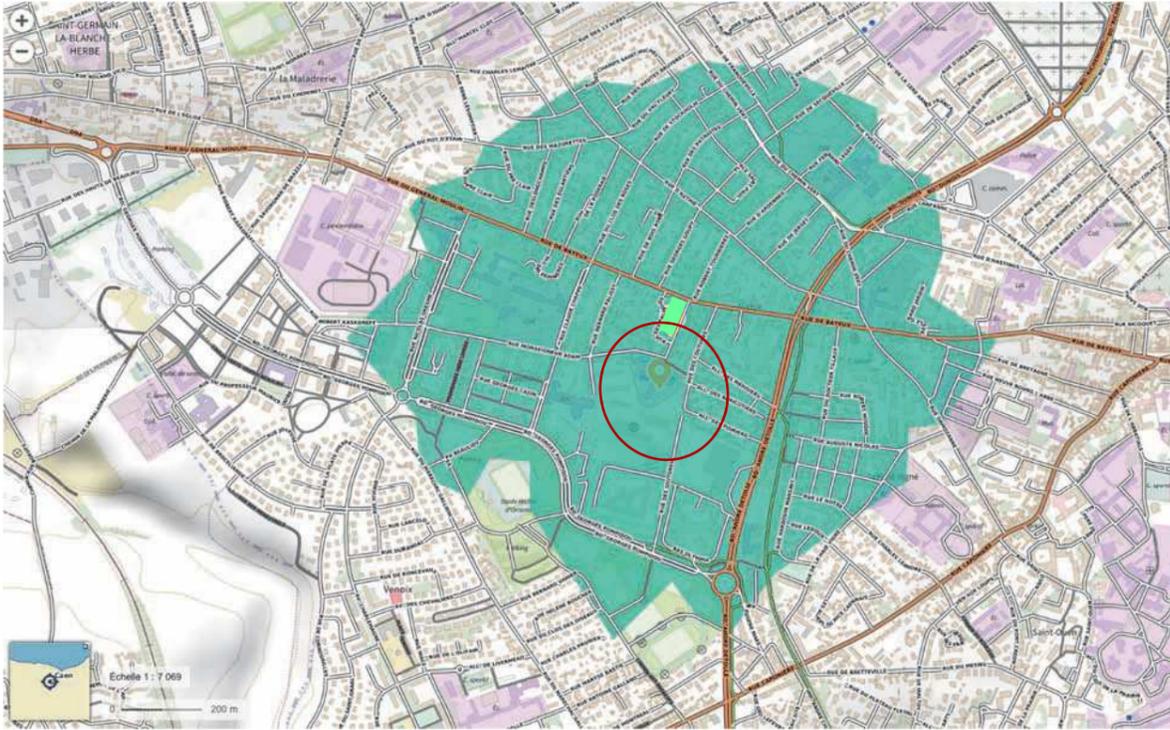
- Le tronc commun de cette nouvelle ligne permet de desservir le centre-ville de Caen ainsi que ses principaux équipements. Il s'étend de l'Hôtel de Ville jusqu'à la Presqu'île et emprunte 1,3 km d'infrastructures existantes des stations Bernières à Presqu'île.
- La première branche : Branche nord de Chaussée d'Alger à Montgomery, permet de desservir Saint-Contest et le quartier du Chemin-Vert via la rue-du-Carel, l'Établissement Public de Santé Mentale Bon Sauveur (EPSM) et la rue Damozanne.
- La seconde branche : Branche sud de Chaussée d'Alger à Bretteville Pépinières, permet la desserte du quartier de Beaulieu via le boulevard G. Pompidou mais également la desserte de grands équipements comme le Stade D'Ornano ou le palais des sports et le Zénith via le boulevard Y. Guillou.



Le réseau de tramway



Le réseau de transports en commun



Isochrone 10 min à pied

## 4 - Concevoir le nouveau quartier des boulevards et de la maison d'arrêt

### 4.1 - Les orientations d'aménagement pour les îlots « Orange », « Peugeot » et pour la maison d'arrêt

La libération des vastes emprises occupées par le garage « Peugeot » (Boulevard Detolle) et le site « Orange » (boulevard Pompidou) constitue une opportunité pour réaliser une opération de constructions à destination mixte, activités économiques et habitat, sur ces terrains très bien situés dans la ville.

#### Principes généraux d'aménagement

Bien que l'urbanisation de ces sites ait pour objectif de renforcer le caractère urbain des grands axes, les modalités de leur aménagement doivent cependant éviter l'artificialisation des sols et comprendre une part significative d'espaces verts.

Ainsi, sur chacun des sites ou îlots considérés, de part et d'autre des grands axes, il devra être préservé au minimum un tiers d'espaces libres, non comptés les voies nouvelles de circulation qui seraient créées.

Le long des boulevards Detolle et Pompidou, des rez-de-chaussée actifs seront privilégiés.

En outre, les espaces libres jouxtant les zones résidentielles déjà constituées en périphérie de ces secteurs d'aménagement devront, dans leur majeure partie, être végétalisés pour prolonger des cœurs d'îlots et espaces verts résidentiels voisins ou pour en constituer de nouveaux.

L'objectif de transition écologique et d'adaptation de la ville au changement climatique : nature en ville, modes doux, qualité des espaces publics.

#### Mobilités

Une voie douce traversante, ouverte à la circulation générale, devra être créée dans ces sites pour relier le boulevard Detolle à la rue Claude-Chappe.

Du côté est du boulevard Detolle, une porosité sera recherchée pour rejoindre la promenade Napoléon et renforcer sa liaison au boulevard. En outre, une liaison douce et sécurisée devra être aménagée au niveau du carrefour Boulevard Detolle - Boulevard Pompidou pour relier la coulée verte de Beaulieu à la promenade Napoléon.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra tenir compte du tissu et des volumétries existantes.

#### Sur l'emprise de l'ancienne maison d'arrêt

L'ancienne maison d'arrêt, construite au début du XX<sup>e</sup> siècle, est aujourd'hui enserrée dans un tissu urbain résidentiel constitué d'habitat pavillonnaire et de logements collectifs. L'État est propriétaire du bâtiment et de l'emprise foncière sur laquelle il est érigé.

Ce site, en raison de sa nature et de sa fonction, ne fait aujourd'hui pas l'objet de prescriptions. C'est pourquoi, des réflexions sur le devenir de ce site sont en cours aussi bien du côté institutionnel que citoyen. Le maire envisage une opération d'aménagement allant au-delà de l'emprise de la maison d'arrêt et incluant les tènements « Orange » et « Peugeot », afin d'ouvrir l'ancien site des prisons et l'intégrer au tissu urbain et social environnant. Le devenir de ce secteur devra également prendre en compte :

- un espace mémoriel dédié aux événements du 6 juin 1944 ;
- les éléments architecturaux remarquables du bâtiment ;
- un programme de logements ;
- l'insertion urbaine avec en particulier l'ouverture du site sur le quartier environnant ;
- une réflexion programmatique à l'échelle du quartier.

Dans le cadre de la cession du site, l'État doit établir un cahier des charges visant la valorisation financière de l'ensemble bâti en lien avec un projet d'aménagement urbain répondant aux attentes des citoyens, de la Ville et de la Métropole. Le préfet a lancé un appel à idées en 2022 au sujet du devenir du site : une quinzaine de réponses émanant essentiellement de promoteurs et de deux associations de quartier.

Des collectifs de citoyens et des associations de quartier sont donc mobilisés. Une enquête auprès des riverains a été lancée, afin de contribuer à la construction d'un « projet citoyen crédible et sérieux » qui soutiennent par exemple la programmation d'équipements de quartier : crèche, lieu intergénérationnel, etc.

#### **Sur les emprises « Orange » et « Peugeot »**

Les modifications du PLU pour le renouvellement urbain des sites « Orange » et « Peugeot » ont porté sur les ajouts suivants (modification N°8 - juin 2024) :

- la destination « mixité de programme » sur le site aujourd'hui occupé par Orange ;
- la possibilité de constructions de hauteur émergente ;
- la modification des tracés des liaisons douces à créer ou à conforter ;
- la matérialisation d'une place – parvis le long du boulevard Detolle avec une implantation des constructions structurants les axes ;
- un espace vert à créer ou à conforter autour de la construction de hauteur émergente notamment ;
- un schéma des hauteurs des constructions ;
- des prescriptions concernant la programmation et la typologie des logements.

#### **Synthèse des enjeux sur le territoire de projet**

- améliorer la mobilité des habitants et promouvoir la marche, le vélo et les TC ;
- ouvrir de nouvelles voies piétonnes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers le tramway ;
- recréer des liens avec le tissu urbain environnant ;
- créer un espace public favorisant le lien social et développant une offre d'usage qualitative ;
- offrir aux habitants et usagers du site un cadre de vie agréable prévoyant les dispositifs nécessaires pour lutter contre les îlots de chaleur ;
- apporter une mixité sociale, fonctionnelle et urbaine.

## 4.2 - Enoncé du sujet

### Le programme global de l'opération d'aménagement :

Il est demandé au candidat de concevoir à la fois :

1. Les grandes orientations d'aménagements à l'échelle de la ZAC Beaulieu-Maladrerie permettant sa finalisation cohérente ;
2. La reconversion des emprises libérées du quartier, à rendre exemplaire par les traitements urbains, architecturaux et paysagers des espaces bâtis et des espaces publics, par une mixité fonctionnelle et sociale, par une densification importante et un traitement environnemental performant.

### Les éléments attendus sont les suivants :

- une proposition de composition urbaine générale permettant d'inscrire ce territoire urbain en mutation dans la logique des documents d'urbanisme en vigueur en matière de trame urbaine, de trames verte et bleue, d'espaces publics, de circulations douces, etc.
- la réalisation de logements en application des prescriptions du ScoT de Caen Métropole et du PLH ;
- un équipement public à l'échelle du quartier, laissé au libre choix du candidat ;
- pour la maison d'arrêt spécifiquement :
  - la mise en valeur de l'espace mémoriel ;
  - une proposition architecturale de reconversion et de valorisation du bâtiment principal présentée dans ses grands principes. Les choix de démolitions éventuelles devront être justifiés au plan architectural, urbain et programmatique ;
  - le traitement architectural et urbain du mur d'enceinte au regard de la trame viaire et de la typologie du bâti environnant : logement collectif à l'ouest, pavillonnaire au nord et à l'est, immeuble de bureau au sud ;
  - la transformation de ce lieu historiquement fermé en un lieu ouvert : le projet participera à renforcer la trame verte du quartier et les cheminements doux qui valoriseront le site en cohérence avec les nouveaux usages ;
- une proposition de phasage de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

## 4.3 - Le rendu comprendra obligatoirement :

### 1. Un schéma exprimant les principes d'aménagement à terme, à l'échelle métropolitaine, à l'échelle 1:5 000

Il s'agira d'esquisser un schéma directeur figurant les axes de composition et de fonctionnement du nouveau quartier et s'appuyant sur un diagnostic du territoire. Ce schéma précisera :

- la structure de la trame verte et bleue ;
- les mobilités, les liens piétons entre les différents objectifs et les transports en commun ;
- les zones de développement de l'habitat et les zones de mixités programmatiques ;
- l'emplacement des centralités nouvelles et équipements publics ;
- les interfaces et accroches avec les quartiers existants.

Le cas échéant, le candidat pourra compléter ces informations en fonction de ce qui lui semblera pertinent d'indiquer sur le schéma directeur.

### 2. Un plan masse exprimant les principes d'aménagement à l'échelle 1:1000 qui indiquera, sur l'ensemble du périmètre opérationnel :

- l'implantation des constructions avec figuration des parties démolies le cas échéant, l'aménagement des espaces extérieurs et des espaces publics du nouveau quartier dont un lieu mémoriel ;
- les axes de composition et de fonctionnement urbain en lien avec le schéma au 1: 5 000 ;
- l'implantation des différentes constructions répondant à la programmation ainsi que les aménagements des espaces extérieurs et publics du nouveau quartier, les voiries et les éléments naturels du nouveau quartier. Doivent ressortir clairement les grandes orientations du projet en lien avec le schéma directeur au 1: 5 000 ainsi que les axes de composition et de fonctionnement urbain du nouveau quartier ;
- un plan des hauteurs pour les trois sites « Orange », « Peugeot » et ancienne maison d'arrêt ;
- une proposition de phasage de l'opération.

3. Deux coupes perpendiculaires à l'échelle 1: 500, choisies par le candidat de façon à rendre compte, en mode clair et compréhensible, de la composition d'ensemble. Les coupes seront indiquées sur le plan.

4. Plusieurs croquis pour présenter des principes, des volumétries ou des détails ou ambiance du projet.

*L'expression est libre, mais limitée aux deux planches. Les collages ou annexes sont interdits.*

**PLANCHE 1** (50x65cm)

|  |
|--|
| <p>Titre</p> <p>Schéma directeur pour le territoire de projet<br/>(Fond de plan fourni)<br/>1:5000<br/>(Périmètre en bleu)</p> |
| <p>Croquis et schémas<br/>(Au choix du ou de la candidate)</p>   |
| <p>Coupe 1:500<br/>(Trait de coupe à déterminer par le ou la candidate et à repérer sur les plans au 1:1000)</p>               |

Les plans fournis au 1:5000 et 1:1000 sont plus grands que l'espace dévolu dans les planches 1 et 2 ; les périmètres en bleu et en orange seront positionnés dans leur cadre respectif.

**PLANCHE 2** (50x65cm)

|  |
|--|
| <p>Plan masse<br/>(fond de plan fourni)<br/>1:1000<br/>(Périmètre en orange)</p>                                 |
| <p>Coupe 1:500<br/>(Trait de coupe à déterminer par le ou la candidate et à repérer sur les plans au 1:1000)</p> |

## Un développement maillé par l'armature urbaine

### L'agglomération



L'agglomération caennaise constitue le lieu privilégié du développement urbain : habitat, économie, commerce et grands équipements, selon des formes de construction denses et de qualité.

### Sites d'intérêt métropolitain pour la recherche et l'innovation



Au sein de l'agglomération, trois sites majeurs de développement économique favorisent l'alliance de la créativité et de l'innovation.

### La couronne périurbaine proche et les pôles de proximité d'agglomération



Autour de l'agglomération, une première couronne peut accueillir un développement périurbain dense tout en y préservant des espaces naturels de respiration. C'est aussi le lieu privilégié du développement de l'agriculture périurbaine.

Dans cette couronne périurbaine proche, un maillage de pôles de proximité d'agglomération, bien équipés, sont à même d'accueillir un développement résidentiel plus important et plus dense.

### Les pôles principaux ou relais



Ces communes, par leur taille, leurs équipements et leur desserte en transports collectifs, notamment le train, jouent un rôle primordial pour les secteurs périurbains ou ruraux alentours. Elles constituent le lieu privilégié du développement résidentiel, économique et commercial périurbain, en favorisant le renouvellement pour préserver les centre-bourgs.

Pôles extérieurs à Caen-Métropole

## Un territoire à préserver, valoriser et développer



Sur l'ensemble du territoire, le développement périurbain et rural doit préserver la capacité agronomique du territoire en limitant la consommation d'espace agricole.



L'espace littoral doit concilier protection naturelle de la zone côtière, préservation des paysages, maîtrise de l'urbanisation et valorisation touristique.



Les espaces naturels remarquables (forêts, marais, vallées) sont protégés par la Trame verte et bleue. Ils constituent aussi des éléments primordiaux pour le cadre de vie des habitants et le développement d'un tourisme vert.



Entre les espaces naturels identifiés précédemment, le SCoT prévoit la reconstitution de continuités écologiques.



La vallée de l'Orne constitue le lien fédérateur entre littoral/ville/campagne et porte l'identité du territoire. Elle représente la colonne vertébrale de la TVB (préservation des continuités) et peut porter un projet touristique fédérateur (vélofrancette...).



Dans l'agglomération, les entrées de villes représentent la première image urbaine du territoire. Elles devront être requalifiées de manière à améliorer la qualité des espaces publics, faciliter l'insertion des réseaux de transports collectifs et permettre leur densification.

## Un système de mobilité qui accompagne le projet de développement de Caen-Métropole



Le SCoT préconise la mise en place d'un système de transport au delà de l'agglomération dense, s'appuyant sur les haltes ferroviaires et le réseau de bus interurbains accompagne le développement polarisé du territoire.

Les pôles principaux et pôles relais constituent des points d'entrée dans le système de transports collectifs.

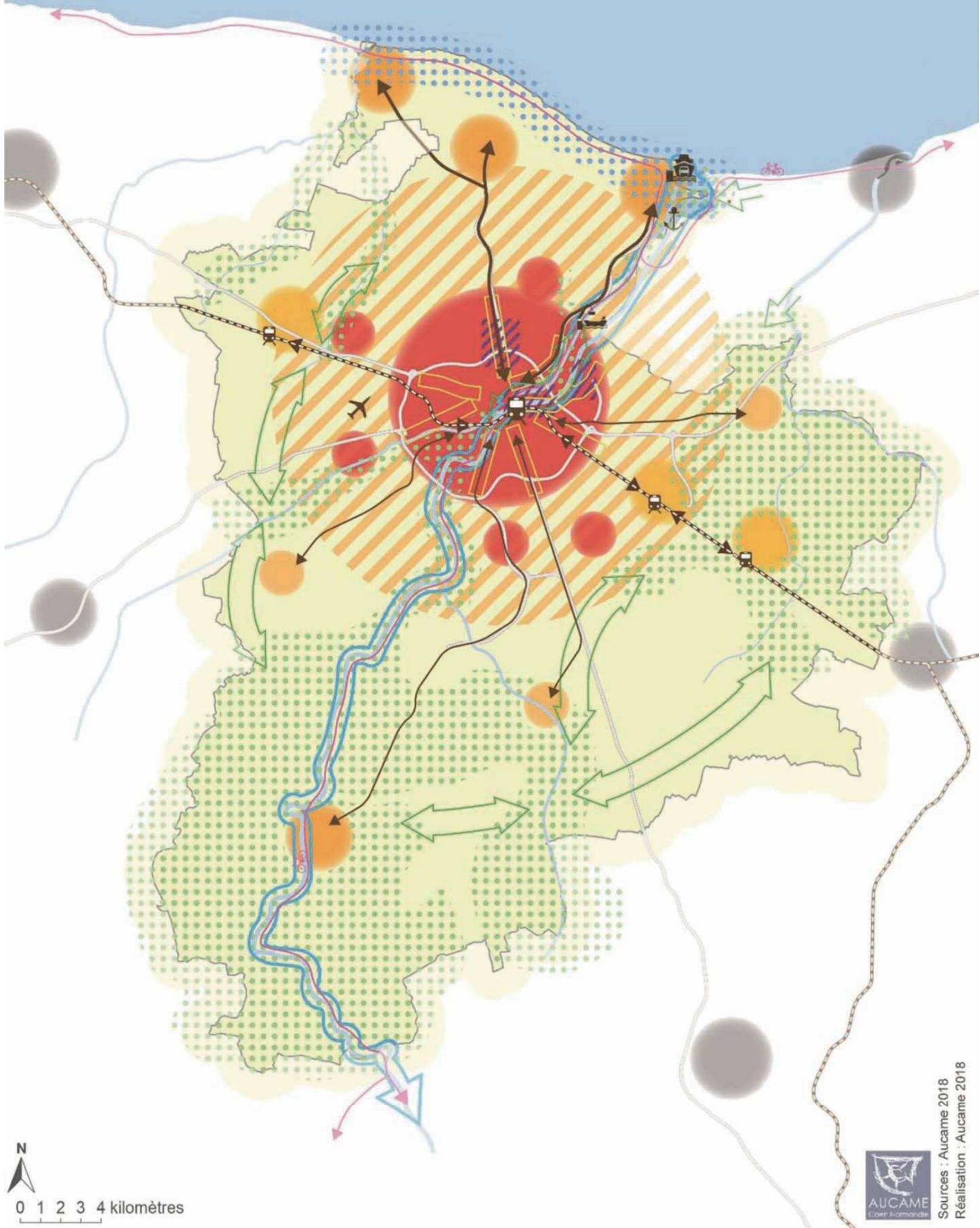


La gare de Caen, et ses quartiers proches, doit être en mesure d'accueillir la LNP, de conforter et faciliter son rôle de pôle d'échanges intermodaux et de porter un projet de développement urbain.



Les grands équipements portuaires et aéroportuaires participent à l'accessibilité externe et au rayonnement du territoire. Le SCoT prévoit de permettre leur développement et d'assurer leur desserte par les transports collectifs.

# Schéma de principe du PADD du SCoT Caen Normandie Métropole

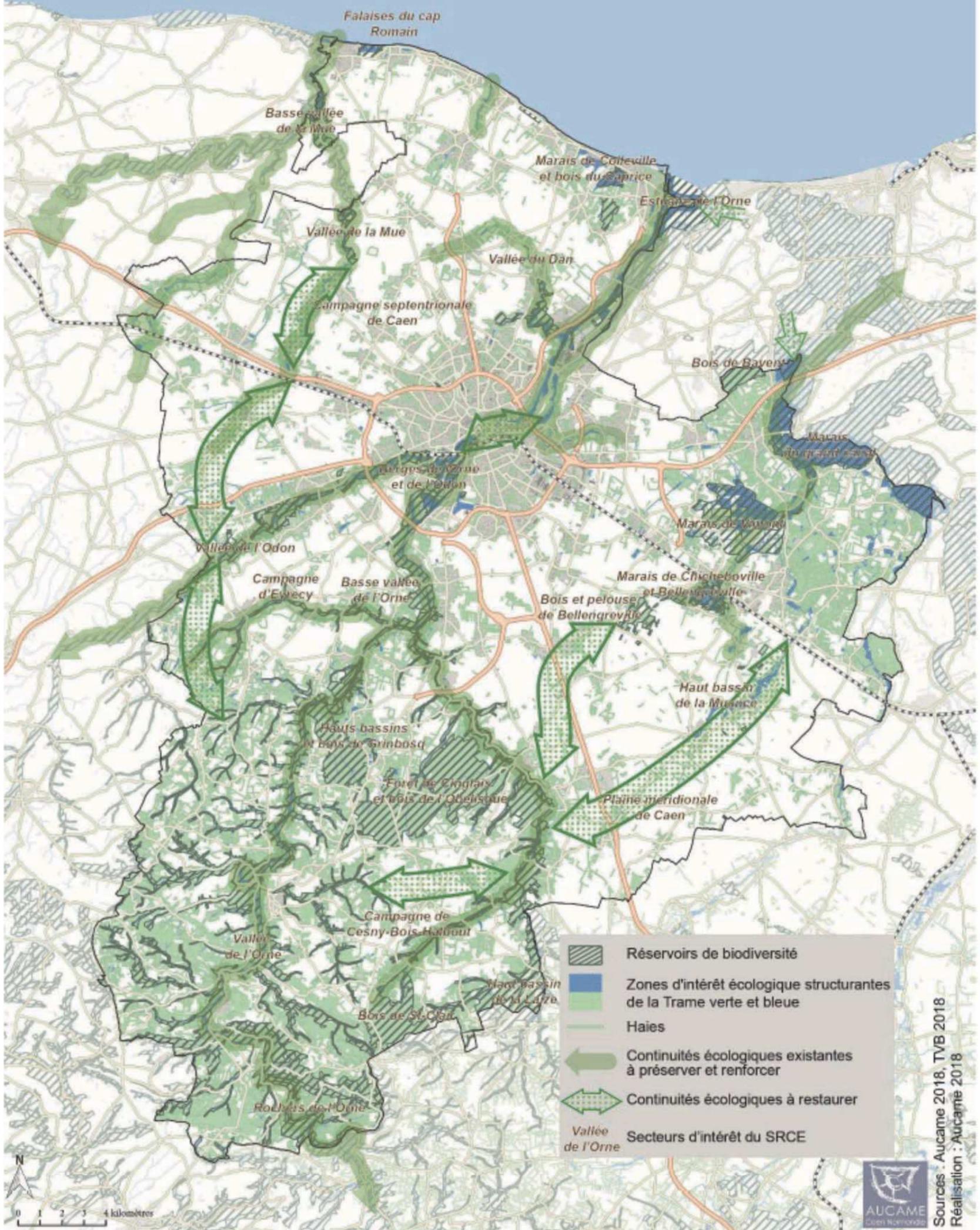


0 1 2 3 4 kilomètres



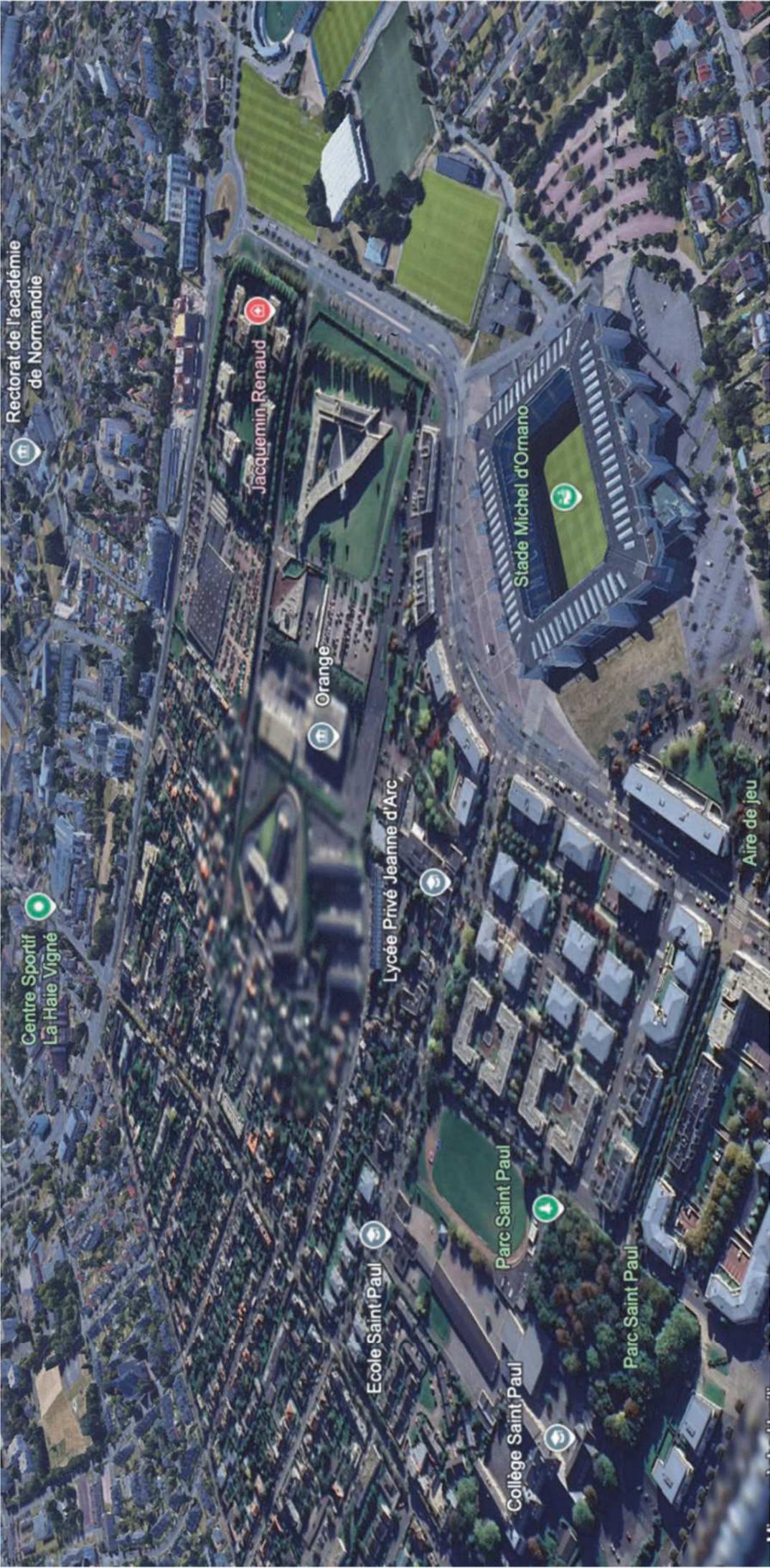
Sources : Aucame 2018  
Réalisation : Aucame 2018

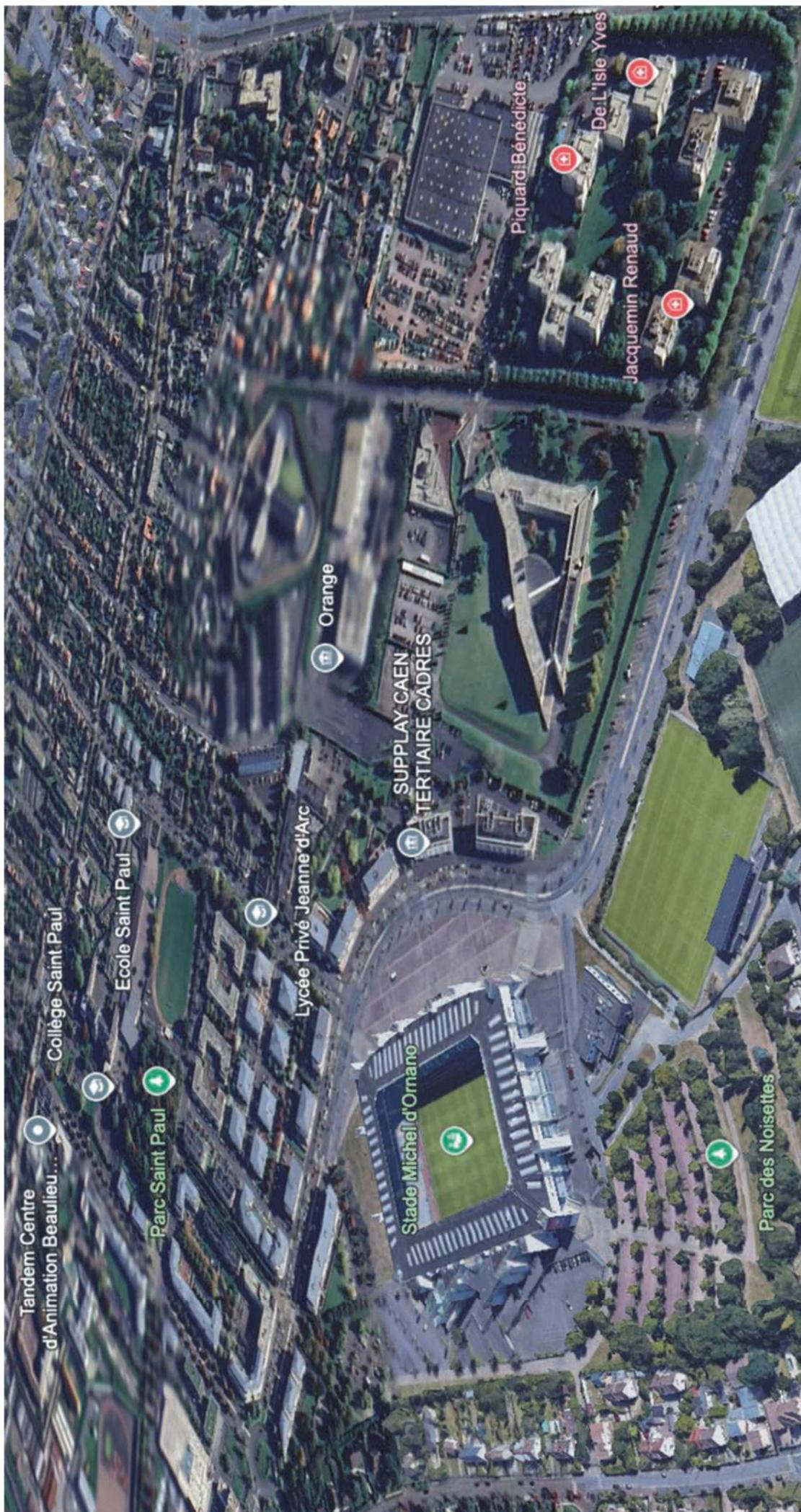
# La Trame verte et bleue

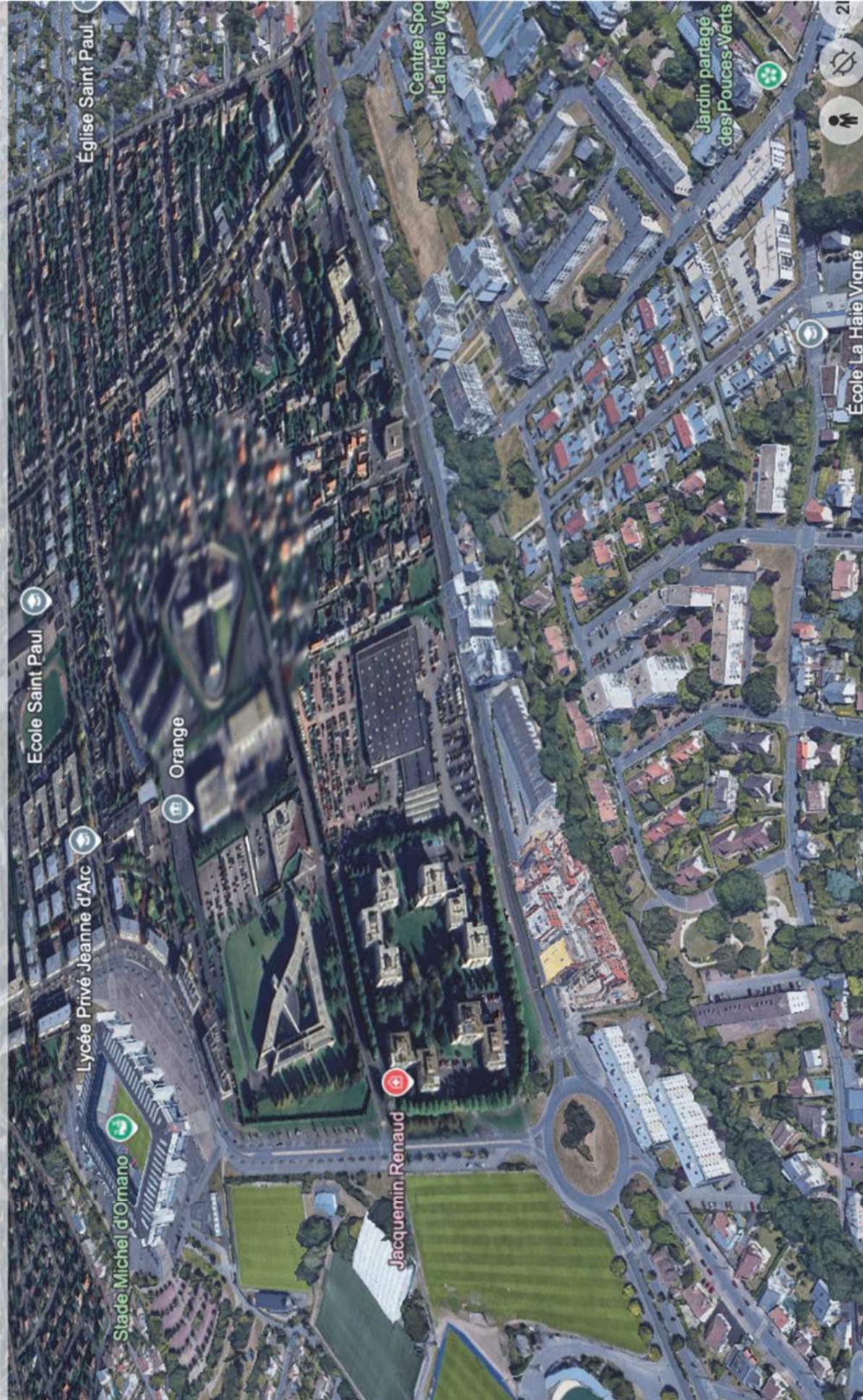


Carte n°2

Annexe 2 : Quelques vues obliques











Entrée de la maison d'arrêt rue du Général Dupargne - 1



*Entrée de la maison d'arrêt vue de la rue Mgr Adam - 2*



*Les logements collectifs – vue depuis la rue Mgr Adam - 3*



*Rue des coutures - 4*



*Allée des Poiriers - 5*



Bâtiment « Orange » - 6



Garage vue depuis le boulevard Detolle – prison en arrière-plan - 7



*Boulevard Georges Pompidou – Entrée du stade M. d'Ornano – 8*



*Boulevard Georges Pompidou – 9*



*Boulevard Pompidou – 10*



*Rue Claude-Chappe - 11*