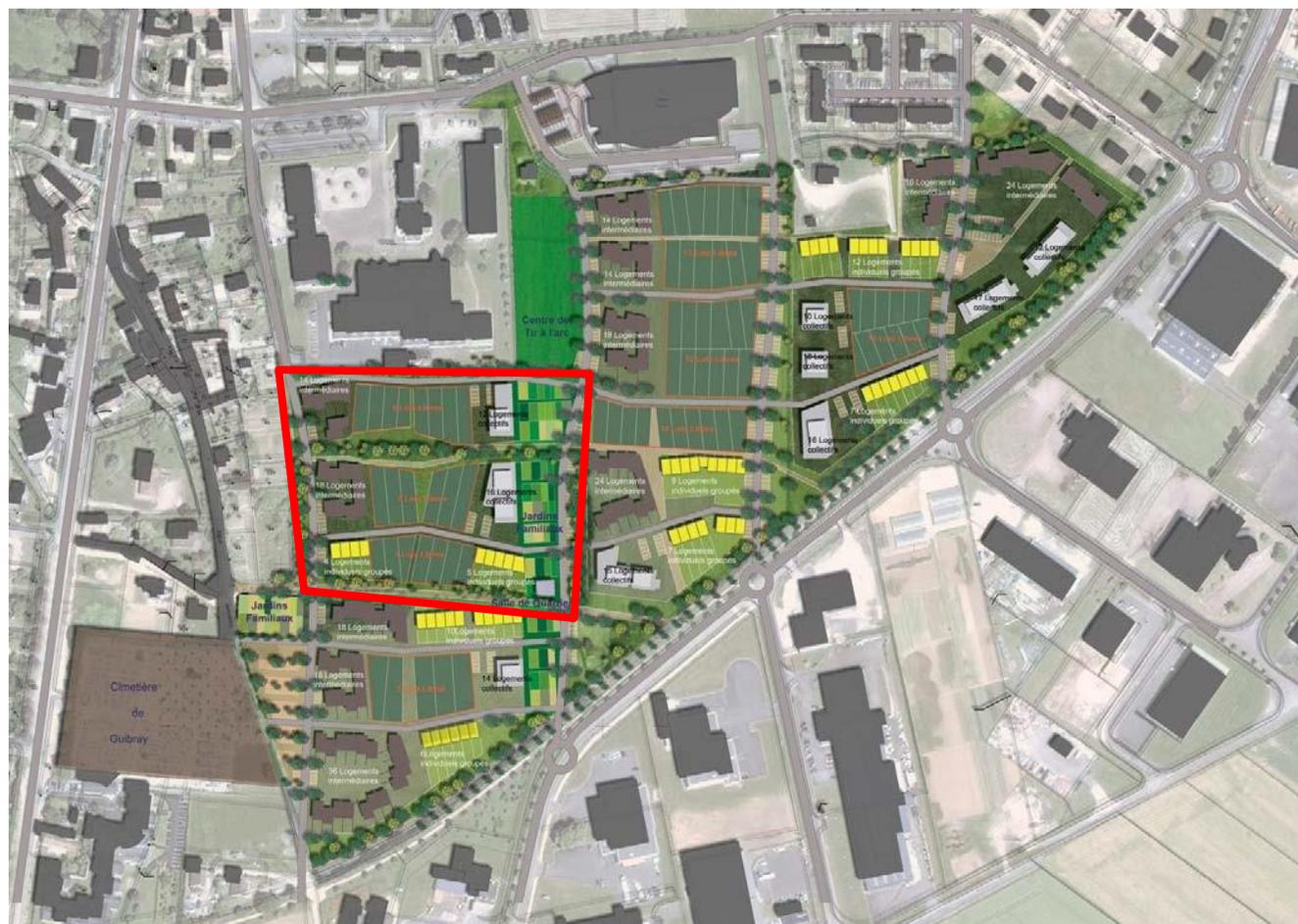


ECOQUARTIER DES GRIFFONS



DOSSIER DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1- CONTEXTE

1.1 - Localisation

1.2 - Objectifs

1.3 - Environnement existant

1.4 - Périmètre

1.5 - Réflexions sur l'extension de Guibray

1.6 - Accès et déplacements

1.7 - PLU (Extrait Règlement graphique actuel)

2- PRESENTATION DU PROJET

2.1 - Périmètre d'intervention et densité

2.2 - Répartition des programmes et mixité

2.3 - Phasage des opérations

2.4 - Principes de Voies et gestion des stationnements publics

3- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.a - Trame paysagère et liaisons douces

3.b - Les jardins partagés

3.c - Gestion des stationnements

3.d - Les venelles

3.f - Limites et clôtures sur espace public

3.g - Limites et Clôtures en mitoyenneté

4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 4.a - Architecture des individuels et groupés
- 4.b - Architecture des intermédiaires et collectifs
- 4.c - Implantation des constructions
- 4.d - Traitement des façades , acrotères et attiques
- 4.e - Les ouvertures et menuiseries
- 4.f - Les garde-corps et balcons
- 4.g - Les toitures
- 4.h - Les annexes

5- PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES POUR LOTS PROMOTION

- 5.a - Energie
- 5.b - Cycle de l'eau

6- PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES POUR LOTS LIBRES

- 6.a - Energie
- 6.b - Cycle de l'eau

1- CONTEXTE

1.1 - Localisation



Perimètre d'intervention



Perimètre d'étude

Le projet de l'EcoQuartier des Griffons s'inscrit dans l'Agenda 21 de la commune de Falaise et poursuit les objectifs de son plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Le site d'intervention couvre une superficie d'environ 2.5 Ha entièrement située dans les limites urbaines en partie Sud-Est de la commune de Falaise, à proximité du centre urbain de Guibray et au voisinage de la zone industrielle sud.

La surface disponible présente un potentiel d'environ 20 à 30 lots libres dans le cadre d'un lotissement classique. Mais il s'agit ici de créer un nouveau quartier qui traduise l'expression d'une démarche de développement durable. Dans cette optique, les études préliminaires du projet nous ont amenés à élargir la réflexion à l'ensemble du croissant Sud Est intégralement classé en zone à urbaniser au plan local d'urbanisme (PLU), afin de poser de manière cohérente les principes de son extension future et de ses connexions avec le reste de l'agglomération. Ainsi, la zone d'étude élargie s'étend sur 12 ha environ entre le cimetière à l'Ouest et la limite Sud du lotissement du pilier vert.

1.2 - Objectifs

Cherchant dès l'abord à imaginer une opération réaliste, la municipalité a décidé de retenir un nombre limité (10) d'objectifs à atteindre au travers du projet. L'accent a été mis sur la pertinence et l'efficacité de ces thèmes au regard de l'Agenda 21 de la Ville, sur leur cohérence et leur équilibre en termes de développement durable (les quatre piliers du développement durable), et sur leur faisabilité dans toutes les acceptions du terme.

IMAGE - Un quartier identifié

Le futur EcoQuartier des griffons comme extension naturelle de l'agglomération existante s'accroche à la ville par le faubourg de Caudet côté Ouest et le Pilier Vert Coté Est. La mémoire du site sera portée par la préservation des cheminements existants et leur affirmation comme composante de la trame urbaine d'aménagement. Une colonne vertébrale composée de jardins partagés sera implantée en cœur de quartier.

DENSITE - Optimisation de l'espace

La lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles rend essentielle la recherche de l'optimisation des terrains constructibles. Une densification raisonnée des logements passant d'une moyenne de 20 logs à 35 logs à l'Ha est envisageable tout en conservant la possibilité d'implanter un habitat de type traditionnel comportant 2 ou 3 niveaux.

PAYSAGE - Préservation du maillage végétal

Le bocage existant sera conforté en tant qu'élément de dessin de base du quartier. Il sera intégré au schéma végétal et restera domaine public pour en garantir l'entretien et la préservation durables.

DEPLACEMENTS - Repenser les mobilités

Tous les modes de déplacement seront possibles depuis/vers le site : le piéton, le cycliste et l'automobiliste y auront leur place.

Viser la réduction globale du linéaire de voies en le limitant au strict nécessaire permet de faire dominer le vert : les voies bitumées seront implantées là où leur présence est indiscutablement requise ; les circulations inutiles seront éliminées et la mixité des usages sera mise en œuvre partout où cela est possible.

Le principe directeur est de développer 2 typologies de voies :

- voies mixtes de desserte vouées au stationnement (30km/h) ;
- venelles d'accès aux constructions et parcelles privées (espaces partagés 20 km/h).

EAU - Respect du cycle de l'eau

Construire c'est imperméabiliser. Afin de ne pas bouleverser le cheminement naturel de l'eau sur le secteur, Le principe ici sera de réaliser l'infiltration des eaux à la parcelle avec la possibilité de récupération des eaux pluviales pour un usage extérieur.

DECHETS - Recyclage

Dans la lignée des efforts menés par la communauté pour réduire le volume des déchets (Tri sélectif), seront implantés des points de collecte des encombrants et de récupération des déchets verts pour créer du compost réutilisable notamment par les jardins partagés.

ENERGIE - Economiser l'énergie

Les énergies fossiles (gaz, fioul, électricité) sont chères, leur cours est volatile et elles ne sont pas renouvelables.

Limitier la consommation en isolant les constructions mais également en contrôlant l'aération est donc essentiel. Mais il faut aussi optimiser les apports solaires (savoir les capter en hiver et s'en protéger en été).

De plus, une chaufferie collective bois existante toute proche du site pourra assurer la couverture des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire de l'ensemble du quartier.

MIXITES - Mixité sociale et générationnelle

Pour satisfaire à la variété importante des demandes de logements sur la commune, il sera proposé une réponse adaptée en termes de gamme, du T2 au T6. Le regroupement des typologies de logements par petites unités permettra de mixer les programmes sur l'ensemble du site.

L'adaptabilité des logements aux handicaps sera promue.

4 typologies d'habitat seront développées :

- l'individuel lot libre ;
- l'individuel groupé ;
- le logement intermédiaire ;
- le collectif.

Un espace de rencontre et d'animation de quartier sera créé.

DURABILITE

Un habitat "durable" résulte d'un équilibre harmonieux entre une situation géographique et environnementale et les techniques employées pour la construction.

ECONOMIE - Viabilité

Dans le contexte économique actuel, l'acquisition d'un logement représente un effort financier considérable et excédant souvent les moyens des candidats à l'acquisition (prix du foncier, coût de la viabilisation, coût des aménagements, coût du respect des normes de construction). On réduira par conséquent la taille des terrains (250-300m²). Le regroupement des garages et ateliers permettra de limiter la redondance des ouvrages et infrastructures.

Le principe générique d'aménagement repose la reprise du schéma des formes urbaines d'enclos que l'on rencontre dans les faubourgs limitrophes, comme celui de l'impasse du Caudet pour la retranscrire sur les programmes d'habitats intermédiaires RDC + 1 niveau ou duplex (Programmes gris foncés). Ainsi se recompose le front urbain de la rue.

Les bâtiments collectifs sont implantés le long des espaces verts publics structurants permettant ainsi d'équilibrer la densité d'habitats par la perspective d'espaces verts amples.

Les maisons groupées et les lots libres sont implantés en alternance pour construire une mixité de type et d'usage. Le principe retenu pour réduire le linéaire de voirie est de contenir la largeur des lots en façade sur rue. La mitoyenneté accrue engendrée par ce dessin concourra à une compacité de l'ensemble bâti global, favorable à la reconstitution de fronts bâtis variés sur rue et à la performance thermique des maisons.

1.6 - Accès et déplacements



2- PRESENTATION DU PROJET

2.1 - Périmètre d'intervention et densité

Dans le contexte actuel de maîtrise du foncier par la Ville, un périmètre d'intervention s'étendant sur environ 2.5Ha a été réservé. Il est prévu de créer environ 80 à 90 logements en intégrant en partie Est une partie des jardins partagés imaginés sur l'ensemble de l'étude urbaine. L'objectif de densité à atteindre est de 35 voire 40 logements à l'Ha, duquel on peut déduire un apport de population d'environ 110 -120 habitants (1,2 à 1,3 habitant par logement).



2.2 - Répartition des programmes et mixité

Les 4 typologies de constructions et l'ensemble des principes de conception de l'EcoQuartier sont répartis sur le site qui est conçu comme une maquette de ce que pourrait être l'opération dans son extension maximale.

- 2 Immeubles collectifs à l'Est à proximité des jardins familiaux ;
- 2 opérations de logements intermédiaires ou logements superposées avec terrasses, jardins en rez de chaussée et accès individualisés ;
- des Maisons groupées (promotion) dont les stationnements affectés seront regroupés en poches le long des dessertes ;
- des Lots libres de 250 à 300 m² accessibles depuis les venelles.

Le nombre de logements est un ordre de grandeur et pourra varier suivant les contraintes techniques ou d'autre nature.

2.3 - Phasage des opérations



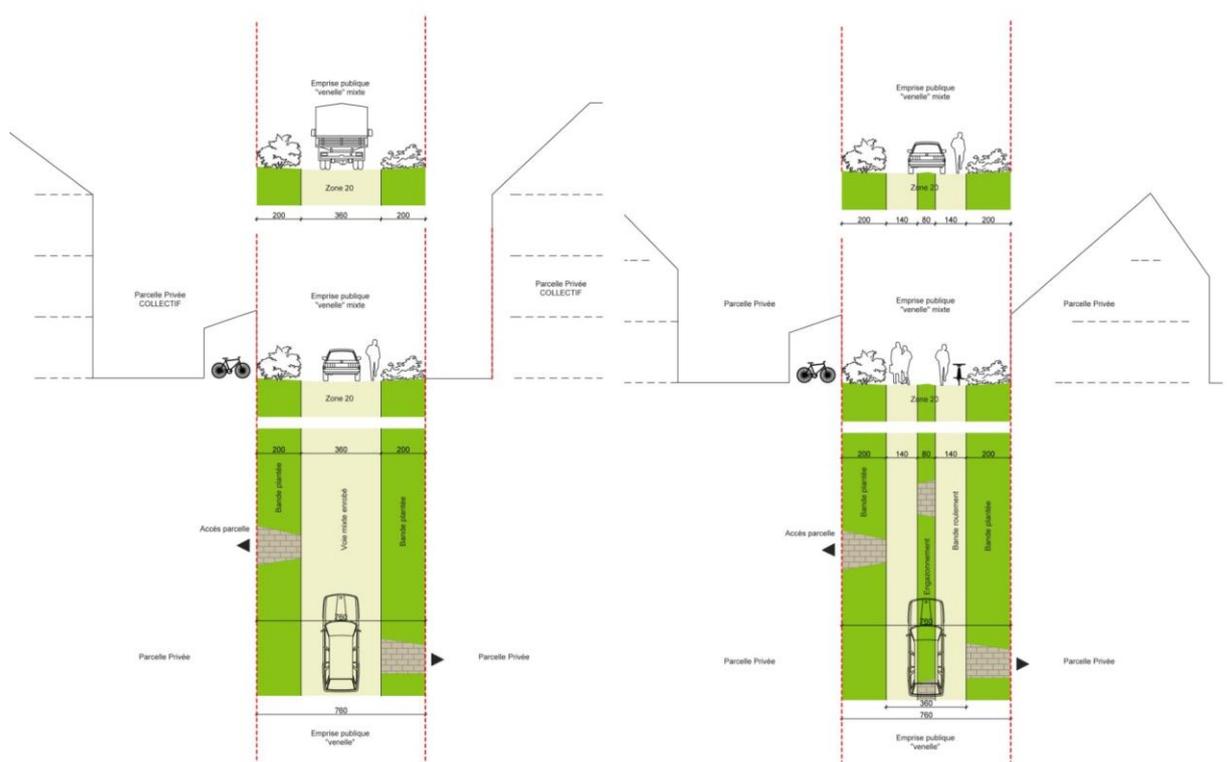
Une condition fondamentale de la faisabilité de l'opération est la possibilité de la découper selon un phasage permettant une réalisation progressive mais fonctionnelle quel qu'en soit le degré d'avancement.

3 phases d'aménagements et de commercialisation sont anticipées :

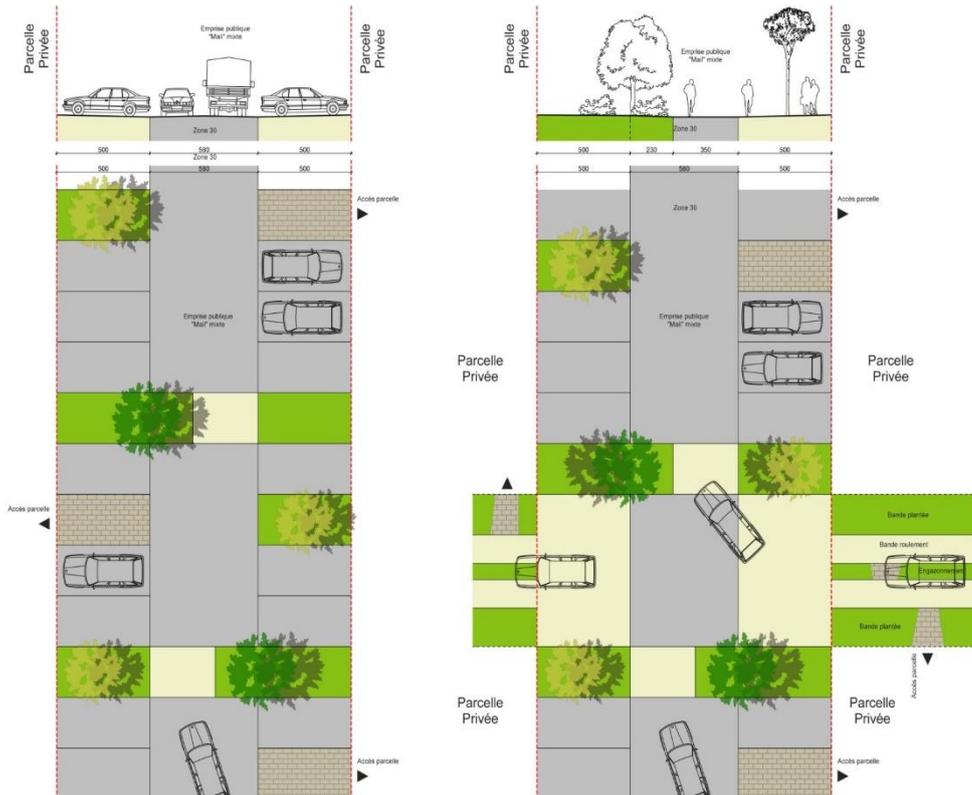
- la première Tranche au Nord du site comprend 8 lots libres et deux parcelles destinées à la promotion. Une sera dédiée à la construction d'un collectif sur Sous-sol d'environ 12 Logements et l'autre à la construction de logements intermédiaires superposés R+1 ou duplex ;
- la deuxième tranche au centre sur laquelle on prévoit 6 lots libres accessibles depuis une venelle au Sud, et deux parcelles destinées à la promotion. Une sera dédiée à la construction d'un collectif sur Sous-sol d'environ 16 Logements et l'autre à la construction de logements intermédiaires superposés R+1 ou duplex.
- la troisième tranche au sud prévoit 7 lots libres et 2 parcelles de 4 et 5 logements individuels groupés commercialisés par promotion immobilière.

2.4 - Principes de Voies / stationnements publics

Principe des venelles d'accès aux lots libres, lots groupés et parcelles de collectifs



Principe de desserte du quartier et poches de stationnements (ZONE 30)



Principe d'accès aux poches de stationnements et ateliers privatifs (Maisons groupées et logements intermédiaires)



3- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.a - Trame paysagère et liaisons douces



Les haies bocagères existantes sont affirmées par un réseau de cheminements piétons traversant l'ensemble du quartier du Nord au Sud et d'Est en Ouest facilitant les connexions avec le faubourg de Caudet à l'Ouest, et le quartier du pilier Vert à l'Est.

La prairie crée une respiration en cœur de quartier.

Les jardins familiaux et partagés s'inscrivent dans la continuité formelle du terrain de tir à l'arc (au Nord - Est).

3.b - Les jardins partagés

Les jardins partagés sont une composante vitale du nouveau quartier. Ils seront constitués des parcelles types jardins ouvriers louées pour un usage privatif et réservées en priorité aux résidents des collectifs, éventuellement ceux des logements intermédiaires. Des parcelles de jardins partagés et gérées par groupement associatifs pourront aussi prendre place de préférence en partie Sud du site à proximité de la salle commune de quartier. Cet équipement commun d'environ 100 m² au sol comprendra une grande salle, des locaux de rangement de matériels pour l'entretien des parcelles à usage commun. Enfin des espaces à vocation pédagogique pourront être créés à proximité des parcelles communes. Une zone de recyclage devra également être implantée en proximité de voie pour l'enlèvement (déchets verts et encombrants).



3.c - Gestion des stationnements

Les besoins en stationnements sont différents suivant les typologies de logements. Alors qu'un T2 occupé par une personne ne nécessite qu'une place, une maison individuelle occupée par une famille nécessitera 2 places. Un équilibre est à déterminer entre les places de stationnements sur l'espace public et sur l'espace privé. De plus il faut différencier les places extérieures couvertes ou non mais non fermées avec les places boxées et garages qui pourraient être occupées pour d'autres usages que le stationnement.

D'une manière générale pour l'ensemble de l'EcoQuartier :

- pour les programmes collectifs et intermédiaires, seront à prévoir 1,5 place par logement ;
- pour les individuels groupés seront à prévoir également 1,5 place par logement ;
- pour les lots libres de constructeurs seront à prévoir 2 places par logement.

En conclusion, suivant le programme pré établi de 90 logements on peut estimer la création totale de 104 places (Collectifs, Intermédiaires et groupés) +42 places (Lots libres) ce qui fait un total à prévoir de 146 places réparties entre le domaine public et privé .

Plus précisément :

pour les collectifs

1,5 place de stationnement par logement, 1 place par logement sur la parcelle et 0.5 place par logement sur le domaine public. La totalité des places sur la parcelle seront implantées en sous-sol, à l'exception d'une place handicapé qui sera positionnée en extérieur à proximité des halls d'entrée (pas d'obligation d'ascenseur donc seuls les logements en RDC seront accessibles handicapés). On estime donc à 14 le nombre de places à créer sur l'espace public pour les collectifs.

pour les Intermédiaires

1,5 place de stationnement par logement, 1 place par logement sur la parcelle. Les emplacements pourront être aménagés soit en sous-sol, soit à niveau, boxées ou non. Afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, il est recommandé de prévoir directement les accès des stationnements depuis les dessertes. 0,5 place par logement sur le domaine public. On estime donc à 16 places à créer sur l'espace public pour les intermédiaires.

pour les maisons groupées

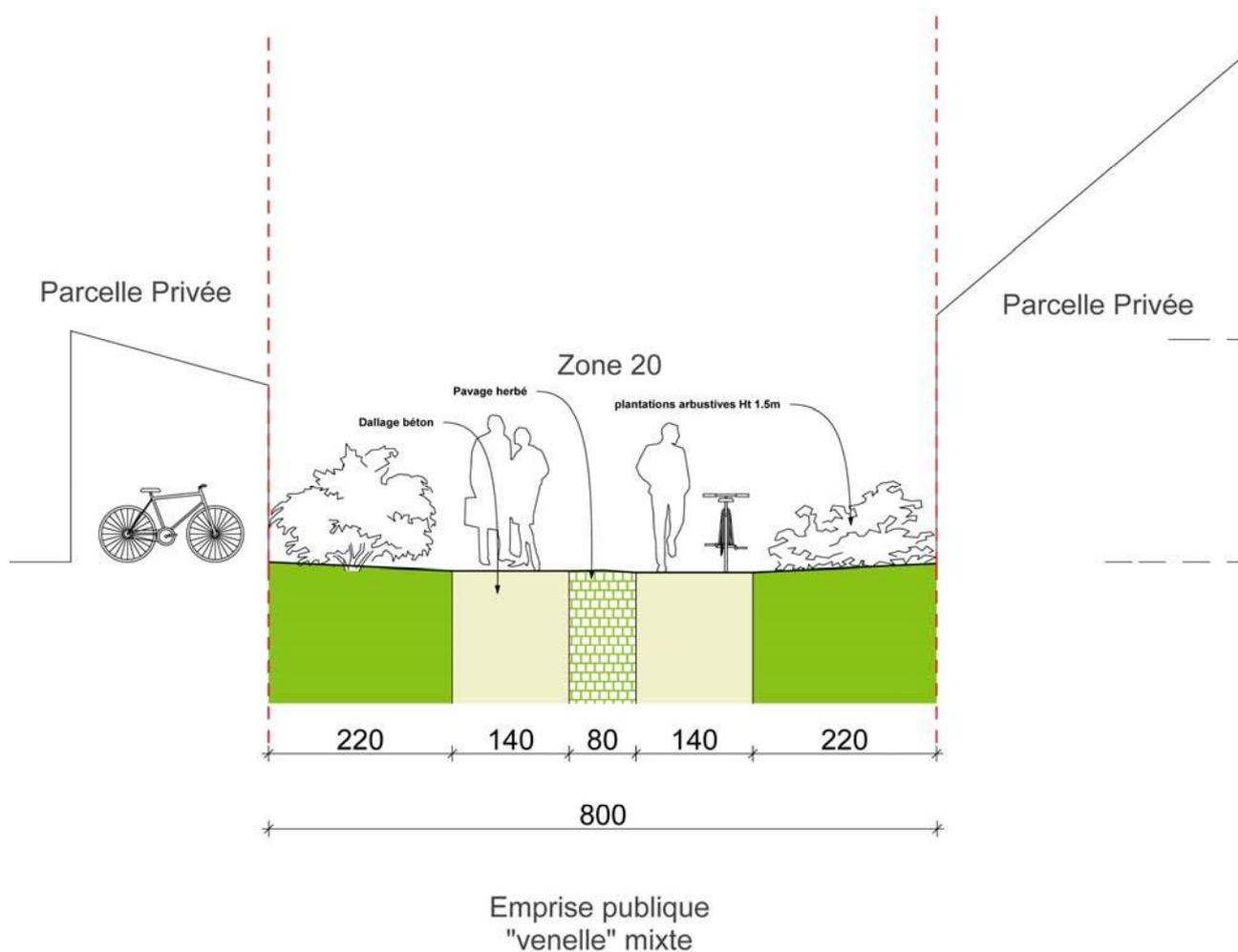
1,5 place de stationnement par logement, 1 place minimum par logement sur chaque parcelle. Les emplacements pourront être boxés ou extérieurs, couverts ou non. 0,5 place par logements sur le domaine public.

pour les maisons individuelles sur lots libres

2 places de stationnement par logement. Les deux emplacements seront aménagés sur la parcelle. 1 place non couverte minimum sera aménagée en extérieur. La deuxième place pourra être couverte ou boxée. La largeur de l'entrée charretière sera fixée à 3.5m maximum et sera réalisée par l'aménageur. Les sous-sols sont interdits mais les niveaux semi enterrés seront autorisés dans la limite de 1,5m.

3.d - Les venelles

Le principe repose sur un espace public d'une largeur de 8m composé d'une voie à sens unique mixte de 3.60m d'emprise bordée de deux bandes plantées de 2.20m (cette bande pourra admettre ponctuellement un stationnement Handicapé à jouissance publique). La voie de 3.60 m sera subdivisée en deux emprises de 1.40m chacune largeur règlementaire d'un cheminement extérieur) avec une bande pavée engazonnée en son centre de 0,80 m de large. Les bas cotés seront plantés d'arbustes d'une hauteur moyenne 0,50 m à 1,50 m de façon à décourager le stationnement sauvage. Elles pourront en outre accueillir les différents réseaux sous voies (AEP, EDF, EP / EU, arrosage, chauffage, télécoms ...).



3.f - Limites et clôtures sur espace public

Pour que la densité accrue soit tolérable, il est nécessaire de garantir un espace d'intimité aux habitants et de limiter les situations vis à vis. La réduction de taille des parcelles et la proximité du voisinage impose une réflexion sur les pare-vue. Les possibilités constructives permettront un alignement des façades ou des pignons sur les limites. Lorsque la construction ne jouxte pas les limites, les clôtures viendront ceindre la propriété. Elles seront végétalisables, en bois imputrescible tressé ou opaque si y lieu.

Pour les lots libres et les maisons groupées, la hauteur sera fixée à 1.80m. Seul un prolongement des constructions en maçonnerie pourra être autorisé sur 2m de linéaire faisant office de pare vue. Pour les intermédiaires et collectifs, la hauteur sera fixé à 1.50m.



3.g - Limites et Clôtures en mitoyenneté

Lorsque le bâti ne jouxte pas la limite, une clôture mitoyenne sera réalisée. Elle sera à la charge des acquéreurs.

Sur le même principe esthétique qu'en limite d'espace public, les clôtures et pare-vue devront être végétalisables en bois tressé (osier tressé par exemple) ou opaque.

Les clôtures en maçonnerie sont interdites. Seul un prolongement des constructions en maçonnerie pourra être autorisé sur 2m de linéaire faisant office de pare vue. Les murs de soutènement ou de retenue de terre en maçonnerie sont autorisés pour les rampes de sous-sol et parking. Ils seront impérativement enduits, ou appareillés de façon à faciliter la végétalisation.



Ci-dessus deux exemples de clôtures végétales, osier tressé à gauche et Composition de plantes vivaces et de fougères persistantes intégrées en tressage métal.

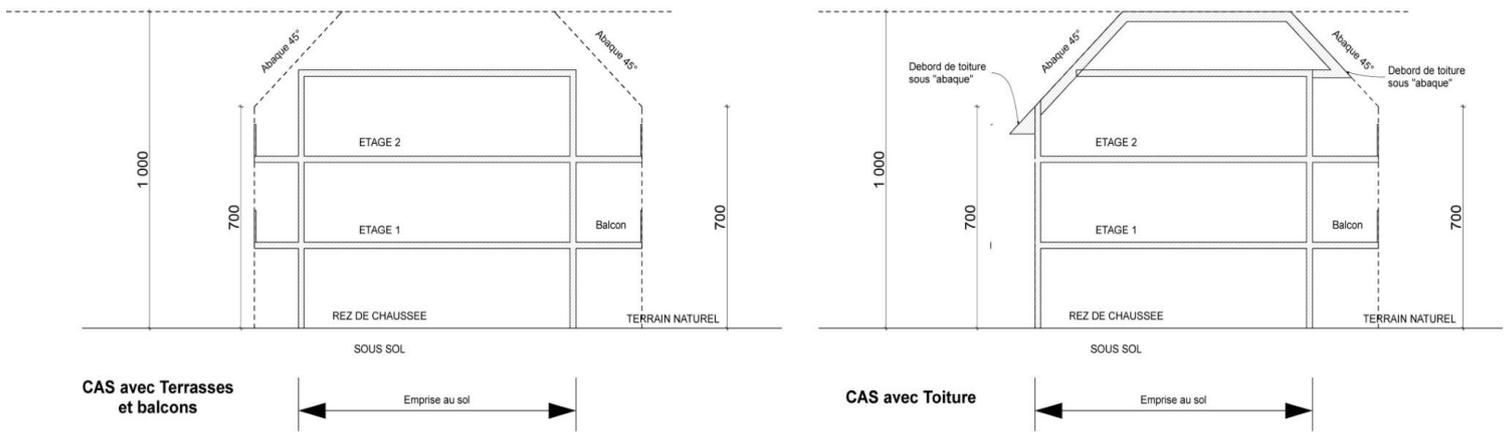
4- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

4.a - Architecture des individuels et groupés

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives. Une place de stationnement sera obligatoirement réalisée en extérieur non close mais pourra être couverte. Les toitures terrasses, à pentes douces ou à couverture traditionnelle sont autorisées. Les gammes de couleurs sont libres mais nous déconseillons les enduits de teinte foncée en rez de chaussée en raison de leur fragilité aux impacts et frottements. Le nombre maximum de niveaux hors sous-sol sera de 3(R+2). Les constructions devront s'inscrire dans un abaque à 45° dont l'intersection horizontale et oblique sera située à 7.00 m par rapport au TN.

4.b - Architecture des intermédiaires et collectifs

Afin d'éviter un linéaire de façade trop abrupte, les façades des collectifs devront présenter des décrochés. Le linéaire de façade rectiligne ne devra pas dépasser 17 m. Le couronnement des collectifs pourra être en attique ou à couverture aménagée ou non. Les constructions devront s'inscrire dans un abaque à 45° dont l'intersection horizontale et oblique sera située à 7.00 m par rapport au TN. Le nombre maximum de niveaux hors sous-sol sera de 3(R+2).



4.c - Implantation des constructions

Principe général :

Création de 2 bandes de constructibilité :

- une bande principale permettant une hauteur résultante de l'abaque décrit à l'article 4.b ;
- une bande secondaire permet une hauteur à l'épave du toit de 3m et à l'acrotère de 3.50m. La construction à l'alignement est autorisée. En cas de recul il devra être de 3m minimum et respecter les règles du PLU. L'emprise au sol (non compris balcons et escaliers extérieurs) sera de 50% maximum et l'imperméabilisation des sols de 70 % maximum.

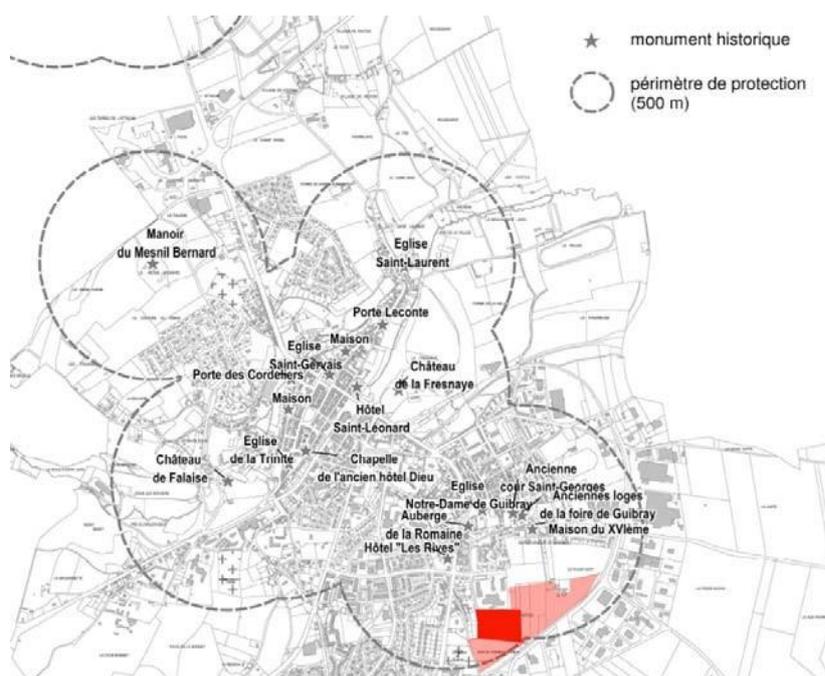


Ci-dessus : Lots libres accessibles par le Nord à gauche et lots libres accessibles par le Sud à droite.

Cas particuliers :

pour les lots libres accessibles par le Sud, la bande principale est repoussée au Nord pour permettre une exposition des jardins au Sud. Une emprise au Sol plus importante pourra permettre la création de garages ou ateliers en limites sud.

4.d - Traitement des façades , acrotères et attiques



Les façades seront traitées de façon à garantir la durabilité des matériaux. En ce qui concerne les couleurs, les prescriptions des bâtiments de France seront à prendre en compte.

4.e - Les ouvertures et menuiseries

Conformément aux réglementations RT 2012, Les surfaces vitrées devront représenter 1/6 des surfaces de façades des bâtiments. Il est recommandé de prévoir de larges ouvertures au Sud et de les réduire au Nord. Les pergolas fixes ou stores sont autorisés pour permettre la protection solaire d'été. Elles ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol ni dans le taux d'imperméabilisation.

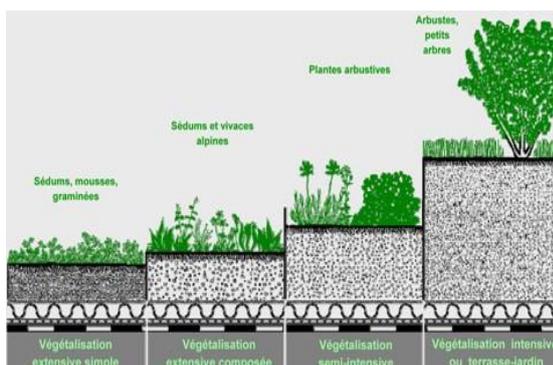
4.f - Les garde-corps et balcons

Les balcons et terrasses au sol pourront déborder de l'emprise au sol maximale mais les terrasses au sol seront comptabilisées dans le % d'imperméabilisation.

Les balcons seront traités de façon à ne pas alourdir le bâti. Les garde-corps pourront être maçonnés pour 2/3 maximum de leur hauteur.

4.g - Les toitures

Les Toitures sont soumises aux préconisations du service des bâtiments de France. Seront autorisés les toitures terrasses et à pente faible afin d'inciter à les végétaliser, et les toitures traditionnelles. Elles pourront si la végétalisation dépasse 30cm d'épaisseur être déduites des surfaces imperméabilisées à concurrence de 50%



4.h - Les annexes

Les annexes pourront être traitées en maçonnerie avec finition impérative ou en bois. Les annexes en maçonnerie devront respecter les règles de prospect à savoir alignement ou recul minimum 3m. Les annexes ne nécessitant pas de fondations pourront être implantées librement.

5- PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES POUR LOTS PROMOTION

5.a - *Energie*

Dès 2002, Falaise a été précurseur en Basse-Normandie en optant pour une chaufferie bois qui alimente notamment le quartier de la Fontaine Couverte procurant ainsi à ses habitants un confort de chauffage mais également une baisse non négligeable de leur facture (plus de 20%).

Il est prévu que l'ensemble de l'EcoQuartier des Griffons soit raccordé au réseau.

5.b - *Cycle de l'eau*

Imperméabilisation des sols à minimiser

Pour l'ensemble des parcelles (30 % d'espaces verts minimum à prévoir par parcelle) seront comptabilisés les espaces verts plantés en pleine terre et les sous-sols couverts de 30 cm de terre végétale minimum.

Il sera préconisé l'infiltration à la parcelle sous réserve des impossibilités liées aux contraintes topographiques et géotechniques éventuelles et non connues à ce jour.

6- PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES POUR LOTS LIBRES

6.a - *Energie*

Dès 2002, Falaise a été précurseur en Basse-Normandie en optant pour une chaufferie bois qui alimente notamment le quartier de la Fontaine Couverte procurant ainsi à ses habitants un confort de chauffage mais également une baisse non négligeable de leur facture (plus de 20%).

Il est prévu que l'ensemble de l'EcoQuartier des Griffons sera raccordé également au chauffage urbain fourni par la chaufferie bois voisine.

6.b - Cycle de l'eau

Imperméabilisation des sols à minimiser.

Pour l'ensemble des parcelles (30 % d'espaces verts minimum à prévoir par parcelle) seront comptabilisé les espaces verts plantés en pleine terre et les sous-sols couverts de 30 cm de terre végétale minimum.

Il sera préconisé l'infiltration à la parcelle sous réserve des impossibilités liées aux contraintes topographiques et géotechniques éventuelles et non connues à ce jour.
