

Bienvenue dans

# **LE CLOS DU M O U L I N**

**RUE DES ÉRABLES**

# **LIVRET D'ACCUEIL**



# EDITO

## Le mot de l'aménageur

Bienvenue au Clos du Moulin !

Ce livret vous donne les clefs pour profiter de votre nouveau lieu de vie, en connaître la démarche volontariste et qualitative et adopter les bons réflexes qui vous permettront de pleinement prendre part à la vie de Morgny-la-Pommeraye.

Ce projet a été pensé pour devenir un lieu de vie de qualité et convivial, inscrit dans son environnement et son territoire.

Morgny-la-Pommeraye bénéficie d'un cadre paysager et naturel préservé alliant qualité de vie résidentielle et champêtre et proximité urbaine de Rouen. Le centre-bourg et ses hameaux disposent par ailleurs d'une petite offre de commerces, d'une école et d'une gare reliant Rouen, Amiens et Lille.

Morgny-la-Pommeraye est surtout riche de ses habitants, de son tissu associatif et de sa vie culturelle. Aussi, nous sommes heureux de vous compter parmi les nouveaux habitants du Clos du Moulin pour que vous puissiez contribuer à cette vie locale.

Bienvenue chez vous et bonne installation !

**Les Terres à Maisons**



# SOMMAIRE

- 5 UN PROJET INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
- 6 BIENVENUE À MORGNY-LA-POMMERAYE
- 7 LOCALISATION ET PLAN DE MORGNY-LA-POMMERAYE
- 8 LA DÉMARCHE DU PROJET
- 10 PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ
- 12 GESTION DES EAUX
- 14 CONSTRUCTION DURABLE
- 16 MOBILITÉS
- 18 ECO-GESTES
- 19 UN PROJET ÉCONOME EN ÉNERGIE
- 19 LA GESTION DES DÉCHETS
- 20 POUR ALLER PLUS LOIN

## UN PROJET INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

«Le développement durable est le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs» - Rapport Brundtland (1987)

La ville de Morgny-la-Pommeraye entend porter une **approche de développement durable dans le développement de son territoire pour les années à venir**. Votre nouveau quartier s'inscrira pleinement dans cette démarche, tant du point de vue des principes qui ont guidé sa conception, que dans la mise en oeuvre des travaux d'aménagement (respect d'une charte chantier vert) et le mode de vie qu'il entend promouvoir.

Les enjeux suivants ont été intégrés aux réflexions afin que cette **nouvelle opération participe pleinement à la transition énergétique** mais également de répondre aux évolutions des modes de vie des futurs habitants et d'améliorer la qualité de vie de chacun :

- L'aménagement et l'urbanisme
- L'écoconstruction
- L'éclairage public
- Les énergies renouvelables
- Les mobilités
- Les déchets
- La biodiversité



## BIENVENUE À MORGNY-LA-POMMERAYE



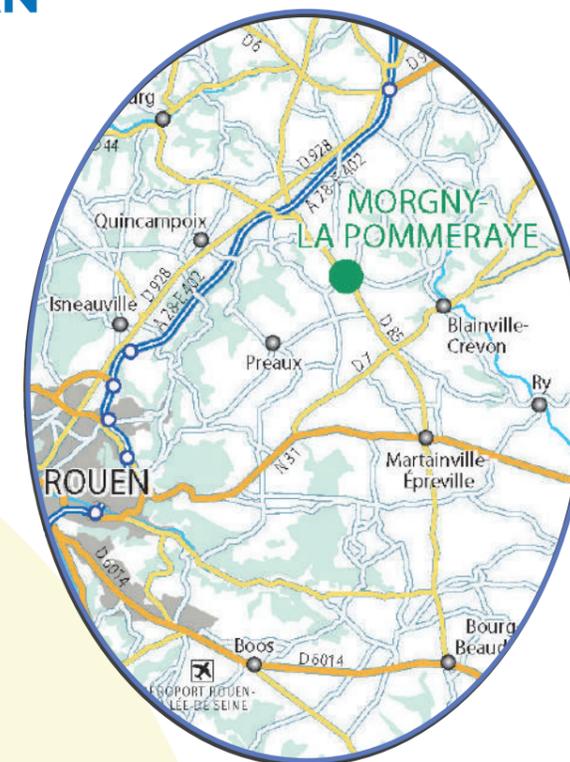
Située à 15 kilomètres au Nord-Est de Rouen, Morgny-la-Pommeraye offre à ses 1000 habitants **une qualité de vie préservée** et a su maintenir **un équilibre entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés**.

Morgny-la-Pommeraye profite d'une **proximité avec l'A28**, qui relie Abbeville à Tours, en passant par Rouen, et de la **gare de Morgny** qui relie Rouen en 15 minutes, Amiens en 1h et Lille en 2h30. **Une ligne de bus** du réseau Nomad assure également des liaisons avec Rouen et les villes voisines.

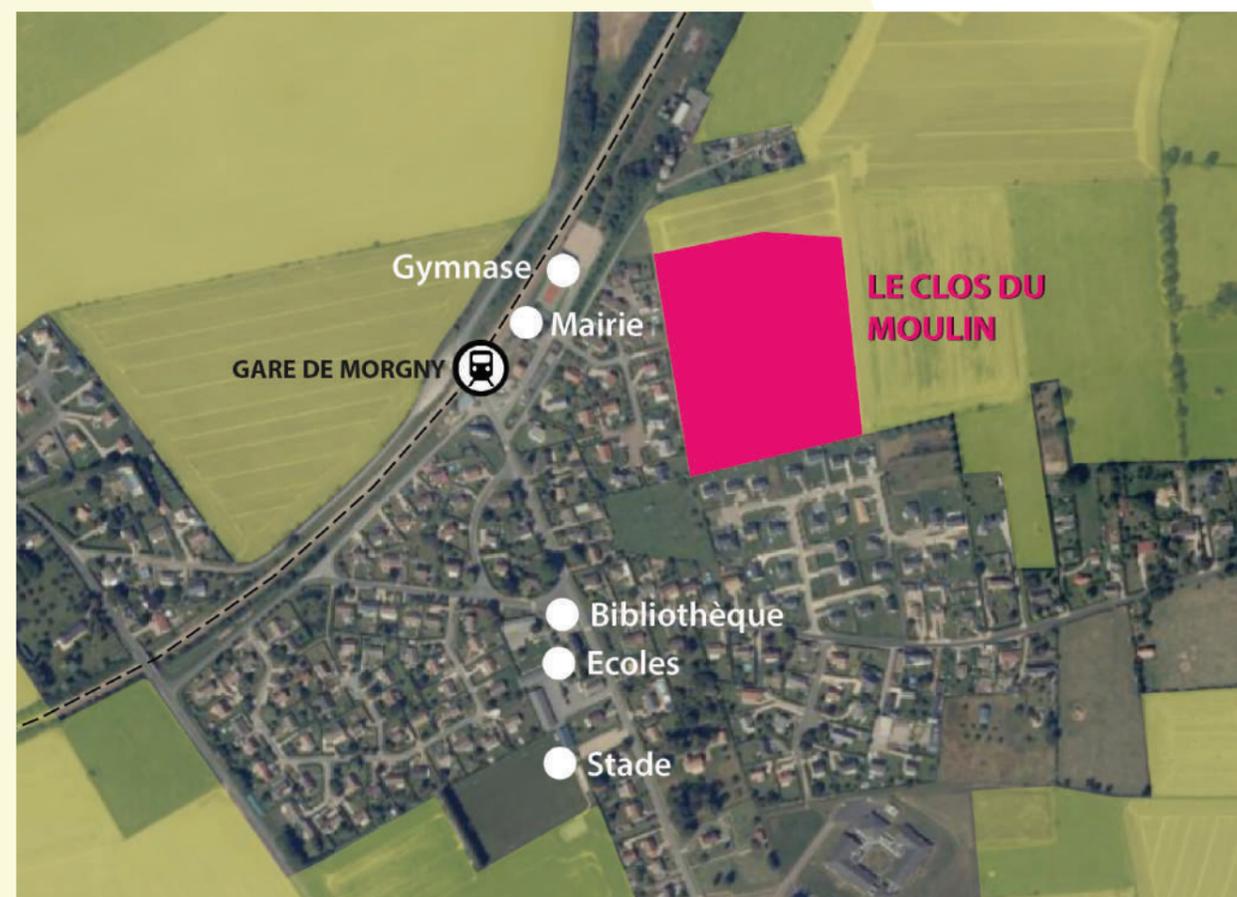
Morgny-la-Pommeraye dispose d'une **école maternelle et élémentaire**, ainsi que de **plusieurs commerces** (coiffeur, épicerie, bar-brasserie, pépinière) **et équipements** (bibliothèque, stade de foot). Soucieuse de son cadre de vie, elle est attentive à la **qualité de ses espaces publics** pour assurer un confort et une sécurité d'usages à ses habitants et favoriser la végétalisation de la commune.



## LOCALISATION ET PLAN DE MORGNY-LA-POMMERAYE



Une grande proximité de Rouen pour une résidence en continuité immédiate du centre-bourg, de ses équipements et de sa gare.



## LA DÉMARCHE DU PROJET



8

Lors des réflexions sur l'aménagement du projet, une attention particulière a été portée à sa **qualité paysagère et urbaine**, à son **intégration harmonieuse** au sein de la commune et à **son impact sur l'environnement** afin d'offrir à ses habitants un cadre de vie agréable entre à deux pas de la gare et du bourg.

### Plusieurs objectifs ont ainsi guidé sa composition :

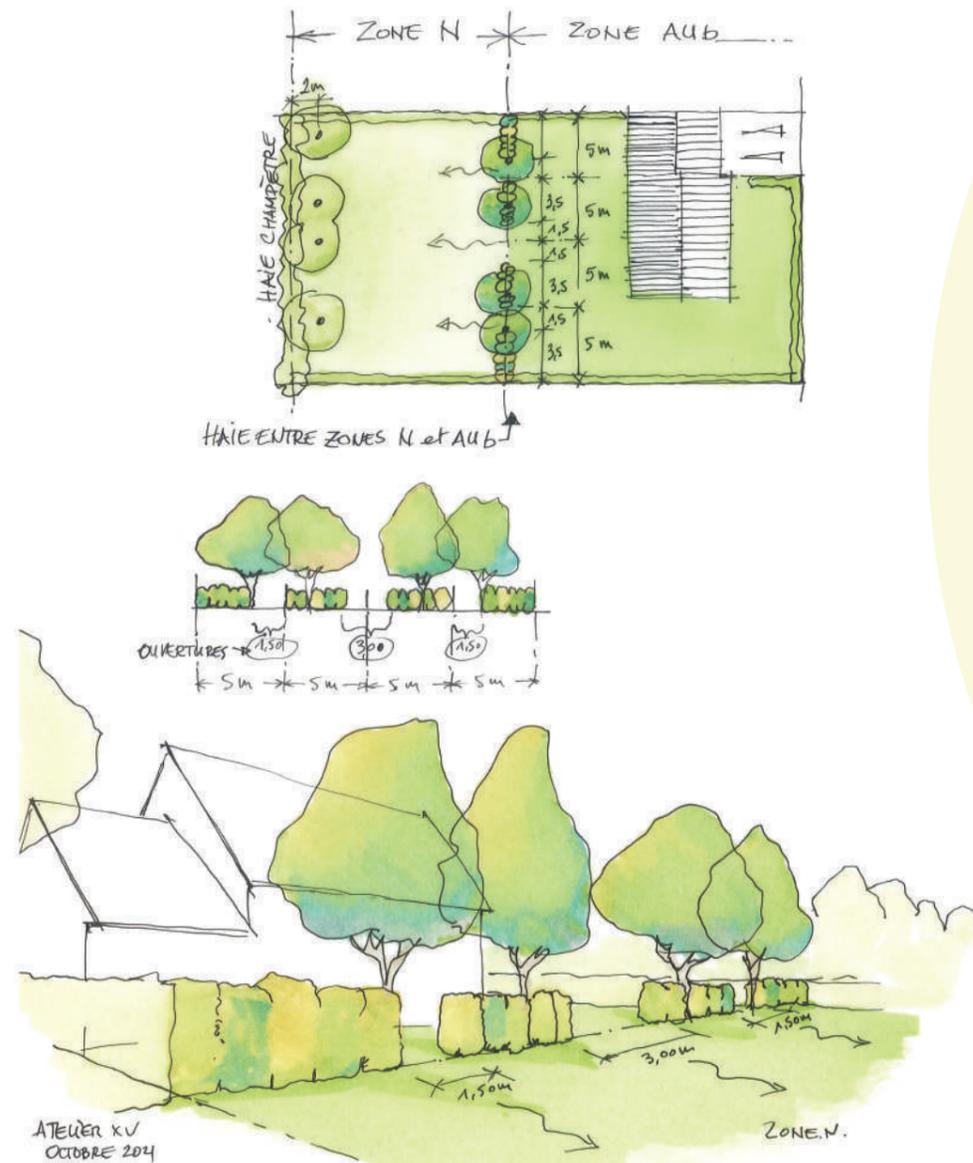
- Offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants, à proximité du centre-bourg et de la gare
- Créer des lots à bâtir d'implantation variées, inscrits dans leur environnement et une offre en maisons jumelées
- Développer des liaisons douces qualitatives, assurant la porosité du projet par une connexion nord-sud dans le cadre d'un mail planté et une continuité piétonne directe à la gare
- Développer des liaisons viaires efficaces et sécurisées, par la création de deux connexions au tissu existant et un traitement en voie partagée
- Inciter à la conception de logements économes en énergie dans le cadre de la démarche de développement durable qui a guidé le projet
- Assurer une gestion naturelle des eaux pluviales et valoriser la transition agricole au Nord-Est par différentes strates végétales
- Réduire l'impact du projet sur son environnement (utilisation de matériaux poreux, éclairage en LED et éteint de 23h à 5h, végétaux locaux, ...)

9

## PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

L'opération se situe dans un **cadre rural**, en limite immédiate d'espaces agricoles. Afin de préserver les vues vers le grand paysage et le centre-bourg depuis ces espaces, une haie champêtre sera plantée en limite, composée d'arbustes et d'arbres, pour constituer un **rideau végétal**.

Ce rideau sera composé de deux strates végétales : une première haie entre la zone AUb (constructible) et la zone N (jardin), comportant des ouvertures vers la partie jardin, et une haie champêtre en fond de jardin en limite avec les espaces agricoles et naturels.



Le projet s'organise également autour d'un **mail planté central**. Cette **coulée verte généreuse** constitue une structure paysagère majeure du quartier et pourra accueillir différents usages (déplacements, promenades, jeux, ...).



Enfin, des **espaces verts et plantations** interviendront en accompagnement des espaces communs (voies, stationnements, sentes piétonnes). Les plantes seront des **espèces rustiques et adaptées** à l'environnement local pour améliorer leur résistance et réduire leurs besoins en eau.



## Favoriser la biodiversité



Le quartier développe donc des linéaires végétaux (mail, haies, ...) qui participent à la **biodiversité** en offrant à la faune différents habitats protégés. Des **hôtels à insectes** seront également mis en place ainsi qu'une **fauche tardive** de la prairie dans la coulée verte pour favoriser encore davantage l'accueil de ceux-ci. Enfin, les clôtures devront permettre le passage et les déplacements de la petite-faune.

## Recourir à des plans locaux

Le paysagement des espaces partagés et des espaces privés fait donc l'objet d'une attention particulière dans ce projet. L'aménageur travaille en relation directe avec un **pépiniériste local**, installé sur la commune, pour les plantations du quartier. Chaque acquéreur recevra également un **bon d'achat** chez ce pépiniériste pour réaliser les plantations de son jardin.



## J'entretiens mon jardin

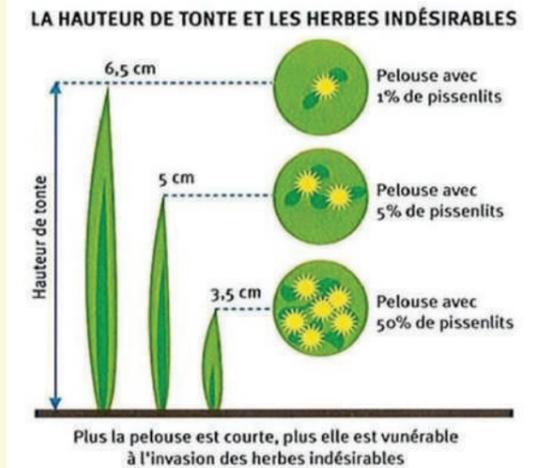
Chaque geste compte ! J'entretiens mon jardin et je plante des fleurs, un arbuste, un arbre, pour participer au cadre de vie de ma ville.

Je fais attention à l'ensoleillement pour moi et mon voisinage avant de planter.

Je plante des essences locales, variées et non invasives. Je taille mes arbres et mes haies pour ne pas faire d'ombrage aux voisins et faciliter la mobilité sur les voies, etc.

Je paille mes massifs pour éviter le désherbage et réduire les besoins en arrosage.

Je tonds à une hauteur de 6,5 cm.



## Mon composteur remis par l'aménageur

Le compostage est un geste simple qui permet à la fois de réduire les quantités de déchets de jardin et de cuisine à collecter et à traiter, mais aussi de produire un amendement sain et naturel pour le jardin.



En compostant mes déchets de jardin et de cuisine, je contribue à réduire les déchets à la source et à diminuer les nuisances liées à la collecte de ces déchets (bruit, pollution).

Utilisé au jardin, le compost permet de se passer d'engrais chimiques, nocifs pour l'environnement et pour la qualité des eaux souterraines et de stimuler la croissance de mes plantations.

*Pour plus d'information sur le fonctionnement du composteur : voir dans la rubrique « Pour aller plus loin » le site internet de la communauté de communes Inter-Caux Vexin et son guide du compostage*

## GESTION DES EAUX

La **gestion des eaux pluviales** des voiries et espaces publics est mise en œuvre de manière naturelle sur le site, permettant une valorisation paysagère du chemin de l'eau et le développement de milieux humides propices à l'habitat de certaines espèces végétales et animales.

Les eaux pluviales des voiries et espaces publics sont collectées par un système mettant en valeur le **parcours naturel de l'eau** : les noues paysagères (fossés herbeux peu profonds situés le long des voies qui constituent des zones tampon pour les eaux de ruissellement).



La végétation des noues dépollue l'eau et facilite son infiltration, évitant ainsi les inondations et permettant l'irrigation de la végétation le long de celle-ci. Elles seront composées de plantes mellifères, propices au butinage des insectes. Elles deviennent ainsi des **supports de biodiversité** et valoriseront les espaces publics par leurs **qualités paysagères**.

Le surplus, dans le cas où les noues n'arriveraient pas à infiltrer l'ensemble du volume d'eau, sera dirigé dans un **bassin au nord du projet**.



### Et sur ma parcelle ?

Chaque acquéreur doit gérer les eaux pluviales sur sa parcelle afin de permettre le bon fonctionnement de la gestion de l'eau à l'échelle de la résidence, même en cas de pluie centennale.

### Et pourquoi pas mettre en place un récupérateur d'eau ?

L'eau ainsi récupérée peut permettre des économies d'eau importante et être utilisée pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable comme l'arrosage du jardin, le nettoyage de la voiture...

#### Un récupérateur d'eau, comment ça marche ?

Lors de l'usage d'un récupérateur, l'eau de pluie tombée sur le toit glisse vers les gouttières, le long du mur de la maison dans les descentes prévues à cet effet et est acheminée, via un tuyau, vers la cuve d'eau de pluie.



Ensuite elle est stockée dans la cuve, puis peut être distribuée par robinet (dans le cas d'une cuve hors sol) ou par pompage (dans le cas d'une cuve enterrée).

# CONSTRUCTION DURABLE



## Qu'est-ce que la RE 2020 ?

La Réglementation Environnementale 2020 est une nouvelle norme visant à améliorer les **performances énergétiques des logements et bâtiments** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle vise à produire des logements ou bâtiments à énergie positive (qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment) ou passifs (qui dépensent peu d'énergie et recyclent celle qu'ils produisent).

Les logements et bâtiments devront notamment avoir :

- Une consommation de chauffage inférieure à 12 kwhep/m<sup>2</sup>.
- Une consommation totale d'énergie inférieure à 100 kwh/m<sup>2</sup> (avec l'eau chaude, les lumières,...).
- Une capacité de production d'énergie (c'est-à-dire être en mesure de produire l'énergie qu'ils consomment) grâce à des panneaux photovoltaïques par exemple.

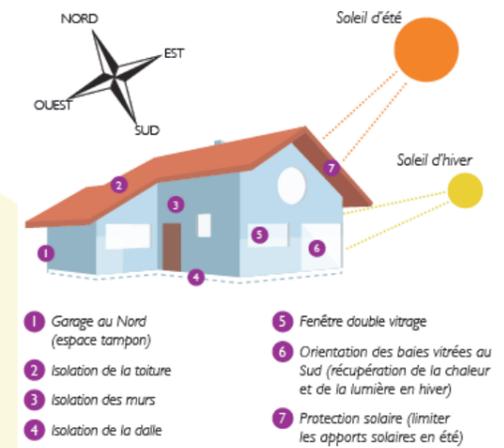
## Qu'est-ce qu'une construction durable ?

Également appelée **Écoconstruction**, la construction durable a pour objectif un **haut niveau de performance** en matière d'impact environnemental et sociétal des bâtiments concernés. Elle vise notamment à **préserver les ressources** (matières premières, énergie, eau), à **lutter contre le réchauffement climatique** (émission de gaz à effet de serre), à **limiter les déchets et autres pollutions**, ainsi qu'à privilégier le confort et la santé des occupants par l'usage de matériaux de haute qualité sanitaire et environnementale, tant pour la construction proprement dite que pour l'isolation (thermique et acoustique).

## Construction durable et Clos du Moulin

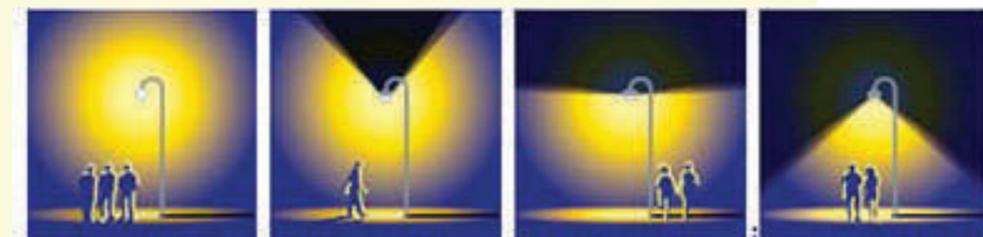
**Un architecte-coordonateur est présent pour me conseiller**

tout au long de la mise en place de mon projet de construction pour trouver les meilleures solutions dans la mise en place d'une construction durable et adaptée à mes besoins (choix des matériaux, disposition des pièces, orientation, dispositifs d'énergie renouvelable, et de l'autoconsommation...) pour m'aider à prendre en compte les enjeux énergétiques et climatiques comme les niveaux de performance énergétique supérieures à la réglementation.



Parce qu'**une construction durable est l'affaire de tous et ne s'arrête pas aux travaux**, chaque acquéreur peut mettre en place des procédés durables lors de la construction de sa maison mais également après.

Il est notamment possible de réduire les points d'éclairage à l'extérieur (ou de choisir des points lumineux dirigés vers le sol et non vers le ciel) pour ne pas perturber la faune locale. Il est aussi recommandé, comme évoqué précédemment, de prévoir des espaces de compost et de récupérer les eaux de pluie pour arroser ses plantations ou son potager. Ou encore d'anticiper le développement des arbres dans son jardin pour créer de l'ombre portée sur la maison durant l'été.



Très mauvais

Mauvais

Moyen

Bon

## LES MOBILITÉS

### Un projet accessible

Sur l'ensemble du projet, **les voies seront partagées**, de faible largeur, avec **une chaussée majoritairement en sens unique et une noue**. L'objectif est de favoriser un **espace partagé** où la voiture n'est plus prioritaire dans une **ambiance de rue villageoise** (faible gabarit, élément bâti ou clôture à l'alignement, ...). Par ailleurs, la **gare de Morgny**, à moins de 200 mètres du site, permet de relier Rouen en un quart d'heure.

### Des stationnements intégrés

Chaque parcelle de maison individuel comprendra à minima **deux places de stationnement à l'entrée de chaque parcelle**. Ces espaces, qui peuvent être complétés par un garage, permettent ainsi de garantir à chaque maison des emplacements pour le stationnement des véhicules et de ne pas encombrer la rue, même en cas de stationnement de courte durée.

Ces places ne peuvent être closes, afin de conserver une harmonie des limites espaces privés / espaces publics à l'échelle de la résidence et de **faciliter le stationnement** même de courte durée, sans avoir besoin d'ouvrir un portail par exemple.

### Je veille à mes déplacements



Je privilégie la marche, le vélo ou la trottinette pour les trajets courts, meilleurs pour ma santé et pour l'environnement !

Je gare mon véhicule sur ma parcelle ou ma place de parking pour faciliter le stationnement des visiteurs sur les places partagées sur la voies publiques.

### Temps de trajets à partir du projet

#### Mairie

A pieds : 3 minutes  
En vélo : 2 minutes  
En voiture : 1 minute

#### Ecole maternelle et primaire et bibliothèque

A pieds : 6 minutes  
En vélo : 3 minutes  
En voiture : 2 minutes

#### Stade de foot

A pieds : 7 minutes  
En vélo : 3 minutes  
En voiture : 2 minutes

#### Epicerie supérette

A pieds : 25 minutes  
En vélo : 8 minutes  
En voiture : 4 minutes

#### Gare de Morgny

A pieds : 3 minutes  
En vélo : 2 minutes  
En voiture : 1 minute

#### Centre-ville de Rouen

En vélo : 1 heure  
En voiture : 30 minutes  
En train : 15 minutes *(depuis la gare)*

## ECO-GESTES

### Je réduis mes consommations

J'évite la consommation « cachée » en branchant mes appareils sur des prises à interrupteur que j'éteins quand je suis absent(e).

Je suis la consommation de mes appareils électroménagers en installant des consomètres sur mes prises et en choisissant des appareils moins gourmands en énergie (ampoules basse consommation, étiquette-énergie...).

Je dégivre mon congélateur et dépoussière régulièrement la grille arrière de celui-ci.

Je vérifie régulièrement l'état de mes robinets pour éviter les fuites.

Je récupère les eaux de pluies pour les activités ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage du jardin...).

### Pour la planète et pour mon portefeuille

Le saviez-vous ?

- ▶ Baisser le chauffage de 1°C : - 7 % de consommation d'énergie.
- ▶ Dégivrer son réfrigérateur évite une surconsommation.
- ▶ Couvrir les casseroles pendant la cuisson : 4 fois moins d'électricité consommé.
- ▶ Laver son linge à 30°C : 3 fois moins d'énergie qu'un lavage à 90°C.
- ▶ Le programme « Éco » du lave-vaisselle : jusqu'à 45 % d'électricité économisée.
- ▶ Éteindre les veilles dès que possible : 10% d'économies.
- ▶ Choisir des lampes à LED qui consomment peu d'électricité.
- ▶ Laisser sécher le linge à l'air libre le plus souvent possible.
- ▶ Bien entretenir ses appareils, ça compte aussi beaucoup !



## UN PROJET ÉCONOME EN ÉNERGIE

L'**éclairage du quartier** fonctionne grâce à des lampes LED, peu consommatrices d'énergie et d'une longue durée de vie.

Dans cet **objectif d'économie d'énergie** et afin de protéger les espèces essentielles au maintien de la biodiversité et de pouvoir contempler les étoiles, l'éclairage sur les espaces publics est éteint de minuit à 5h.

## LA GESTION DES DÉCHETS

Je trie mes déchets et j'opte pour une poubelle à compartiments pour me faciliter le tri au quotidien.

Je composte mes déchets organiques (épluchures, coquilles d'œufs, restes de fruits et légumes, marc de café, déchets verts, ...) et récoltent de l'engrais écologique et économique pour mon jardin.

Je vérifie les jours de ramassage avant de sortir mes déchets, la veille au soir, et je place mes poubelles sur mes espaces de stationnement pour faciliter leur enlèvement. Je les rentre après le ramassage pour ne pas nuire au paysage de ma rue.

**Calendrier de la collecte de vos déchets :**

[www.intercauxvexin.fr/fr/la-collecte-evolue](http://www.intercauxvexin.fr/fr/la-collecte-evolue)

## POUR ALLER PLUS LOIN

Pour suivre l'actualité du Clos du Moulin consultez le site [www.terresamaisons.com](http://www.terresamaisons.com)

### Des questions ?

Contactez nous au 02 32 19 69 69 ou sur [terresamaisons@lesterresamaisons.fr](mailto:terresamaisons@lesterresamaisons.fr)

### Documentations :

Des fiches pratiques pour adopter les bonnes pratiques au quotidien par l'ADEME : [www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques](http://www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques)  
En savoir plus sur le compostage et la réduction des déchets : [www.intercauxvexin.fr/fr/reduire-vos-dechets](http://www.intercauxvexin.fr/fr/reduire-vos-dechets)



## POUR ALLER PLUS LOIN

### Numéros utiles

Mairie  
02 35 34 01 68

Communauté de communes Inter-Caux-Vexin  
02 35 34 73 74

SMEDAR  
02 32 10 26 80

Gendarmerie de Quincampoix  
02 35 34 70 01

Commissariat de Bois Guillaume  
02 76 52 84 00

Pompiers  
18 | 112

Samu  
15



# LE CLOS DU MOULIN

RUE DES ÉRABLES

