

L'ORÉ  
DU GOLF

ÉCOQUARTIER  
À ÉPRON

The image features a minimalist design with a white background on the left and a solid teal background on the right. On the left side, there are several grey geometric shapes: a tall vertical bar, a shorter vertical bar to its right, a horizontal bar extending from the top of the shorter bar, and a horizontal bar at the bottom of the taller bar. The text 'NATURELLEMENT INNOVANT' is centered in the teal area.

NATURELLEMENT INNOVANT

## É D I T O

---

Épron village de la Radio» s'engage dans une démarche à haute valeur ajoutée environnementale, celle de la réalisation d'un écoquartier.

Proposé par l'aménageur, Normandie aménagement, il s'agit d'un atout important pour les habitants d'aujourd'hui mais aussi pour les citoyens à venir.

L'urbanisation se concilie pleinement avec une démarche de qualité sur le plan environnemental : traitement des eaux, paysagements, réinstauration d'une biodiversité, circulations respectueuses de tous et usage de matériaux bio-sourcés sont autant de leviers permettant cette labellisation.

Epron sera la deuxième ville du Calvados à pouvoir compter sur son territoire un écoquartier. C'est un indicateur prometteur qui concilie le cadre de vie et le développement urbain.

Ainsi, Epron a voulu, avec ses partenaires, s'inscrire dans une démarche de développement durable et de modernité autour d'un écoquartier parfaitement intégré.

**Franck Guéguénat, Maire d'Épron**

# BIEN PLUS QU'UN — SIMPLE QUARTIER

L'Orée du Golf est un lieu de vie inspiré et inspirant, moderne et respectueux de l'environnement.

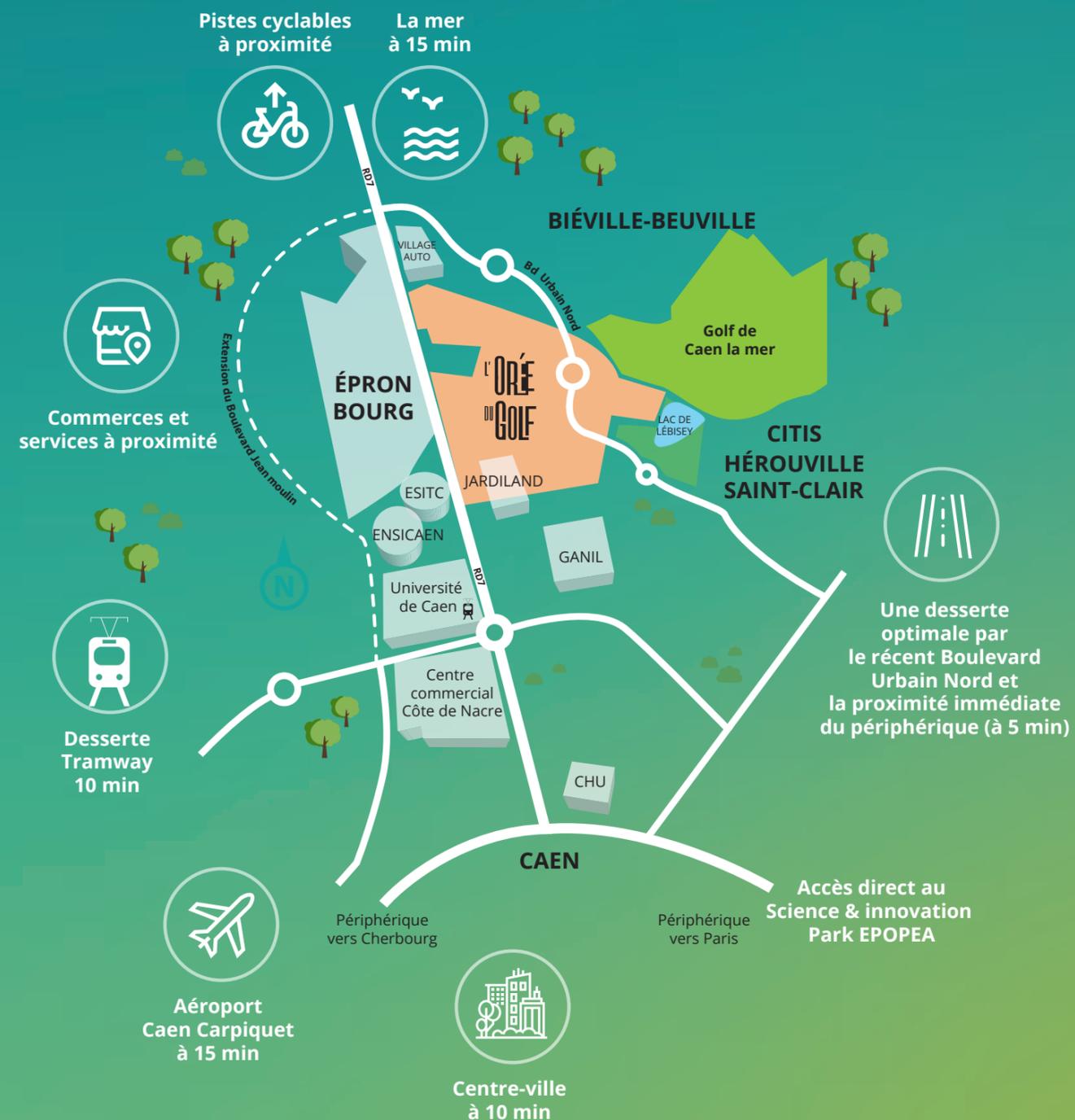
Idéalement situé, l'écoquartier associe les vocations résidentielle, commerciale et tertiaire à haute valeur ajoutée. Composé autour d'un parc central de prairies arborées de 6 hectares, et bénéficiant d'innovations technologiques, l'Orée du Golf est un lieu de vie et d'épanouissement idéal pour tous.



Au cœur du nouveau quartier, la place centrale et le Parc des Rizières en sont les espaces publics majeurs. De nombreux cheminements doux bordés d'arbres et de haies bocagères desservent les hameaux où cohabitent habitats individuels et collectifs.

## Une position stratégique au sein de l'agglomération caennaise

Sur une surface de plus de 60 hectares, l'Orée du Golf vient tisser un lien entre les deux secteurs d'Épron, Ouest et Est. Le futur écoquartier permettra à terme la recomposition de la ville en créant en son centre une couture urbaine par la pacification de la RD7.



# SÉRÉNITÉ — & VITALITÉ

## « Plaine mer »

Le nouveau quartier s'inscrit tout naturellement dans le paysage du bassin de l'Orne. Les espaces verts et paysagés s'intègrent parfaitement aux deux vallons du site. Ils rappellent le maillage bocager et assurent une douce continuité entre le Golf de Caen la mer et la vallée du Dan.

Les plus belles plages de la Côte de Nacre sont à moins de 20 minutes, offrant leurs magnifiques espaces de balades, de baignade et leur large choix d'activités nautiques.



## Destination santé et innovation

Le secteur d'Épron est très attractif pour les professionnels de santé car il est dans le périmètre du Science & Innovation Park EPOPEA.

Ce projet d'envergure est en plein développement. Porté par la Communauté urbaine Caen la mer, il a vocation à rayonner à l'international en structurant les entreprises et pôles d'excellence existants, renforçant encore les atouts de ce territoire. EPOPEA accueille des universités, écoles d'ingénieurs, différents pôles de compétitivité et centres de recherche (CHU, GANIL...), le projet d'avenir (Spiral 2, Explor@Santé) et des filières d'excellence dans la recherche nucléaire appliquée à la santé, e-santé ou Silver Economy.



Le quartier accueille de nombreuses professions libérales de santé : médecins et spécialistes dermatologue, angiologue, nutritionniste, kinésithérapeute, ostéopathe, orthophoniste, podologue ainsi qu'un EHPAD de 120 lits déjà en activité.

Un centre de dialyse de prévention et d'accompagnement ANIDER sera prochainement créé sur la zone.



## Le Parc des Rizières

A l'Orée du Golf, les espaces verts tiennent un rôle central ! Le Parc des Rizières, en terrasses successives, offre généreusement ses tonalités vertes à tout le quartier. Plus de 400 arbres, d'essences diversifiées, y ont été plantés, faisant du parc des rizières l'un des espaces boisés les plus importants de l'agglomération.

Peupliers noirs, merisiers à grappes, saules, chênes des marais et chênes rouges s'y épanouissent sur plus de 6 hectares de prairies.

Un peu partout, des respirations se créent et des cœurs d'îlots paysagés permettent d'apporter un rythme et une ambiance intimiste à la trame urbaine, notamment à l'échelle du piéton.



## Bien vivre dans son quartier

La place centrale est le cœur battant du quartier. Tout y est pensé pour favoriser les rencontres et créer du lien social : nombreux services et commerces de proximité (favorisant les circuits courts), événements festifs et culturels...

Sentiers pédestres, pistes cyclables et zones piétonnes permettent de se passer de la voiture au sein du quartier et assurent une jonction douce entre les différents « hameaux ».

Quartier connecté à la Communauté urbaine, l'Orée du Golf est desservi par deux lignes du réseau de bus Twisto de Caen la mer, ainsi que par le réseau régional NOMAD et ses lignes express, assurant une desserte toutes les heures, au tarif Twisto.



# L'ÉCOQUARTIER D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

La labellisation écoquartier permet d'intégrer une démarche de développement durable dans la réalisation du quartier, tout en répondant aux enjeux du réchauffement climatique.

C'est un mode de vie différent et plus écologique qui est ici proposé. La gestion des services, des déchets et de l'énergie y est plus efficace et plus responsable. Une attention particulière est portée au paysage et à la gestion des circulations. L'implication des citoyens dans la vie de quartier y est plus forte, permettant ainsi de réaliser un quartier à l'image des habitants.



Cette démarche, qui repose sur une évaluation rigoureuse par les services de l'État, s'appuie notamment sur :

- le niveau d'efficacité énergétique des constructions - p.11
- la création de 6 hectares de parc aménagé en rizières - p.5
- la préservation de la biodiversité par une renaturation du site, l'entretien par la gestion différenciée - p.8
- un habitat conçu pour tous, pour un vivre-ensemble harmonieux - p.10
- le développement des innovations technologiques - p.9

**Quartier mixte  
de 60 hectares**  
**6 hectares de prairies**  
**1 200 logements  
à terme**



- Projets validés, en cours de travaux ou réalisés
- Implantations en cours d'étude
- Implantations non définitives
- Zones résidentielles
- Zones de développement économique
- Zone aménagée hors ZAC

# L'ENGAGEMENT — DURABLE

## Une gestion de l'eau innovante et respectueuse de l'environnement

La gestion des eaux pluviales du quartier est exemplaire et permet :

- l'infiltration des eaux de pluie et le rejet du surplus dans les bassins ;
- d'éviter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la création d'habitats naturels pour la faune et la flore sur zones humides, de zones refuge pour la sauvegarde de la biodiversité et la nidification ;
- la protection de la ressource en eau par la réutilisation possible des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts du Golf de Caen la mer ;
- de collecter et d'infiltrer les eaux de pluie du futur quartier, mais aussi de la totalité de la ville d'Épron et du Boulevard Urbain Nord.

La gestion des eaux de pluie au niveau technique et environnemental de la ZAC a reçu une subvention de l'Agence de l'Eau saluant la réalisation des ouvrages.



## La gestion différenciée des espaces verts

La gestion différenciée des espaces verts, dans une démarche de développement durable, consiste à alterner fauches tardives et coupes régulières. Cette pratique :

- favorise le développement de la biodiversité (faune et flore) ;
- protège l'environnement en écartant l'utilisation des produits phytosanitaires désormais interdits par la loi ;
- embellit et diversifie les espaces verts ;
- limite l'entretien, générant ainsi des économies.



## Un quartier « intelligent »

L'Orée du Golf se veut être un terrain d'expérimentation des nouvelles technologies. Un réseau de distribution d'électricité « intelligent » utilisant les technologies informatiques (appelé aussi « smartgrid ») a été intégré à la conception du quartier depuis le début.

Ainsi l'éclairage public peut être ajusté en temps réel. La consommation énergétique est diminuée, les ressources sont économisées et la biodiversité nocturne favorisée (en maintenant certains espaces sans éclairage spécifique, comme les rizières).

Le développement de la « smartgrid » de l'éclairage public permet également le déploiement de services connectés.

## Des espaces publics co-construits avec les usagers

Un dispositif de démocratie participative avec les usagers déterminera l'aménagement de la place centrale. Une dynamique locale de consultation essentielle à l'appropriation des espaces publics par les usagers est engagée.



# BIEN VIVRE ET BIEN CONSTRUIRE

## Bienvenue en harmonie

Pensé pour le bien-être de ses habitants et de ses usagers, l'écoquartier de l'Orée du Golf assure des transitions douces entre le bâti et les espaces naturels extérieurs.

La recherche de l'excellence architecturale, l'utilisation de matériaux nobles et durables ainsi que la performance énergétique des habitations assurent une remarquable qualité de vie.

La présence d'habitat inclusif permettra d'offrir des solutions de colocation entre habitants et personnes âgées ou en situation de handicap.



## Des espaces intimes et confortables

Le bien-être et l'intimité sont assurés dans les maisons individuelles et groupées par la végétation bordant les allées et les jardins. Les habitations disposent de grandes ouvertures sur le paysage, permettant à la lumière de s'inviter à l'intérieur, pour une vie rythmée par les saisons.

Pour les appartements, du 2 au 5 pièces, la part belle est faite au parfait agencement des espaces de vie avec loggias et terrasses spacieuses, intérieurs fonctionnels, lumineux et traversants, pour des prestations aussi confortables qu'ambitieuses.

Habiter l'Orée du Golf, c'est vivre dans un cadre préservé aux prestations de qualité :

- un espace de rangement est prévu dans chaque logement (sous forme de cellier, cave, grenier, garage ou loggia).
- certains programmes proposent des petits logements jumelables pour créer des T5.
- 40% du stationnement est intégré au bâti et 60% en aérien pour les immeubles collectifs.
- les logements collectifs disposent chacun d'1,5 place de stationnement et les logements individuels de 2.



## Un cadre de vie résolument actuel

Dans un contexte d'économie innovante de la connaissance, à proximité d'un centre de recherche comme le GANIL, du Science & Innovation Park EPOPEA et des universités, l'architecture joue un rôle essentiel, devenant un vecteur de recherche d'innovation et un signal puissant dans le paysage.

Dans ce sens, les expérimentations architecturales avec des gestes forts y sont encouragées, donnant au cadre de vie un caractère contemporain unique.



Le secteur du bâtiment est un des plus énergivores et émetteurs de gaz à effet de serre. Afin de limiter au maximum leur impact environnemental, toutes les nouvelles constructions de l'Orée du Golf doivent répondre à des normes particulièrement exigeantes : elles doivent être certifiées E3C1 et labellisées BEPOS Effinergie 2017.



## Référentiel E+ C-

L'objectif de cette norme E+ (pour énergie positive) C- (pour réduction carbone) est de préparer la réglementation qui remplacera la RT 2012. L'expérimentation E+ C- permet de contribuer à la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve et permet de généraliser les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone.

L'indicateur E possède 4 niveaux de performance. Le E3 correspond à un bilan BEPOS très performant. L'indicateur C1 est un niveau accessible, et constitue une première marche visant à encourager les analyses de cycle de vie sur les bâtiments.



## Label BEPOS

Le label BEPOS intègre des éléments complémentaires à l'E3C1. Pour la sobriété et l'efficacité énergétique, il encourage ainsi l'architecture bioclimatique, dont le principe est de tirer le plus de bénéfices naturels possibles du site de construction.

Par exemple, la consommation de chauffage se trouve limitée par les meilleures orientations et la production d'énergies renouvelables sur place (photovoltaïque, éolien, cogénération renouvelable...). Les habitants sont sensibilisés au concept thermique et aux bonnes pratiques de chauffage.





© Crédits photos :  
Normandie Aménagement  
7ème Ciel Images  
Icade / Agence Paumier  
SOGEPROM / CBA Architectes  
Communauté urbaine Caen la mer  
Phytolab  
Air studio  
B Ingénierie / Billard-Durand Architectes

# CONTACT

---

Normandie Aménagement  
02 31 35 10 20  
[info-sem@normandie-amenagement.fr](mailto:info-sem@normandie-amenagement.fr)  
[www.normandie-amenagement.com](http://www.normandie-amenagement.com)



NORMANDIE  
AMÉNAGEMENT