

février 2017



Projet d'éco-lotissement communal

la ronceraie

- inventer un autre aménagement urbain,
 - contribuer au bien-être dans l'habitat,
 - donner la chance à chacun d'y participer,
 - accueillir les différences,
- pour bien vivre ensemble à Vergy*





le site du futur lotissement depuis le chemin de Ronfousse

LES RAISONS DE LA CRÉATION DU LOTISSEMENT

UN LOTISSEMENT COMMUNAL POUR QUOI FAIRE ?

Chacun peut s'interroger sur le bien fondé pour la commune de s'être lancé il y a plus d'un an dans un projet de construction d'un lotissement communal. Il y a effectivement matière à discuter. Passons en revue quelques arguments.

POURQUOI PASSER AUTANT D'ÉNERGIE ET DE TEMPS DANS UN PROJET ALORS QU'IL EXISTE DES SOCIÉTÉS PRIVÉES QUI PEUVENT TRÈS BIEN FAIRE CE TRAVAIL ?

La volonté des élus municipaux de Verny dans leur majorité a été de s'engager dans un projet écologique, pour montrer que les élus ne sont pas impuissants face aux enjeux actuels du développement durable. Les trois dimensions environnementale, sociale et économique qui définissent ensemble le développement durable sont ici bien présentes. Pour la commune, garder la maîtrise pleine et entière du projet apporte la garantie de récupérer le fruit de la vente des parcelles aménagées au profit de la collectivité, pour l'intérêt général des habitants de la commune.

N'EST-IL PAS ILLUSOIRE DE CROIRE QU'ON PEUT RÉGLER LES PROBLÈMES DE LA PLANÈTE AVEC UN PETIT LOTISSEMENT D'UN PEU PLUS D'UN HECTARE ?

Non. Il n'y a rien d'illusoire dans l'idée de faire sa part, aussi modeste que soit notre action, et limitée sa portée. Nous pensons que les élus doivent donner l'exemple et la direction à suivre. La démarche engagée concerne le projet de lotissement, mais nous espérons qu'elle suscitera l'intérêt de tous les habitants de la commune. Nous ne sommes pas résignés à appliquer des principes de construction imposés par des promoteurs qui n'entrent pas dans la démarche que nous suivons.

LES ACTEURS DU PROJET

LE MAÎTRE D'OUVRAGE. Il décide. C'est la commune de Verny, représentée par son **Maire**.

L'ASSISTANT A MAÎTRISE D'OUVRAGE. Il est expert conseil auprès du Maître d'Ouvrage sur tous les aspects du suivi opérationnel de l'aménagement. **Elisabeth Spielman**

LE MAÎTRE D'ŒUVRE. Il étudie, conçoit et assure le suivi des travaux. Ici, c'est une équipe comprenant un architecte-urbaniste, **Michaël Oswald**, un bureau d'études (Lollier Ingénierie) et un paysagiste (Kubler)

C'est la raison pour laquelle nous avons commencé par nous former au développement durable avant de nous lancer dans ce projet.

QU'EST CE QUI DIFFÉRENCIE CE PROJET DE LOTISSEMENT DE TOUS CEUX DES ALENTOURS ?

Ce projet a un sens à partager. Il intègre dans sa conception les principes du bioclimatisme, de l'infiltration des eaux pluviales, de la diversité sociale, et de la qualité de vie future des habitants. L'aménagement choisi permet aux futurs habitants d'optimiser des coûts de construction rationnels, une qualité énergétique du bâti, et une qualité de vie sur le site.

LE COMITÉ DE PILOTAGE. Il apporte conseils et avis sur le projet. Contrairement aux autres acteurs, sa fonction et sa composition ne sont pas définies par la loi, mais par la volonté des élus municipaux. A Verny, il rassemble plusieurs membres du conseil municipal (dont le maire), Elisabeth Spielman, quelques habitants volontaires, des membres de l'association Adeppa qui accompagnent la commune dans le projet, et un technicien de la communauté de communes spécialiste de l'aménagement qui intervient à titre bénévole, soit au total 12 personnes. Il fait des propositions au conseil municipal, qui décide.

LE NOTAIRE est un officier public établi par l'Etat. Il apporte l'authenticité aux actes et aux contrats, notamment aux actes publics. Il intervient particulièrement dans l'acte de vente des parcelles.



CE QU'ILS EN DISENT...

ELISABETH SPIELMAN, ASSISTANTE MAÎTRE D'OUVRAGE (AMO)

J'habite à Zoufftgen, dans le nord de la Moselle, et vis avec ma famille dans une maison bio-climatique que nous avons fait construire avec des matériaux sains, il y a une dizaine d'années. Urbaniste-aménageur de métier, et après avoir réalisé de nombreuses missions d'AMO, j'approche, depuis quelques années, l'aménagement et les projets de construction autrement. J'ai créé mon activité indépendante d'Assistante à Maîtrise d'ouvrage spécialisée dans les opérations de construction et d'aménagement respectueux de l'environnement.

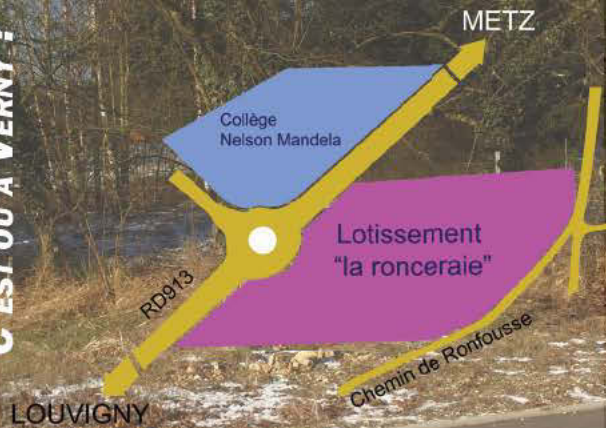
Je porte à cœur de mettre à disposition mon expérience et mes compétences d'AMO auprès de personnes ayant une conscience écologique sans radicalité, agissant pour le bien-être des individus et favorisant le « vivre ensemble ». En lisant le livre blanc, j'ai retrouvé des convictions qui sont aussi les miennes : l'immobilier va au-delà du seul but de « construire pour vendre ».

C'est une opération réalisée pour y vivre et pour « habiter » en harmonie avec son environnement social. Que la Commune décide de mener directement son projet d'aménagement (sans lotisseur privé ou mandataire) traduit sa volonté de maîtriser entièrement l'opération pour arriver à ses fins, tout en étant bon gestionnaire de son opération. Les exemples de lotissements écologiques réalisés en régie se multiplient en France, et je suis ravie de contribuer ainsi à cette évolution de fond.



Lors de mes premiers contacts avec Madame le Maire et l'équipe communale, j'ai découvert des personnes volontaires, ayant « la tête sur les épaules » et désireuses de conduire un projet sincère et respectueux des valeurs de développement durable, à l'échelle de la commune. Comme dans d'autres projets pour lesquels j'interviens, il importe de mettre en accord l'esprit du projet avec toutes les obligations légales, techniques, contractuelles, économiques auxquelles il doit satisfaire. C'est cela qui définit toute ma mission auprès de la commune. J'apprécie également tout particulièrement que des habitants soient associés à la conception du projet. C'est l'avenir !

C'EST OÙ À VERNY ?



MICHAËL OSSWALD, ARCHITECTE

J'ai 43 ans. Je suis diplômé de l'école d'architecture de Strasbourg et suis co-gérant du cabinet G.Studio basé à Strasbourg

POURQUOI AVOIR RÉPONDU À L'APPEL D'OFFRES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE LANCÉ PAR LA COMMUNE DE VERNY POUR L'AMÉNAGEMENT DE SON LOTISSEMENT COMMUNAL ?

Notre agence d'architecture s'intéresse tout particulièrement aux projets inscrits dans une démarche de construction éco-responsable. Nous disposons de nombreuses références dans ce domaine, en France et à l'étranger.

QU'EST-CE QUI VOUS SEMBLE IMPORTANT DANS LE PROJET DE VERNY ?

Nous avons été séduits par le travail réalisé par la commune en amont de l'appel d'offres lancé en mars 2015. Il n'est pas fréquent qu'une commune produise un livre blanc pareil, et affirme des ambitions écologiques aussi claires. Lorsque les élus se sont préparés ainsi depuis plusieurs mois au projet, en se formant et en réfléchissant ensemble, les conditions sont réunies pour réaliser un projet de qualité, porteur de sens.

Route d'accès d'une voie, à sens unique pour réduire la vitesse et faciliter la circulation sur la voie (vélos, piétons)

Venelle piétons d'accès direct au collège, avec passage protégé sur la RD913

Chemins piétons de circulation intérieure

Parcelles permettant de construire des maisons individuelles jumelées, pour de meilleures performances bioclimatiques et énergétiques

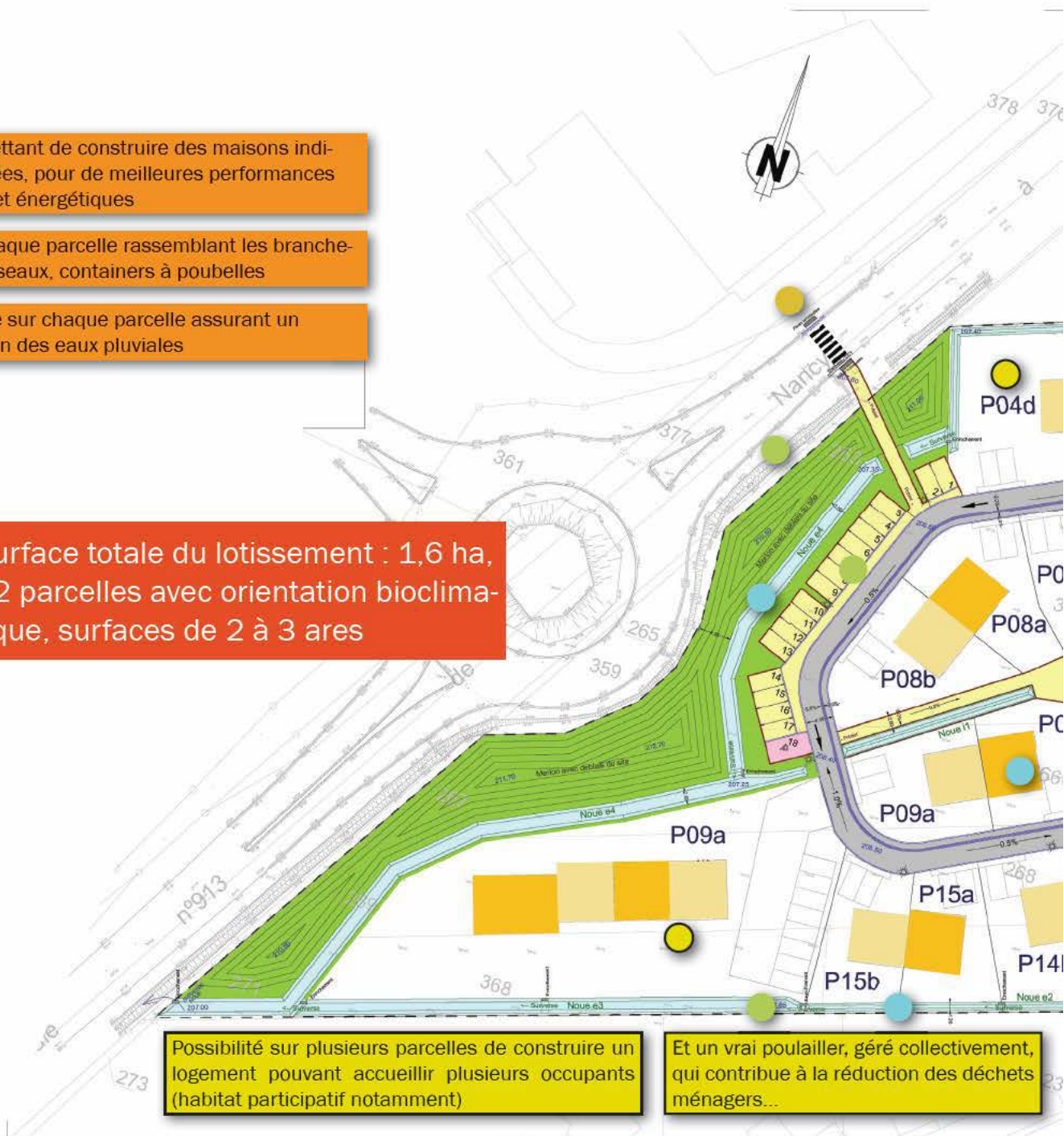
Edicule pour chaque parcelle rassemblant les branchements gaz et réseaux, containers à poubelles

Citerne enterrée sur chaque parcelle assurant un stockage tampon des eaux pluviales

Surface totale du lotissement : 1,6 ha,
32 parcelles avec orientation bioclimatique, surfaces de 2 à 3 ares

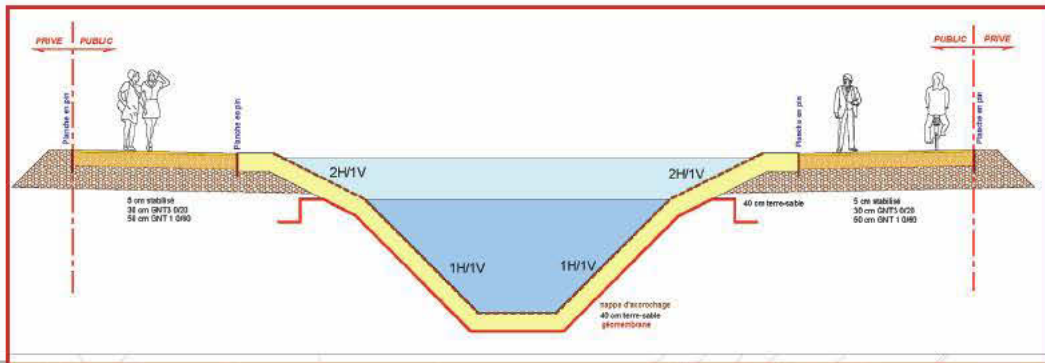
Possibilité sur plusieurs parcelles de construire un logement pouvant accueillir plusieurs occupants (habitat participatif notamment)

Et un vrai poulailler, géré collectivement, qui contribue à la réduction des déchets ménagers...



le projet d'aménagement définitif

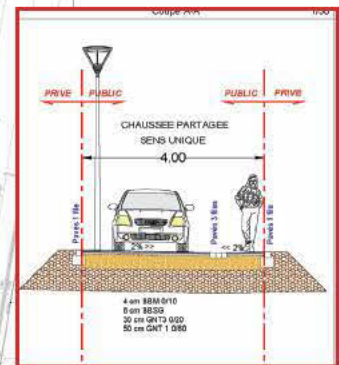
coupe du bassin central, avec chemin périphérique



Parkings voitures extérieurs aux parcelles individuelles, complémentaires aux 2 places de chacune, pour les visiteurs

Haies périphériques arborées

Merlon arboré de protection visuelle et acoustique du lotissement à l'égard de la route départementale 913

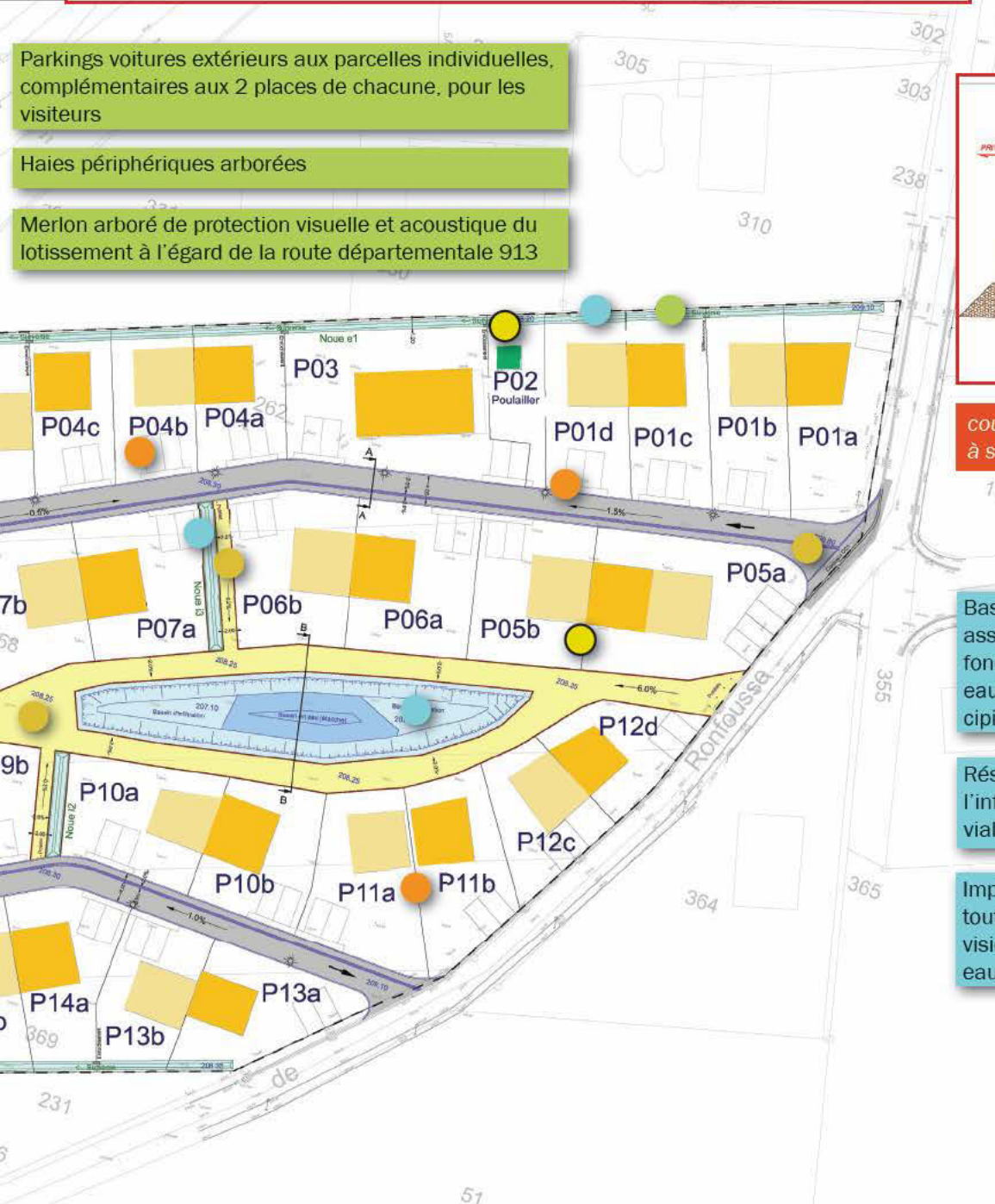


coupe de la voie principale, à sens unique

Bassin central d'agrément, assurant également une fonction de stockage des eaux pluviales (pour les précipitations exceptionnelles)

Réseau de noues assurant l'infiltration des eaux pluviales

Implantation optimale de toutes les parcelles, et prévision de l'écoulement des eaux pluviales



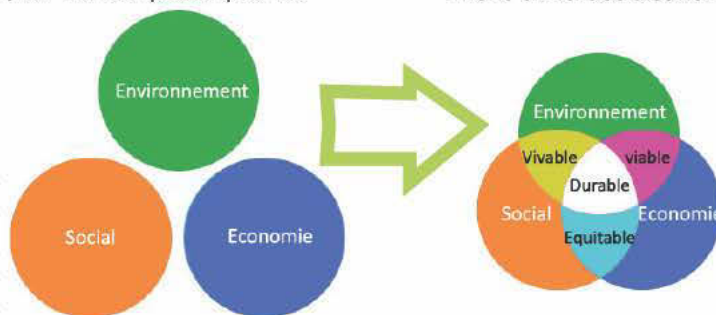
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN ACTES...

UN SCHÉMA BIEN MIEUX QU'UN LONG DISCOURS...

Si l'on considère les trois piliers du développement distinctement les uns des autres, on ne comprend pas ce qui les rassemble et en réalité, les unit. C'est ainsi que nous et notre société raisonnons la plupart du temps.

En revanche, si l'on comprend que ces trois piliers sont intimement liés, on peut envisager un développement capable de servir l'environnement, les hommes, et l'économie INTELLIGEMMENT.

La prise en compte des contraintes liées à la vie des hommes sur la planète et de sa répercussion sur notre environnement permet de construire un monde



plus **vivable** : la pression que subit notre environnement rend nos conditions de vie de plus en plus difficiles.

L'économie elle, tire toutes ses richesses de l'environnement en le détruisant. Nous devons inventer une économie qui respecte la nature pour rendre le monde **viable**. Enfin, l'économie doit donner la possibilité à tous de vivre matériellement mieux en respectant le monde vivant. Pour un monde **équitable**.

Idéalement, toutes nos décisions doivent être équitables, viables et vivables, en prenant en compte les trois piliers, sans jamais les dissocier. Tous nos actes doivent être réversibles, sans causer de dégâts. Le développement **durable** est à la croisée de ces trois principes.

AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT ET CONSTRUCTION INDIVIDUELLE

La réflexion et les décisions prises par les élus, portent sur la qualité globale du lotissement. Sont à distinguer cependant l'aménagement proprement dit et les constructions. Pour ce qui est de l'**aménagement**, hormis les contraintes physiques liées au terrain et les contraintes réglementaires, les choix portent sur le respect de l'environnement, le bio-climatisme des parcelles, l'organisation parcellaire (maisons individuelles, en bandes, nombre de niveaux,...) et l'aspect extérieur des constructions.

Mais le choix du confort, le mode constructif, les choix de consommation et d'indépendance accrues face aux énergies fossiles, procèdent de décisions qui incombent aux **futurs acquéreurs** et aux **constructeurs**.

Pour l'obtention finale d'un même confort interne aux bâtiments, les modes de construction et les matériaux utilisés sont les véritables déterminants de leur consommation réelle d'énergie, et donc de leur participation plus ou moins effective au dérèglement climatique !

Une fois que l'aménageur a fait les bons choix, c'est aux constructeurs de saisir l'opportunité de s'approprier la démarche eco-responsable engagée, et de la poursuivre !

VERNY DÉJÀ ENGAGÉ DEPUIS LONGTEMPS DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune dispose déjà d'une certaine expérience en matière de développement durable mené à l'échelle de son territoire.

Le Parc du Château fait l'objet d'une valorisation patrimoniale où la nature est très présente. Ces travaux se poursuivent d'ailleurs encore aujourd'hui. Les jardins partagés créés récemment, animés par des bénévoles, relèvent également d'une démarche éco-citoyenne qui tend à promouvoir les principes de la permaculture. Ce modèle de développement agricole respectueux des équilibres naturels est mis ici en application et permet de se familiariser avec d'autres façons de cultiver son jardin.

DE QUOI PARLE-T-ON : DÉVELOPPEMENT DURABLE OU SOUTENABLE ?

Le terme « sustainable development » (rapport de l'UICN ⁽¹⁾ en 1980) a été traduit en français par « développement durable », introduisant au passage une signification sensiblement différente de l'appellation originale : « soutenable » et « durable » s'opposent à la fois dans la notion de durée, et dans le rapport à l'environnement. Mais la définition est unanimement reconnue : « Un modèle de développement qui permet de satisfaire tous les besoins d'une génération sans compromettre la possibilité, pour les générations suivantes, de satisfaire les leurs ».

Cependant, si l'on considère les véritables enjeux, le terme « développement soutenable » semblerait préférable.

(1): Union internationale pour la conservation de la nature

UN LOGO ORIGINAL POUR LA RONCERAIE

La communication du projet de la ronceraie avait besoin d'une image originale pour exprimer et promouvoir toutes les qualités qu'il poursuit. C'est chose faite avec le logo original créé par André Faber. Illustrateur de presse renommé et habitant de Verny, André s'est prêté avec talent à l'exercice.

Toutes les valeurs de la ronceraie sont représentées dans l'image : la modernité de l'habitat, le respect de l'environnement, le projet collectif, le reflet de l'eau avec le bassin central du lotissement. Les trois couleurs bleu, orange et vert illustrent l'eau, le sol et la verdure, trois dimensions du projet. En clin d'oeil, les sourires traduisent l'accueil et l'humanisme qui inspirent le projet.





LE LIVRE BLANC

Ce document recense toutes les décisions prises par le comité de pilotage au long de sa période de préparation pendant 3 mois concernant le projet de lotissement. La démarche suivie repose sur l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) créée par l'ADEME. Cette méthode consiste à passer en revue toutes les dimensions du projet d'aménagement, selon 8 thèmes : gestion de l'eau et assainissement, biodiversité et paysage, déplacements - transports et mobilité, gestion des déchets, environnement sonore, mixité sociale - générationnelle - fonctionnelle, urbanisme - qualité de vie, énergie et climat.

Le livre blanc rassemble non seulement les orientations données au projet de lotissement mais aussi de nombreux conseils aux futurs acquéreurs pour mener à bien leur projet de construction dans le sens d'un véritable développement durable.

Le document est disponible en ligne sur le site de la mairie <http://www.verny.fr/images/pdf/livre-blanc-verny-ronceraie.pdf>.

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX CHOIX MENTIONNÉS DANS LE LIVRE BLANC, PRIS POUR LE LOTISSEMENT

Gestion de l'eau et assainissement

- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec des noues de gestion du ruissellement en cas d'orages importants, basés sur la crue centennale.
- Pour chaque parcelle, mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales : cuve tampon en cas de forte pluie, usage principal de la cuve pour le jardinage.

Accompagnement

- Proposer des achats groupés, différents types de cuve par exemple

Biodiversité et paysage

- Garder les beaux arbres du terrain
- Délimiter les parcelles avec des haies. Prévoir arbres fruitiers et prairies fleuries, essences à croissance lente pour les parties communes.

Biodiversité :

- Haies paysagères, composées d'essences endémiques, assurant la biodiversité de la faune en toutes saisons.
- Création d'un talus planté d'une haie brise-vent le long de la route D913.

Accompagnement :

- Interdire l'usage des pesticides sur le lotissement et former les propriétaires à l'utilisation de méthodes respectueuses de la biodiversité.

Déplacements, transports et mobilité

- Parking sur la parcelle, réalisé en matériaux assurant l'infiltration des eaux pluviales, parkings collectifs installés aux abords du lotissement.
- Vitesse réduite à 20Km/h, à sens unique.
- Venelle depuis le «rond-point du collège» pour les piétons et vélos,
- Accès véhicules depuis la Plénière seulement.

Gestion des déchets

- Lors de la construction, imposer les chantiers propres, selon la norme HQE.

Accompagnement

- Information sur le tri des déchets, limiter le poids des ordures par le compostage individuel ou lombricompostage.
- Un référentiel sera remis aux entreprises et aux acquéreurs.

Environnement sonore

- La limitation de vitesse et la nature du revêtement routier doivent permettre la limitation du bruit de circulation.

Accompagnement

- Conseiller la qualité acoustique dans les constructions, une isolation par l'extérieur ou intégrée, une véritable étanchéité à l'air, des vitrages acoustiques,

Mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle

- Assurer une opération bénéficiaire pour la municipalité sans exagération pour éviter un fort clivage sociétal avec les autres parties du village.

- Promouvoir cette démarche auprès des futurs acquéreurs
- Encourager la mixité.

Urbanisme qualité de vie

- Orientation bioclimatique des parcelles : la voirie est donc tracée en fonction de ce choix parcellaire.
- Mixité sociale : diversité des formules d'habitat, accessibilité à la propriété, locations, ...
- Mixité constructions : maisons en bandes, individuelles accolées, petits collectifs,...

Accompagnement

- Accompagnement des futurs acquéreurs dans leur projet de construction (conférences et réunions de formation).
- Cahier des charges pour les propriétaires sur leur part dans l'entretien et la mise en valeur du lotissement.

Énergie et climat

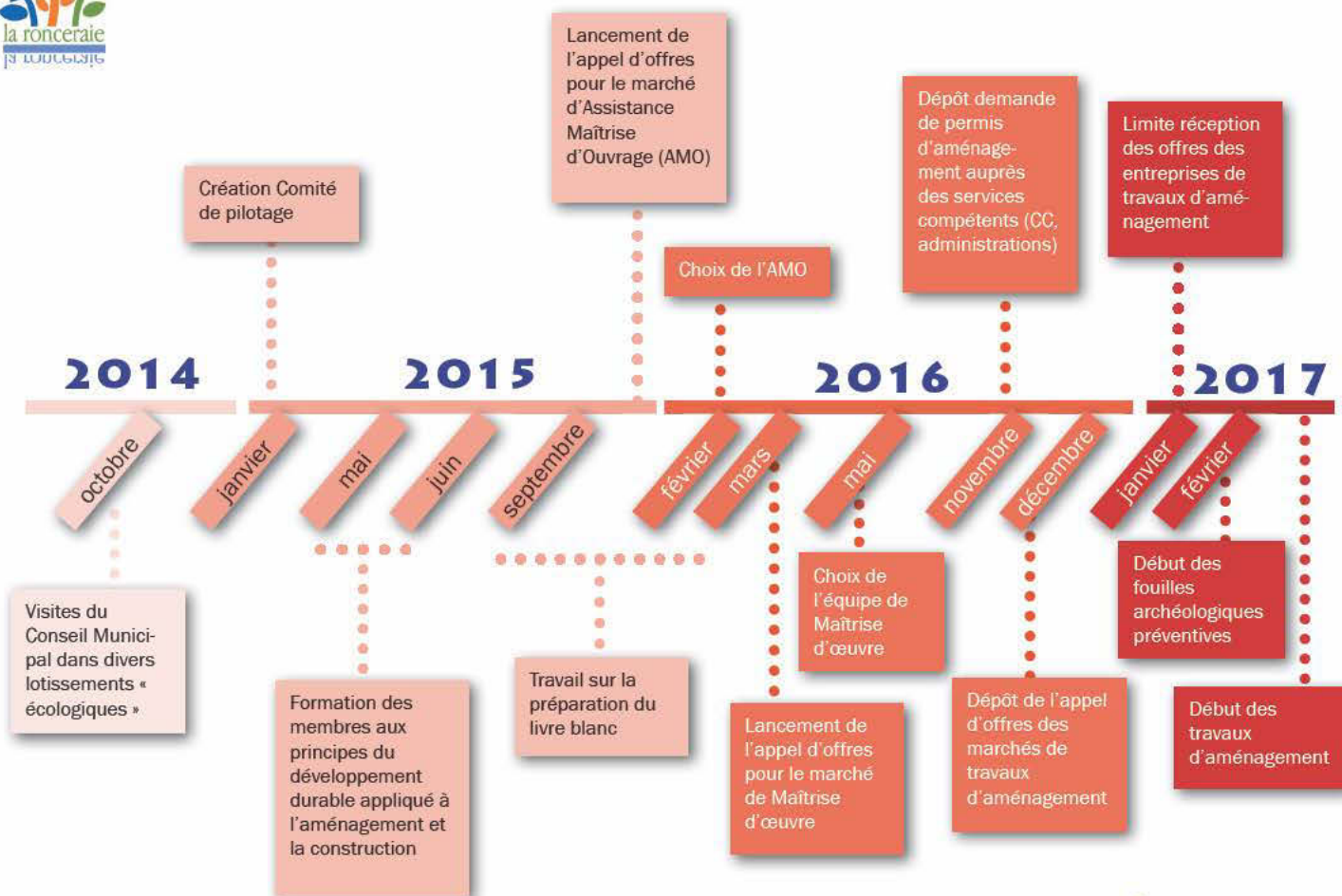
- Éclairage public optimisé, LED si possible.
- Préconiser le chauffe-eau solaire.

Accompagnement

- Mettre en place un module d'accompagnement pour les acquéreurs.
- Informer sur l'architecture et l'orientation bioclimatique, sur les modes constructifs, la maison passive
- Conseiller les matériaux bio-sourcés, l'isolation thermique par l'extérieur, la ventilation double-flux correctement installée,
- Informer sur les énergies de fonctionnement d'une maison.
- Remettre aux acquéreurs un document «comment bien penser mon projet».



CHRONOLOGIE DU PROJET



... À SUIVRE

**POUR
TOUT
CONTACT**



Mairie de Verny
6 rue de la Mairie
57420 Verny
03 87 52 70 40
mairie.verny@wanadoo.fr
www.verny.fr
www.facebook.com/Mairie.de.Verny.

