

juin 2017



Éco-lotissement communal

la ronceraie

LES TRAVAUX
C'EST PARTI !



BIENVENUE A LA RONCERAIE, A VERNY !

NOUS Y TRAVAILLONS DEPUIS LONG-TEMPS, NOUS VOUS ATTENDONS

Voilà plus de deux ans que nous y travaillons, et les travaux d'aménagement du lotissement vont bientôt commencer. Il en aura fallu de l'énergie et des réunions pour faire naître ce projet innovant à Verny. Nous savions que nous ne ferions pas un choix facile en nous lançant dans la construction d'un « éco-lotissement » communal, mais en sortant des sentiers battus nous savions qu'il faudrait affronter l'inconnu et l'incertain, et même l'incompréhension. Nous avons surmonté les difficultés, c'est désormais une nouvelle étape qui commence avec les travaux. De concepteur, nous passons au rôle de constructeur. Et bientôt, j'aurai le plaisir de couper le ruban de la nouvelle route qui desservira « la Ronceraie ».

PENSER GLOBAL AGIR LOCAL

Le rôle d'un élu n'est pas de faire les choses à la place des citoyens. Il est de préparer le terrain pour leur faciliter les choses, et leur donner la possibilité de

faire au mieux de leur intérêt, dans le respect de l'intérêt général.

Aujourd'hui, en matière de construction, l'intérêt général consiste à réduire au maximum la surface que nous consacrons à la construction pour conserver les espaces naturels et agricoles dont nous avons besoin. Il est aussi de créer les conditions nécessaires pour construire des habitats qui consomment peu d'énergie.

Avec des moyens modestes, nous avons voulu contribuer activement à l'élan qui incite chacun à « faire sa part » et au travers de ce nouveau lotissement, rendre le développement de notre société plus soutenable.

ALLER À VOTRE RENCONTRE

Vous habitez Verny ou ailleurs, et vous souhaitez rejoindre un éco-lotissement pour y construire une maison de bonne qualité environnementale, soyez les bienvenus à la Ronceraie. Tout y a été pensé pour que votre projet de construction soit facilité, et pour vous permettre d'y mener une démarche conforme avec les grands principes de la construction écologique et bioclima-

tique. Nous serons ravis de vous rencontrer très prochainement pour vous transmettre le sens de cet objectif dans lequel vous prendrez place, et donnerez vie à votre projet. Nous avons prévu de nombreuses rencontres auxquelles vous serez invités pour que nous construisions ensemble l'avenir de la Ronceraie.

ASSOCIER LES HABITANTS AU PROJET ÉCOLOGIQUE

Les habitants de Verny ne sont pas oubliés dans notre démarche. Nous souhaitons offrir aux Vernois l'occasion de saisir l'opportunité de ce projet pour mener les améliorations écologiques de leurs logements existants, ou simplement s'informer et se former. Vous êtes bienvenus également aux réunions techniques de construction écologique qui auront lieu prochainement. Ce sera aussi l'occasion pour tous de rencontrer les futurs habitants de la Ronceraie, et de les accueillir dans notre village.

*Marie-Thérèse Gansoinat-Ravaine,
Maire de Verny*

UNE ÉQUIPE ACCUEILLANTE À VOTRE ÉCOUTE

Devenir acquéreur d'une parcelle dans un lotissement représente beaucoup d'enjeux pour chaque propriétaire. Souvent cela exige de découvrir toutes les contraintes administratives qui sont associées à cet achat. Depuis le désir initial jusqu'à la signature finale de la promesse d'achat, il faudra prévoir des visites, des rencontres, et affronter beaucoup de questions... Il importe donc d'être bien accompagné dans toutes les étapes de cette acquisition. Toute l'équipe de la mairie de Verny est désormais mobilisée et sera à vos côtés pour mener à bien votre projet. Bienvenue à la mairie !



de gauche à droite : Brigitte BASTIDE, Eric MAGUIN, Nadine GRUTER

CE QU'ILS EN DISENT...

BRUNO KUBLER, PAYSAGISTE

Je suis paysagiste, né, travaillant et habitant à Strasbourg. J'ai obtenu mon diplôme d'architecte paysagiste au Polytechnicum de Lullier près de Genève en 1995.

C'est assez récent que notre métier soit intégré dans les équipes de maîtrise d'œuvre pour des projets d'aménagement de lotissement, car pendant longtemps, les espaces verts étaient peu considérés dans de tels projets. Il en va autrement aujourd'hui. Et tant mieux pour le confort et le bonheur des habitants. Il est important que l'endroit où l'on va vivre soit conçu en donnant leur place aux espèces végétales et animales qui se développeront harmonieusement sur le site. L'intégration de biotopes au sein des aménagements urbains est une démarche assez nouvelle et très importante pour le futur de l'humanité. C'est un réel support pédagogique pour les différentes tranches générationnelles.

Nous proposons aujourd'hui d'implanter des espèces fruitières dont nous savons qu'elles portent une partie de l'identité de notre région (le mirabellier par exemple, ou le pommier). Cela participent pleinement à la création d'un quartier intégré dans son environnement et le « grand paysage ». Le rythme de l'année est ainsi signifié par des événements saisonniers remarquables, floraisons printanières, collecte des fruits de manière collégiales permettant ainsi de créer du lien social transgénérationnel au sein de ce nouveau lieu partagé.

Le choix des essences végétales prend en compte également les particularités de croissance et de taille adulte des plantes; il ne faut pas que les plantations induisent des charges trop importantes en termes d'entretien.

La Ronceraie va proposer tout un panel d'espaces contrastés avec des petits circuits de découvertes variés : le tour de l'espace humide de gestion des eaux de surfaces (un espace totalement sécurisé pour les enfants, hors de tout flux automobiles), le merlon et son boisement protecteur, des noues de gestion des eaux habitées de roseaux et saules des vanniers. Chaque parcelle disposera de quelques plantations, et certaines parcelles disposeront de séparations arbustives et arborées nourricières (groseilliers, cassis, griottiers).

Au total ce sont plus de 25 espèces d'arbres et d'arbustes et 2 600 sujets qui seront plantés dans les espaces publics. Ces végétaux contribueront à faire de la Ronceraie un endroit où il fera bon vivre au sein d'une nature bienfaitrice et complice.



NICOLAS LUTZ, INGÉNIEUR DU BUREAU D'ÉTUDES LOLLIER

Je travaille depuis 7 ans à l'agence Lollier Ingénierie basée à proximité de Strasbourg. Notre bureau d'études existe depuis 1999 et il est spécialisé dans des opérations d'aménagement urbain respectueuses de l'environnement. Le travail d'un bureau d'études au sein de l'équipe de Maîtrise d'œuvre est de réaliser l'ensemble des études techniques et des plans qui permettront de définir précisément le projet imaginé par l'architecte et d'en cerner à l'avance le coût. C'est aussi le bureau d'études qui conçoit la voirie, sur la base des indications données par l'architecte, et prévoit les terrassements à réaliser, le passage de tous les réseaux pour raccorder les parcelles en assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécoms et fibre. En phase chantier il assure également le suivi et la coordination des travaux et veille à ce que ce qu'ils soient conformes au cahier des charges qu'il a établi.

Dans un projet comme celui de la Ronceraie, la prise en compte de la dimension écologique est primordiale. C'est dans le cadre de cette réflexion lors de la conception que nous avons étudié la possibilité de créer un bassin au centre du lotissement qui permettra, lors de pluies très importantes, de stocker les eaux de ruissellement de la voirie et celles provenant des lots centraux

avant qu'elles ne soient rejetées au milieu naturel. De même pour les noues périphériques qui récupèrent les eaux pluviales des autres lots. Le bassin constituera également un espace d'agrément pour les habitants et un lieu où la biodiversité pourra se développer. La conception environnementale du lotissement se traduit aussi par la mise en place sur les parcelles de cuves de récupération des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux locaux, l'emploi de matériaux issus du recyclage



(par exemple la structure de chaussée sera réalisée avec un matériau recyclé élaboré par le groupe Lingenheld), l'installation d'un éclairage public à LED faible consommateur d'énergie...

En matière de traitement acoustique, nous avons étudié la disposition du merlon le long de la route départementale afin que les nuisances sonores soient réduites au maximum pour les futurs habitants.

Etre ingénieur aujourd'hui dans un bureau d'études d'aménagement exige de raisonner toutes les dimensions du projet : technique, réglementaire, environnemental, sociétal... et de travailler en équipe. L'architecte a besoin de nous, comme nous de lui. Et le maître d'ouvrage (ici la commune) doit pouvoir compter sur une équipe dynamique maîtrisant tous les aspects du projet !

la ronceraie

Les nombreux aménagements d'espaces verts du lotissement constituent une part significative du projet. Plus de 25 essences de végétaux différentes seront plantées sur le site. Elles contribueront à la qualité environnementale de cet aménagement et procèdent de la préservation de la biodiversité visée par la commune.



Prunus Avium (Merisier)

Sur le merlon massifs arbustifs (*Salix purpurea*, *Lonicera fragrantissima*)

Massif arbustif sur merlon (*Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Prunus avium*, *Prunus cerasifera*, *Carpinus betulus*, *Sorbus torminalis*, *Sorbus domestica*, *Pinus sylvestris*, - *Corylus avellana*, *Salix caprea*)

Sorbus torminalis (Sorbier)



Massif arbustif de 2 m large en pourtour du merlon (*Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*, *Elaeagnus x ebbingei*)

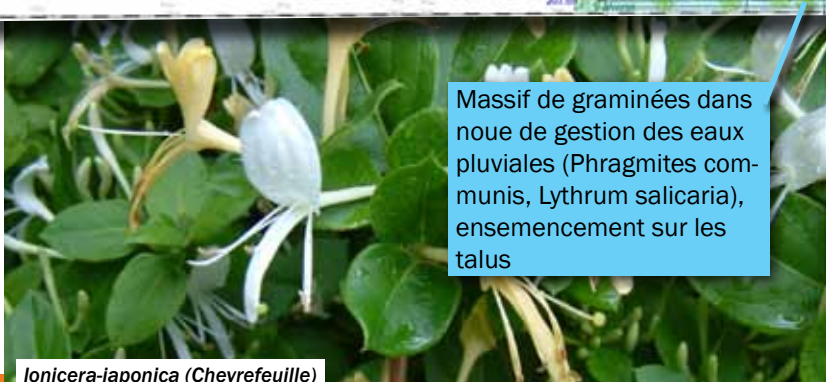


Phragmites communis (Roseaux)

Massif de graminées dans les noues de gestion des eaux pluviales. En fond de noue : *Phragmites communis*, *Lythrum salicaria*, Ensemencement sur les talus



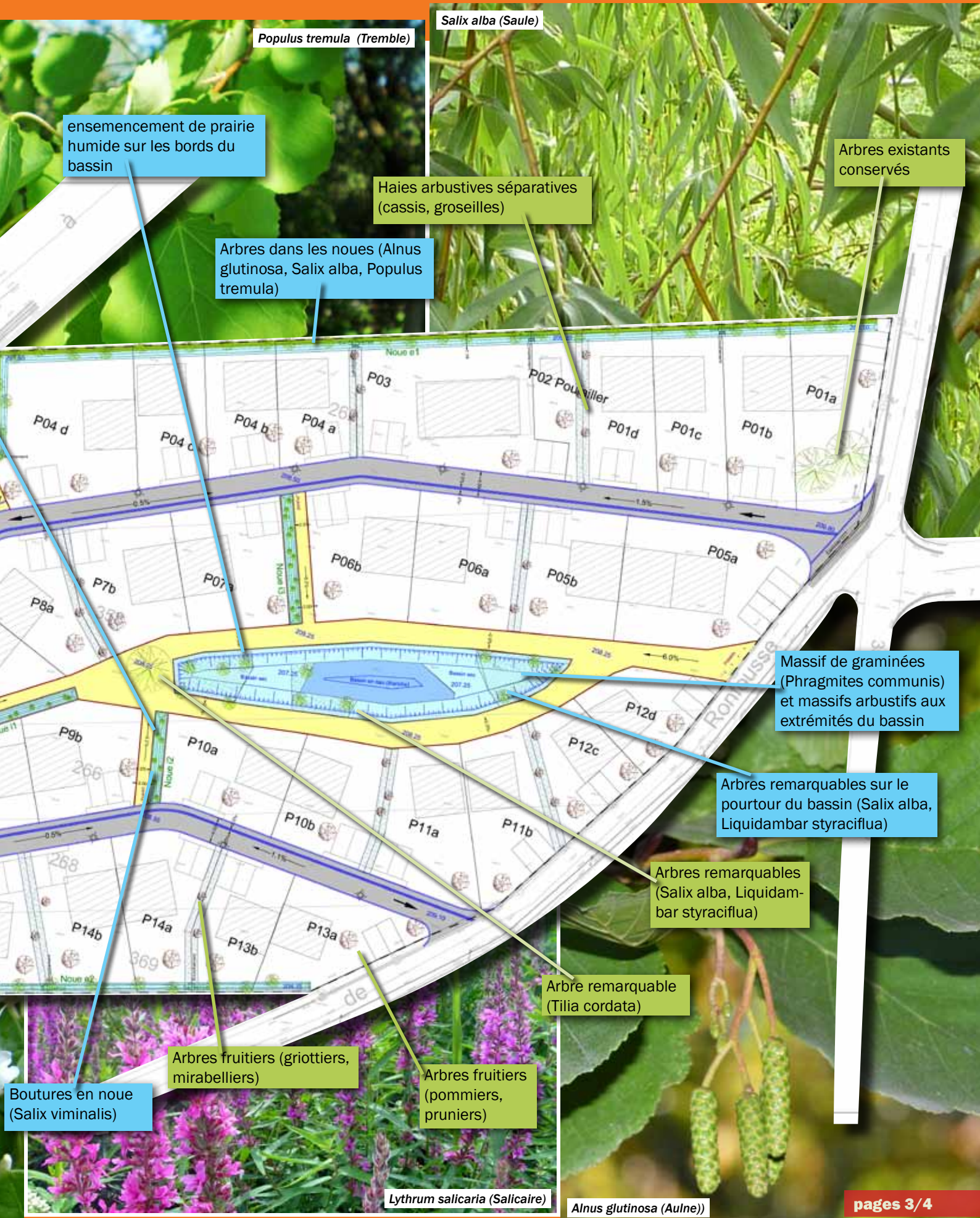
Arbres en noues (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*, *Populus tremula*)



Lonicera-japonica (Chevreuille)

Massif de graminées dans noue de gestion des eaux pluviales (*Phragmites communis*, *Lythrum salicaria*), ensemencement sur les talus

les aménagements «espaces verts»



L'ACCOMPAGNEMENT DES FUTURS ACQUÉREURS ET DES HABITANTS DE VERNY

Réussir le lotissement la Ronceraie nécessite de communiquer les valeurs du projet à tous les acquéreurs. Car c'est dans chaque construction individuelle que réside la clé d'un habitat écologique, économe en énergie, et respectueux de l'environnement. C'est donc tout naturellement que la commune a prévu d'inviter les acquéreurs à des réunions d'échanges et de discussion sur plusieurs thèmes et divers sujets.

Ces rencontres poursuivent un double but : mieux nous connaître, et construire la meilleure cohérence entre l'esprit initial du projet de lotissement et votre projet de construction.



ÉCHANGES ET RENCONTRES

Le tout premier échange avec vous aura certainement lieu au téléphone, ou par mail. Mais sitôt établis les premiers contacts, des ateliers sont proposés aux futurs acquéreurs pour s'informer et se former sur plusieurs aspects de la construction écologique et économe en énergie. Ces formations - gratuites - sont ouvertes aux futurs acquéreurs et aux habitants de Verny qui voudraient tenter l'aventure de changer leur habitat...

Ces séances auront lieu le **SAMEDI MATIN ET SE DÉROULERONT À LA MAIRIE DE VERNY**. Les dates précises sont disponibles sur demande.

ACCOMPAGNEMENT

Nous prévoyons également des moments réservés à un échange entre vous et l'architecte du projet d'aménagement Michaël Osswald, et le bureau d'étude hydraulique Lolier. Ces moments permettront d'aborder les détails de votre projet de construction et de vous accompagner dans les étapes concrètes qui mèneront à la validation de votre programme, préalable au dépôt de votre permis de construire. Les futurs acquéreurs seront invités à participer à au moins une de ces rencontres pour satisfaire aux exigences de validation de leur projet de construction.

ANIMATION DES SÉANCES

L'ensemble des séances de formation et d'information organisées autour du lotissement la Ronceraie seront animées selon les thèmes par les élus, des membres du comité de pilotage, les bénévoles de l'association «les amis de l'Adeppa», Elisabeth Spielman (AMO) ou l'architecte Michaël Osswald.

LES THÈMES SUIVANTS SERONT ABORDÉS :

A. LA PHILOSOPHIE DE L'ÉCO-LOTISSEMENT

Les grands principes de l'aménagement du lotissement, les éléments clé du développement durable appliqué à l'aménagement et la construction de l'habitat.

B. BIEN PENSER SA MAISON DURABLE

Définition du confort intérieur ou plus simplement, que faut-il pour être bien dans une maison ? La réglementation thermique en France s'est penchée sur ces aspects et la dernière, la RT2012, pose des exigences de confort et de réduction de la consommation. Retour sur 4 ans d'expérience et perspectives pour 2018, 2020 et après.

B1. QU'EST-CE QU'UNE MAISON PASSIVE ?

Pour aller plus loin, et être au mieux indépendants des ressources fossiles qui s'amenuisent, une solution : la construction passive. Comment est-elle pensée et construite ? Isolation, qualité de l'air intérieur, étanchéité à l'air tout en étant perspirante, confort d'hiver et surchauffe d'été minimisée, aperçu du logiciel de calcul.

B2. LE BIOCLIMATISME

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, pourquoi, comment ? Comment choisir les matériaux d'isolation et le mode constructif pour être efficaces été comme hiver, et dont l'impact environnemental sera le plus faible possible ?

C. L'APPLICATION DU MODÈLE PROPOSÉ

En quoi consiste le concept de modèle proposé par le cabinet d'architecte ? Ce projet offre un modèle de construction de maison apportant de nombreuses garanties écologiques et économiques.

D. MUTUALISATION ET HABITAT PARTICIPATIF

Comment et quoi mutualiser dans les différentes étapes de la construction de la maison. Quelles sont les méthodes et les possibilités offertes aux constructeurs pour partager les commandes et diminuer les coûts ?

E. L'ÉCO-CONSTRUCTION ET L'ÉCO-RÉNOVATION

Qu'est-ce qu'un bâtiment à basse consommation d'énergie, est-il possible d'atteindre des objectifs intéressants en termes de confort, de consommation d'énergie, et financiers ? L'isolation des bâtiments, principes, modalités d'application, matériaux, confort d'hiver, confort d'été, les pièges à éviter...

Qualité de l'air intérieur, pathologies et remèdes, aération-ventilation, et ventilation *double flux*, principes de pose et plans de construction d'un *caisson vmc double flux*. Des ateliers d'auto-construction d'une ventilation *double flux* seront proposés, avec conseils de pose et accompagnement.

F. AUTOCONSTRUCTION

Et si vous décidiez de construire vous-même votre maison ? Est-ce réaliste, dans quelles conditions ? Est-ce un chemin économique pour construire une véritable maison écologique ?





CE QUE COMPREND LE PRIX DE VENTE DE CHAQUE PARCELLE

Les prix indiqués des parcelles sont donnés «TTC» (à partir de 39000 € la parcelle) : ils incluent la TVA que paiera la commune à l'Etat au titre de vente. La municipalité a voulu

donner au projet une orientation qui contribue à créer un espace de vie individuelle et collective de grande qualité, conformes aux exigences qui tiennent au projet, tant envi-

ronnementales, sociales, qu'économiques. Le prix de vente de chaque parcelle inclut donc de nombreuses prestations. .

UNE CUVE DE 6000 L

Cette cuve assure la récupération des eaux de pluie. Elle est enterrée dans la parcelle et dotée d'une pompe électrique pour l'arrosage de jardin, et autres usages domestiques, à la discrétion de chacun.

UN ARBRE FRUITIER,

Arbre à jeune tige de circonférence 10/12cm et 2m50 de hauteur, qui sera planté dans votre parcelle, espèce à votre choix entre :

Pommier: Belle de Boskoop ou Reine des Reinettes

Cerisier : Bigarreau Napoléon ou Burlat

Mirabellier : Mirabelle de Nancy

UNE PARTIE VÉGÉTALISÉE

certaines parcelles sont dotées de haies arbustives séparatives (voir plan pages 3-4)

UN ÉDICULE EN BOIS

En limite de chaque parcelle sur la rue, il contient les deux coffrets gaz et électricité, un logement pour installer la boîte aux lettres et l'emplacement pour disposer deux bacs à ordures

UN MODÈLE DE MAISON

d'architecte, à disposition des acquéreurs (voir ci-contre)

UNE ETUDE DE MAISON OFFERTE

Dans le cadre du partenariat avec la commune de Verny **Michaël Osswald**, met à disposition des acquéreurs de parcelles à la Ronceraie un modèle de construction de maison bioclimatique original.

Ce modèle est proposé sans aucune obligation. Il répondra aux besoins des constructeurs individuels. Les plans fournis pourront être utilisés pour le dépôt d'un permis de construire. Le modèle est accompagné de son étude thermique.

Nota bene : ces dispositions intégrées au projet ne sont pas optionnelles (à l'exception du modèle de maison)

POUR L'ACQUÉREUR, LES FRAIS QUI S'AJOUTENT AU PRIX DE VENTE SONT LES SUIVANTS :

- les droits et **émoluments** du notaire et les **droits d'enregistrement** de la transaction, perçus par le notaire au titre de l'acte authentique de vente (compter environ 7,5 % du montant de l'achat pour l'ensemble) ;
- la **taxe d'aménagement** liée à l'opération de construction (anciennement «TLE») - pensez à faire les démarches nécessaires auprès des services de l'Etat si vous désirez effectuer le paiement en plusieurs fois ;
- les **frais de raccordement** au réseau d'assainissement (auprès du SMASA)
- les **frais d'ouverture** de compteur d'eau (auprès de Véolia pour le Syndicat des eaux de Verny) ;
- les **frais de branchement** aux autres réseaux : électricité, téléphone, gaz...

ET UN POULAILLER !

Le sujet a soulevé les passions au sein du comité de pilotage du projet, mais l'idée s'est imposée : il y aura un poulailler à la Ronceraie. Ce poulailler fait partie de l'aménagement et à ce titre sera offert à l'ensemble des habitants du lotissement (qui le gèreront s'ils l'acceptent). Il permettra d'absorber une partie des déchets organiques ménagers des habitants (les poules adorent !) et aux enfants d'observer la vie des gallinacés et de ramasser les oeufs frais.



DANS LE RÉGLEMENT DU LOTISSEMENT :

LES ENGAGEMENTS DES ACQUÉREURS

- construire dans un délai de 3 ans à partir de la signature
- occuper la maison construite sur site à titre de résidence principale
- construire au plus faible impact environnemental possible



CHRONOLOGIE DU PROJET

2017

2018

début

Réalisation des travaux d'aménagements

fin

Possibilité de démarrage des constructions individuelles ayant obtenu leur permis de construire

ÉTÉ

AUTOMNE

HIVER

PRINTEMPS

août

Fin des fouilles archéologiques préventives

février

Livraison des travaux

Les voiries du lotissement seront à ce stade encore provisoires. Le revêtement définitif sera réalisé plus tard.

Vue depuis la rue de Ronfousse, aperçu des décapages réalisés lors des travaux de reconnaissances archéologiques préventives

... 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.

