

Le plan de réalisation est en cours de finition,

Le cabinet ONILLON LEBOEUF a été retenu comme maître d'œuvre et planche actuellement sur l'ensemble des réseaux à intégrer et la gestion de la ligne à haute tension survolant le terrain.

La commission Urbanisme travaille sur le règlement du lotissement, les zones d'implantation de la partie habitat, des abris de jardin, des garages, et le chapitre « clôtures » sera plus encadré que dans le règlement du Plu.

La modification du PLU nécessaire pour concrétiser le projet sera lancée à l'automne.

Un dossier Loi sur l'eau est en cours d'étude pour mesurer et cerner les impacts potentiels qualitatifs ou quantitatifs sur l'eau et les milieux aquatiques avoisinants le projet – cette démarche administrative est rendue obligatoire par le code de l'Environnement.

Les bailleurs sociaux travaillant déjà sur la commune ont été sollicités pour présenter un projet pour l'implantation d'environ 4 logements locatifs et 4 lots destinés à l'accès sociale à la propriété.

Les réservations ne sont toujours pas d'actualité, nous vous tiendrons informés le moment venu.

*Dominique Tellier*



7

➤ COMMISSION URBANISME

Bulletin Janvier 2012

Lotissement communal des FRESCHES.

La modification du PLU nécessaire à la réalisation de la tranche 3 du lotissement des Fresches sera validée au cours du premier semestre 2012, permettant l'obtention du permis de lotir.

Sauf imprévus, les travaux de viabilisation commenceront courant sept 2012, pour une durée d'environ 4 mois.

L'attribution des lots et la signature des compromis pourront être actés à l'automne et les permis de construire individuels pourront être déposés (après visa de l'architecte conseil) à la réception des travaux de viabilisation soit à compter de décembre 2012.

Nous invitons toutes les personnes intéressées à retirer une fiche de renseignements à l'accueil de la mairie, ou sur le site internet ([www.valleedeclisson.fr](http://www.valleedeclisson.fr), page Saint Hilaire de Clisson), à la compléter et à l'adresser à la mairie.

Une réunion générale d'informations sera programmée (probablement fin juin) en présence de l'architecte conseil retenu pour valider les projets de constructions. Cette réunion permettra de présenter le règlement du lotissement et les prescriptions à respecter dans les projets de construction. Le règlement, le plan définitif et la fiche officielle de réservation seront remis lors de cette séance.

Ne seront contactées pour participer à cette réunion, que les personnes ayant remis leur fiche de renseignements dûment complétée. La fiche de renseignements nous permettra également de joindre les personnes intéressées pour toute information complémentaire.

*Dominique Tellier*

3

## APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

**Point sur l'étude « Approche environnementale de l'urbanisme » (AEU), concernant l'extension du lotissement des Fresches.**

Pour mémoire, cette étude concerne la 3<sup>ème</sup> tranche de ce lotissement et a un double objectif : tirer le meilleur parti du terrain en fonction de ses caractéristiques et tenir compte des recommandations du SCOT du vignoble nantais (Schéma de Cohérence Territoriale), en matière de protection de l'environnement et de la maîtrise du foncier constructible.

Les 2 premières tranches des Fresches comprennent 32 lots, dont 1 lot de 5 logements sociaux, soit un total de 36 habitations, sur une surface totale de 38 000 m<sup>2</sup>. Tous les lots ont été vendus, et la plupart des constructions sont désormais habitées. Les travaux d'aménagement (voirie, espaces verts) touchent à leur fin.

La tranche 3 d'une surface quasi équivalente 37 110 m<sup>2</sup>, avait fait l'objet d'un

compromis de vente datant de 2007 : la vente a été régularisée en mars 2009.

A ce jour et suite au travail de la commission spécifique AEU, une première esquisse d'implantation a été soumise au conseil municipal.

Cette 3<sup>ème</sup> tranche comprendrait 34 logements - dont 4 logements sociaux et environ 7-8 petites parcelles (moins de 500 m<sup>2</sup>) plus particulièrement destinées à des primo accédants.

Les autres parcelles auront une surface moyenne d'environ 600m<sup>2</sup>.

Ainsi l'offre permettra de concilier les contraintes du SCOT avec les attentes d'un potentiel d'acquéreurs au profil large.

Le plan définitif reste encore à travailler.

En lien avec les recommandations de l'AEU, un cahier des charges précis sera lié à l'acte d'achat de ces terrains : il sera plus incitatif et ne pourra faire l'objet d'aucune dérogation.

Il permettra d'optimiser les implantations des maisons selon les critères actuels en matière d'économie d'énergie, de respect de l'intimité de chacun mais aussi pour encourager la rencontre entre voisins.

Par exemple, les implantations des maisons seront règlementées pour bénéficier d'une bonne exposition solaire permettant ainsi de contrôler la consommation énergétique du logement notamment en matière de chauffage. Pour profiter au maximum de la course du soleil, certaines seront donc en fond de parcelle, d'autres en façade. Pour minimiser les déperditions

énergétiques, les garages pourront être désolidarisés des habitations ; ce sera aussi l'opportunité de créer des espaces d'intimité. Le taux d'imperméabilité des parcelles sera restreint pour une meilleure gestion des eaux pluviales.... Selon les lots, certaines constructions ne pourront pas être à étage pour limiter l'ombre portée aux voisins, d'autres

devront automatiquement être mitoyennes d'un côté, les parkings de certains lots seront regroupés sur l'espace public, ...

Coté nature, une coulée verte aménagée en jardins potagers est prévue au milieu du terrain dans l'alignement des arbres existants. De même, le fossé-ruisseau et sa mare seront nettoyés et mis en valeur par des noues servant à la récupération des eaux de pluie, ...

Les règlements en matière de clôtures et de haies seront établis pour favoriser une harmonisation visuelle et paysagère sur l'ensemble du lotissement.

Les cheminements piétons seront également privilégiés par rapport à la circulation des véhicules.

Nous vous précisons qu'à ce jour, aucune réservation de lot ne peut être enregistrée ; il est donc inutile de contacter la mairie à ce sujet. Les informations vous seront communiquées en temps voulu.

Dominique Tellier



# Vivre en harmonie

## Déplacements

- Emprunter les cheminements doux piétons et vélos pour les petits trajets : mener ses enfants à l'école, quelques achats au centre commercial etc...



## Déchets

- suivre les règles de tri, ramassage mis en place sur la commune et développer le compostage, individuel et collectif

## Espaces verts : Biodiversité

- Se conformer aux essences locales préconisées dans le règlement du lotissement ou la palette végétale du CAUE
- Conserver les sujets existants remarquables en acceptant la chute du feuillage d'hiver comme l'ombrage d'été
- Respecter la trame bocagère pour les clôtures végétales



## Comportement citoyen

- Respecter le voisinage (bruit, objets encombrants )
- Utiliser les parkings visiteurs mis à votre disposition

## Acteurs de l'opération

**Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint Hilaire de Clisson - 44**

**bureaux d'études**

**Agence d'urbanisme : Atelier ESPACE TEMPS**

**BE paysage Biodiversité : ECCE TERRA**

**BE Energie : AXENERGIE**

**P8**

# Le quartier des FRESCHES 3

## Le plan de composition



## La Démarche quartier durable

La démarche de projet menée par la municipalité a permis d'intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques pour ce lotissement des Fresches 3 qui prolonge les Fresches 1 et 2, dans un objectif de développement durable

Utilisation raisonnée des ressources, (terrain, eau, énergie)

- Qualité du cadre de vie ( un projet conçu avec la géographie du terrain, son environnement climatique, le paysage, l'attention à la biodiversité des ruisseaux et plans d'eau)
- Gestion optimisée des déplacements (déplacements doux, déchets)
- Recherche d'efficacité économique pour les futurs acquéreurs (maîtrise du coût du foncier, économie de charges pour l'habitation)

La démarche a permis d'évaluer les différents impacts environnementaux du projet, et de choisir les mesures et les actions concrètes à mettre en œuvre pour mieux maîtriser ces impacts.

Ainsi afin de prolonger cette démarche d'urbanisme durable à la qualité des constructions des acquéreurs , des permanences gratuites de conseils et d'aide à la conception environnementale des habitations seront proposées aux acquéreurs de parcelles .

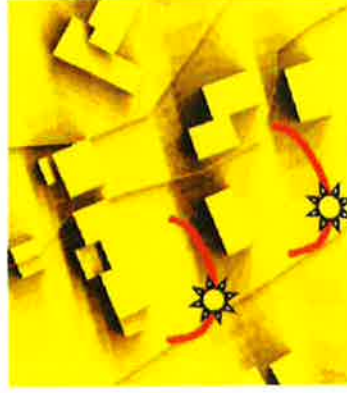
# Bien construire sur ma parcelle

= des solutions performantes pour économiser énergie et eau

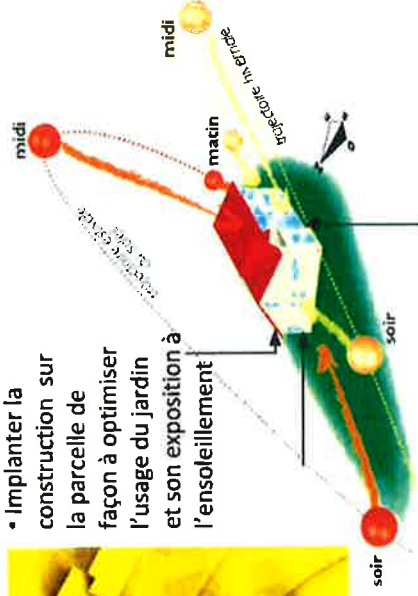
## Le plan réglementaire

Le plan réglementaire définit les zones constructibles, les lignes d'accroches et les orientations principales qui permettront :

- A chaque maison de recevoir un maximum d'ensoleillement pour elle-même, sans faire d'ombre aux autres constructions



- Planter la construction sur la parcelle de façon à optimiser l'usage du jardin et son exposition à l'ensoleillement



Obtenir une continuité en rue, placette ou hameau, tels qu'on peut l'avoir dans les anciens villages. La qualité de la clôture qualifie l'espace public.



## Ventilation

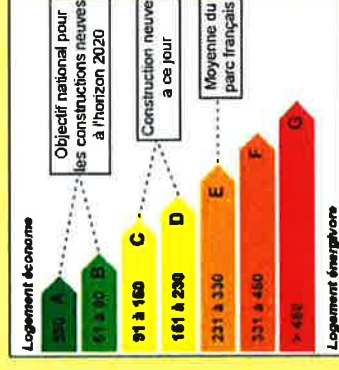
- Choisir entre deux systèmes performants :
  - ✓ Ventilation hygro-réglable  
économie d'énergie par ajustement des débits d'air aux besoins
  - ✓ Ventilation double flux  
économie d'énergie par échange de chaleur entre l'air extrait et l'air entrant

## Se faire accompagner

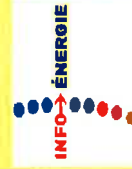
- Demander à votre constructeur de vous fournir les performances énergétiques de votre maison :

- ✓ anticiper la réglementation thermique 2012 soit 50 kWh énergie primaire/m<sup>2</sup>.an
- ✓ aujourd'hui encore la RT2005)

Niveau de consommation exprimée en kWh énergie primaire/m<sup>2</sup>.an (chauffage, eau chaude sanitaire, rafraîchissement)



- Espace info énergie



Conseils pratiques et gratuits sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables

N°Azur : 0 810 036 038  
(coût d'un appel local) -

# Bien équiper ma maison

## Chauffage

- Choisir un système de production de chaleur efficace en fonction de l'énergie choisie :
  - ✓ Gaz : chaudière à condensation (*pas de crédit d'impôts*)
  - ✓ Electricité : pompe à chaleur - géothermie, aérothermie (*crédit d'impôts*)
  - ✓ Bois : insert, poêle, chaudière performants (*crédit d'impôts*)
- Préférer une émission de chaleur par plancher chauffant à eau *solution efficace et confortable permettant de changer de source d'énergie*
- Installer un système de régulation et de programmation

## Eau chaude sanitaire ... solaire

- Privilégier l'installation d'un chauffe-eau solaire ou PAC à un chauffe-eau traditionnel, c'est 45 à 65% d'économies sur la facture énergétique annuelle d'eau chaude sanitaire (*crédit d'impôts*)
- Positionner la production d'eau chaude sanitaire à proximité de la cuisine et de la salle de bain afin de limiter les pertes en ligne.

## Eclairage et autres équipements ménagers

- S'équiper de :
  - ✓ lampes basse consommation
  - ✓ appareils électroménagers classe A voire A+*Classe A+ : 20% d'économie par rapport à la classe A*



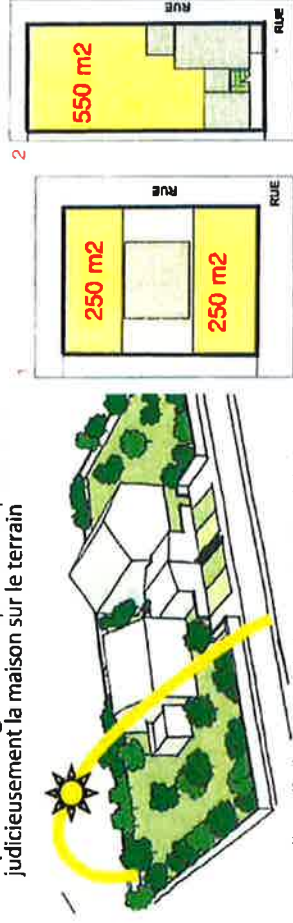
## Eau

- Équiper les robinets de mousseurs auto-régulés
- Préférer une robinetterie économe (mitigeur / robinet thermostatique)



## La position sur le terrain

- Optimiser l'usage de votre parcelle en positionnant judicieusement la maison sur le terrain



- Veiller à l'adaptation de la construction à la topographie ou terrain pour une habitation plus fonctionnelle et plus intégrée au paysage



## Construire avec son temps

- Choisir des techniques et des matériaux environne

## La gestion de l'eau à la parcelle

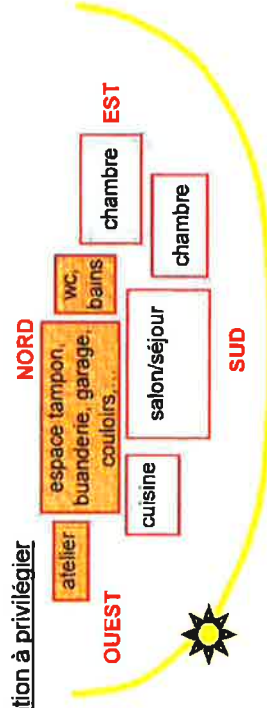
- Limiter le ruissellement des eaux de pluies en minimisant les surfaces imperméabilisées.
- Récupérer l'eau pluviale pour une utilisation conforme à la réglementation
  - Possibilité de mise en place d'une cuve de récupération

# Bien concevoir ma maison

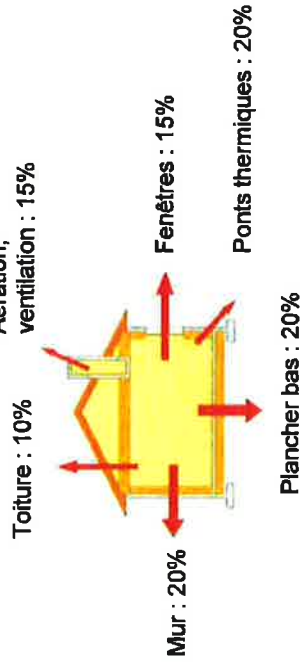
## Confort d'hiver

- Limiter les déperditions thermiques
  - ✓ Préférer une maison compacte
  - ✓ Adopter une isolation performante de toutes les parois de la maison  
*murs, planchers, plafonds, portes, fenêtres*
  - ✓ Choisir un mode de construction limitant les ponts thermiques  
*exemples : maçonnerie isolante en terre cuite ou en béton cellulaire, ossature bois, isolation extérieure, ...*
  - ✓ Minimiser les vitrages au Nord
- Maximiser les apports solaires
  - ✓ Implanter les pièces de vie en fonction de la course du soleil et avec les baies vitrées au Sud tout en protégeant la maison des surchauffes d'été

### Implantation à privilégier

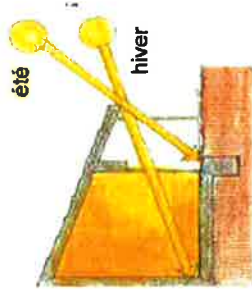


Répartition moyenne des déperditions dans une maison individuelle neuve (RT2005)



# = associer économies d'énergie et confort

## Confort d'été



- Prévoir une protection solaire intégrée au bâti vitrées de la façade Sud  
*En été, l'exposition Sud correspond à un soleil haut, il est donc facile de s'en protéger par un simple débord de toit ou autre élément fixe intégré au bâti.*
- Choisir des matériaux de construction favorisant une bonne Inertie thermique de la maison pour stocker l'énergie et la restituer  
*exemples : maçonnerie isolante en terre cuite ou béton cellulaire, isolation extérieure*



- Veiller au choix des matériaux pour une terrasse orientée plein sud afin d'éviter la réverbération sur les baies vitrées

## Confort visuel

- Optimiser l'utilisation de la lumière du jour par des fenêtres ou puits de lumière judicieusement positionnés

## Accueil des personnes à mobilité réduite

- Prévoir des ouvertures, des seuils, des largeurs de passage (accès toilettes et pièces de vie) adaptés





**FRESCHEs 3 -Plan du 16 décembre 2011- Surface provisoire des lots (avant bornage définitif) :**

Lot 1 / 358 M2

Lot 2 / 496 M2

Lot 3 / 564 M2

Lot 4 / 656 M2

Lot 5 / 358 M2

Lot 6 / 378 M2

Lot 7 / 644 M2

Lot 8 / 705 M2

Lot 9 / 587 M2

Lot 10 / 514 M2

Lot 11 / 625 M2

Lot 12 / 742 M2

Lot 13 / 808 M2

Lot 14 / 827 M2

Lot 15 / 673 M2

Lot 16 / 515 M2

Lot 17 / 529 M2

Lot 18 / 616 M2

Lot 19 / 856 m2

Lot 20 / 749 M2

Lot 21 / 567M2

Lot 22 / 756 M2

Lot 23 / 738 M2

Lot 24 / 422 M2

Lot 25 / 363 M2

Lot 26 / 363 M2

(LOT 27 - 1591 M2 / 4 Accession sociale)

(LOT 28 - 1959 M2 / 6 locatifs)

16.12.2011

LEGENDE	
	Perimetre loti - Zone 1 AU1 - S=23 965m <sup>2</sup>
	Lot privatif
	Voie
	Voie (traitement de surface spécifique)
	Parking collectif
	Trottoir
	Espace vert
	Arbres à planter / Arbres existants
	Place de stationnement extérieur non closé
	Ligne d'accrochage garage
	Emplacement de garage imposé
	Carport préau
	Emprise inconstructible pour la partie habitable
	Axe majeur des constructions
	Ligne d'accroche obligatoire de la façade en mitoyenneté
	Ligne d'accroche obligatoire de la façade sur rue
	Ligne de retrait maximal à la rue de 0 ou 3,00m ou 0 ou 5,00m
	Muret Imposé (crépi) - hauteur imposée de 0,90cm Haies possibles à l'intérieur
	Haie (haut. maxi 1,80) - pas de muret Possibilité de grillage à l'intérieur (1,80m maxi)
	Haie (haut. maxi 1,50) - pas de muret Possibilité de grillage à l'intérieur (1,50m maxi)
	Aux choix
	Implantation abri de jardin obligatoire

16.12.2011

Nous soussignés,

MR (nom et prénom) .....

MME (nom et prénom) .....

Sommes intéressés par l'acquisition éventuelle d'un lot au lotissement communal des FRESCHES 3, sans engagement ferme.

Adresse actuelle : .....

Téléphone fixe ..... Portable .....

Adresse email : .....

Nombre d'enfants et âges : .....

Lieu de travail de MR : ..... profession (facultatif) : .....

Lieu de travail de MME : ..... profession (facultatif) : .....

- 1<sup>ère</sup> acquisition immobilière ? OUI – NON

Motivations principales pour l'acquisition d'un terrain à ST Hilaire de Clisson : (si besoin utiliser le verso)

.....  
.....  
.....

La tranche 3 du lotissement des FRESCHES s'inscrit dans une démarche d'approche environnementale. Que cela signifie t'il pour vous ?

.....  
.....  
.....

**Pour information** : en lien avec les textes de loi GRENELLE 2, la tranche 3 du lotissement communal des FRESCHES a fait l'objet d'une étude d'Approche Environnementale de l'Urbanisme pour optimiser l'espace urbanisé tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable et pour favoriser un habitat plus sobre en énergie. Le projet de règlement traduit les conclusions de cette étude et guide les projets de construction. Ainsi, les zones d'implantation des constructions, les accroches, certaines mitoyennetés seront imposées, tout comme les emplacements des garages, places de stationnement, les abris de jardin, .....les types de clôtures seront précisés.

Les futurs propriétaires s'engageront à concevoir un projet de construction conforme au règlement. Tous les dossiers de demande de permis de construire seront examinés par un architecte-conseil, préalablement à leur dépôt.

Fait à ..... Le .....