

COMMENT DÉVELOPPER UN PROJET DENSE EN EXTENSION ?

UN ÉCO-LOTISSEMENT COMMUNAL, RUE DE LA RONCERAIE À VERNY



2 000 habitants,
14 km au sud de Metz

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE



Programme : **32 parcelles (24 logements/ha)**

Maître d'ouvrage : **Commune de Verny, AMO : Elisabeth SPIELMAN**

Maître d'œuvre : **Michaël OSWALD architecte, LOLLIER Ingénierie BET, KUBLER Paysagiste**

Documents d'urbanisme : **PLU modifié en 2016, pour intégrer une OAP sur le secteur / Un nouveau PLU a été approuvé en 2024**

Montage : **Permis d'aménager déposé en novembre 2016**

Durée du projet : **2014-2023**



CONTEXTE ET OBJECTIFS



À partir de 2014, les élus de Vergy se sont engagés dans un projet écologique, participant à son échelle, aux alternatives pour un urbanisme rural plus durable. Ce lotissement communal en apporte la démonstration, avec 32 parcelles viabilisées autour d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales. La conception globale est basée sur le bio-climatisme des constructions, la qualité de vie des futurs habitants et l'optimisation des coûts de construction.

Pour cette aventure collective, un petit groupe motivé a rassemblé quelques membres du conseil municipal, l'Assistante à Maîtrise d'Ouvrage Elisabeth Spielmann, mais aussi des habitants volontaires, l'association Adeppa qui accompagne la commune, et un technicien de l'intercommunalité. Ce comité de pilotage a tout d'abord produit **une feuille de route des ambitions du projet** (issue de plusieurs ateliers thématiques et de visite de projets inspirants).

| Intégration des bacs à ordures et volumes harmonieux des constructions



| L'espace central pour l'agrément et la rétention des eaux de pluie



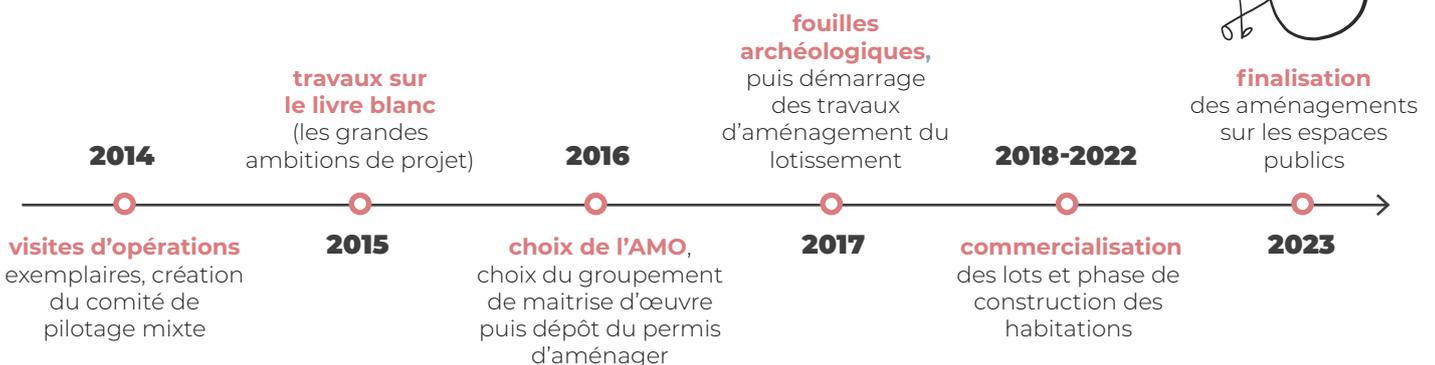
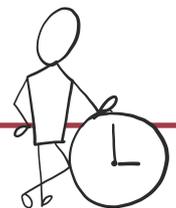
| La communication dédiée pour un chantier propre et respectueux



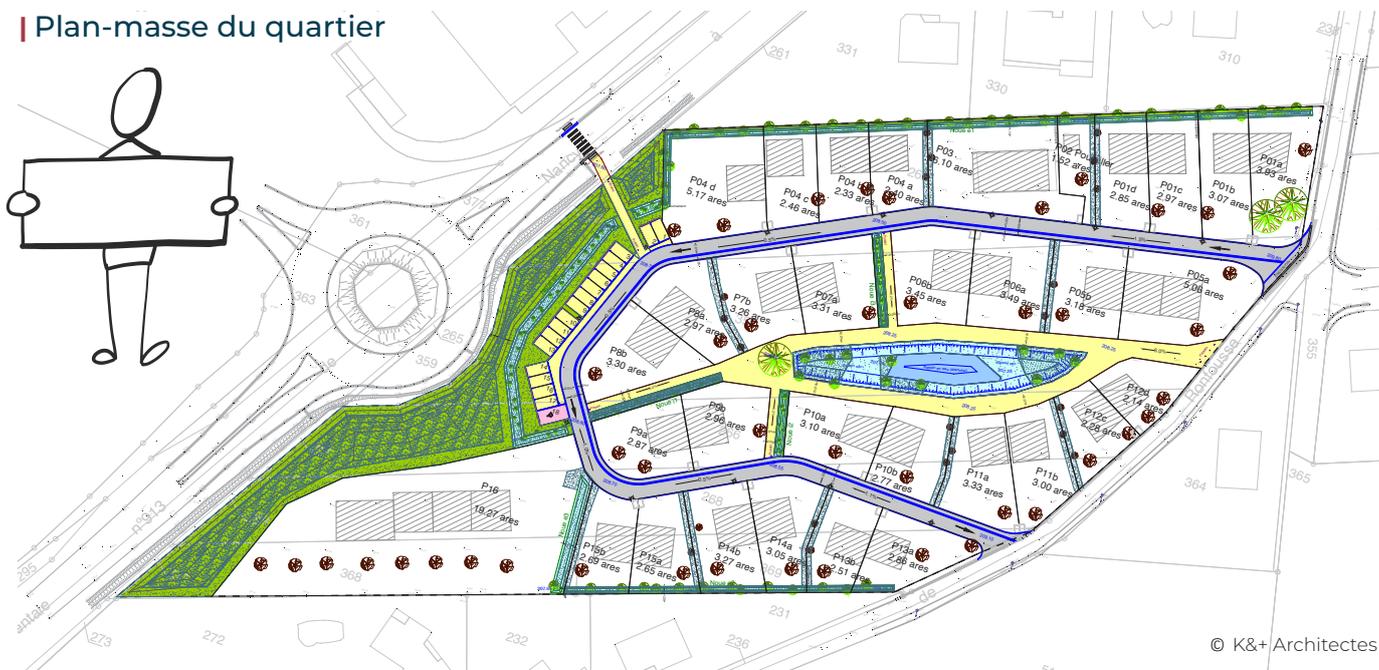
| Une part belle faite aux piétons ; cheminements doux et chaussée à plat



CALENDRIER



Plan-masse du quartier



© K&+ Architectes

LES QUALITÉS DU PROJET

La conception du quartier intègre un lieu central hors du flux des véhicules. Celui-ci offre un **parcours sécurisé autour du bassin humide**. Il est planté sur plusieurs strates pour une meilleure biodiversité. **Les noues réparties également sur les parcelles privées**, sont garnies de roseaux et de saules vanniers. Les places de stationnement au sein des parcelles sont toutes en matériaux perméables. Elles sont accompagnées d'un abris pour les containers de déchets : une solution homogène et esthétique pour masquer les poubelles.

La voirie en boucle propose une **vitesse réduite à 20 km/h**. Peu large pour limiter les coûts, ce sens-unique limite aussi les accélérations et favorise le partage de la rue entre les véhicules et les piétons.

Certaines clôtures ont été aménagées dès la commercialisation des lots pour assurer un verdissement initial et cohérent (séparation arbustives parfois même comestibles avec des petits fruits). Dans ce sens, chaque parcelle comprenait également la livraison d'un arbre fruitier à choisir parmi une liste définie.

Pour accueillir une diversité de profils parmi les nouveaux habitants, les élus ont porté une attention particulière à la variété des tailles de logements, intégrant un petit collectif.

Quelques maisons sont aussi en location, pour compléter l'offre de l'accès à la propriété. Ainsi, les prix d'achat des 32 parcelles (entre 2 et 6 ares) ont été proposés entre 40 000 et 150 000 €.

Les parcelles étaient « libres de constructeurs », mais accompagnées d'un document pédagogique, pour savoir « comment bien penser son projet ». Cet accompagnement visait à diffuser les grands principes de la construction écologique. Tout d'abord, 7 ateliers thématiques ont été organisés pour les futurs acquéreurs, permettant à ceux qui le désiraient, de se former et de s'intégrer dans la démarche. Dans le cadre de sa commercialisation, la commune a ensuite mis gratuitement à disposition des futurs acquéreurs un modèle original de construction bioclimatique réalisé par l'architecte du quartier Mickaël Oswald. Les plans fournis pouvaient être utilisés ou adaptés pour le dépôt du permis de construire. Enfin, suite à un appel à projet, la commune a même réalisé un catalogue regroupant différentes propositions techniques et architecturales de professionnels de la construction pour la réalisation de la maison modèle.

un modèle inspirant de maison bioclimatique, à disposition des habitants



© K&+ Architectes

PAROLES D'ACTEURS



« L'opération s'avère bénéficiaire pour la collectivité, malgré le niveau d'exigence. Nous avons réussi à maintenir nos ambitions de qualité dans le temps long du projet. Ce lotissement s'intègre dans une dent creuse du village et en améliore les circulations piétonnes. »

Conseiller délégué - Mairie de Verny
Jean-Marc SAUTREAU



« Une opération d'aménagement pensée pour les habitants. Le catalogue qui comprenait pour chaque proposition, la liste des matériaux utilisés, le type de contrat et de livraison ainsi qu'une approche financière, a été une aide à la décision précieuse pour les futurs habitants. »

Assistante à maîtrise d'ouvrage
Elisabeth SPIELMANN



« Le prix de vente de la parcelle incluait plusieurs prestations, dont une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle est enterrée et propice à la réutilisation, tant pour le jardin que pour d'autres usages domestiques. »

Habitante



À RETENIR

- **Des surfaces de terrains réduites** (2 à 3 ares) avec une mitoyenneté obligatoire ;
- **Un cahier des charges architectural** précis, permettant une harmonie forte des constructions, malgré des lots « libres de constructeur » (toiture mono-pente favorable à l'installation de panneaux solaires) ;
- Une **voirie de desserte étroite et partagée**, limitant les vitesses (sens unique) ;
- Des **venelles piétonnes** bien réparties (en particulier vers le bassin central) ;
- **Des places de stationnement « visiteurs »** groupées, en complément des 2 places par parcelle ;
- **Une intégration paysagère soignée**, avec des haies en périphérie, un merlon arboré comme masque visuel et acoustique vers la route départementale ;
- **Un réseau de noues** assurant l'infiltration des eaux pluviales et un bassin de rétention planté au centre du lotissement (comme espace d'agrément) ;
- Les **eaux de toiture** doivent être raccordées à une cuve de récupération individuelle (inclue dans le prix d'achat du terrain) ;
- Un **poulailler « de quartier »**, géré collectivement.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____