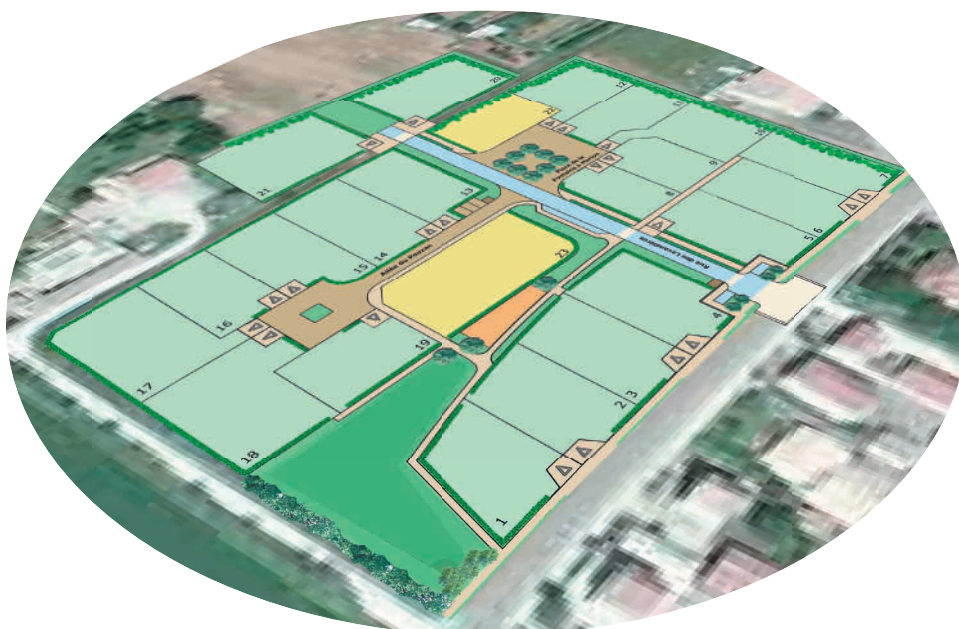


# LA GARENNE DU BOIS AUX PINS



RÉUSSIR VOTRE PROJET



## LE MOT DU MAIRE

Créer un nouveau quartier à Chef-Boutonne, voilà la véritable mission que la collectivité s'est donnée en concevant « La Garenne du Bois aux Pins ».

Cet objectif se décline en 3 axes forts :

Alors qu'une prise de conscience a lieu dans notre société, nous avons voulu mettre **le développement durable** au centre de ce projet. Ce livret vous donnera à cette occasion des conseils utiles, montrant réellement qu'au-delà des souhaits, chacun peut intégrer ce paramètre dans son projet, sous des angles différents.

**La mixité sociale** est également un enjeu fort. Un quartier doit rassembler des propriétaires, des locataires, des gens de tous âges. Enfants, jeunes et moins jeunes cohabiteront dans cet espace, réfléchi pour vivre à la fois ensemble, en étant chez soi.

Enfin, la collectivité a décidé d'aider ceux qui veulent devenir propriétaires pour la première fois, à travers **la mise en place du pass-foncier**. Ce dispositif permettra aux porteurs de projets de recevoir une subvention, de faire porter l'achat du terrain pour une association collectrice du 1% logement et surtout de bénéficier de la TVA à 5.5% sur la construction. Cet avantage permet aux bénéficiaires de devenir propriétaire pour l'équivalent mensuel d'un loyer.

Nous sommes à votre disposition pour vous aider et répondre à toutes vos questions. Nous sommes à vos côtés pour réussir **votre projet**.

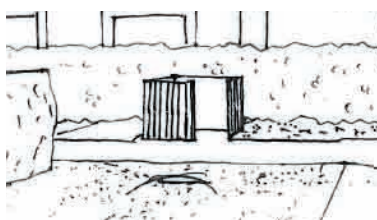
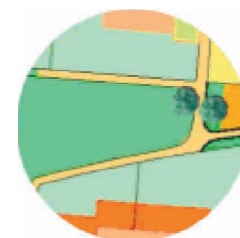
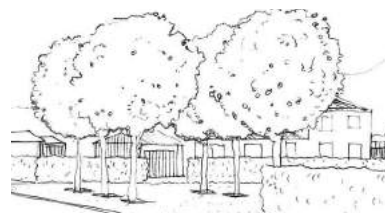
*Fabrice Michelet*



## PRESENTATION DE LA GARENNE DU BOIS AUX PINS

Le quartier a été conçu dans l'objectif de respecter l'environnement et de promouvoir un cadre de vie agréable. Cela se traduit dans le projet d'aménagement par les points suivants :

- **Inscription du projet dans le grand paysage** : plantation de haies pour reconstituer le maillage bocager mais aussi pour protéger les habitations des vents gênants et abriter la faune locale, création d'une coulée verte traversante, dominance du végétal dans l'ambiance du quartier.
- **Sécurisation des déplacements** : marquage de l'entrée du site par le carrefour, différenciation des espaces alloués aux véhicules et aux piétons sur la voie principale (rue des Lavandières), mixité des usages dans la desserte interne (allée du Pouzac et place de la Fontaine à Marion où l'ambiance favorise le piéton face à la voiture, accès piéton facilité vers l'espace vert et les jeux.
- **Optimisation de l'éclairage** : réduction des consommations par un éclairage sobre et limitation de la pollution du ciel nocturne vis-à-vis de la faune et des amateurs d'astronomie par le choix d'un matériel performant.
- **Gestion extensive de l'eau pluviale** : espaces verts d'infiltration (noues et bassin) supports de l'aménagement paysager du quartier, dominance des revêtements perméables.
- **Regroupement des points de collecte des déchets** : réduction du trajet de desserte des camions de collecte et des nuisances sonores.
- **Optimisation des apports solaires** : le découpage des parcelles permet la récupération de l'ensoleillement.



Ce guide a pour objectif de vous aider dans la composition de votre projet, depuis les choix constructifs jusqu'aux aménagements paysagers. Il vous accompagne dans votre réflexion et présente des liens vers des organismes de conseil.

## SOMMAIRE

L'accession à la propriété par le PASS FONCIER	P.4
Une construction performante, gage d'économies d'énergie à long terme	P.5
La gestion du chantier	P.7
Une trame verte pour valoriser votre cadre de vie	P.8
Votre projet, mode d'emploi	P.9
Le plan d'aménagement	P.11

## L'ACCESSION A LA PROPRIETE PAR LE PASS FONCIER

Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs par des ménages à revenus modestes mis en place en septembre 2006 par le « 1% logement »\* et les pouvoirs publics.

Le « 1 % logement » est une contribution patronale qui a pour vocation de faciliter l'accès des salariés au logement <sup>(1)</sup>.

La commune de CHEF BOUTONNE s'est engagée à verser une aide à l'accession sociale à la propriété pour une partie des lots de cette opération, en lien avec ASTRIA, un des organismes collecteurs du « 1% logement ».

Pour chacun, ASTRIA se portera acquéreur du foncier et signera dans le même temps un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail (sous condition suspensive du paiement du prix du terrain).

## LE PRINCIPE du PASS-FONCIER®

⇒ Payer d'abord la construction du logement et acheter le terrain plus tard, lorsque la maison est remboursée.

Il permet de devenir propriétaire en deux temps :

1 : remboursement d'un prêt pour la construction de l'habitation (sur 18 à 25 ans maximum)

2 : une fois le prêt remboursé, deux possibilités s'offrent :

- Soit payer le terrain au prix convenu dans le bail à construction passé avec ASTRIA. Ce bail prévoit une réactualisation annuelle du prix.
- Soit reporter l'achat du terrain en prolongeant le bail. Le salarié en devient propriétaire au terme du bail prorogé (15 ans maximum).

### Les AVANTAGES de ce dispositif

- le montant des mensualités de remboursement de prêt est réduit.
- ASTRIA analyse la faisabilité du projet, se charge du montage du dossier et accompagne l'acquéreur jusqu'à la réalisation de l'opération.
- l'acquéreur bénéficie d'une garantie de revente et de relogement en cas de difficultés financières.

### Les CONDITIONS pour bénéficier du PASS-FONCIER®

Le PASS-FONCIER® est réservé aux salariés primo-accédants qui :

- achètent leur résidence principale,
- respectent les plafonds de ressources,
- bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales, pour l'opération « La Garenne du Bois aux Pins » il s'agit de la commune de CHEF BOUTONNE.

### Les DEMARCHES à suivre

Le salarié doit :

- contacter ASTRIA pour l'étude du projet,
- demander l'aide à l'accession sociale à la commune de CHEF BOUTONNE.

ASTRIA instruira alors le dossier et mettra en place le PASS-FONCIER® (achat du terrain et signature du bail à construction).

(1) Pour en savoir plus sur le « 1% logement » : [http://www.uesl.fr/espace\\_particulier/index.htm](http://www.uesl.fr/espace_particulier/index.htm)

## Pour plus d'informations sur le PASS-FONCIER® :

- connectez-vous sur <http://www.passfoncier.fr>
- contactez le collecteur « 1% logement » :  
ASTRIA à BORDEAUX :  
Béryl 1  
22 rue Jacques-Prévert  
33692 MÉRIGNAC CEDEX  
Tél. : 05 56 17 43 03  
Fax : 05 56 17 43 02  
<http://www.astria.com/pass-foncier>

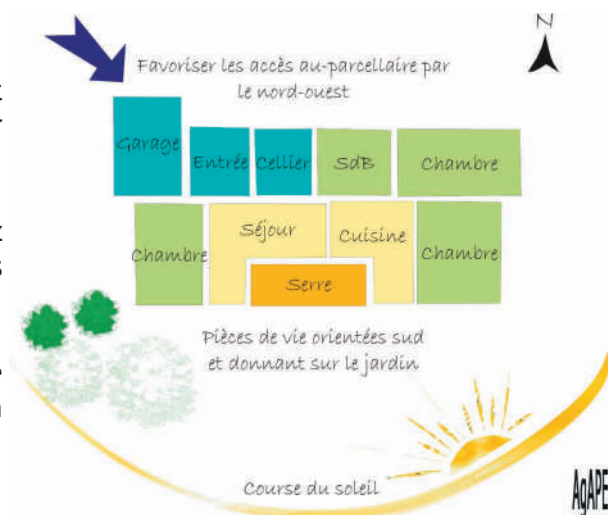
## UNE CONSTRUCTION PERFORMANTE, GAGE D'ECONOMIES A LONG TERME

Se poser des questions de bon sens ou réaliser des investissements de long terme, la conception d'une construction se prévoit progressivement :

### 1. Orienter le bâtiment, répartir les pièces.

- identifiez vos besoins : combien de personnes vont vivre dans la maison ? Quels liens entre la partie jour et la partie nuit ?
- établissez votre relation avec l'extérieur : orientez les pièces par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants, aux vues.
- imaginez le futur : comment ménager une possibilité pour agrandir la maison ? Cette maison sera-t-elle accessible aux personnes handicapées ?

Contact : CAUE des Deux Sèvres



### 2. Rechercher la qualité de « l'enveloppe ».

## ZOOM : La réglementation

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006 la **Réglementation Thermique 2005 (RT 2005)** s'applique à tous les bâtiments. Elle impose un seuil de consommation d'énergie maximal.

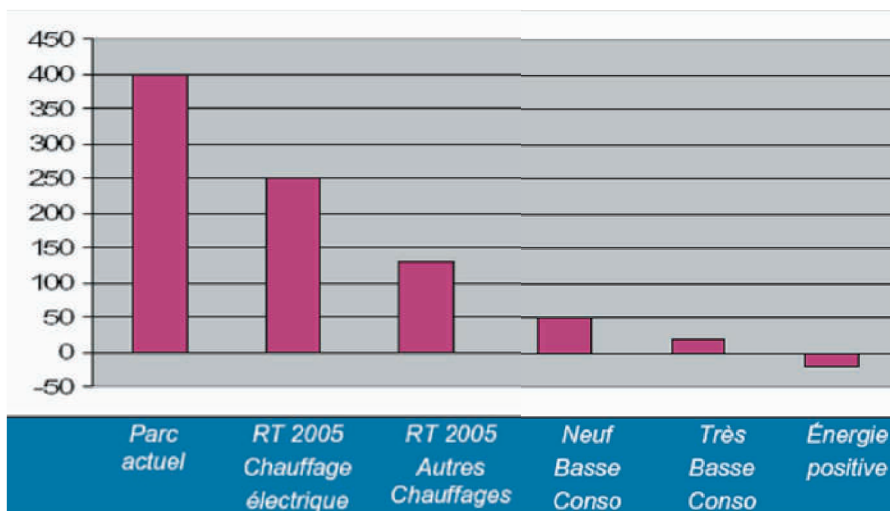
Deux niveaux de performance énergétique peuvent être appliqués de manière volontaire et réduire encore les consommations de 10 à 20%, il s'agit des niveaux « Haute Performance Énergétique » (HPE) et « Très Haute Performance Énergétique » (THPE).

- ▶ Atteindre le niveau THPE, c'est anticiper sur la future RT 2010.

D'autre part, le Grenelle de l'environnement a fixé un objectif de performance énergétique encore supérieur à celui de la RT 2010, il s'agit du niveau « Batiment Basse Consommation » qui deviendrait applicable en 2012.

Votre constructeur ou architecte peut vous assister dans la réalisation d'un bâtiment performant et vous présenter les gains énergétiques correspondants aux surcoûts générés. Ils ne doivent pas excéder 10% par rapport à un projet classique.

Contact: Espace Info Energie.



### 3. Utiliser des énergies renouvelables.

Une fois que l'organisation du bâtiment et la qualité de l'isolation sont définies, vous pouvez envisager le recours aux énergies renouvelables.

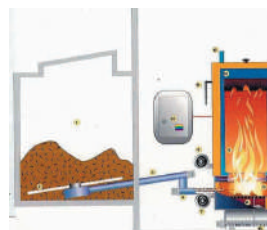
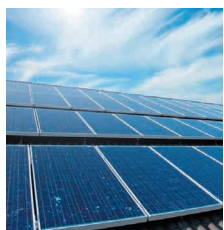
Les panneaux solaires thermiques produisent de l'eau chaude qui est ensuite distribuée dans le circuit d'eau chaude sanitaire, voire même dans le circuit de chauffage de la maison.

Les panneaux solaires photovoltaïques produisent de l'électricité qui peut être redistribuée au réseau à un prix d'achat économiquement intéressant.

La géothermie (passage d'un fluide caloporteur dans une partie non construite de la parcelle) permet de produire de l'eau chaude pour le circuit d'eau sanitaire et de chauffage. Attention, pour être performante, ce type d'installation doit être très bien dimensionnée et être posée par des installateurs compétents.

L'aérothermie met en jeu une pompe à chaleur valorisant les calories de l'air ambiant. Elle permet de réduire la consommation d'énergie pour le chauffage mais n'est pas adaptée aux périodes de froid.

Le bois est une ressource intéressante économiquement et disponible sur le territoire. Sous forme de plaquettes, granulés ou bûches, elle peut constituer un chauffage d'appoint ou produire toute l'eau chaude de la maison.



Contact : Espace Info Energie

#### 4. S'engager dans l'éco-construction.

Vous pouvez rechercher des matériaux locaux, recyclables ou ayant demandé peu d'énergie pour leur transformation et leur acheminement afin de diminuer l'impact de votre construction sur l'environnement.

Paille  
Bois  
Chanvre  
Terre crue ...



crédit : SCOP Volume paille



#### LA GESTION DU CHANTIER

Un chantier de construction a de nombreux effets sur l'environnement : utilisation de matériaux naturels, production de déchets, recours à des véhicules et engins de chantier consommant du carburant, risque de pollution...

Limiter ces effets par une gestion optimisée du chantier relève de votre responsabilité. Les ingrédients de la réussite dépendent de la volonté affichée vis-à-vis du maître d'oeuvre et des entreprises intervenant sur le chantier.

Dans les chantiers de construction de bâtiment, il s'agit principalement :

- De faire respecter la propreté de votre parcelle et des voiries publiques par la prise en charge des **emballages et des chutes de matériaux** par chaque entreprise. Renseignez-vous auprès de votre maître d'oeuvre sur la gestion des déchets mise en place au cours du chantier.
- De ne pas dégrader les aménagements liés à la viabilisation : les coffrets techniques et les espaces verts déjà plantés par la commune.
- De respecter la tranquillité de vos voisins : prévenez les de la durée des travaux et des risques de perturbations (allée et venue d'engins de chantier, occupation de l'espace public, émission de bruits...).

## UNE TRAME VERTE POUR VALORISER VOTRE CADRE DE VIE

### Composition des plantations :

Les plantations sont obligatoires en bordure de voies et autour de certaines « places du midi » (se référer au règlement). Une large palette végétale vous permettra de composer une haie « à la carte » avec des espèces locales. Le schéma de plantation présenté dans le cahier de recommandations est établi de manière à garantir votre intimité et la reprise des plantations.

Les espaces libres doivent être plantés sur au moins 15% de leur surface. Des arbres de haut jet apporteront de la qualité à votre terrain et peuvent constituer une protection de la façade sud de votre habitation pour les périodes estivales. Vous pouvez agrémenter cette liste d'espèces fruitières ou ornementales traditionnelles.

Contact : prom'haies



### L'entretien :

Il est recommandé de limiter, voir proscrire quand cela est possible, l'utilisation de produits phytosanitaires et des engrais pour l'entretien des espaces verts privés, qu'il s'agisse de plantations ornementales ou de jardins potagers.

La taille des haies est primordiale les premières années, elle permet de densifier les plants depuis leur base ce qui est nécessaire pour obtenir une haie dense. Ensuite, vous pouvez choisir différentes pratiques d'entretien : la haie libre ou taillée.



## VOTRE PROJET, MODE D'EMPLOI :

La construction d'une nouvelle maison est une étape déterminante de la vie tant pour votre famille que pour le dynamisme de Chef-Boutonne. Par conséquent, la commune s'engage à vos côtés pour faciliter vos démarches et vous accompagner dans la définition d'un projet de qualité.

Lors de votre première venue en mairie, nous vous présenterons le projet.

Votre interlocuteur est :

✉ Pour prendre rendez-vous, contactez la mairie au 05.49.29.80.04

Ce premier contact est l'occasion de vous présenter le règlement du Plan Local d'Urbanisme, le cahier des charges de la construction sur le secteur de la Garenne du Bois au Pins et les attendus en terme de qualité.



Dans un deuxième temps, les architectes du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) se tiennent à votre disposition pour vous conseiller sur votre projet et sur les étapes à respecter :

- conseil sur les partenaires à associer (architecte ou maître d'oeuvre),
- définition de la qualité constructive de votre logement,
- gestion de l'implantation sur votre parcelle,
- organisation de l'espace...

Pensez à apporter à l'architecte conseil tout ce qui va lui permettre de comprendre l'existant :

- photos du cadre environnant et de la parcelle,
- le plan du cadastre, voire le plan de situation (à demander en mairie ou au service du cadastre des impôts),
- Des textes et des croquis si vous avez commencé à réfléchir à votre projet (ce n'est pas obligatoire).

**C**onseil  
**A**rchitecture  
**U**rbanisme  
**E**nvironnement

**Deux-Sèvres**

Le CAUE est consultable sur rendez-vous soit :

- à Chef Boutonne dans la mesure où les visites pourront être groupées entre plusieurs acquéreurs,
- à Melle à l'occasion des permanences déjà mises en place.

✉ **Adressez-vous à la mairie pour prendre rendez-vous à Chef Boutonne.**

✉ Pour prendre rendez-vous à Melle avec l'architecte Philippe Heidet, contactez-le au 05 49 28 06 28.

**Votre projet prend forme** : votre maître d'oeuvre élabore les plans de votre maison.

Pour évaluer la **qualité de l'enveloppe** de vos bâtiments et ajuster le projet en fonction des objectifs de performance énergétique et de votre budget, l'**Espace Info Energie** vous conseille sur les techniques et les matériaux à privilégier.

Une permanence se tient à Chef Boutonne une fois tous les trois mois. L'EIE vous accueille également dans ses locaux à Niort.



✉ Pour prendre rendez-vous avec Béatrice Gouin, conseillère, contactez-la au 05 49 77 20 20.

Email : [info.energie@agglo-niort.fr](mailto:info.energie@agglo-niort.fr)

**Le Pôle d'Excellence Rurale** met à votre disposition un annuaire des professionnels de l'éco-construction. Adressez-vous à :

✉ David Milcent, Maison du Pays Mellois, 2 Place Bujault, 79 500 Melle

Email : [d.milcent@lezayen.fr](mailto:d.milcent@lezayen.fr)

Tél : 05.49.27.32.53

**Prom'haies** est une association qui peut vous conseiller dans le choix de la conception de votre haie : coûts, techniques de plantation, entretien. Elle dispose d'une pépinière d'espèces traditionnelles.



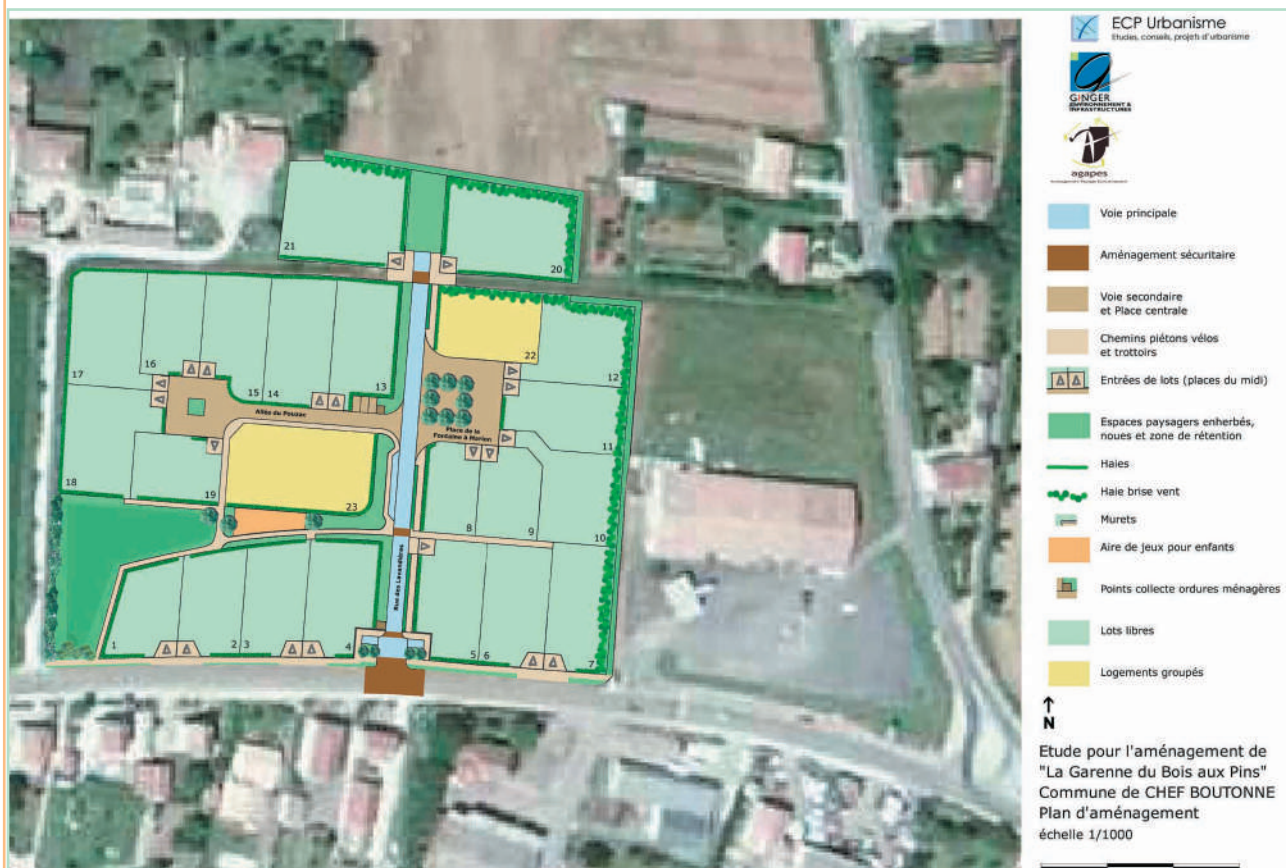
✉ Contactez Samuel Fichet au 05.49.07.64.02

Email : [contact@promhaies.net](mailto:contact@promhaies.net)

Etant donnée la proximité d'un monument historique, votre projet doit être soumis à l'**Architecte des Bâtiments de France**.

✉ Pour prendre rendez-vous au Service Départemental d'Architecture, appelez le 05 49 06 89 82. Le SDAP se situe au 39, avenue de Paris - 79000 Niort.

## PLAN D'AMENAGEMENT DE LA GARENNE DU BOIS AUX PINS



n° Lot	Surface en m2	SHON en m2
1	562	252,90
2	624	280,80
3	663	298,35
4	796	358,20
5	728	327,60
6	743	334,35
7	761	342,45
8	474	213,30
9	520	234,00
10	771	346,95
11	730	328,50
12	783	352,35
13	758	341,10
14	814	366,30
15	727	327,15
16	576	259,20
17	853	383,85
18	849	382,05
19	560	252,00
20	1132	509,40
21	1191	535,95
22	700	315,00
23	1153	518,85
<b>Total</b>	<b>17468</b>	<b>7860,6</b>

