

Suivez
le guide

ADOPTÉZ
DÈS AUJOURD'HUI
LA FAÇON D'HABITER
DE DEMAIN

Changer d'ère à la Fleuriaye

Entre le centre-ville de Carquefou et la vallée de l'Erdre, le quartier de la Fleuriaye, véritable trait d'union entre un site déjà urbanisé et un espace naturel paysager remarquable, s'inscrit dans une démarche durable et innovante.

Il offre une vraie diversité en proposant des logements individuels et collectifs, des activités tertiaires et de services, des équipements publics dédiés à la culture et à l'environnement, un vaste parc public et un centre équestre à 800 m de l'Erdre.

Au sein de cet écrin de verdure, un engagement partagé : réaliser un lieu exemplaire en matière de transition énergétique.

Vivre à la Fleuriaye c'est choisir de changer d'ère et habiter le logement de demain. Découvrez à travers ce guide les points forts d'un quartier conçu pour votre confort et votre bien-être.

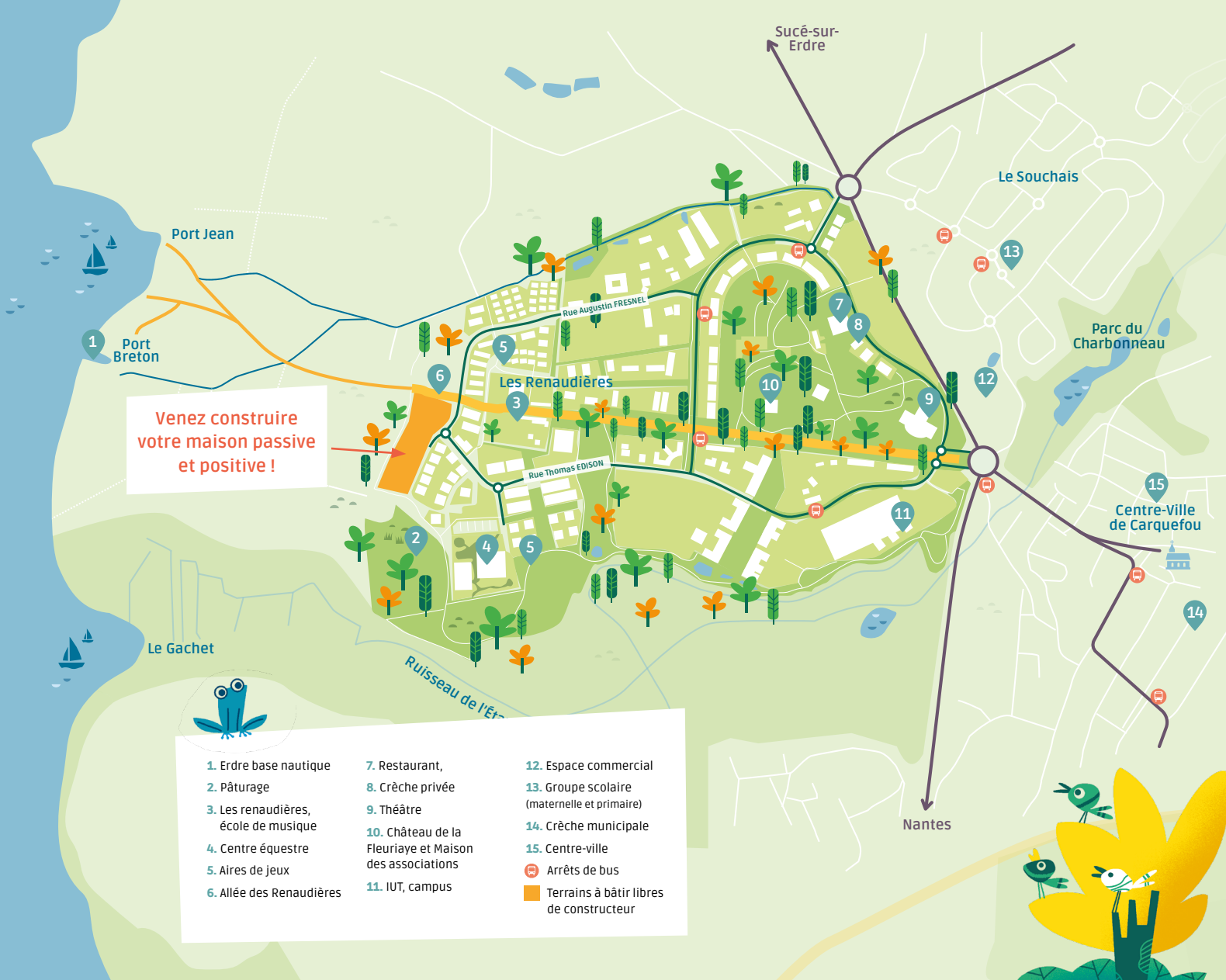
Venez construire
votre maison passive
et positive !



1. Erdre base nautique
2. Pâturage
3. Les renaudières, école de musique
4. Centre équestre
5. Aires de jeux
6. Allée des Renaudières

7. Restaurant,
8. Crèche privée
9. Théâtre
10. Château de la Fleuriaye et Maison des associations
11. IUT, campus

12. Espace commercial
 13. Groupe scolaire (maternelle et primaire)
 14. Crèche municipale
 15. Centre-ville
- Arrêts de bus
- Terrains à bâtir libres de constructeur



Construire une maison passive

En venant construire à la Fleuriaye, profitez des nombreux atouts d'une maison passive : une bonne qualité de l'air, un confort thermique été comme hiver, un confort acoustique et de faibles charges de chauffage.

COMMENT FONCTIONNE UN BÂTIMENT PASSIF ?

Imaginez un bâtiment parfaitement isolé, comme s'il avait été recouvert d'un manteau qui le protège autant l'hiver que l'été. Il fait bon à l'intérieur, puisque vous l'occupez et y rejetez de la chaleur. Si, en plus, le temps est ensoleillé, c'est encore mieux, et vous n'avez plus besoin de chauffer.

POURQUOI « PASSIF » ? IL NE FAIT RIEN ?

Le concept du bâtiment passif est que la chaleur dégagée à l'intérieur de la construction (êtres vivants, appareils électriques) et celle apportée par l'extérieur (ensoleillement) suffisent à répondre aux besoins de chauffage. Un bâtiment occupé qui ne perd pas la chaleur interne n'a pas besoin de chauffage pour rester agréable à vivre. Dans un bâtiment traditionnel, le chauffage ne sert qu'à compenser les pertes de chaleur. *

Découvrez le film réalisé par Loire-Atlantique développement
« Construire sa maison passive positive à La Fleuriaye ».

* Source : lamaisonpassive.fr



La Fleuriaye, un quartier unique au sein des Pays de la Loire

En 2016 et 2017, plus de 300 logements collectifs certifiés passifs ont été construits au sud du quartier, à proximité du centre équestre.

Toutes les toitures sud de ces bâtiments sont équipées d'installations photovoltaïques : l'énergie ainsi produite couvre l'ensemble de la consommation à l'échelle du quartier.



...et positive

En venant construire à la Fleuriaye,
réduisez votre facture énergétique en produisant
votre propre énergie.

En construisant à la Fleuriaye, Loire-Atlantique développement met à votre disposition ses partenaires pour la réalisation de votre maison passive et la mise en place d'un équipement solaire dimensionné pour atteindre 100 % d'énergies renouvelables tous usages confondus.

7 idées reçues à dépasser

POUR CONSTRUIRE VOTRE MAISON PASSIVE



1. « MAIS MOI, JE VEUX OUVRIR LES FENÊTRES POUR VENTILER ! »

Dans une maison passive, une bonne qualité de l'air est assurée grâce à la ventilation double flux tout en évitant les pertes de chaleur. Mais rien ne vous empêche d'ouvrir les fenêtres, si vous en avez envie :

- à la mi-saison et en été : ouvrir les fenêtres la nuit ou au petit matin permettra de faire entrer l'air et maintenir votre maison au frais,
- en hiver : comme dans toute maison, cela réduira la température et augmentera légèrement la consommation mais la maison passive restera performante.

2. « EN ÉTÉ, UNE MAISON PASSIVE SURCHAUFFE »

Au contraire, moins réactive aux variations de température, la maison passive est conçue pour être, en été, plus fraîche qu'une maison réalisée dans le cadre réglementaire actuel (RT 2012). Comme dans toute maison, il reste néanmoins nécessaire de prévoir des protections solaires pour vos pièces orientées au sud (rideaux, stores, volets). Enfin, une maison passive est conçue pour vous offrir un bon confort thermique tout au long de l'année. Mais le bâti ne fait pas tout. Comme indiqué précédemment, aérer la nuit en été contribuera à garder sa maison aussi fraîche que possible.

3. « L'ARCHITECTURE D'UNE MAISON PASSIVE EST CARRÉE ET MONOTONE »

La conception d'une maison passive encourage la création d'une enveloppe thermique relativement compacte, mais cela n'empêche pas de concevoir votre maison avec un traitement architectural qui vous ressemble. Des professionnels de la construction de maison individuelle, partenaires* de ce programme peuvent vous accompagner dans une conception originale tout en respectant les critères de construction de la maison passive.

4. « UNE MAISON PASSIVE N'EST PAS UNE MAISON ÉCOLOGIQUE »

Par rapport à une maison respectant les normes thermiques actuelles, une construction passive est beaucoup plus économe en énergie. Par exemple, la dépense énergétique pour le chauffage est 2 fois moins importante que celle d'une maison respectant la RT 2012 et jusqu'à dix fois moins importante qu'une maison ancienne.

5. « JE NE POURRAI PAS INSTALLER UN POÊLE / CHEMINÉE DANS MA MAISON PASSIVE »

Dans une maison passive, les besoins de chauffage sont très faibles. Il est possible d'installer un poêle à bois mais il devra avoir une faible puissance. Et son installation nécessitera une amenée d'air indépendante étudiée pour respecter l'étanchéité à l'air de la maison et minimiser les ponts thermiques.



6. « UNE VENTILATION DOUBLE FLUX, C'EST TROP BRUYANT ET CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE »

Le principe de la ventilation double flux est d'insuffler et d'extraire simultanément l'air de la maison. En récupérant la chaleur de l'air extrait, l'air entrant dans votre maison ne descend que très rarement en dessous de 10 °C quand une ventilation simple flux introduit de l'air jusqu'à -5°C à -10°C par temps de grand froid. Du point de vue acoustique, le choix du matériel et le bon dimensionnement du réseau de ventilation permet d'éviter toute nuisance.

7. « LA VENTILATION DOUBLE FLUX, ÇA COUTE CHER À L'ENTRETIEN »

Dans une maison passive, la ventilation double flux garantit une qualité d'air bien meilleure qu'une ventilation traditionnelle simple flux. Son coût d'entretien ne dépasse généralement pas le coût d'entretien d'une chaudière.

Aller plus loin et Construire une maison biosourcée



C'EST QUOI UN MATÉRIAU BIOSOURCÉ ?

C'est un matériau issu du vivant, d'origine animale (ex : laine de mouton) ou végétale (ex : bois, paille) que l'on peut employer dans une maison du gros œuvre aux finitions.

STRUCTURE

Bois d'œuvre

FINITIONS

Enduits chanvre, parquets,
bardages bois, peinture
végétales

ISOLATION

Laines de chanvre / lin, de textile recyclé,
fibre de bois, ouate de cellulose,
botte de paille, roseaux...
Béton de chanvre, de bois, de lin...

DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS POUR UNE MAISON RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Les matériaux biosourcés sont renouvelables et souvent disponibles localement sur notre territoire. L'emploi de matériaux biosourcés locaux contribue :

- au stockage du carbone atmosphérique pendant toute leur durée d'utilisation en construction et donc à la baisse des émissions de gaz à effet de serre (à l'instant t et en se substituant à d'autres matériaux plus émetteurs) ;
- au développement de filières locales ;
- à l'économie circulaire.

La construction bois permet de plus la mise en œuvre de chantiers secs et courts, grâce notamment à la préfabrication !

DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS POUR FAVORISER LE BIEN-ÊTRE DANS VOTRE MAISON

Les matériaux biosourcés favorisent la régulation de l'humidité et présentent généralement une grande performance pour réduire les surchauffes d'été, en décalant l'arrivée de chaleur dans le bâtiment. Ils contribuent ainsi à la fois à la qualité d'air intérieur et au confort thermique de votre maison.

Leurs performances dépendent bien sûr du type de matériau choisi et de la conception de votre maison.



Isolation
paille



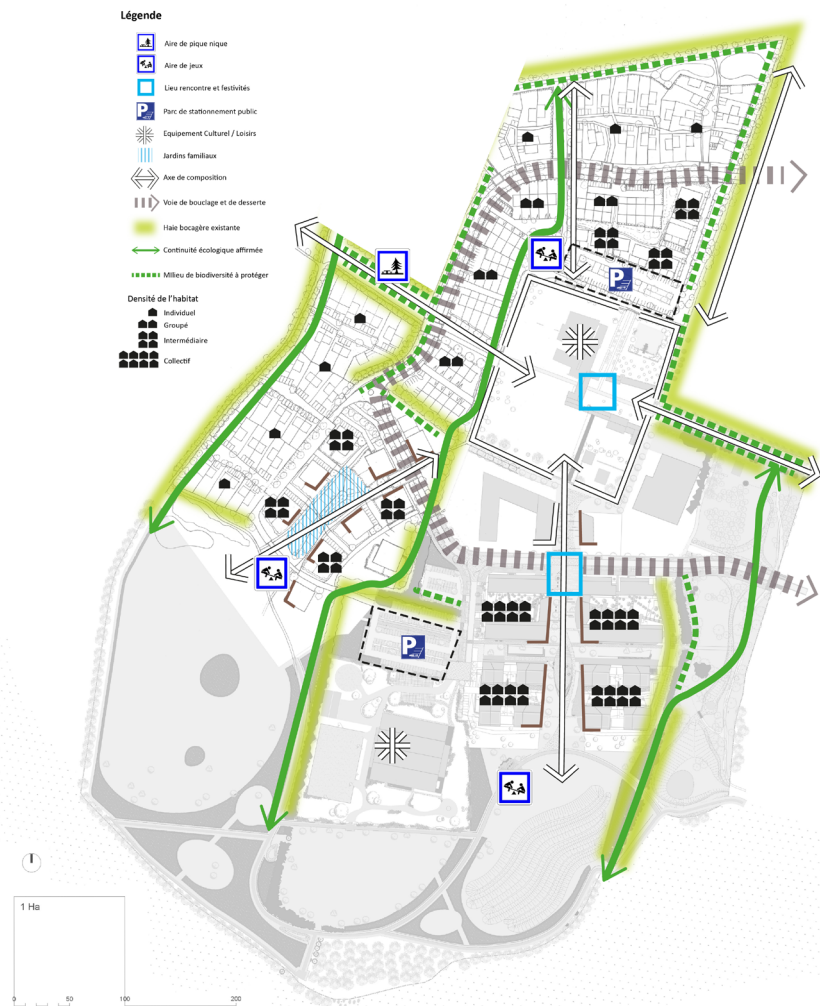
Isolation
textile recyclé



Briques d'adobes
en remplissage
d'ossature bois

La terre, matériau géosourcé est aussi employée en construction (remplissage d'ossature, enduits...) : elle partage en effet de nombreuses caractéristiques avec les biosourcés (disponibilité, caractère local, économie circulaire, qualité d'air).

En construisant à la Fleuriaye, Loire-Atlantique développement vous encourage à recourir aux matériaux biosourcés locaux pour la construction de votre maison : du gros œuvre aux finitions, optez pour le biosourcé et le bien-être dans votre maison.



PréServer son environnement

Aux abords d'un chemin, au pied d'une haie, sur les branches des arbres, divers petits animaux et espèces végétales vivent et fleurissent à la Fleuriaye.

À proximité du site classé de la rivière Erdre et des marais préservés de l'Étang-Hervé, le quartier s'inscrit dans une démarche durable, où les haies bocagères sont préservées et la biodiversité respectée. À chaque saison, il est donc possible d'observer la faune et la flore.

Le projet du quartier de la Fleuriaye 2 se construit autour du site des Renaudières à partir duquel les axes de composition du projet s'organisent de manière rayonnante, créant des points de vues sur le paysage naturel alentour. Par ailleurs, trois continuités écologiques traversent de part et d'autre le site : une sur la bordure Ouest, une centrale traverse le parc et la zone urbanisée et une troisième remonte le vallon humide en bordure Est. Ces continuités mettent ainsi en relation le marais de l'Étang-Hervé et le parc, avec le secteur bocager du Nord du projet.



Aménager ses espaces extérieurs

Tout comme il est judicieux de choisir ses végétaux en fonction de la taille de sa parcelle, il apparaît opportun de choisir la taille de son jardin en fonction de sa capacité à l'entretenir.

Cette surface va directement impacter la quantité de déchets produite par le jardin.

Que faire de ces déchets verts qui s'accumulent ? Des solutions simples, pratiques et économiques existent pour les réduire, les valoriser et éviter un détour en déchetterie.

CRÉER SON PREMIER JARDIN

Après les travaux de construction, le sol du jardin est souvent compacté en profondeur. Une bonne préparation est nécessaire avant l'aménagement (plantation, engazonnement). Le printemps venu, vous pourrez par exemple semer une jachère fleurie qui ameublira la terre pour lui rendre ses qualités.

UN JARDIN ZÉRO PHYTO

Pour l'entretien, à l'instar des engagements de la ville de Carquefou (gestion différenciée des espaces verts, charte zéro phyto avec l'EDENN, méthodes alternatives au désherbage chimique) évitez l'usage des produits phytosanitaires.

CHOISIR SES VÉGÉTAUX

Pour votre futur jardin, retrouvez dans le cahier des prescriptions du projet une liste des végétaux conseillés pour leur rusticité, leur qualités esthétiques et leur valeur écologique.



Collecter, trier, recycler

La construction d'une maison individuelle peut générer jusqu'à 3 tonnes de déchets. 90 % de ces déchets sont aujourd'hui recyclables. Avec l'aide de nos partenaires, engagez vous dans le recyclage des déchets liés à la construction de votre maison.

Une fois dans votre maison, cultivez les bonnes pratiques pour consommer plus malin, jeter mieux et moins. Dans votre quartier, les lieux de tri et de collecte se multiplient pour rendre l'intervention de chacun plus facile et plus efficace.

LE COMPOSTEUR

En compostant, vous obtiendrez ainsi un fertilisant 100% naturel et réduirez de 30% le volume de vos déchets ménagers.

 45

Sur l'extension ouest du quartier de la Fleuriaye, c'est le nombre de points d'apport volontaire pour la collecte de vos déchets ménagers et recyclables. Un point est situé à moins de 100 mètres de votre habitation.



En construisant à la Fleuriaye, Loire-Atlantique développement vous demande de vous engager avec l'un de ses partenaires pour la gestion et le recyclage à la source des déchets de chantier liés à votre construction.

Bien vivre ensemble

Que ce soit au cours d'une promenade dans le parc, à l'aire de jeux ou pendant un barbecue organisé à la belle saison, à la Fleuriaye, de nombreux points de rencontre vous permettent de tisser des liens avec le voisinage.

Les bonnes initiatives d'entraide et de convivialité en sont ainsi facilitées.

Et ici comme ailleurs, règles simples de savoir-vivre et petits gestes de bonne conduite restent indispensables pour bien vivre ensemble.



Venez vous installer dans des petits hameaux desservis par des impasses paisibles et aménagées avec qualité par Loire-Atlantique développement - SELA

En construisant à la Fleuriaye, regroupez-vous entre voisins. Vous intégrerez une association syndicale de propriétaires pour gérer ensemble votre hameau et ses espaces communs.

Se déplacer

Bons pour la santé, le moral et l'environnement, et plus rapides sur de courtes distances : les déplacements doux ont tout pour plaire.

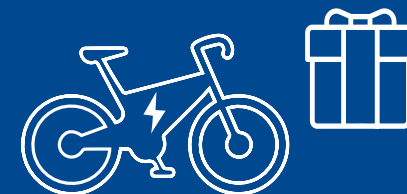
C'est pourquoi les aménagements prévus à la Fleuriaye accordent une large place aux vélos, rollers, trottinettes et piétons. Autant d'incitations qui poussent à troquer la voiture pour le pédalier ou le bus au départ de la Fleuriaye.

AU DÉPART DU SITE DES RENAUDIÈRES, VOUS ÊTES À SEULEMENT :

- **5 min en vélo** du centre-ville, de l'école primaire et de la base nautique,
- **5 min à pied** du pôle tertiaire, de l'IUT, du centre équestre et du théâtre,
- **20 min** du centre-ville de Nantes et de la gare SNCF grâce aux lignes de bus E5, 95 et 75 à l'arrêt "La Fleuriaye".



En construisant à la Fleuriaye, Loire-Atlantique développement vous offre un vélo électrique performant dès lors que vous construisez une maison qui s'inscrit dans les objectifs du quartier.



LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT - SELA : AMÉNAGEUR ET PARTENAIRE DE VOTRE PROJET

En partenariat avec Nantes Métropole et la Ville de Carquefou, nous vous proposons un terrain viabilisé pour votre projet d'habitation à la Fleuriaye. Nous réalisons les espaces publics et aménagements paysagers de qualité qui valorisent votre bien. Bien plus encore, nous vous accompagnons dans la conception de votre projet avec des conseils personnalisés pour la construction de votre maison.

2, boulevard de l'Estuaire CS 66207
44262 NANTES Cedex 2
02 40 48 48 00

Lien vers site La FLEURIAYE : <http://www.quartierlafleuriaye.fr/>

Lien vers notre chaîne YouTube et les vidéos de présentation du quartier :

- [Construire sa maison passive positive à La Fleuriaye](#), ZAC de la Fleuriaye 2 à Carquefou
- [Quartier LA FLEURIAYE - Les lots libres](#)
- [Habiter une maison passive](#)

Pour retrouver toutes nos offres de terrain à bâtir : www.sela-immo.fr