



CONCESSION D'AMENAGEMENT

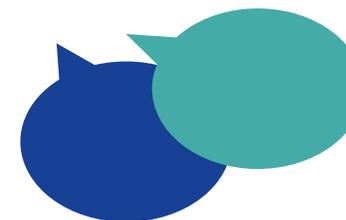
ZAC DE LA
VOVELLERIE

POCÉ-SUR-CISSE (37)



CONCERTATION POUR LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

Atelier 1 Habiter la Vovellerie en 2030 Compte-rendu



Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

www.afedim.fr



Echangeons

- **Quelles qualités pour un béguinage à la Vovellerie ?**
- **Construire sa maison > quels besoins selon les âges ?**
- **Quels habitants pour l'îlot jardin? Quels logements autour? Comment partager les espaces?**

Atelier n°1 - habiter demain à la Vovellerie. Proposer des offres de logements variés pour répondre à différentes attentes.

>> Focus sur les ilots jardins : partager un jardin pour vivre dans un environnement calme et convivial



La proposition de départ : un ilot comprenant **quatre terrains à bâtir de 400 m² environ** répartis **autour d'un jardin de 400 m² environ** et disposant d'un **parking de 8 places** situé à l'entrée du jardin.

>> Parmi les profils de ménages suivants, lesquels pourraient être intéressés par ce cadre de vie ?

Réponses des participants à l'atelier



Jeune ménage sans enfant



Famille avec enfants

Plutôt des jeunes avec ou sans enfants, intéressés par l'idée de partager l'entretien d'un jardin et d'avoir un espace sécurisé pour les enfants, éloignés de la route.

>> Seront-ils :

Locataires ?

Propriétaires ? ●

« Cependant la répartition entre la surface privée et la surface partagée ne favorise peut être pas l'usage réel de l'espace central. L'exemple scandinave montre des petits terrains autour de grands espaces. »



A étudier dans l'hypothèse d'un ilot en copropriété (habitat participatif ou promotion par exemple) : des emplacements privatifs plus petits pour augmenter la part des espaces communs voire ajouter un ou deux logements?

Atelier n°1 - habiter demain à la Vovellerie. Proposer des offres de logements variés pour répondre à différentes attentes.

>> Focus sur les ilots jardins : partager un jardin pour vivre dans un environnement calme et convivial

La proposition de départ : un ilot comprenant **quatre terrains à bâtir de 400 m²** environ répartis **autour d'un jardin de 400 m²** environ et disposant d'un **parking de 8 places** situé à l'entrée du jardin.

>> Quel statut et quelle gestion seraient les plus appropriés pour ce jardin partagé ?

Réponses des participants à l'atelier

Soit le jardin est privé, en copropriété entre les 4 familles.

- Dans ce cas, il sera sûrement clôturé pour éviter que d'autres personnes y viennent.
- Les règles de gestion seront à définir dès le départ
- Prévoir la possibilité que, plus tard, les logements soient accessibles en voiture?

Soit l'ensemble de l'espace est un terrain pour accueillir un projet d'habitat participatif

Plusieurs ménages acquièrent ensemble les terrains constructibles, le jardin central et l'emprise pour le stationnement (environ 2 200 m²) pour réaliser leurs logements et lieux partagés.

>> Comment identifier des ménages intéressés pour s'installer à Pocé sur Cisse ?

Soit le jardin est public.

Dans ce cas, il sera sûrement un lieu de retrouvailles des enfants et des ados du quartier. Il faudra définir qui entretient l'espace :

- Soit la commune : *mais on perd l'objectif de partage d'un jardin entre habitants*
- Soit une association ou un collectif d'habitants pourrait disposer d'un droit d'usage (plantations, installation des mobiliers personnels) en contrepartie d'assurer l'entretien.

>> Le béguinage

>> Parmi les profils de ménages suivants, lesquels pourraient être intéressés un logement en béguinage ?



Retraité seul



Couple de
retraités



Jeune ménage sans enfant



Famille
monoparentale

>> Pour les logements en rez-de-chaussée

>> pour les logements à l'étage

Seraient-ils :

- locataires? ●
- propriétaires? ●

→ Les deux cas de figures sont imaginés avec une prédominance de propriétaires occupants.

A étudier : Le statut du béguinage :

- si portage par un bailleur, alors les logements seront en location.
- Si portage par un promoteur, alors les logements pourront être vendus à des propriétaires occupants ou à des propriétaires souhaitant les proposer en location.
- Si souhait d'une présence d'animateurs sur place pour la vie de la résidence, nécessite de se rapprocher d'une association ou d'une entreprise dont les services seront facturés en charges auprès des occupants.

>> BEGUINAGE

Quelles qualités – quels espaces sont à prévoir ?

Combien de chambres par logement → 1 chambre + 1 chambre d'ami pour accueillir un ou plusieurs membre(s) de la famille

Combien de voitures

- si les logements accueillie 1 à 2 personnes, une place peut suffire.
- restreindre le stationnement à 1 place pour contraindre les gens à ne pas avoir trop de voitures

Faut-il un garage

- Pour un groupe : oui avec accès facilité jusqu'à la maison pour les PMR ou un car-port
- Pour un groupe : prévoir des places de stationnement en aérien

Appartement ou maison? → petites maisons accolées pour le béguinage + possibilité de logements en R+1

Les jardins : plutôt privés ou associant jardinets privés et un commun ? 🕒 privilégier des jardinets privés et un en commun

Salle commune?

- oui dans le béguinage pour favoriser les échanges
- Peut-être à prévoir dans la réserve communale?
- Qui en paiera les charges ?

Animations et encadrements? → Forte demande pour qu'un gestionnaire règlemente et organise la vie au quotidien

Autre :

- Interrogation sur les règles et les conditions de sortie d'un logement en béguinage en cas de perte d'autonomie
- Quelles seraient les conditions dans lesquelles des voisins pourraient participer aux activités de la salle commune du béguinage ?
- Exemple de la résidence des Myosotis à Nazelles-Négron cité comme référence

A préciser : le programme

- Soit 6 maisons individuelles en rez-de-chaussée
 - Soit 12 appartements avec des appartements plutôt pour des ménages seniors au rez-de-chaussée.
- Si 12 appartements, le regroupement du stationnement sera peut-être nécessaire.
- avis majoritaire pour la mise en place d'un jardin commun aux résidents.

>> AUTRES SUJETS ABORDES

à approfondir lors des deux prochains ateliers.

➤ Au-delà de ces ilots jardins, quels seront les lieux accessibles aux enfants pour jouer?

Plusieurs espaces verts publics sont prévus dans le projet : le chemin central le long de la haie, la mare et ses abords au nord, les ouvrages de recueil et régulation des eaux pluviales – configurés en pentes douces, accessibles à pied.

La question se pose également des usages ou activités à développer dans la réserve pour équipement.

➤ Comment assurer la pérennité de la haie centrale si elle délimite des jardins privés au nord ?

Les participants craignent que les acquéreurs des parcelles limitrophes abattent les arbres ou exigent un entretien par la mairie.

Quelques idées à

➤ Où seront plantés des grands arbres ?

➤ Est-il prévu du « pré-verdissement », c'est-à-dire que les terrains à bâtir soient livrés avec des haies plantées dès le départ. Cela permet d'assurer l'harmonie du quartier et aussi de s'assurer que les essences sont bien adaptées au sol du site.

Il n'est pas prévu de pré-verdissement à ce stade. C'est une option à étudier. La difficulté est de planter des haies qui risquent d'être déracinées au cours du chantier de construction de la maison.

**Sujets à approfondir
dans l'atelier 2**

**Sujet à approfondir
dans l'atelier 3**

Crédit Mutuel

Aménagement Foncier

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
est une filiale de
Crédit Mutuel Immobilier

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
Agence Centre Val de Loire
130 rue du Rempart
37000 TOURS

02 47 25 71 00
commercial@creditmutuel-
amenagement.fr

creditmutuel-immobilier.fr/fr/nos-metiers/amenagement-foncier.html