



CONCESSION D'AMENAGEMENT

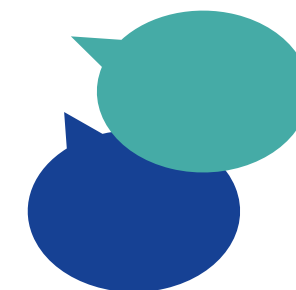
ZAC DE LA
VOVELLERIE

POCÉ-SUR-CISSE (37)



CONCERTATION POUR LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

Atelier 3 Habiter la Vovellerie en 2030 Compte-rendu



Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

www.afedim.fr



Concevoir son lieu de vie : architecture et jardin

Objectif de l'atelier

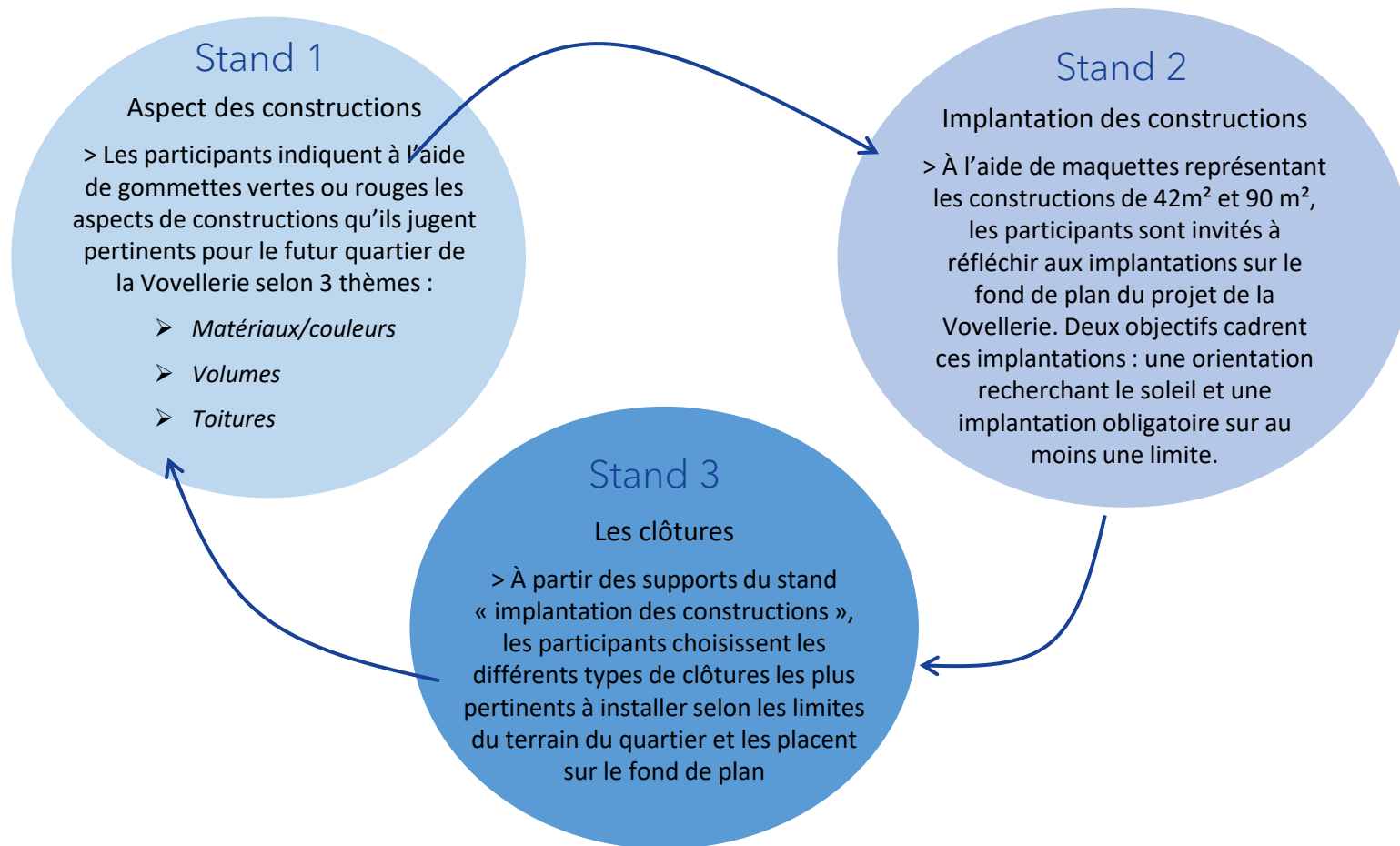
L'objectif du troisième atelier de concertation est de définir les attentes pour l'aspect et les implantations des constructions, pour le traitement des limites et des jardins en vue de l'élaboration du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE).

Le CPAPE est un document qui précise les règles du PLU à respecter pour construire dans un lotissement. Il régleme les aspects de la construction et du jardin visible depuis l'extérieur ainsi que les fonctions à assurer à la parcelle, notamment l'implantation bioclimatique de la future construction sur la parcelle, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes, les choix des matériaux, les clôtures, les modalités techniques de gestion des eaux pluviales, etc.

L'objectif est d'assurer une harmonie entre les constructions, de préserver le paysage et de garantir un cadre de vie de qualité pour tous les habitants.

Nota : cet atelier a réuni quatre participants habitants. Devant la faible représentativité de la population, les avis émis permettent d'identifier des points de vigilance mais ne détermineront pas en l'état les prescriptions architecturales et paysagères.

Le déroulé de l'atelier



FAVORABLE 



Les matériaux différents pour bâtiment secondaire...

Des matériaux différents mais avec une cohérence dans la couleur (beige, ocre, bois)



Crépi



Bois traité contre le grisement

PEU FAVORABLE 



...mais pas de zinc



Le bois brut → grisement avec le temps
Effet « palette »

Des couleurs singulières ou trop sombres

Couleur sombre



Multicolore



Couleur contrastée



FAVORABLE



Les grands volumes



À la hauteur pour le vis-à-vis
➤ À réglementer en fonction de l'ensoleillement et le secteur

Les volumes aux identités « régionales » :
toiture double-pente ?



Les volumes associés en décalage



Le hall d'entrée en renforcement
de la façade

PEU FAVORABLE



Une hétérogénéité des volumes et association trop contrastée



Les associations de petits volumes



Les maisons « cubes »,
toits-terrasse



FAVORABLE 



La toiture à deux pans



Le jeu de volumes qui crée de l'intimité, la terrasse ouverte sur le terrain

PEU FAVORABLE 



La toiture à faible pente



La toiture à plusieurs pans



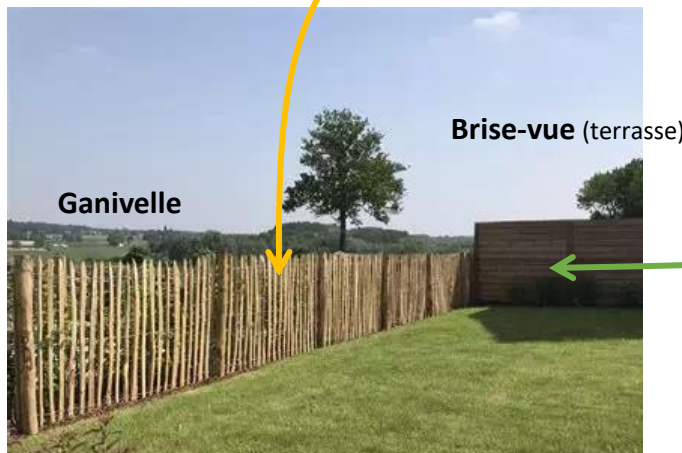
Le toit-terrasse, l'aspect massif



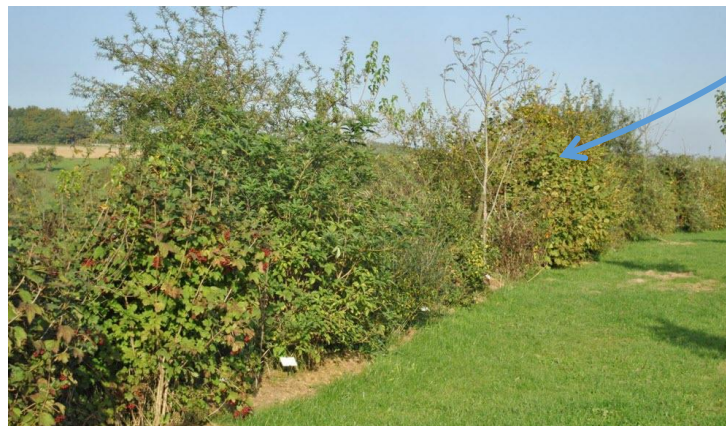
La toiture monopente

Pour les parcelles 8-9-10 :

- Implantation des maisons pour dégager un jardin au sud
 - >> attention à la longueur de réseaux entre le coffret et la maison
- En limite séparative mitoyenne, en permettant un décalage entre les maisons favorisant l'intimité des terrasses (8-9)
- Hauteur R+C à R+1+C (8-9)
- Des clôtures moins opaques pour l'arrière du jardin par l'absence de vis-à-vis
- Un brise-vue au niveau de la terrasse pour conserver l'intimité
- Des haies assez hautes, de préférence sans clôture



Grillage à mouton associé à une haie aux arbustes variés



Grillage à mouton associé à des plantes grimpantes



OU

Proposition d'aménagement :



Carport



Borne de recharge électrique
(parkings collectifs ?)

Pour les parcelles 35-36-37 :

- Implantation de la façade principale en parallèle de la rue (parcelle 35-36) et pignon à l'alignement sur la rue à proximité de la place du midi (parcelle 37)
 - > Choix de l'implantation au plus proche de la voie située au nord pour l'ensoleillement et l'absence de vis-à-vis
- En limite séparative mitoyenne avec un léger décalage entre les maisons (35-36)

Grillage à mouton associé à une haie aux arbustes variés



OU



Ganivelle

OU

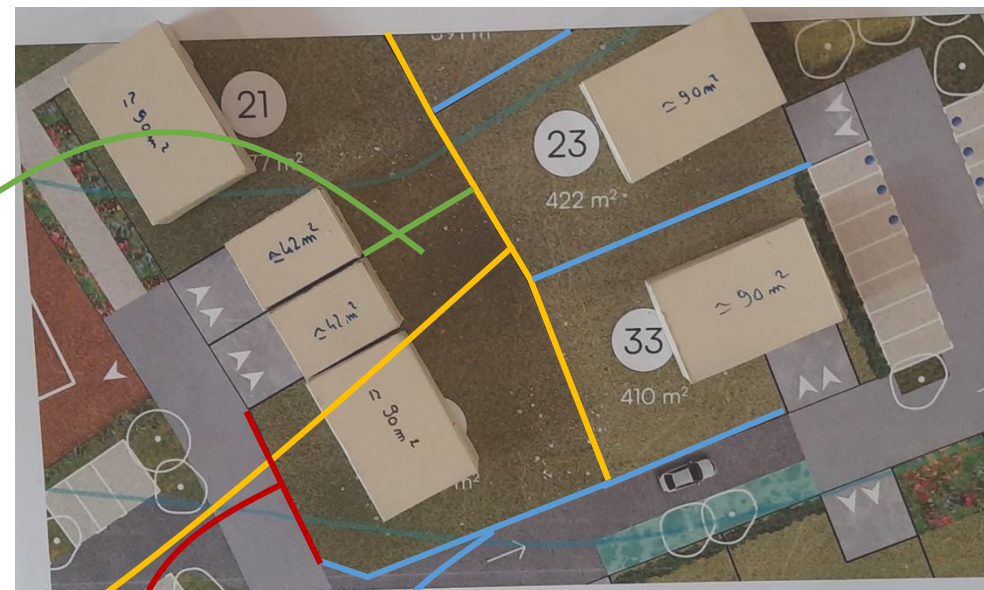


Frontage avec recul, sans clôture



Pour les parcelles 21-23-33-34

- Sur tous les terrains : implantation traditionnelle de la façade principale en parallèle de la rue avec recul de 3 à 5 mètres (selon place du midi). Possibilité d'imposer des frontages fleuris et ouverts devant.
- Sur lot desservi par le sud : pas d'implantation en limite nord proposée pour ne pas éloigner la façade de l'entrée du terrain. Oblige alors à mettre une clôture.
- Sur lots desservis par l'ouest : proposition d'implantation de logements traversant est-ouest avec implantation du pignon sur limite nord (maison ou garage)
- En limite séparative mitoyenne par le garage (21-34)



Grillage à mouton associé à une haie de charmilles



Frontage avec recul de la façade
Haie vive avec une petite cour pour l'intimité



Grillage à mouton associé à des plantes grimpantes relativement basses (ou petite haie sans clôture)

Grillage à mouton associé à une haie aux arbustes variés
→ relativement haute et sans clôture

Pour les parcelles 25-30-31-32 :

- Pour la parcelle 25 donnant sur l'ilot jardin : la maison peut être implantée près du jardin et du chemin menant au stationnement pour dégager un grand jardin à l'est, soit en parallèle, soit en pignon avec une implantation d'une façade sur la limite nord.
- Le lot 32 situé à côté du parking : la maison peut s'implanter en pignon sur la limite avec la liaison douce (pour atténuer les éventuelles nuisances sonores sur le parking?) > l'implantation sur la limite nord rendrait aveugle la façade : le participant préfère des logements traversants avec deux espaces de jardin, reliés entre eux par une continuité à l'ouest de la maison.
- Pour les terrains situés au nord de la voie de desserte, possibilité d'implanter la maison à l'arrière du terrain pour avoir un maximum de jardin au sud. L'implantation sur la limite nord semble poser question > elle permettrait néanmoins d'intimiser les deux parcelles et d'agrandir le jardin sud.



Les grands principes pour encadrer les constructions :

- L'ensoleillement :
 - L'implantation et la hauteur des constructions doivent être traitées en fonction de l'ensoleillement, du secteur dans lequel se situe le terrain et du voisinage
- L'implantation du logement doit permettre de limiter les vis-à-vis entre voisins et depuis la rue : des reculs ou implantation sur limites séparatives peuvent faciliter l'atteinte de cet objectif.
- Veiller à la fonctionnalité des terrains et la facilité d'entretien (accès aux espaces avant et arrière par un engin par exemple)
- Diversifier les typologies de bâti et proposer une harmonie des aspects des constructions sans être trop strict
 - Volume principal avec 2 pans + un volume secondaire plus contrasté (type garage ou extension)
 - Des couleurs sobres et cohérentes
 - Correspondre aux identités régionales
 - Privilégier des matériaux dont l'aspect ne se dégrade pas trop vite (bois)

Conclusions :

- Un exercice « pas simple » selon les participants
- Des simulations d'implantation à adapter au regard des grands principes ci-dessus, de la taille des terrains (plus petits que les terrains actuels : les distances entre façade de maison et limites parcellaires sont à déterminer pour limiter les vis-à-vis) et de la RE 2020.



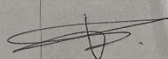
Mitoyenneté par le garage



Décalage des façades



Mitoyenneté par le chemin

ZAC de la VOELLERIE – ATELIER DE CONCERTATION 22 AVRIL 2025		
Nom Prénom	Adresse e-mail	Signature
BURIM GIRAULT Céline	gir.cline2@yahoo.fr	
CRONIER Annie	annie.cronier@orange.fr	
DANIEL Hélène	helenedanielngl@gmail.com	
DELCHAMBRE Nathalie	o.n.delchambre@orange.fr	
DELCHAMBRE Olivier	o.n.delchambre@orange.fr	
DUFRESNE Philippe	philduf2812@gmail.com	
JABLY Gérard	gerard.jably@sfr.fr	
MASSARD Patrick	pat.massard@free.fr	
MOREAU Thierry	moreau.elluin@wanadoo.fr	
NOEZ Valérie	jvetval@wanadoo.fr	
PELLETIER Coralie	coralie.pelletier37@gmail.com	
PIECQ Zoé	zoe.monboue37@gmail.com	

[illegible]

Atelier « aspect des constructions » : matériaux - volumes - toitures

A l'aide des gommettes > indiquez les traitements de façade à encourager en vert ● – à interdire en rouge ● >> expliquez en notant sur un post-it vos choix



Atelier « aspect des constructions » : matériaux - volumes - toitures

A l'aide des gommettes > indiquez les traitements de façade à encourager en vert ● – à interdire en rouge ● >> expliquez en notant sur un post-it vos choix



Atelier « aspect des constructions » : matériaux - volumes - toitures

A l'aide des gommettes > indiquez les traitements de façade à encourager en vert ● – à interdire en rouge ● >> expliquez en notant sur un post-it vos choix



Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

La ZAC de la Vovellerie à Pocé sur Cisse

1

Atelier « aspect des constructions » : matériaux - volumes - toitures

A l'aide des gommettes > indiquez les traitements de façade à encourager en vert ● – à interdire en rouge ● >> expliquez en notant sur un post-it vos choix



Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

La ZAC de la Vovellerie à Pocé sur Cisse

2

L'implantation de la maison sur une limite séparative - la question de la mitoyenneté

Implantations sur une limite

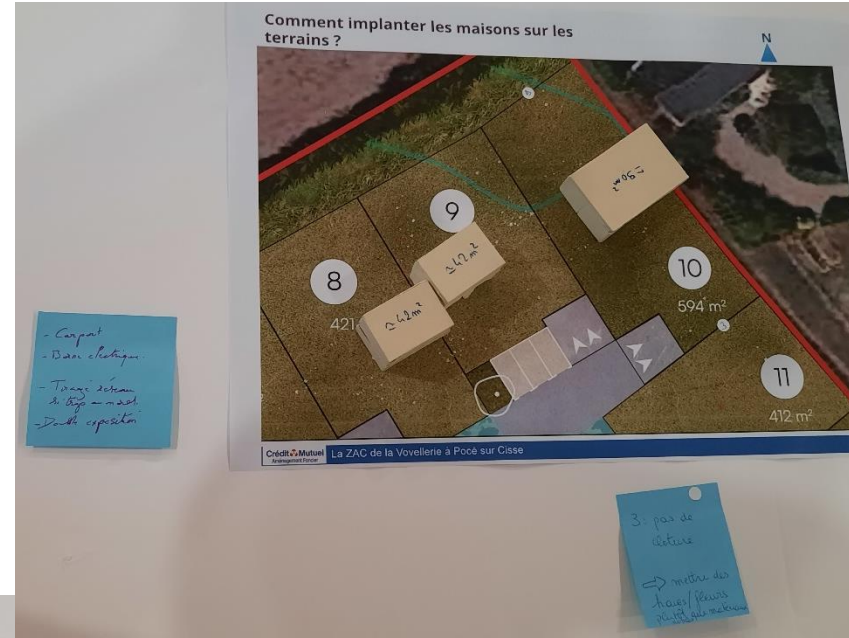


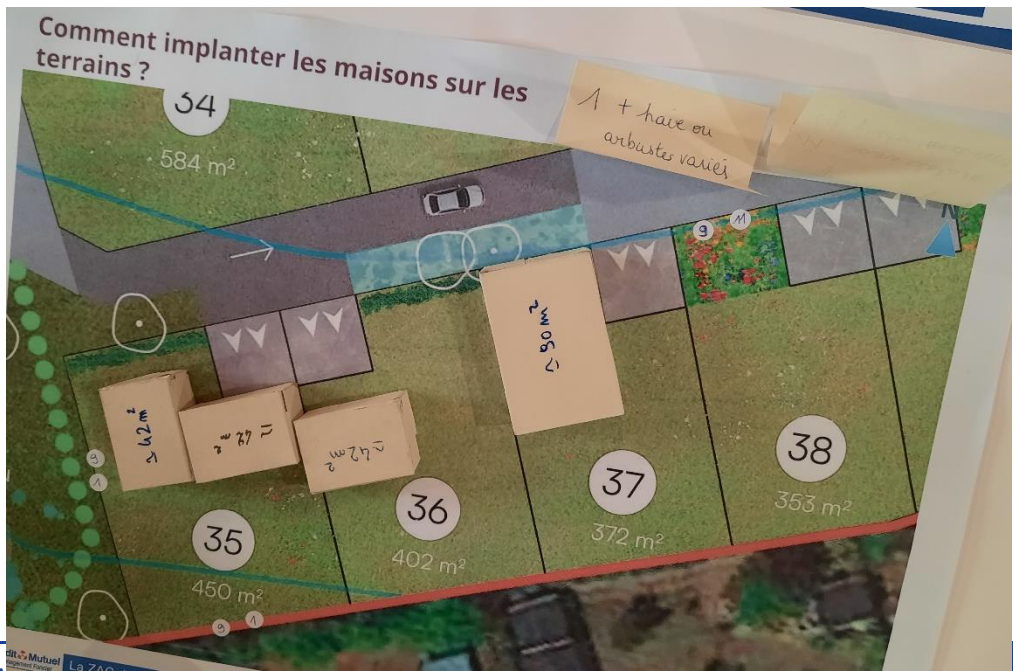
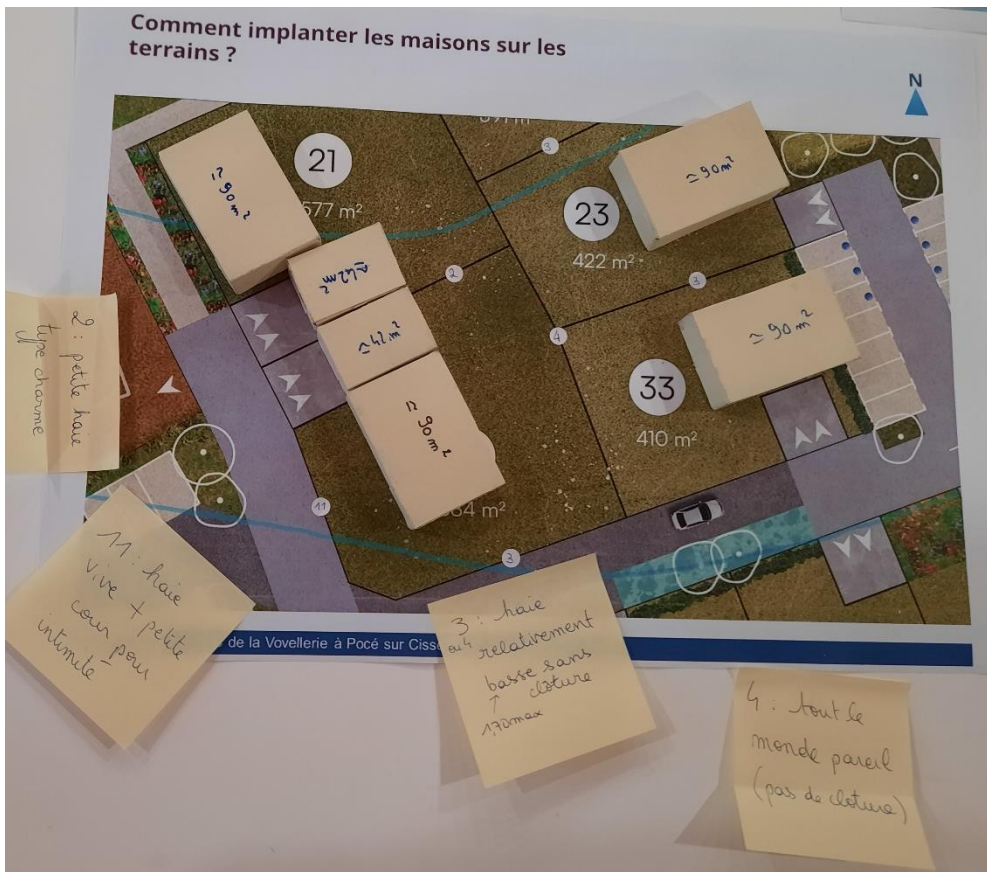
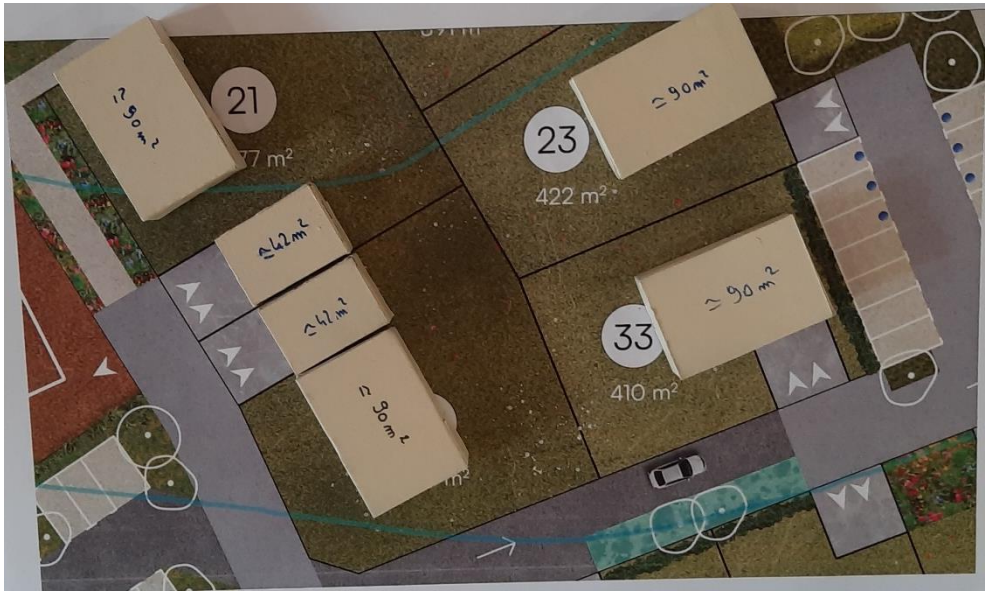
L'implantation de la maison sur une limite séparative - la question de la mitoyenneté

Implantations sur une limite



harmonie mais pas trop
prich.
nuancier. harmonie avec bois
autr.
- volume principal 2 pans.
+ secondaire.
plus contrasté.
- hauteur à refléter
en fonction de l'ensemble
et du secteur.





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