

CONCESSION D'AMENAGEMENT
REUNION DU 9 décembre 2024

ZAC DE LA VOVELLERIE

POCÉ-SUR-CISSE (37)



Réunion publique

Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

www.afedim.fr



La ZAC de la Vovellerie

Concevoir un nouveau quartier adapté aux besoins des habitants
et respectueux de l'environnement

Un projet initié par la
mairie de Pocé sur Cisse



Une procédure
choisie :
la Zone
d'Aménagement
concerté*



Une première étape
en 2020 :

La Création de la
ZAC
Par le Conseil
Municipal



Une deuxième
étape en 2023 :

La désignation d'un
aménageur

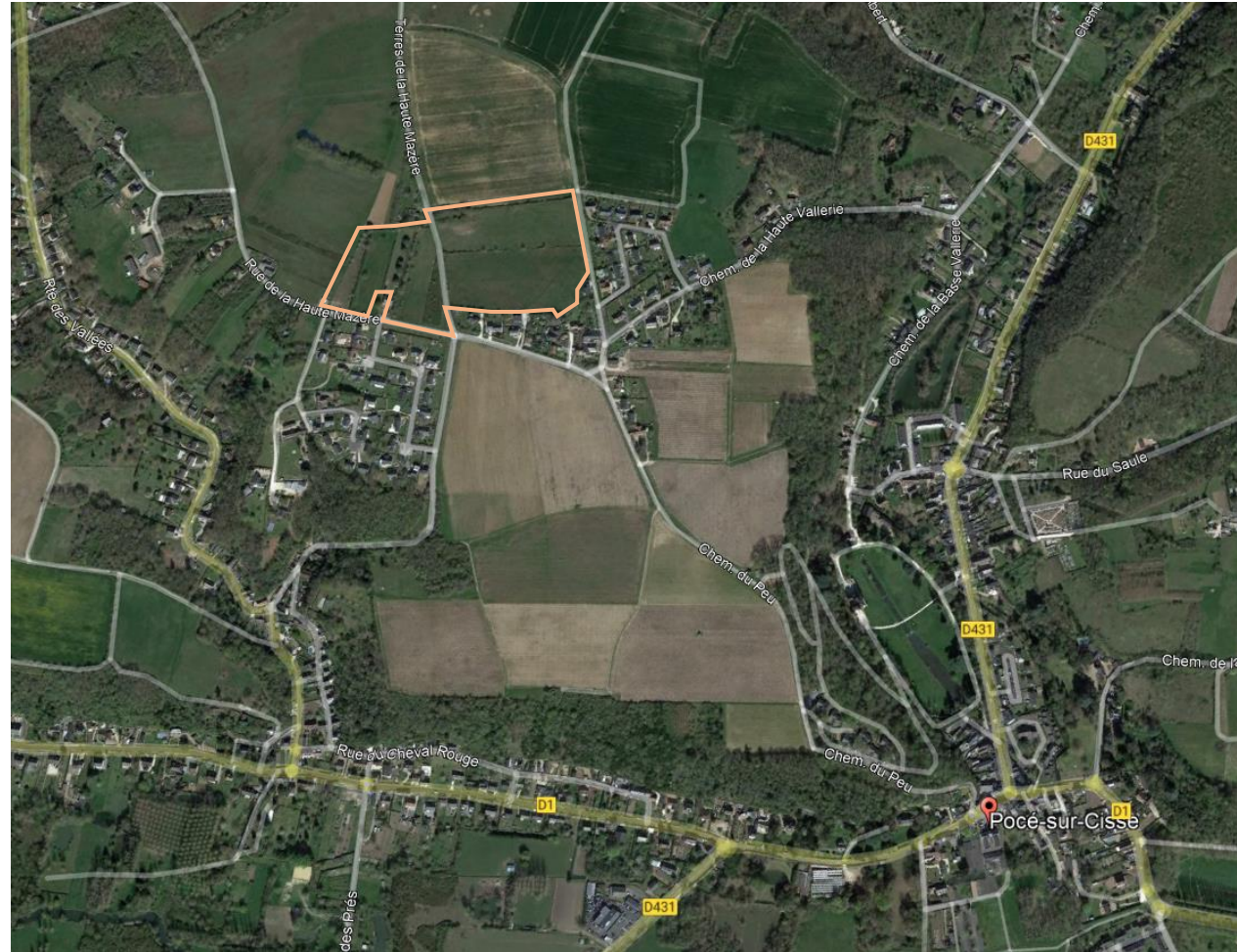


Une troisième étape
qui s'engage :
les études
techniques
pour l'élaboration
du dossier de
réalisation de la
ZAC

* Procédure définie par les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 du Code de l'Urbanisme

La ZAC de la Vovellerie

Localisation et périmètre



La ZAC de la Vovellerie

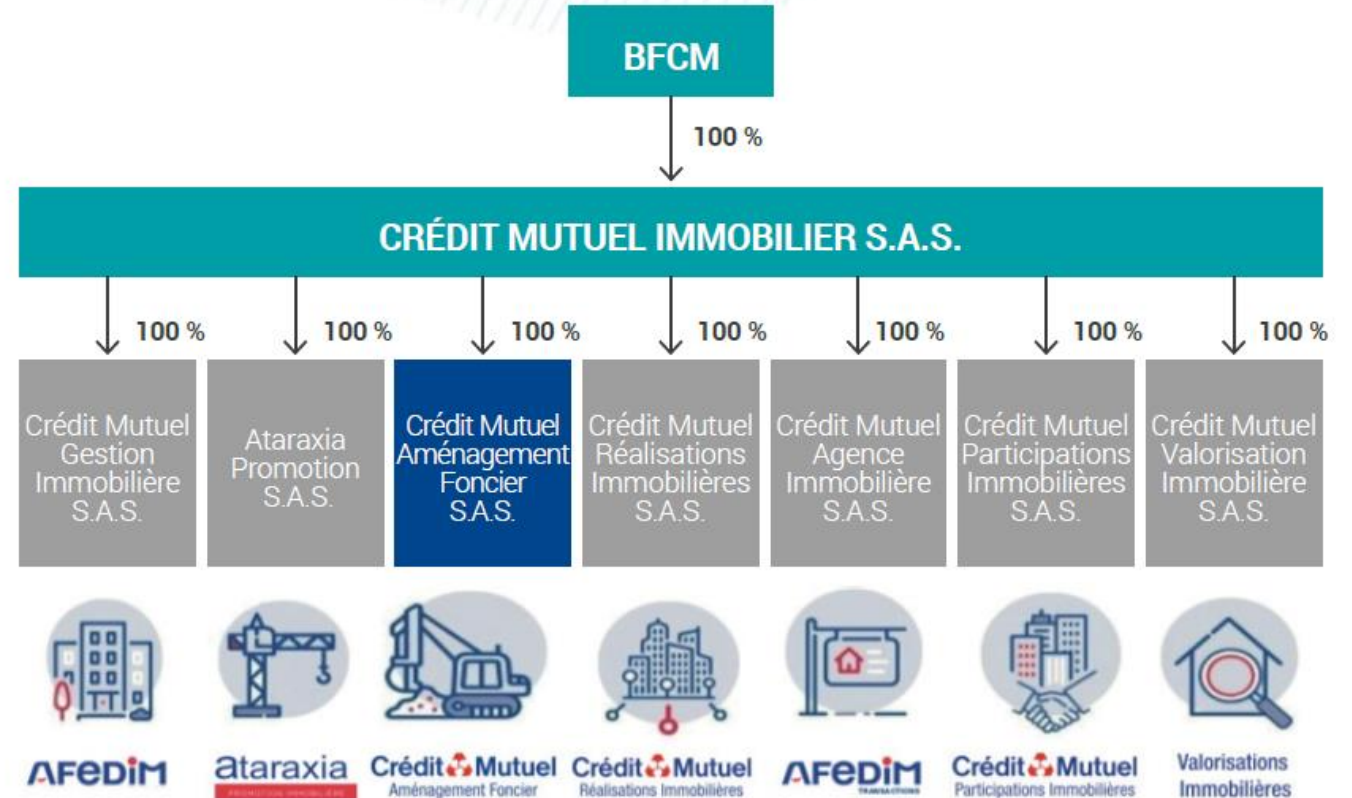
Les principes d'aménagement et programme des constructions à préciser dans le cadre du dossier de réalisation



- ➔ **De 85 à 95 logements, réalisés selon un rythme moyen d'une quinzaine de logements par an et répartis selon :**
 - Environ 10% de logements en location sociale sous forme de maisons de ville ou de logements intermédiaires ;
 - Environ 20% de programmes intergénérationnels, dédiés à l'accession facilitée à la propriété : *cette notion recouvre tous dispositifs permettant aux primo-accédants et/ou aux seniors d'acquérir un logement à prix maîtrisé dans l'opération.*
 - Le reste en terrains à bâtir dont la moyenne des surfaces proposées est comprise entre 300m² et 700m²environ.
- ➔ **D'une réserve pour un équipement public communal de 800 m² environ:**

Présentation de Crédit Mutuel Immobilier

Notre modèle coopératif et mutualiste,
centré sur l'Humain





Notre engagement et notre solidité financière au service du développement de chaque territoire, pour le bien-être de chaque citoyen.

**LE SUR-MESURE
TERRITORIAL**

Une compréhension locale forte

Notre présence locale et notre capacité à écouter et à intégrer les besoins locaux dans nos plans d'aménagement assure la création de projets parfaitement adaptés aux réalités et aux aspirations locales.

Cette proximité avec le terrain est la clef de notre réussite dans la réalisation de projets qui maximisent la **satisfaction citoyenne**.

Agilité financière et opérationnelle

La **solidité financière** du Crédit Mutuel nous confère une agilité inégalée pour financer et ajuster les projets d'aménagement en fonction des besoins fluctuants des municipalités.

Notre **souplesse opérationnelle** et **notre présence à vos côtés** tout au long permet de personnaliser chaque projet, de la conception à la réalisation, assurant ainsi des développements qui correspondent précisément aux objectifs de développement durable et économique des communes.

Innovation et développement durable

Nous mettons un point d'honneur à incorporer des solutions innovantes et durables dans nos projets d'aménagement.

De la **conception écologique** aux **infrastructures vertes**, notre approche contribue à créer des environnements urbains qui sont non seulement beaux et fonctionnels mais également respectueux de l'environnement. Cette intégration de l'innovation soutient notre vision de développer des lieux de vie tournés vers l'avenir.

Partenariat collaboratif

Crédit Mutuel Aménagement Foncier travaille main dans la main avec les collectivités locales et les parties prenantes pour assurer que chaque projet reflète les valeurs et les besoins locaux.

Ce modèle de partenariat collaboratif garantit une **approche inclusive et transparente** dans le développement de nos projets, renforçant ainsi la confiance et le soutien des collectivités envers les initiatives proposées.

L'aménageur de la ZAC

LE CRÉDIT MUTUEL AMÉNAGEMENT FONCIER

LA FORCE D'UN GROUPE MUTUALISTE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DES COLLECTIVITÉS

Chez Crédit Mutuel Aménagement Foncier, notre savoir-faire en matière d'aménagement urbain repose sur une solide **expérience de plus de 40 ans**. Nous concevons nos projets en harmonie avec le cadre naturel et culturel existant, en mettant un point d'honneur à **préserver et valoriser les paysages locaux**.

Notre approche contribue à créer des environnements urbains à la fois esthétiques, fonctionnels et **respectueux de l'environnement** par la mise en œuvre de solutions innovantes dès la phase de conception.

10 000

logements
accompagnés

100

ZAC réalisées ou en
cours de réalisation

40

ans d'expérience

13

agences sur tout
le territoire

69

collaborateurs

4

Bâtir pour anticiper un
réchauffement de +4°C

DES ÉQUIPES MOBILISÉES POUR CHAQUE TERRITOIRE

L'effectif est réparti en 13 agences locales et 3 bureaux secondaires. Les équipes sont composées d'une majorité de cadres (profils juristes, techniciens, ingénieurs, experts financiers, géographes, architectes, commerciaux...)



L'ÉQUIPE PROJET



L'aménageur de la ZAC

> l'équipe de maîtrise d'œuvre et les expertises associées



3A STUDIO

Atelier d'Architecture & d'Aménagement
Conception Architecture & urbanisme



THEMA Environnement

Bureau d'études environnement



agence TendreVert
paysagistes-concepteurs

Agence TendreVert

Conception et maîtrise d'œuvre



SIAM Conseils

Assistance à maîtrise d'ouvrage
en urbanisme opérationnel



LECREUX-SIVIGNY-DUHARD

Bureau d'Etudes VRD et Géomètre-Expert



Mon Potager Chez Moi

Assistant à Maîtrise d'Usage

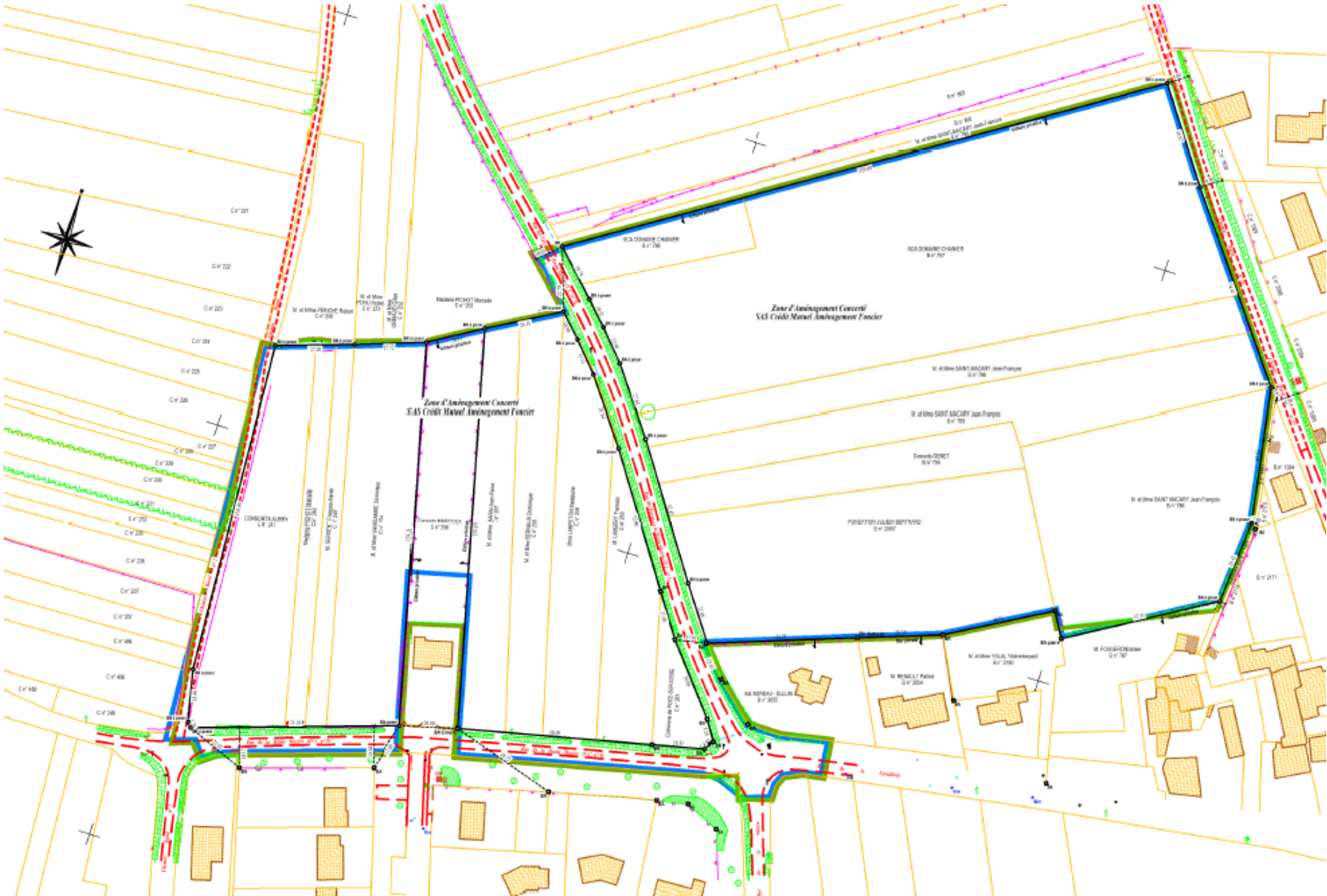
Les études menées en 2024

Les études menées en 2024

Bornage du périmètre



Périmètre après bornage
Surface : 58650m²



Les études menées en 2024

Les investigations environnementales

En 2019 : des inventaires zones humides ont été réalisés.

La loi considérait alors qu'une zone était humide lorsque les 2 critères (sols et végétations) se cumulaient.

Le projet a été dispensé d'étude d'impact par arrêté du 13 novembre 2019.

En 2024, pour le dossier loi sur l'eau, de nouvelles études sont réalisées.

La loi considère aujourd'hui qu'un milieu est humide si l'un **ou** l'autre des critères est rempli.

Conséquence : le site est occupé par 22 350 m² de zones humides.

Mesure d'évitement au nord : bosquet, mare, zone humide

Zone humide préservée : 2.190 m²

Zone humide impactée : 20.160 m²

ZONES HUMIDES PÉDOLOGIQUES ET PLAN PROJET



Fond cartographique : IGN - Orthophoto
Date création : 14/02/2024

Les études menées en 2024

Les investigations environnementales

En 2024, pour le dossier loi sur l'eau, de nouvelles études sont réalisées.

- Le relevé des animaux a identifié des oiseaux protégés.

Une stratégie d'Évitement / Réduction / Compensation des impacts sur l'environnement a été élaborée.

Le service Environnement de la DDT 37 a été sollicité pour donner un avis informel sur cette stratégie.

Les prairies du secteur Est constitue un habitat de reproduction pour la **Cisticole des joncs**.

Les haies / fourrés constituent des habitats pour la **Linotte mélodieuse** et le **Verdier d'Europe**.

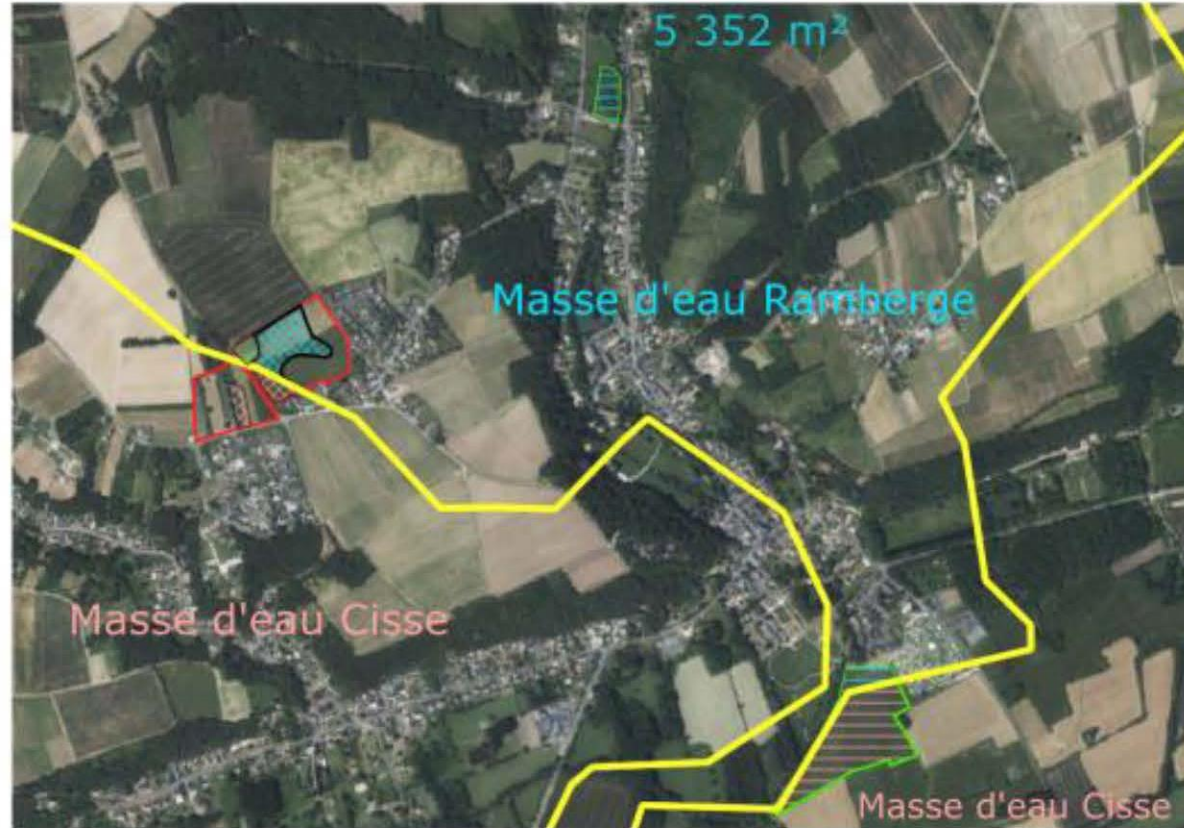
LOCALISATION DE L'AVIFAUNE NICHEUSE PATRIMONIALE



Les études menées en 2024

La stratégie d'Évitement / Réduction / Compensation

1. Éviter une partie des zones humides dans le projet
 - 2 sites retenus pour la mise en œuvre des mesures compensatoires zones humides
2. Réduire l'impact sur les milieux par :
 - La gestion par noues et bassins paysagers des eaux pluviales
 - La préservation des haies et de leur lisière
3. Compenser la disparition des zones humides du site par l'amélioration de zones humides sur la commune
4. Pérenniser les mesures grâce à l'entretien adapté des espaces de compensation : fauche tardive.

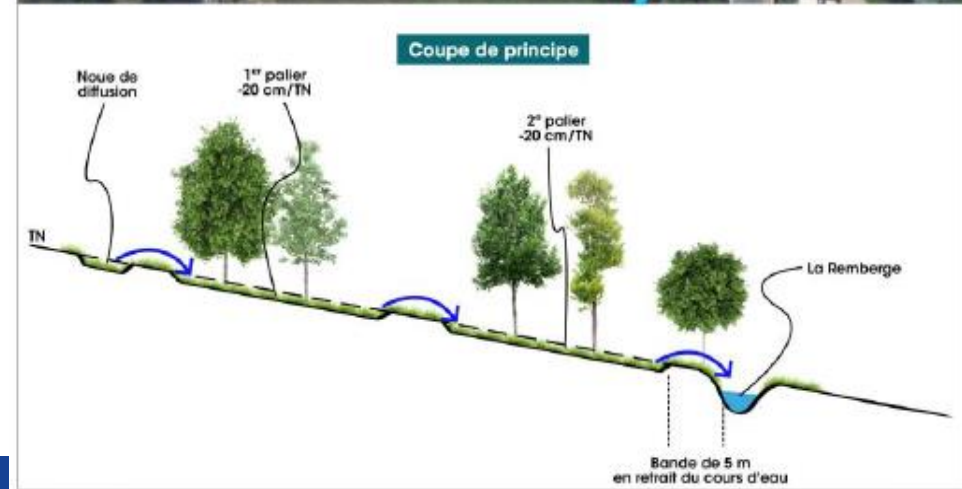
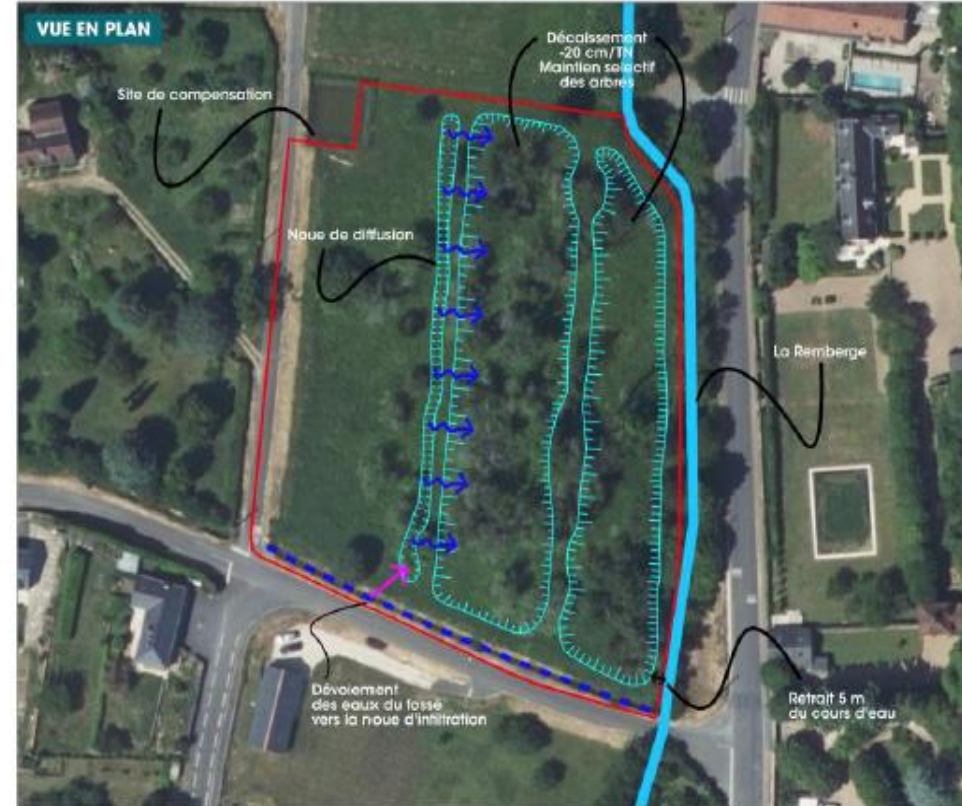


Répartition des masses d'eau et localisation des mesures compensatoires par rapport au site d'étude

Les études menées en 2024

La stratégie d'Évitement / Réduction / Compensation

1. Éviter une partie des zones humides dans le projet
2. Réduire l'impact sur les milieux par :
 - La gestion par noues et bassins paysagers des eaux pluviales
 - La préservation des haies et de leur lisière
3. Compenser la disparition des zones humides du site par l'amélioration de zones humides sur la commune
4. Pérenniser les mesures grâce à l'entretien adapté des espaces de compensation : fauche tardive.



Le projet d'aménagement

Projet : POCE SUR CISSE / ZAC de la Vovellerie
 Maître d'ouvrage : Crédit Mutuel Aménagement Foncier
 Titre : Reprise du schéma suite Zones humides
 Pièce : AJP - Version F Ech. 1/1 500e - A3
 Date : 15 novembre 2024

3A Studio
 ARCHITECTES
 204 rue de la République - 91000 Evry
 01 61 10 10 10
 www.creditmutuel.com

MURIE CARLA FAYE ARCHITECTE DPLG
 204 rue de la République - 91000 Evry
 01 61 10 10 10
 www.creditmutuel.com

- 1 lot RESERVE POUR EQUIPEMENT ems 617 m²
- 12 Local social Intermediaire - 1 641 m²
- 6 Accession abordable Bioparcage seniors - ems 200 m²
- 33 Terrains à bâtir / TAB ± 426 m² de 303 à 422 m² - moy. 379 m²
- 39 Terrains à bâtir / TAB ± 426 m² de 427 à 633 m² - moy. 478 m²

90 Unités logements
 + 1 lot équipement

Espace cessible => 35 942 m²
 Espaces végétalisés (pluvial, haies, espaces ombragés...) => 10 098 m²
 Rons jardins = 113 m²
 Espaces voiries, voirie piétonne => 8 577 m²
 Places stationnement visiteurs = 62
 Places réservés lots externalisés = 12

3A Studio
 ARCHITECTES
 204 rue de la République - 91000 Evry
 01 61 10 10 10
 www.creditmutuel.com

Crédit Mutuel
 Aménagement Foncier



Le plan d'aménagement

>> Les différents espaces



1. Promenade piétonne transversale au quartier
2. Ilot jardin à l'ouest avec son stationnement
3. Ilot maisons seniors
4. Réserve foncière pour un équipement communal
5. Ilot jardin à l'est avec son stationnement
6. Terrain accueillant un programme de logements en location sociale
7. Bassin de gestions des eaux pluviales paysagers
8. Préservation de la mare
9. Stationnements publics en entrée et sortie de quartier & Matérialisation des deux intersections sur le chemin des Terres de la Haute Mazère
10. Requalification de la partie ouest de la rue de la Haute Mazère
11. Requalification du carrefour

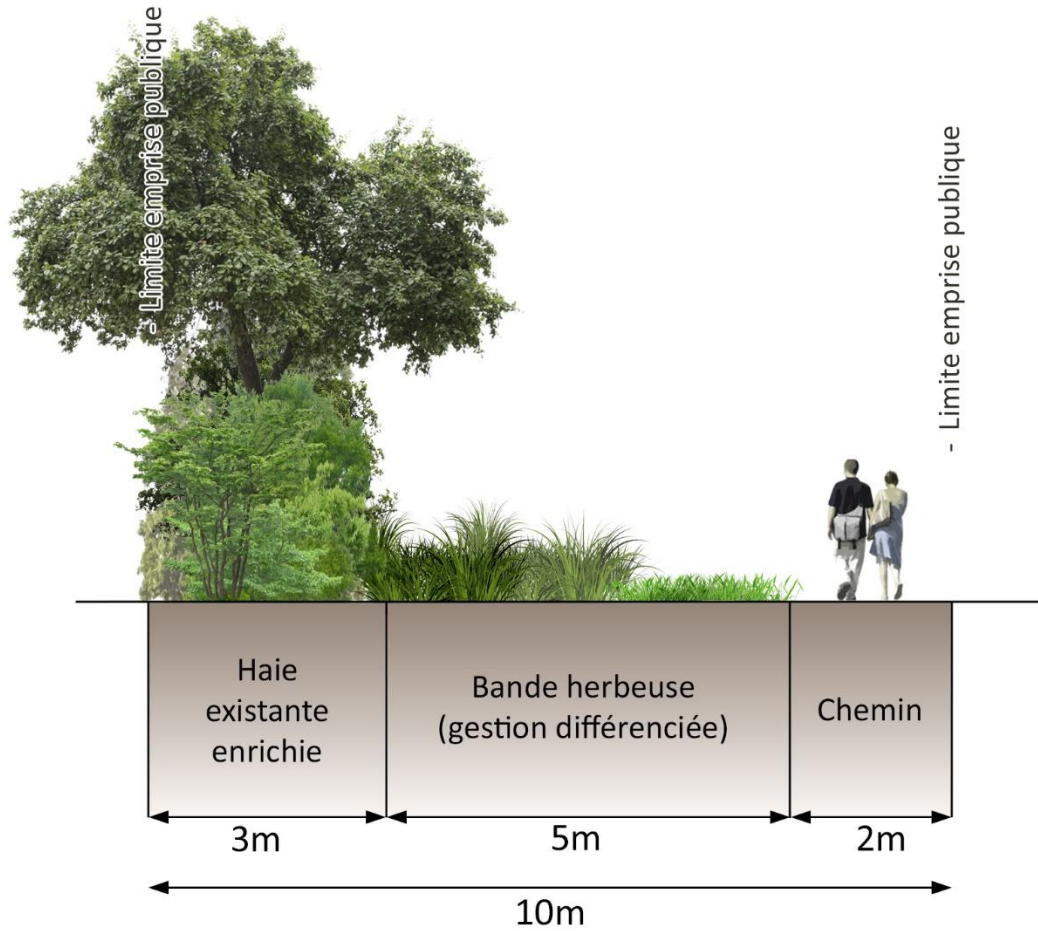
Le plan d'aménagement

>> Sens de circulation



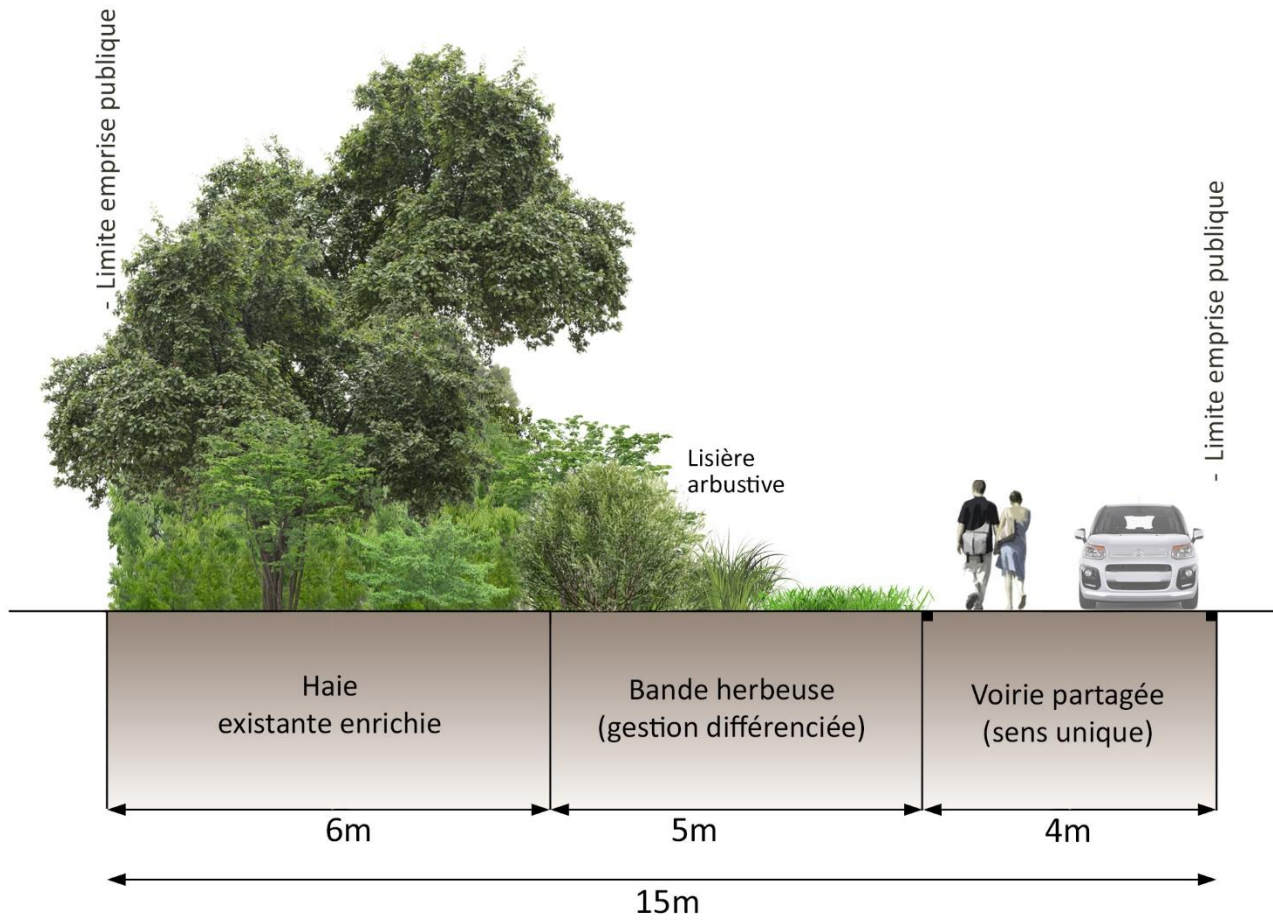
Le plan d'aménagement

>> Focus sur les haies



Le plan d'aménagement

>> Focus sur les haies



Le plan d'aménagement

>> les voies

- Limite emprise publique

Saule

- Limite emprise publique



Noüe végétalisée

Voirie partagée (sens unique)

Jardin privatif Frontage

3m

4m

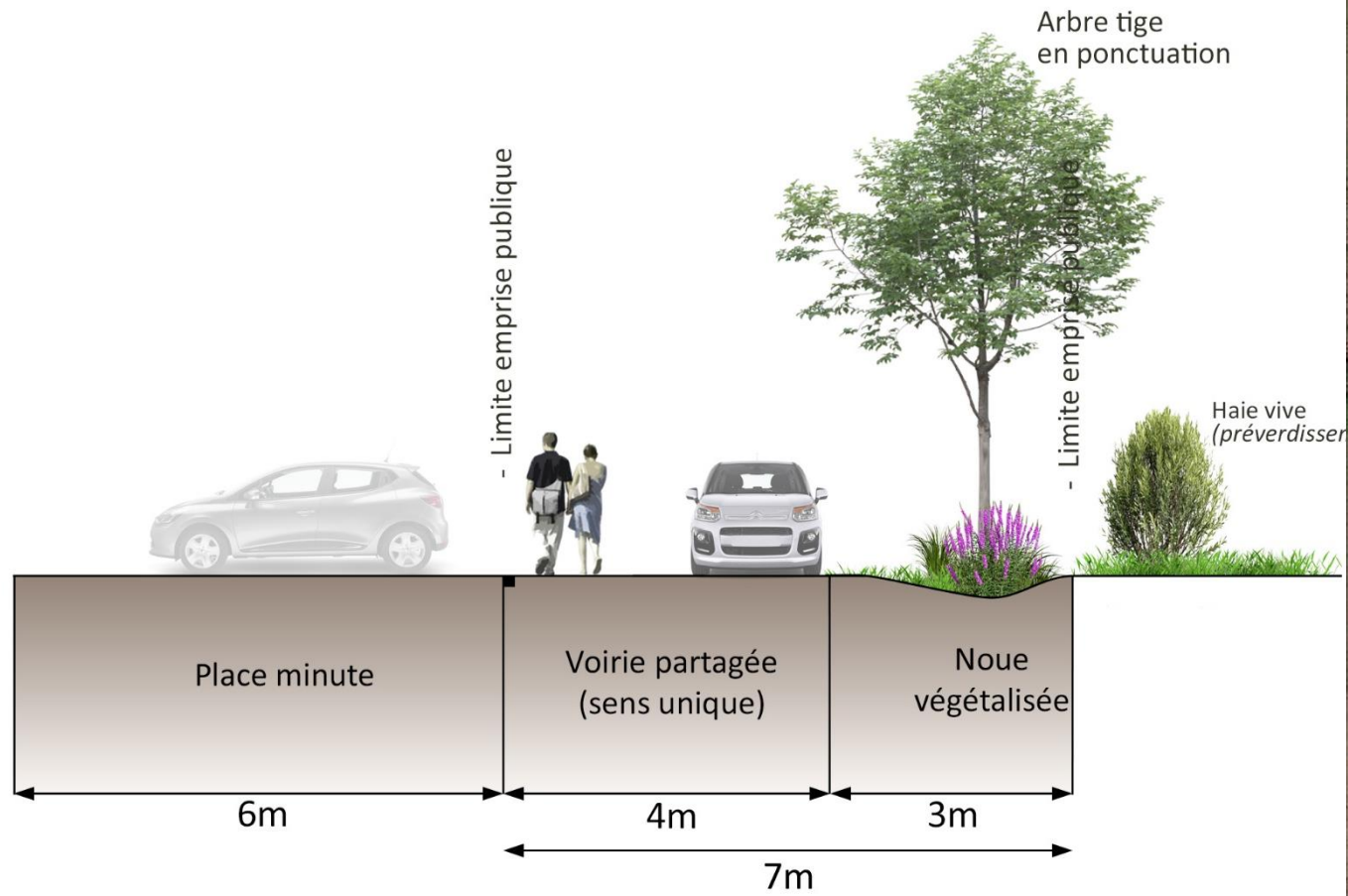
5m

7m



Le plan d'aménagement

>> les voies



Le plan d'aménagement >> Vue d'ensemble Tranche 1 & 2



POCÉ-SUR-CISSE
ZAC de la Vovellerie

Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

3A Studio
ARCHITECTES
URBANISTES

Le plan d'aménagement >> Focus sur les ilots jardins Tranche 1

partager un jardin pour vivre
dans un environnement
calme et convivial



Le plan d'aménagement

>> Focus sur les ilots jardins

Tranche 1

partager un jardin pour vivre dans un environnement calme et convivial



Le plan d'aménagement

>> Focus sur les ilots jardins

Tranche 3

POCÉ-SUR-CISSE
ZAC de la Vovellerie

Crédit Mutuel
Aménagement Foncier

3A Studio
ARCHITECTES

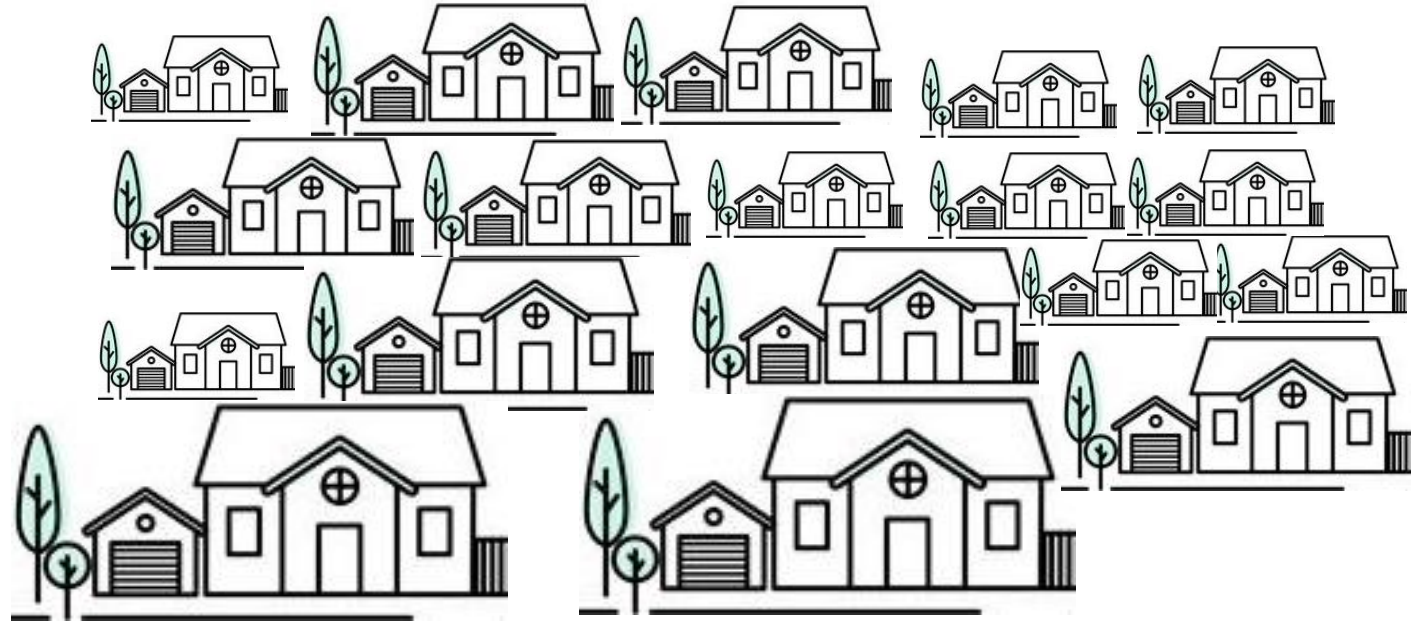


Le programme

>> Un quartier de 90 logements

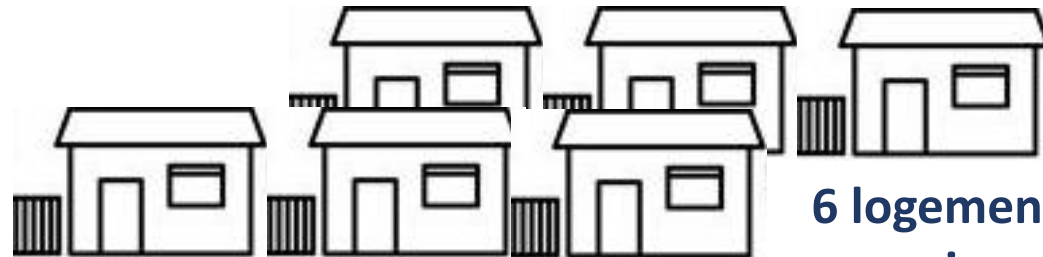


12
appartements
en location
sociale



72 maisons sur terrains libres de constructeurs

> dont 6 à 8 en ilot jardin



**6 logements
« seniors »**

>> Le phasage envisagé

Tranche 1 :

12 logements locatif social

24 TAB dont 3 en ilot jardin

Réserve pour équipement

Tranche 2 :

20 TAB

Tranche 3 :

6 logements « seniors »

28 TAB dont 3 en ilot jardin

90 logements

1 équipement



Les prochaines étapes

> poursuivre la concertation

Cette réunion publique pour
INFORMER Et ECHANGER SUR LE PROJET



Trois ateliers à thème
**POUR PARTICIPER A LA DEFINITION DES QUALITÉS
ATTENDUES DU FUTUR QUARTIER**

**ATELIER 1 : Habiter
la Vovellerie en
2035
21 janvier 2025 à
18h30**

**ATELIER 2 : quelle
vie de quartier?
25 février 2025 à
18h30**

**ATELIER 3 :
concevoir son lieu
de vie :
architecture et
jardin
22 avril 2025 à
18h30**

>> Inscription via le site internet de
la mairie ou en flashant le QR Code



Le futur quartier de la Vovellerie se dessine avec vous !



*Bienvenue aux ateliers
de concertation !*

*Imaginons ensemble ce futur lieu de vie. Que vous soyez futurs voisins,
intéressés à y habiter ou simplement curieux, votre avis compte !*

Atelier 1 : 21 janvier – 18h30

> Habiter la Vovellerie en 2035 :
en maison ou en appartement, en habitat
participatif, en béguinage, en ilot jardin ?

Atelier 2 : 25 février – 18h30

> Semons les graines de la vie de
quartier de la Vovellerie !

Atelier 3 : 22 avril – 18h30

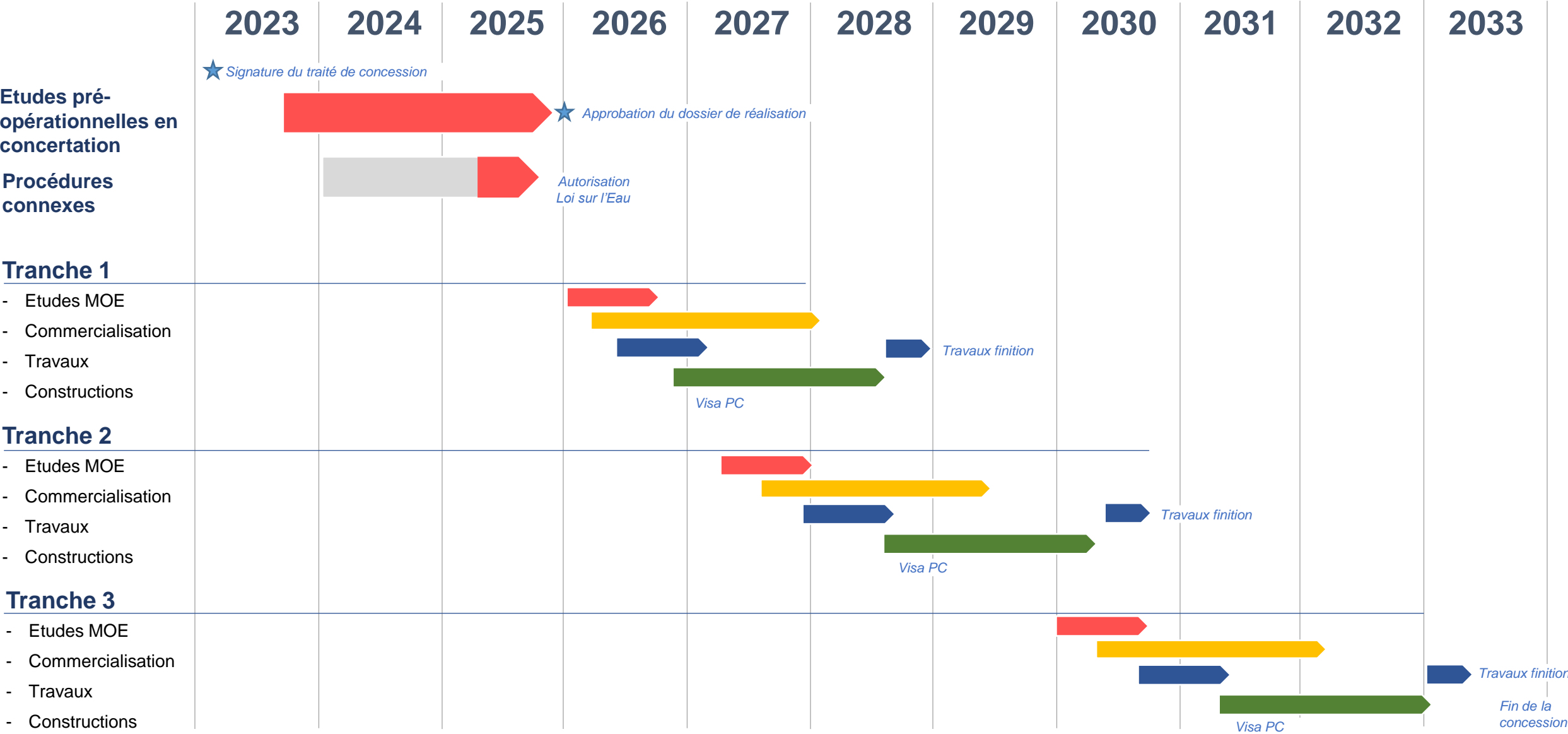
> Concevoir son lieu de vie :
Quel cadre définir pour les futurs
logements et jardins ?

**Inscrivez-vous dès
maintenant**

*Rendez-vous sur le
site internet de la
commune ou en
flashant le QR code
pour vous inscrire et
participer aux
ateliers.*



La ZAC de la Vovellerie



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