

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](http://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

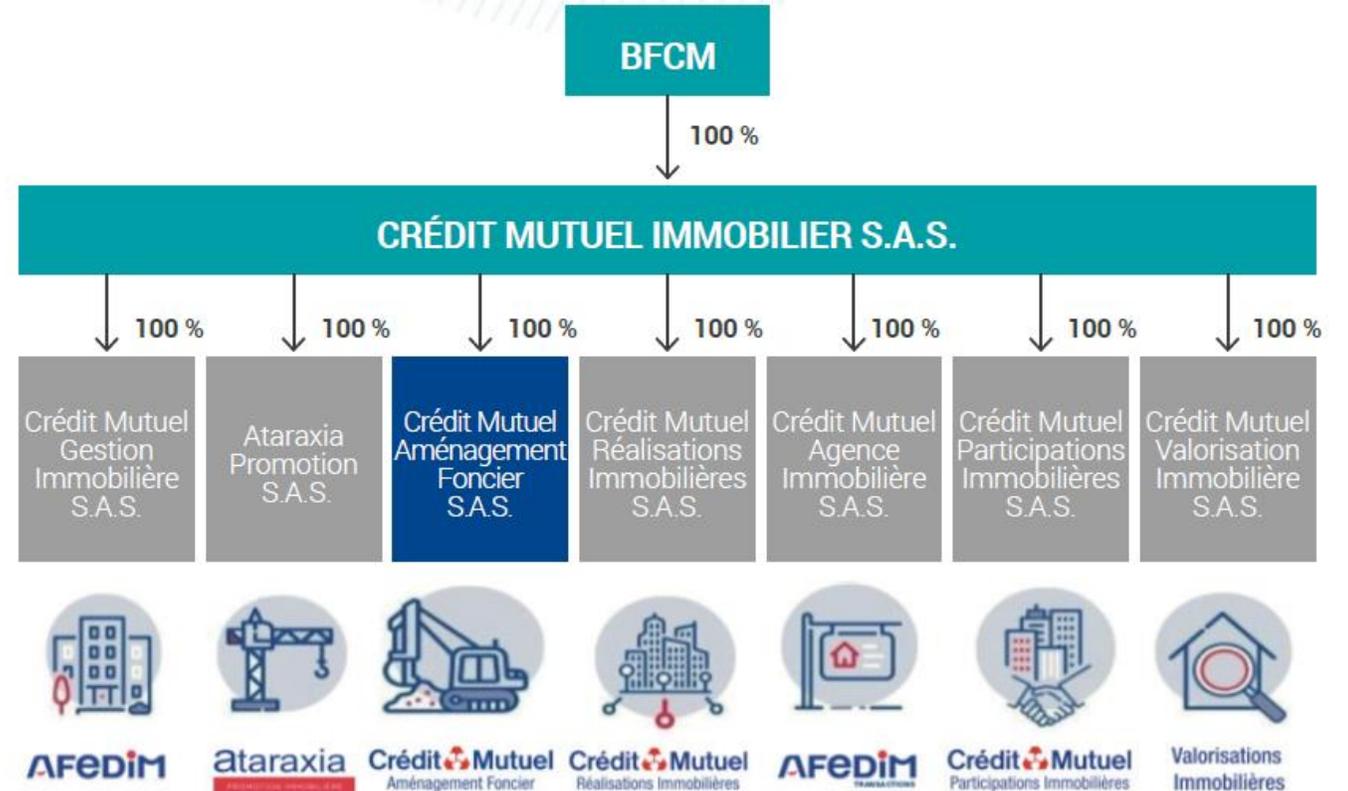
Les principes d'aménagement et programme des constructions à préciser dans le cadre du dossier de réalisation



- ➔ 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 300m<sup>2</sup> et 700m<sup>2</sup>environ.
- ➔ D'une réserve pour un équipement public communal de 800 m<sup>2</sup> 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

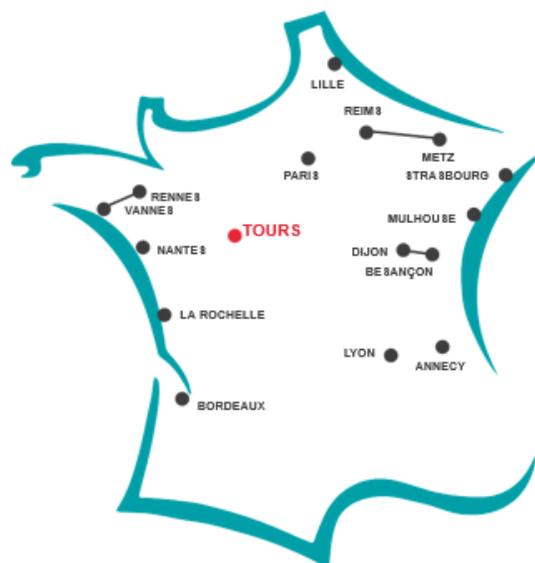
collaborateurs

4

Bâtir pour anticiper un  
réchauffement de +4°C

### DES ÉQUIPES MOBILISÉES POUR CHAQUE TERRITOIRE

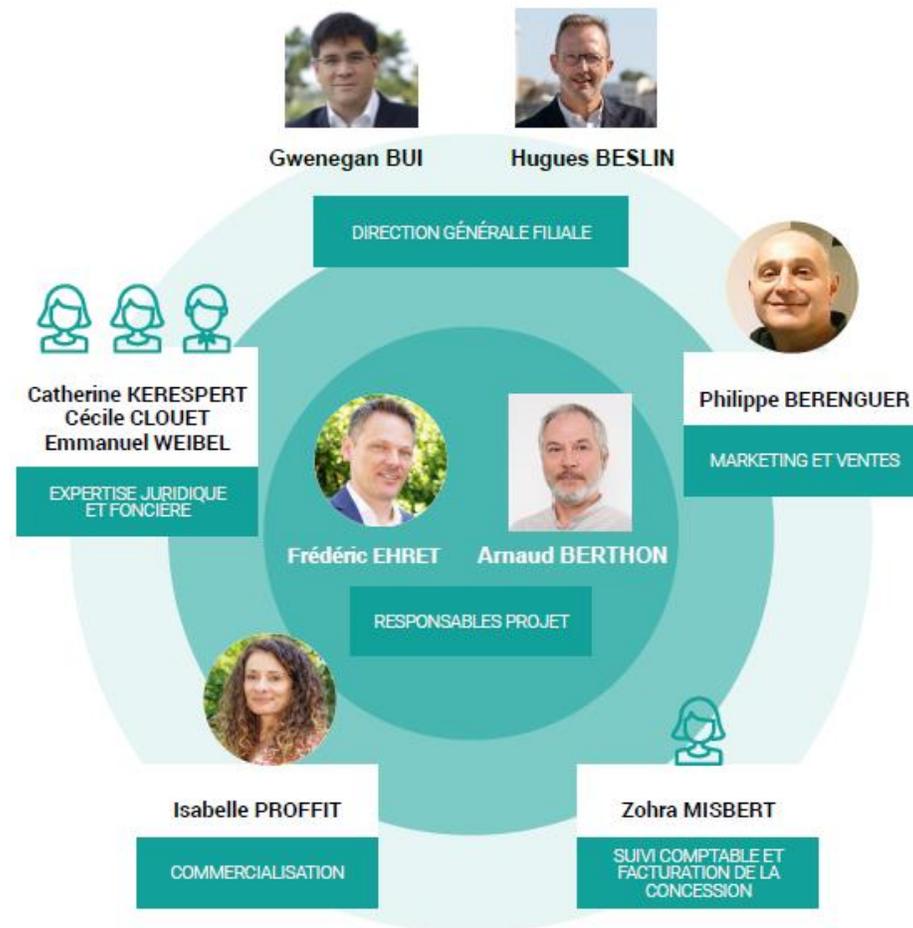
L'effectif est réparti en 13 agences locales et 3 bureaux secondaires. Les équipes sont composées d'une majorité de cadres (profils juristes, techniciens, ingénieurs, experts financiers, géographes, architectes, commerciaux...)



13 AGENCES  
LOCALES

ET 3 BUREAUX

### L'ÉQUIPE PROJET



Gwennegon BUI

Hugues BESLIN

DIRECTION GÉNÉRALE FILIALE



Catherine KERESPERT  
Cécile CLOUET  
Emmanuel WEIBEL

EXPERTISE JURIDIQUE  
ET FONCIERE



Philippe BERENGUER

MARKETING ET VENTES



Frédéric EHRET



Arnaud BERTHON

RESPONSABLES PROJET



Isabelle PROFFIT

COMMERCIALISATION



Zohra MISBERT

SUIVI COMPTABLE ET  
FACTURATION DE LA  
CONCESSION

# 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

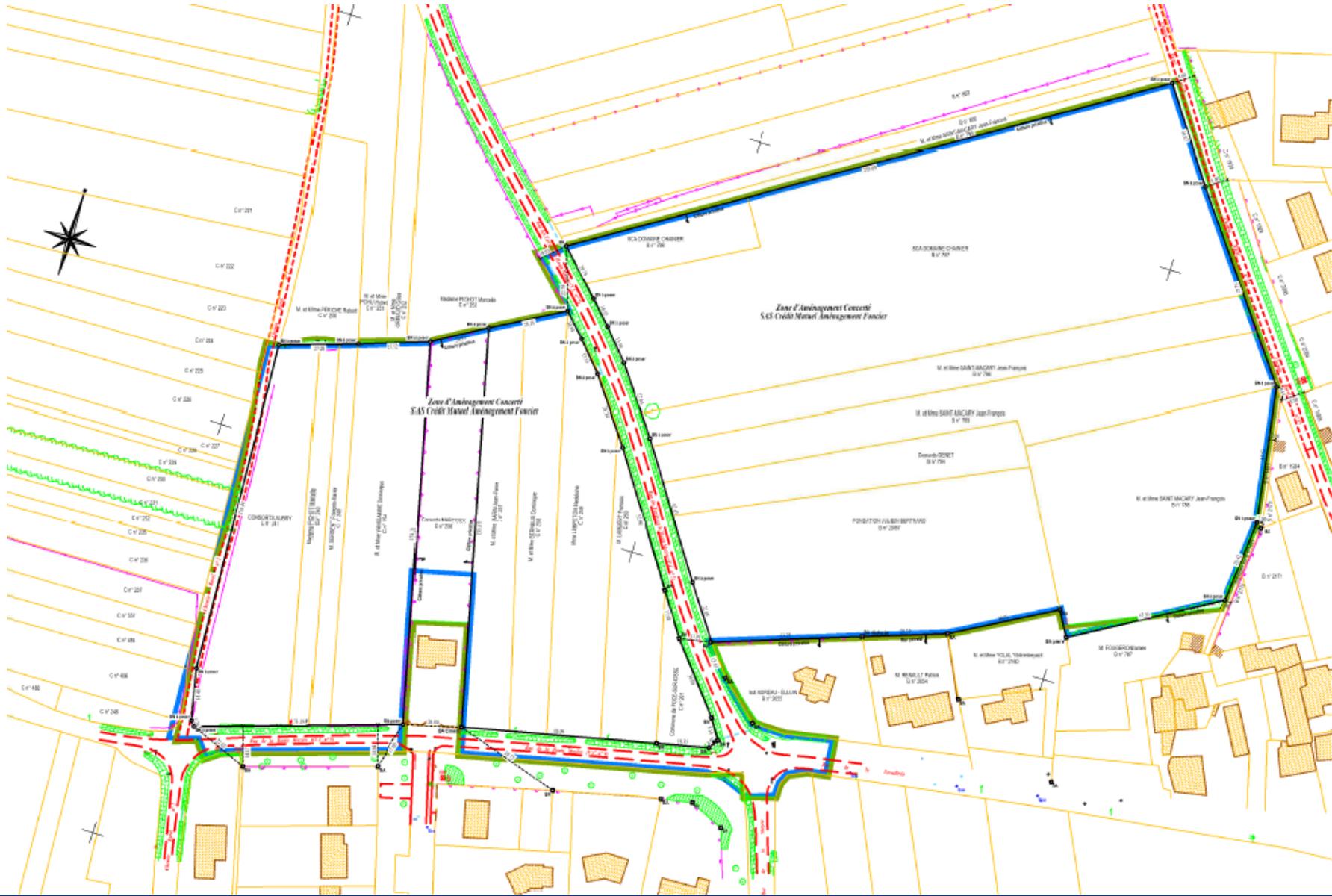
Assistant à Maîtrise d'Usage

# Les études menées en 2024

# Les études menées en 2024

## Bornage du périmètre

 Périmètre après bornage  
Surface : 58650m<sup>2</sup>



# 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 m<sup>2</sup> de zones humides.

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

**Zone humide préservée : 2.190 m<sup>2</sup>**

**Zone humide impactée : 20.160 m<sup>2</sup>**

### 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**.

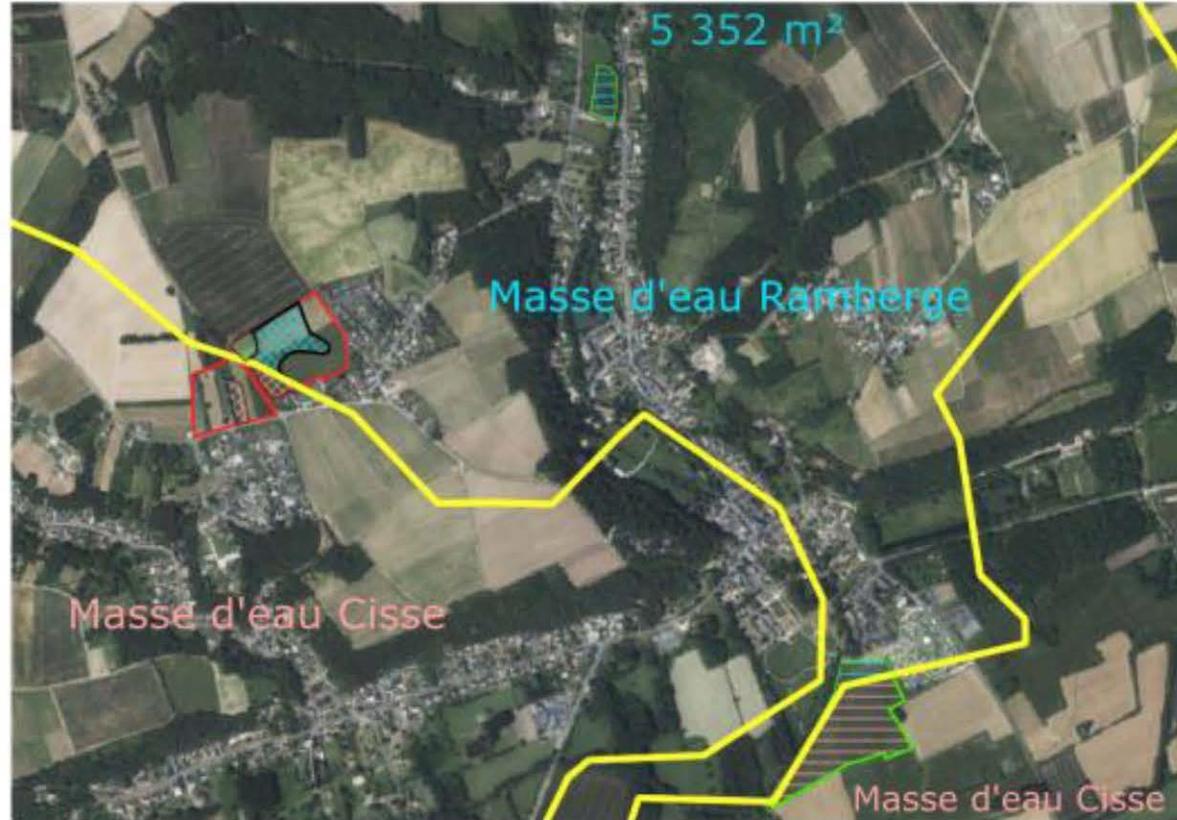
### LOCALISATION DE L'AVIFAUNE NICHEUSE PATRIMONIALE



# 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.

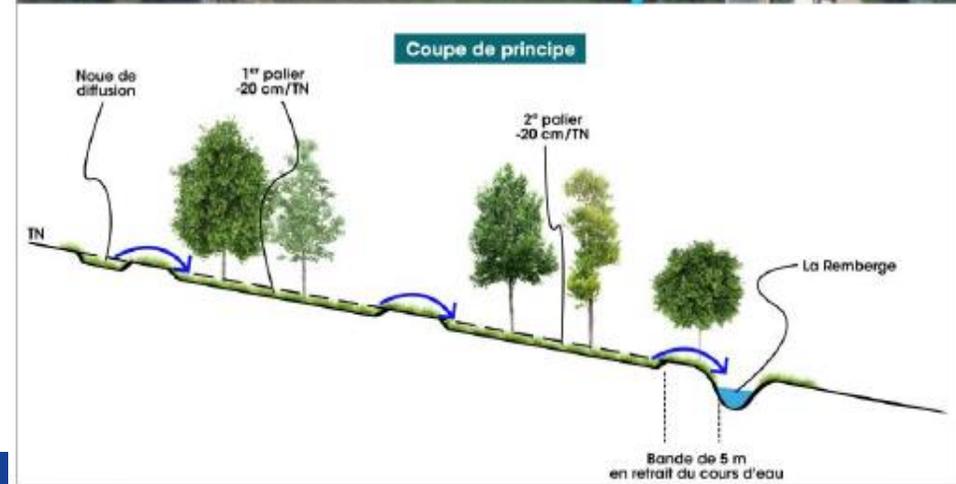


Répartition des masses d'eau et localisation des mesures compensatoires par rapport au site d'étude

# 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  
 Date : 15 novembre 2024  
 Ech. : 1/1 500e - A3

**3A Studio**  
 ARCHITECTES  
 204 rue de la République - 91000 Evry  
 01 69 10 10 10  
 www.creditmutuel.com

**MURINE CARLA-FRANKE ARCHITECTES DPLG**  
 204 rue de la République - 91000 Evry  
 01 69 10 10 10  
 www.creditmutuel.com



**1** lot  
 Réserve pour équipement  
 ems: 617 m<sup>2</sup>

**12**  
 Locatif social  
 Intermédiaire - 1 641 m<sup>2</sup>

**6**  
 Accession abordable  
 Bioparcage seniors - ems: 200 m<sup>2</sup>

**33**  
 Terrains à bâtir / TAB  
 ≤ 426 m<sup>2</sup>  
 ou ≥ 202 & ≤ 422 m<sup>2</sup> - moy. 319 m<sup>2</sup>

**39**  
 Terrains à bâtir / TAB  
 ≤ 426 m<sup>2</sup>  
 ou ≥ 427 & ≤ 633 m<sup>2</sup> - moy. 478 m<sup>2</sup>

**90** Unités logements  
 + 1 lot équipement

Espace cessible => 35 942 m<sup>2</sup>  
 Espaces végétalisés (pluvial, haies, espaces ombragés...) => 10 098 m<sup>2</sup>  
 Rons jardins = 113 m<sup>2</sup>  
 Espaces voiries, voirie piétonne => 8 577 m<sup>2</sup>  
 Places stationnement visiteurs = 62  
 Places réservées lots externalisés = 12

**3A Studio**  
 ARCHITECTES  
 204 rue de la République - 91000 Evry  
 01 69 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

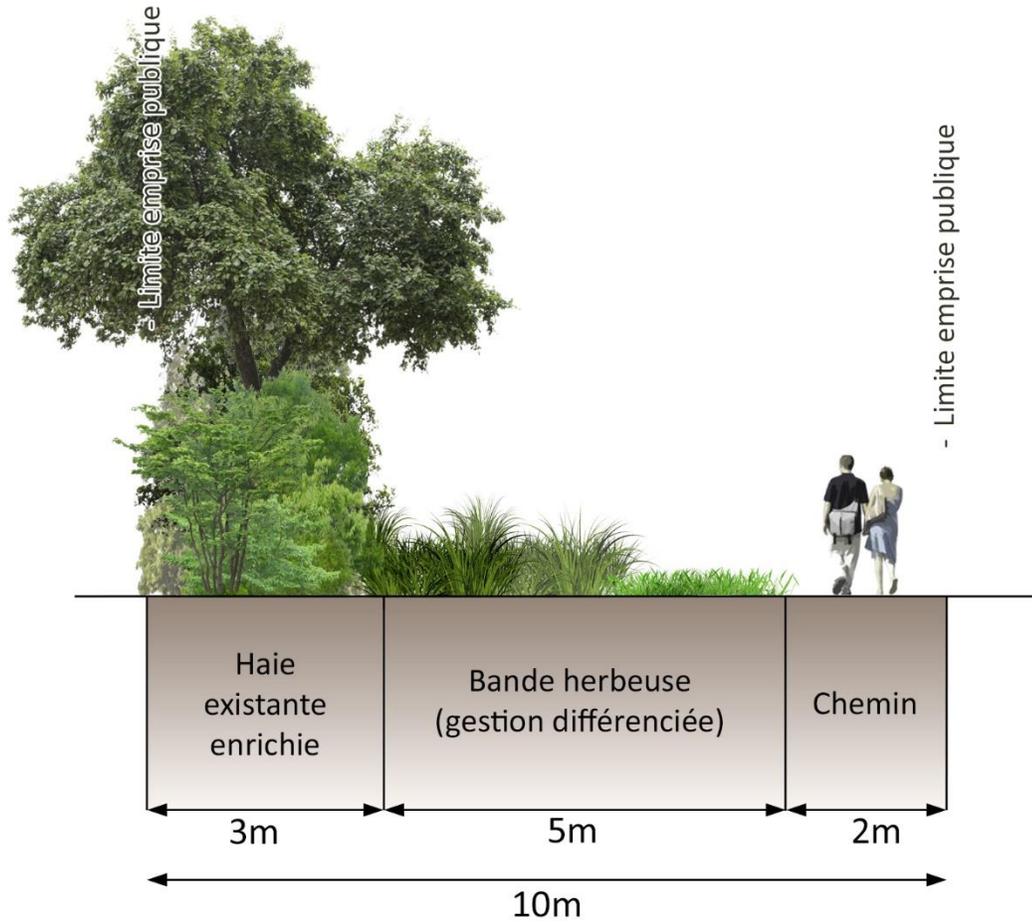
# Le plan d'aménagement

## >> Sens de circulation



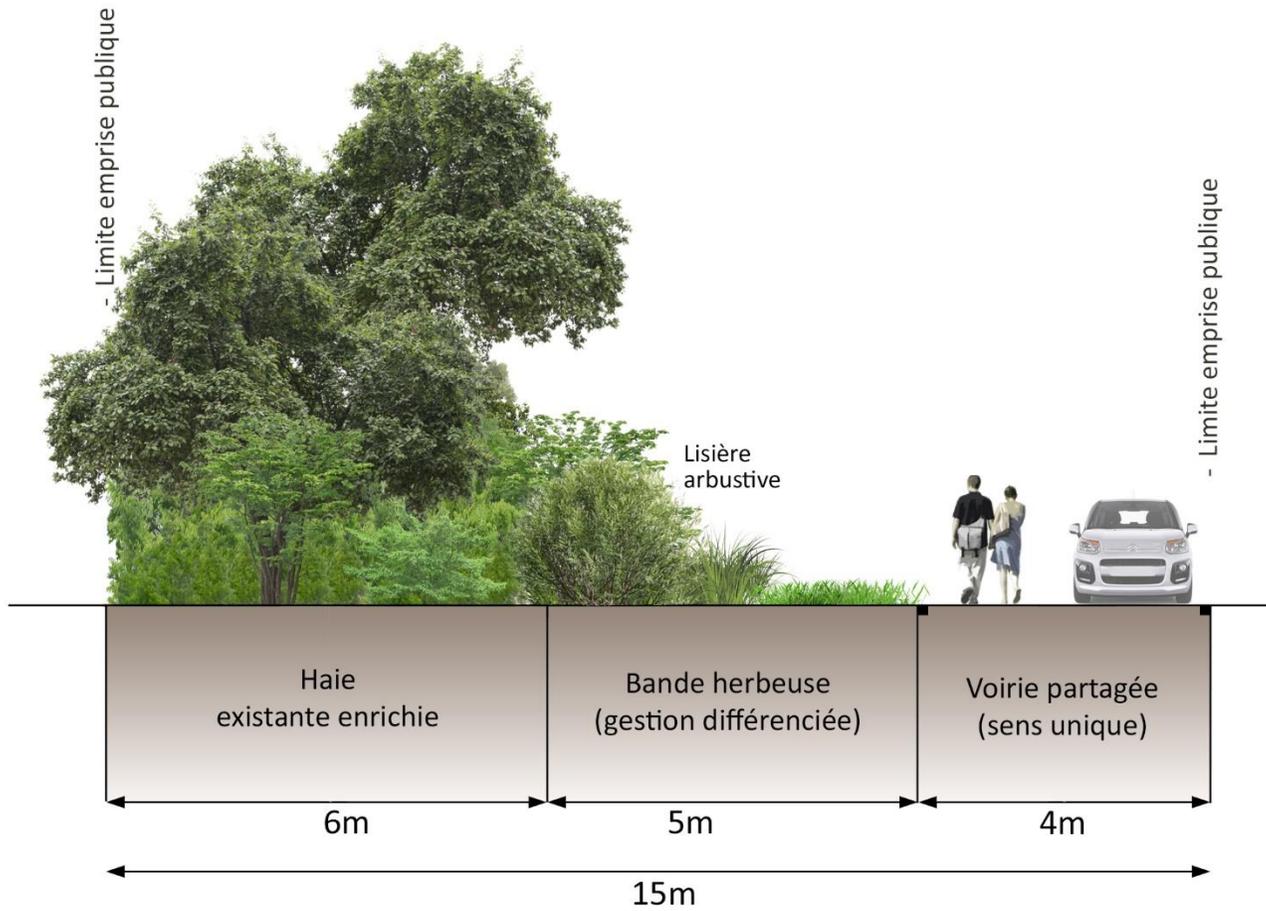
# Le plan d'aménagement

## >> 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

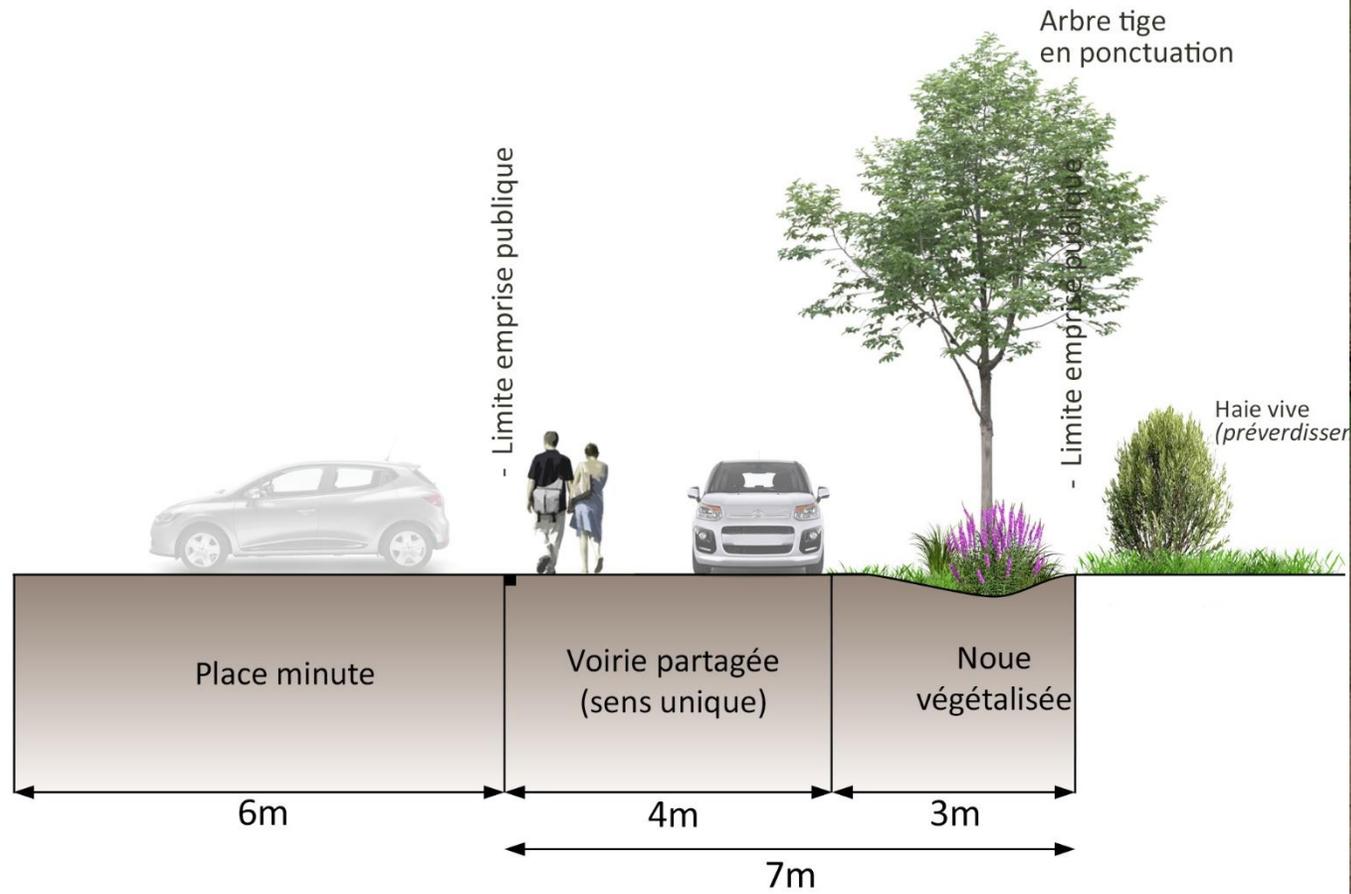
5m

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

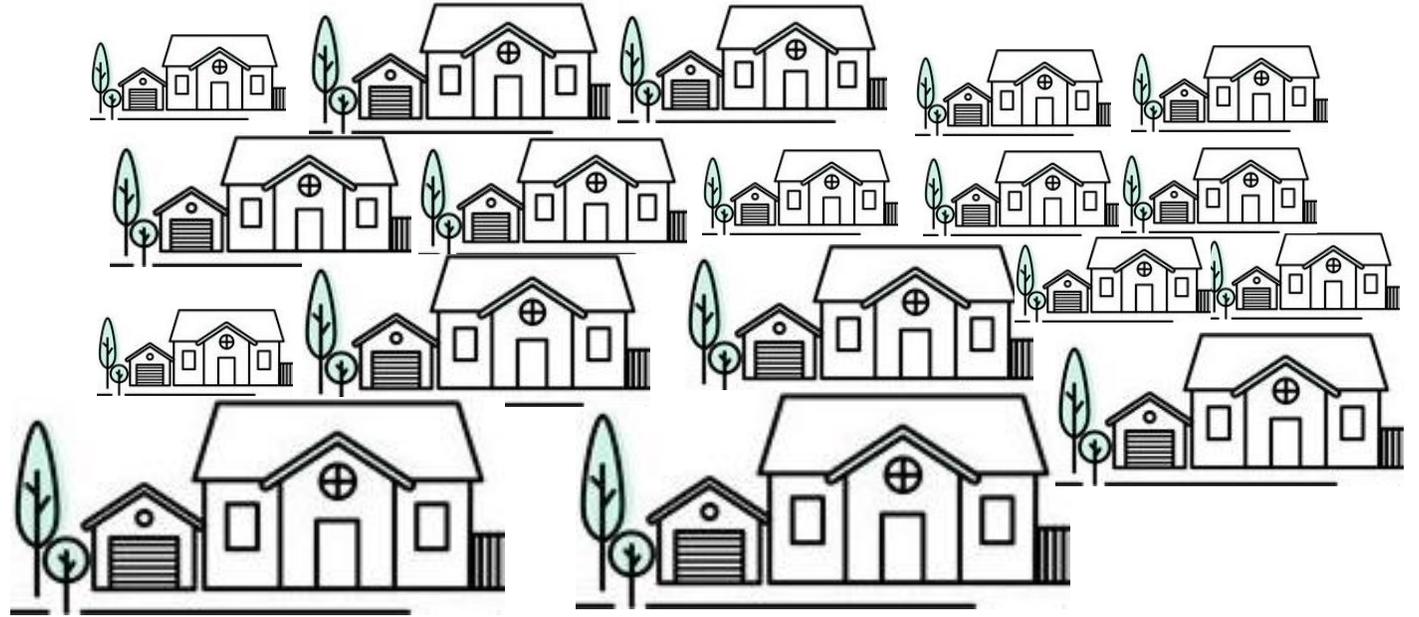


# Le programme

>> Un quartier de 90 logements

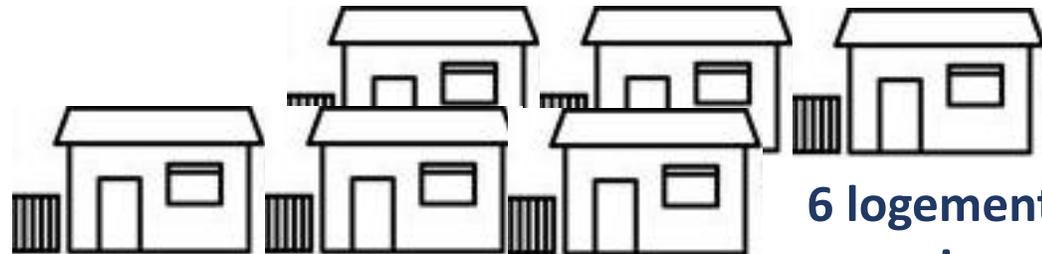


12  
appartements  
en location  
sociale



**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.*





# 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](https://creditmutuel-immobilier.fr/fr/nos-metiers/amenagement-foncier.html)