

THORIGNÉ-FOUILLARD

ZAC MULTI-SITES

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

DR.mod_01

PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS

DR.mod_02

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

DR.mod_03

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

DR.mod_04

Janvier 2025

1. Préambule	3
2. Notice de présentation générale	4
2.a. Présentation du site et situation géographique	
2.b. Contexte et enjeu du projet	
2.c. Invariants et parti d'aménagement	
3. Le Programme global des Constructions - DR.mod_01	12
4. Le Programme des équipements publics - DR.mod_02	14
4.a. Assainissement eaux pluviales	
4. b. Assainissement eaux usées	
4.c. Adduction d'eau potable- Défense incendie	
4.d. Réseaux Télécom	
4.e. Réseaux Electrique	
4.f. Réseaux Gaz	
4.g. Réseaux Eclairage public	
4.h. Mobilier urbain	
4.i. Espaces verts	
4.j. Accessibilité PMR	
5. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps - DR.mod_03 & 04	17
5.a. Postes des dépenses	
5.b. Postes des recettes	
5.c. Echancier Prévisionnel	
6. Annexes	22

1. Préambule

Le présent dossier de réalisation est un dossier modificatif, qui vient amender la ZAC multi-sites, actuellement en vigueur sur la commune de Thorigné-Fouillard.

Le dossier de création a été approuvé en par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2020 et le dossier de réalisation par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2021.

En 2021, la commune a souhaité engager une modification de la ZAC pour répondre aux objectifs suivants : **permettre un développement de la cité Thoréfoléenne sur elle-même tout en participant à la rénovation de la trame urbaine et à la création de liens physiques dans le tissu urbain pour l'irriguer d'une trame active qui puisse mettre en lien les quartiers d'habitat, les équipements et les commerces.**

Pour atteindre cet objectif, plusieurs enjeux sont intégrés dans la composition des plans guides de chaque secteur :

Les enjeux de préservation

- Limiter l'extension urbaine et privilégier le renouvellement urbain selon les directives la loi Résilience
- Préserver les espaces naturels et agricoles de la Réauté

Les enjeux de recomposition

- Faire de la rue Nationale un quartier à part entière et requalifier l'espace public par un séquençage adapté à ces fonctions et son histoire.
- Favoriser la mixité des fonctions de la ville de Thorigné-Fouillard
- Renforcer la centralité historique
- Créer des liens depuis le centre de la commune vers le nord-ouest : la rue Nationale et les prairies des Blanchets Portails
- Valoriser les entrées de ville
- Avoir une vision à long terme des capacités de développement de la commune et une maîtrise par la collectivité des projets de construction

Le présent dossier de Réalisation est un dossier modificatif, qui fait suite à l'approbation du dossier de Création modificatif de la ZAC multi-sites.

L'ensemble de la démarche Création-Réalisation modificative ayant été menée simultanément les éléments de contexte rappelés dans le présent dossier de réalisation modificatif, reprendront pour partie, des éléments présentés dans le rapport de présentation du dossier de création modificatif.

2. Notice de présentation générale

Dans l'histoire de la commune de Thorigné-Fouillard la procédure de ZAC n'est pas nouvelle puisque 3 ZAC dont la ZAC multi-sites en cours, ont déjà été menées.

La commune conserve une attractivité constante depuis plusieurs années, avec une intensification de la densification sur des secteurs diffus depuis ses dernières années.

La ZAC de la Vigne, avec ses 1100 logements, a modifié significativement le parc de logements avec une part importante de logements collectifs, très peu présents jusqu'alors, ainsi que l'offre en logements sociaux.

Au cours des 20 dernières années, la commune s'est dotée d'équipements culturels, sportifs, scolaires. Cependant le tissu économique et notamment le commerce de proximité a peu évolué.

La structure urbaine spécifique de Thorigné-Fouillard avec ses polarités multiples allant du secteur dit " centre-ville - Beaumanoir" au centre commercial du Bocage en passant par Anne-de-Bretagne, a également peu évolué. Le développement de la commune s'est donc, jusqu'à maintenant, poursuivi de part et d'autre de cet axe symbolisé par la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et l'avenue de la Forêt en le considérant comme la colonne vertébrale de la commune.

La reprise des études de la ZAC multi-sites a permis d'intégrer à la réflexion la rue Nationale, polarité jusqu'ici oubliée dans les étapes d'aménagement de la commune. Ainsi la reprise des études préalables a conduit à questionner ce lien entre les polarités historiques et la rue Nationale et plus largement comment redonner plus de perméabilités dans le tissu urbain d'Est en Ouest. **Les questionnements sur la trame interne du tissu urbain sont également issus d'un fort engagement de la ZAC modifiée en faveur d'une démarche ZAN avec une forte réduction de l'emprise d'extension urbaine à la faveur d'un renouvellement urbain intensifié qui permet une densification d'un tissu urbain actuellement peu dense et la constitution d'une nouvelle trame active de déplacement.**

2.a Présentation du site et situation géographique

La ZAC multi-sites modificative porte sur 4 secteurs :

3 secteurs en renouvellement urbain

- S1 : secteur centre-ville Beaumanoir
- S2 : secteur Dugesclin Nationale
- S4 : secteur Omelais Nationale

Et un secteur en extension urbaine :

- S3 : secteur Réauté.



Chacun de ses sites permet de répondre à des besoins complémentaires sur le tissu urbain de Thorigné-Fouillard

- La mise en valeur de 2 polarités historiques qui se trouvent dans les secteurs 1 et 2 :
- La reconnexion du tissu urbain avec la rue Nationale au travers du secteur 4 qui est pensé comme un trait d'union entre la rue Nationale et la polarité d'équipements et de commerces du secteur 1
- La valorisation des infrastructures existantes pour réaliser la desserte de nouveaux îlots en renouvellement urbain et en extension
- Une programmation mixte répartie sur les 3 sites de renouvellement urbain et une programmation principalement axée sur l'habitat et les équipements publics sur le secteur de la Réauté

2024

Périmètres
création et réalisation
modificatifs
de la ZAC

THORIGNÉ-FOUILLARD
ZAC MULTISITES

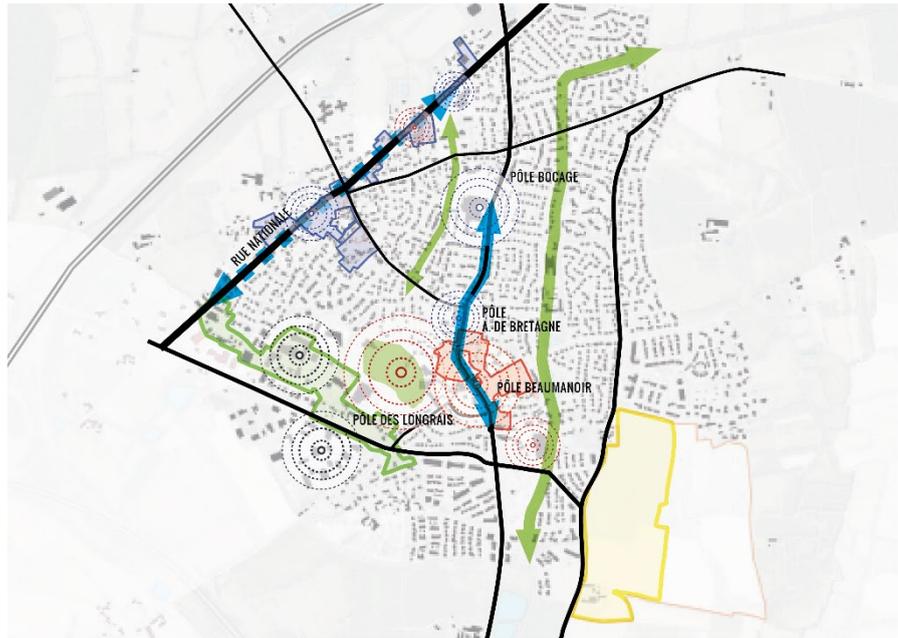
2.b Contexte et enjeux du projet

Le projet de la ZAC multi-sites s'appuie sur la structuration actuelle de la partie agglomérée de Thorigné-Fouillard, à savoir :

> d'une part les polarités repères dans le tissu urbain

- les polarités commerciales dispersées le long de l'axe nord-sud central de la commune, à savoir la polarité centre-ville-Beaumanoir ; la polarité Anne-de-Bretagne et la polarité du Bocage

- la polarité Duguesclin-Nationale, ancienne polarité historique qui concentre aujourd'hui quelques commerces et reste un point de convergence forte fréquentée car située à la rencontre des deux axes structurants à l'échelle communale et au-delà, que sont la rue Nationale et la rue Duguesclin

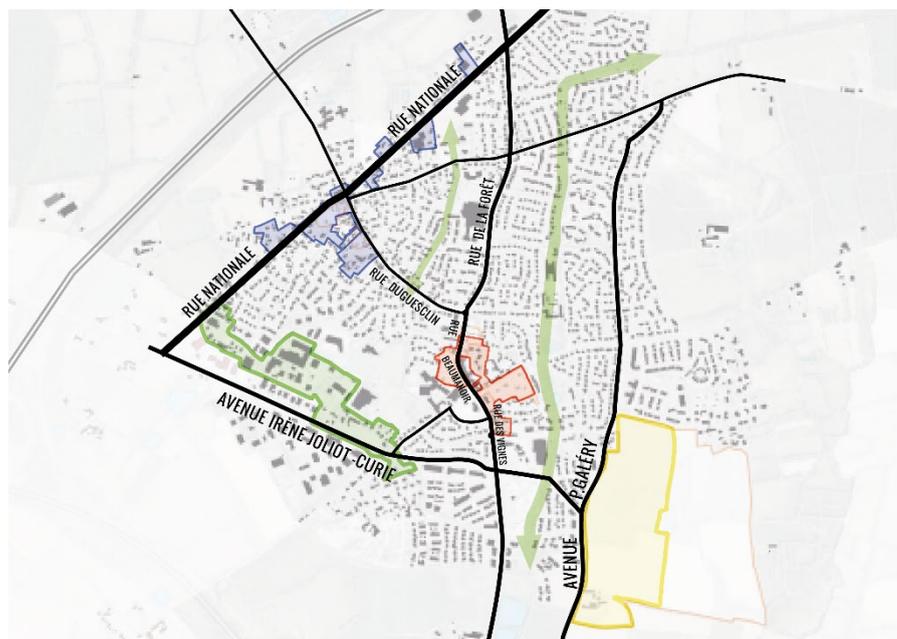


- les polarités de loisirs, sportives et culturelles : le pôle des Longrais, le centre-ville avec les groupes scolaires et la médiathèque

> d'autre part l'organisation des flux notamment les 4 axes principaux qui irriguent le territoire communal urbanisé sur un format triangulaire :

- L'axe nord-sud, situé au centre de la commune et constitué par la rue des Vignes, la rue Beaumanoir et la rue de la Forêt

- L'avenue Irène Joliot Curie, axe Est-Ouest qui ceinture le sud du territoire communal et marque sa limite administrative avec la commune de Cesson-Sévigné

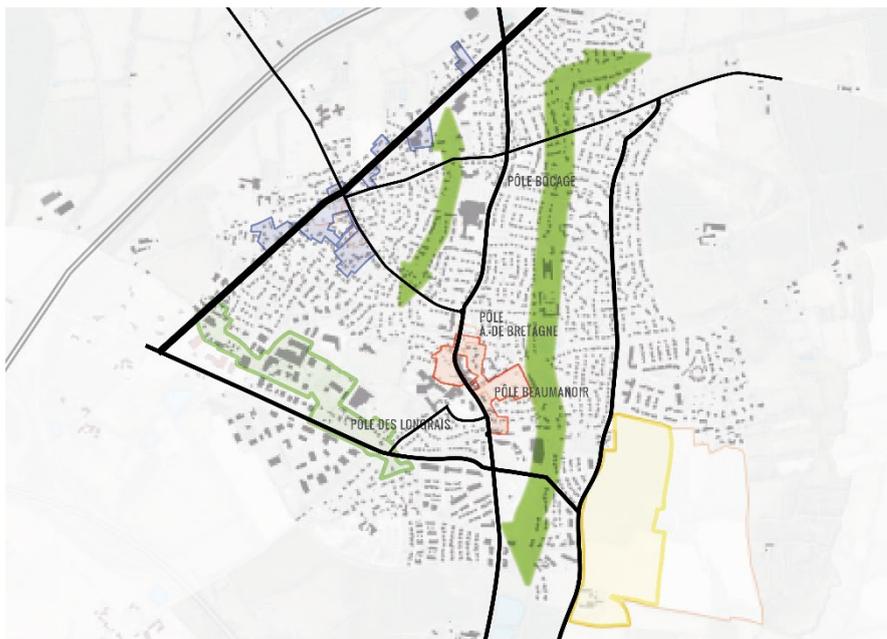


- La rue Nationale, axe sud-ouest/nord-est qui marque la limite nord-ouest du tissu urbain
- L'avenue Pierre Galéry, axe nord-sud qui irrigue la frange Est du tissu urbain et constitue une infrastructure support du développement de l'urbanisation sur le site de la Réauté

> Et enfin la trame verte particulièrement développée du nord au sud

Ce qui met en évidence que :

- la trame active a des potentiels de développement dans le sens nord-sud
- qu'il est nécessaire de développer des perméabilités Est-Ouest au travers des secteurs de la ZAC afin de créer de nouveaux itinéraires dédiés aux mobilités actives.



Les enjeux de la ZAC peuvent être répartis en deux catégories :

Les enjeux de préservation :

- Limiter l'extension urbaine et privilégier le renouvellement urbain selon les directives la loi Résilience
- Préserver les espaces naturels et agricoles de la Réauté

Les enjeux de recomposition :

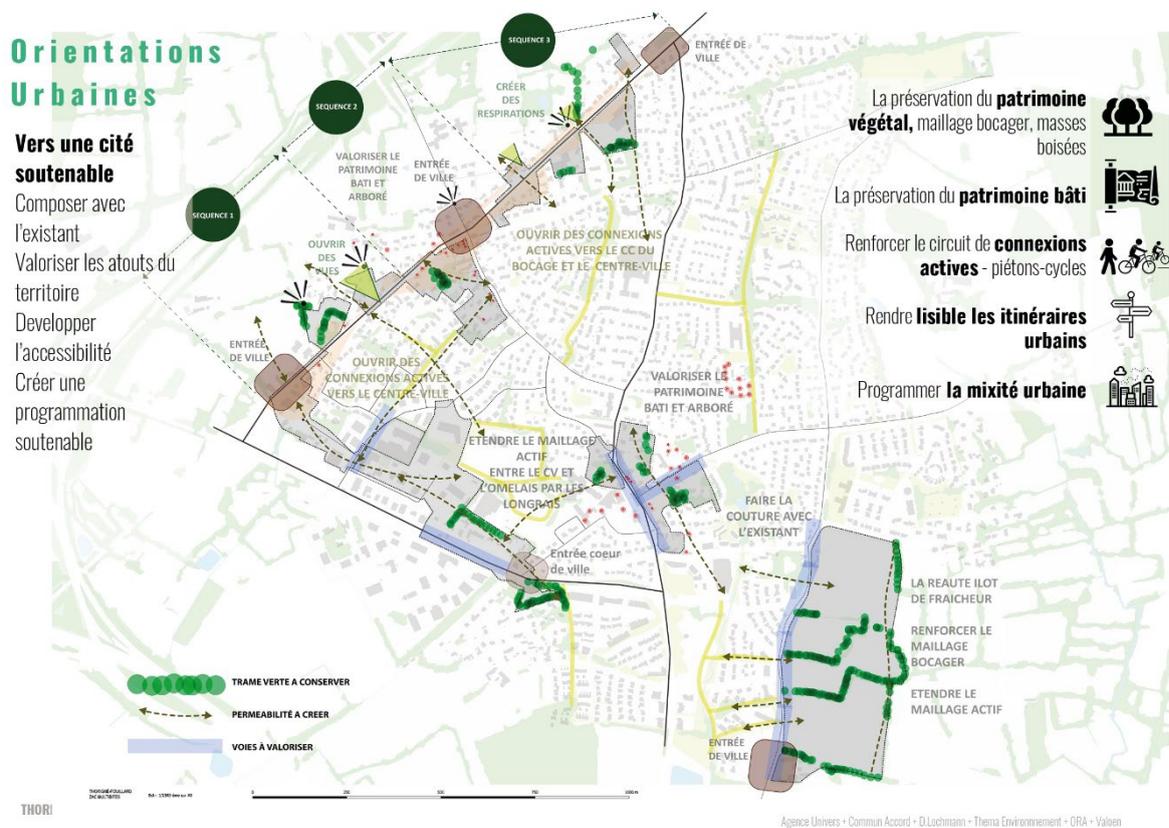
- Faire de la rue Nationale un quartier à part entière et requalifier l'espace public par un séquençage adapté à ces fonctions et son histoire.
- Favoriser la mixité des fonctions de la ville de Thorigné-Fouillard
- Renforcer la centralité historique
- Créer des liens depuis le centre de la commune vers le nord-ouest : la rue Nationale et les prairies des Blanchets Portails
- Valoriser les entrées de ville
- Avoir une vision à long terme des capacités de développement de la commune et une maîtrise par la collectivité des projets de construction

2.c Définition des invariants et du parti d'aménagement

Pour chacun des sites et à l'échelle des 4 secteurs des invariants de composition ont été définis.

Les invariants retenus et communs à l'ensemble des secteurs portent sur :

- La préservation de la trame verte existante comme support des mobilités actives et de nouvelles perméabilités à créer entre les 4 sites de la ZAC.
- La valorisation des infrastructures existantes pour être support de la desserte automobile
- La préservation du patrimoine bâti historique existant au sein de chaque secteur
- La mise en valeur des équipements publics comme lieu repère de chaque site
- Pour les sites de renouvellement urbain, intégrer une mixité fonctionnelle

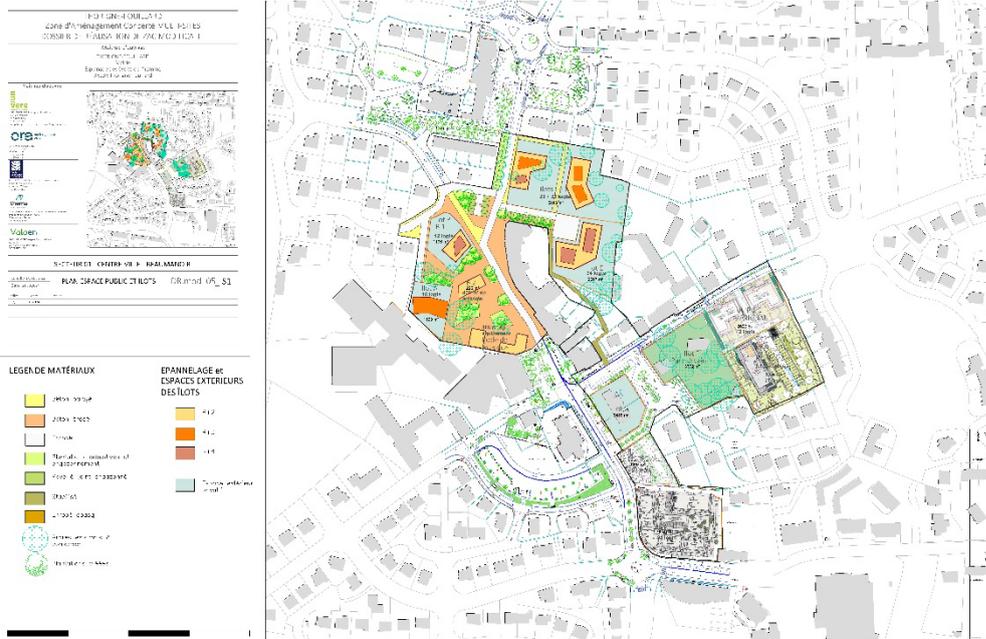


La modification de la ZAC multisites actuellement créée, vise à proposer une diversité d'activités et de typologies de logements et d'activités sur chacun des sites de la commune. Cette diversité se traduit par une complémentarité de fonctions urbaines à l'échelle de chaque site mais également entre chacun des sites pour que cette diversification des fonctions urbaines et des typologies de logements soit perceptible à l'échelle de la commune.

A l'échelle de chacun des secteurs les plans guides traduisent ces invariants et ces complémentarités en intégrant les spécificités de chacun des secteurs.

Le secteur 1 Centre- Ville Beaumanoir – en partie inclus dans la ZAC multi-sites initiale- :

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ 272 logements collectifs et environ 900 m² dédiés à l'extension de la médiathèque pour école de musique et/ou fablab et environ 300 m² dédiés à un autre équipement public à définir, environ 470 m² de surfaces dédiées à l'activité économique.



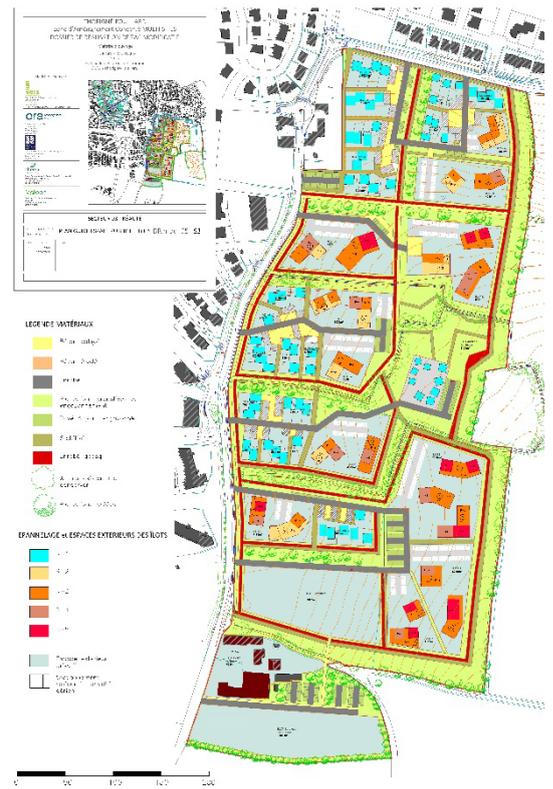
Le secteur 2 Duguesclin Nationale – en partie inclus dans la ZAC multi-sites initiale –

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ 323 logements collectifs, 16 logements individuels et 2300 m² de rdc actifs dédiés à l'activité économique.



Le secteur 3 La Réauté – en partie inclus dans la ZAC multi-sites initiale –

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ 566 logements collectifs, 69 logements individuels et des emprises foncières pour un total d'environ 2,35 ha pour la réalisation de 3 équipements public : les services techniques (9000 m² environ); le cimetière (9000 m² environ) et l'équipement culturel de la Petite Réauté (5550 m² environ).



Le secteur 4 de l'Omélais-Nationale

Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ 535 logements collectifs, 3154m² de rdc actifs dédiés à l'activité économique et 8125 m² d'emprise foncière dédiée à l'extension du pôle sportif des Longrais.



3. Le Programme global des Constructions

La ZAC multi-sites comprend 4 secteurs dont la programmation se répartie comme suit :

SECTEUR 1 CENTRE-VILLE BEAUMANOIR - SYNTHESE PROGRAMMATION

	LOGEMENTS COLLECTIFS / INTERMEDIAIRES	ACTIVITES COMMERCES	EQUIPEMENTS surface plancher
ILOT A	16 logts		856 m ²
ILOT B	12 logts	470 m ²	
ILOT C	22 logts		
ILOT D	25 logts		
ILOT E	34 logts		
ILOT F			
ILOT G			312 m ²
ILOT MARIGNAN - Iris 1 + Iris 2	73 logts		
ILOT Pierreval rue des Vignes	20 logts		
ILOT Lamotte rue des Vignes	70 logts		
TOTAL S1 CV BEAUMANOIR ZAC EN COURS	109 logts	470 m²	1168 m²
TOTAL S1 CV BEAUMANOIR PROJETS ENGAGÉS	163 logts		
TOTAL S1 CV BEAUMANOIR	272 logts	470 m² SP	1168 m² SP

Pour ce secteur 1 la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est de 19 500 m².

SECTEUR 2 NATIONALE DUGUESCLIN - SYNTHESE PROGRAMMATION (compilation secteur 2 +5)

	LOGEMENTS COLLECTIFS / INTERMEDIAIRES	LOGEMENTS INDIVIDUELS	ACTIVITES COMMERCES
ILOT A	47 logts		739 m ²
ILOT B	23 logts		
ILOT C		09 logts	
ILOT D	17 logts		470 m ²
ILOT E	17 logts		
ILOT F	37 logts		
ILOT G	20 logts		
ILOT H	53 logts		1050 m ²
ILOT KERMARREC 51 RUE NATIONALE	44 logts		
ILOT MARIGNAN 31-33 RUE NATIONALE	28 logts		
ILOT JOUAULT 19 RUE DUGUESCLIN	20 logts		
ILOT 4 rue Nationale REALITES	17 logts	07 logts	
TOTAL S2 DUGUESCLIN NATIONALE ZAC EN COURS	214 logts	09 logts	
TOTAL S2 DUGUESCLIN NATIONALE PROJETS ENGAGÉS	109 logts	07 logts	
	339 logts		2258 m²

Pour ce secteur 2 la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est de 20 900 m².

SECTEUR 3 REAUTE - SYNTHÈSE PROGRAMMATION

	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	EQUIPEMENTS emprise parcellaire
TOTAL ILOT A	24 logts		
TOTAL ILOT B	33 logts		
TOTAL ILOT C	70 logts		
TOTAL ILOT D	83 logts		
TOTAL ILOT E (ancien F)	38 logts		
TOTAL ILOT F (ancien H)	10 logts		
TOTAL ILOT G	22 logts		
TOTAL ILOT H (ancien I)	45 logts		
TOTAL ILOT I (ancien L+M)	96 logts		
TOTAL ILOT J (ancien N)	56 logts		
TOTAL ILOT K (ancien R)	44 logts		
TOTAL ILOT L (ancien Q)	45 logts		
Services techniques			8886 m ²
Cimetière			9025 m ²
Équipement culturel de la petite Réauté			5550 m ²
TOTAL S3 REAUTE	566 logts	69 logts	23461 m² parcellaire

TOTAL LOGTS REAUTE

LOGTS COLLECTIFS + INTERMEDIAIRE	566
LOGTS INDIVIDUELS	69
TOTAL LOGTS REAUTE	635

Pour ce secteur 3 la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est de 36 790 m² SP en logements collectifs et intermédiaires et 7590 m² en logements individuels soit 44 380 m² SP pour le logement.

SECTEUR 4 OMELAIS NATIONALE - SYNTHÈSE PROGRAMMATION

	LOGEMENTS COLLECTIFS	ACTIVITES COMMERCES	EMPRISE PARCELLAIRE
ILOT A	101 logts	752 m ²	
ILOT B	21 logts	1073 m ²	
ILOT C	53 logts		
ILOT D	98 logts		
ILOT E	74 logts		
ILOT F	29 logts		
ILOT G - - RESERVE EXT LONGRAIS			8215 m ² dont 2000 pour bâtiment sportif
ILOT H	36 logts	231 m ²	
ILOT I	30 logts	259 m ²	
ILOT J	28 logts	579 m ²	
ILOT K	43 logts	259 m ²	
ILOT L	11 logts		
ILOT M	11 logts		
TOTAL S4 OMELAIS NATIONALE	535 logts	3154 m²	8215 m² dont 2000 pour bâtiment sportif

Pour ce secteur 4 la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est de 34 775 m² SP en logements collectifs et intermédiaires.

4. Le Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics se distingue en 2 catégories au sein des 4 secteurs de la ZAC

Les équipements publics d'infrastructures

- Requalification ou création de voirie ou cheminement actif
- La création d'espaces publics de loisirs
- Réseaux : extension ou renouvellement de réseaux existants, création de nouveaux réseaux

Les équipements publics collectifs

Type d'équipement	Secteur 1 Centre-Ville Beaumanoir	Secteur 2 Duguesclin- Nationale	Secteur 3 Réauté	Secteur 4 Omélais-Nationale
Infrastructures voirie et espace public	<ul style="list-style-type: none"> - Parvis extension médiathèque - Rue Beaumanoir - Impasse Beauséjour - Parc public 	<ul style="list-style-type: none"> - Rue Duguesclin - Cheminements actifs - Parvis Ilot A - Parvis Ilot D 	<ul style="list-style-type: none"> - Création Réseau viaire mobilités automobiles et mobilités actives 	<ul style="list-style-type: none"> - Avenue Irène Joliot Curie (partiellement) - Création allée cavalière et réseaux mobilités actives - Parvis espace jeune
Équipement public communaux	<ul style="list-style-type: none"> - Extension médiathèque - Autre équipement 	- /	<ul style="list-style-type: none"> - Cimetière - Petite Réauté - Services techniques 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension pôle sportif

4.a Assainissement eaux pluviales

Un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau sera déposé auprès des services de l'état.

Pour la gestion des eaux pluviales des secteurs en renouvellements urbains (S1, S2 et S4) :

- les parcelles privées devront infiltrer la totalité de leurs eaux. Un branchement diamètre 200mm en PVC, avec boîte située devant la parcelle en limite de l'espace public, sera posé pour le raccordement du trop-plein de sécurité

- les espaces publics seront raccordés sur les collecteurs existants et des noues et/ou espaces verts seront être aménagés suivant les secteurs pour favoriser le traitement et l'infiltration.

Pour la gestion des eaux pluviales du secteur Réauté (S3) en extension urbaine :

- les parcelles privées devront infiltrer la totalité de leurs eaux avec gestion du trop-plein de sécurité en surface vers l'espace public
- la collecte des eaux pluviales des espaces publics créés sera réalisée en gestion alternative en surface avec création de noues de collectes et de stockages pour favoriser le traitement et l'infiltration. Des conduites enterrées seront réalisées sur certains passages et tronçons ne pouvant pas accueillir de noues. Des ouvrages de régulations seront réalisés pour limiter les débits, freiner les effluents et stocker les volumes.

Les eaux pluviales auront pour exutoires :

- les conduites existantes pour les 3 secteurs en renouvellement urbain (S1, S2 et S4),
- le fossé existant situé au Sud/Est du secteur Réauté (S3).

Les ouvrages devront être étudiés et validés par les services de RENNES METROPOLE et être conforme à leur cahier des charges.

4.b Assainissement eaux usées

L'assainissement de la ZAC sera réalisé en séparatif.

Les eaux usées seront raccordées sur les réseaux existants.

Un poste de relevage avec conduite de refoulement sera à créer pour le secteur Réauté (S3) avec raccordement de la conduite de refoulement sur le réseau existant rue Pierre Poupin.

Chaque parcelle sera raccordée aux réseaux eaux usées par l'intermédiaire d'une boîte de branchement située devant la parcelle en limite de l'espace public.

Les ouvrages devront être étudiés et validés par les services de RENNES METROPOLE et être conforme à leur cahier des charges.

4.c Adduction d'eau potable - Défense incendie

Les nouveaux réseaux seront étudiés et réalisés en accord avec les services de CEBR.

L'alimentation en eau sanitaire des différents secteurs de la ZAC sera réalisée à partir des conduites existantes :

- pour les secteurs en renouvellements urbains (S1, S2 et S4), branchements sur les conduites existantes ou à créer dans les nouvelles voies de dessertes
- pour le secteur Réauté (S3), création de nouvelles conduites pour la desserte des nouvelles voies à partir des conduites existantes au Nord (140mm PVC) et à l'Ouest (250mm fonte).

Les nouvelles conduites seront réalisées en PEhd.

Chaque parcelle sera desservie, à partir des conduites existantes ou à créer, par un branchement raccordé dans une borne en limite de terrain pour les lots individuels et dans une fosse à compteur pour les lots collectifs.

La défense incendie sera assurée à partir de poteaux incendie existants et à créer suivant les secteurs.

4.d Réseaux Télécom

La ZAC sera desservie par de nouveaux réseaux, qui seront réalisés en souterrain avec conduites multitubulaires et chambres de tirages, et qui seront raccordés sur les infrastructures telecom existantes.

Les nouveaux réseaux telecom/fibre seront étudiés et réalisés en accord avec les services d'Orange ou Sotel.

Chaque parcelle sera desservie par un branchement raccordé aux nouvelles conduites et aboutissant dans un citerneau pour les lots individuels et une chambre de tirage pour les lots collectifs.

4.e Réseaux Electrique

La ZAC va nécessiter la réalisation, à partir des réseaux existants, de nouveaux réseaux moyenne tension et basse tension qui seront étudiés et réalisés en accord avec les services de ENEDIS, ainsi que la création de postes transformateurs.

Les réseaux aériens existants seront effacés.

Les réseaux créés seront réalisés par des câbles souterrains.

Chaque parcelle sera desservie en basse tension par un branchement raccordé aux nouveaux réseaux et aboutissant dans un coffret PVC en limite de terrain.

4.f Réseaux Gaz

Il n'est pas prévu de desserte en réseaux gaz.

Suivant l'évolution de la législation et des demandes, la ZAC pourra être desservie par de nouveaux réseaux gaz qui seront étudiés et réalisés par GRDF à partir des réseaux existants.

4.g Réseaux Eclairage public

La ZAC va nécessiter la réalisation de réseaux d'éclairage public avec câbles en souterrains et mise en place de candélabres dont les types de sources, puissances et matériels seront à définir en accord avec les services de RENNES METROPOLE et de la ville de THORIGNE FOUILLARD.

De nouveaux candélabres seront posés sur les voies de dessertes créées sur les secteurs en renouvellements urbains (S1, S2 et S4) et sur le secteur Réauté (S3).

Les candélabres existants seront remplacés sur les secteurs en renouvellements urbains.

4.h Mobilier urbain

Les espaces publics seront aménagés avec une palette de mobilier urbain permettant de répondre aux usages actuels et futurs. Sur l'ensemble des espaces publics, il est prévu la fourniture et la pose de bancs, de supports vélos et de poubelles, ainsi que ponctuellement sur certains espaces publics spécifiques la fourniture et la pose de jeux et d'agrès sportifs.

La palette matériaux sera à préciser lors des phases d'études de maîtrise d'œuvre par secteur. Une harmonie d'ensemble sera recherchée à l'échelle de la commune.

4.i Espaces verts

Les espaces publics seront végétalisés. Sur l'ensemble des espaces publics il est prévu :

- Le maintien du patrimoine arboré existant, sa protection durant les travaux et sa valorisation dans les aménagements futurs
- La création de nouvelles plantations : arbres et arbustes et l'engazonnement de certains secteurs.

Sur les secteurs S3 et S4, il est prévu la réalisation de nouvelles haies bocagères dans la continuité des haies existantes.

La palette des végétaux sera à définir lors des études de maîtrise d'œuvre de chaque secteur.

4.j Accessibilité PMR

L'ensemble des espaces publics requalifiés et créés répondront aux normes d'accessibilité PMR par un choix de matériaux, des équipements, du mobilier urbain et une topographie des sols adaptés à une accessibilité pour toutes et tous.

5. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement de la ZAC modifiée sont les suivantes

Le bilan est établi HT et dans l'hypothèse d'une Maîtrise d'Ouvrage communale avec un budget annexe.

5.a Postes de dépenses

Études : Études (urbaniste, paysagiste, environnement, VRD, topographie, géotechnique) réalisées et restant à réaliser jusqu'aux derniers dossiers d'autorisation.

Foncier :

Seules sont comptées les acquisitions foncières réalisées par la collectivité ou envisagées auprès du privé. Ne sont pas intégrés les parcelles qui ont été ou qui seraient soumises à Participation. Ces acquisitions comprennent :

- Acquisitions réalisées par Rennes Métropole (RM) dans le cadre de son droit de préemption et de son action foncière
- Acquisitions réalisées sur le budget communal (rachat à RM ou achats directs) et ré-imputées au budget annexe de la ZAC
- Le foncier privé non acquis à ce jour
- Redevance archéologique (comptée sur le site de la Réauté uniquement)
- Frais d'acte et divers : impôts fonciers et assurance des biens.

Travaux d'aménagement et maîtrise d'œuvre :

- Travaux réalisés sous la Maîtrise d’Ouvrage de la commune pour la viabilisation de la ZAC : VRD estimés par ORA (espaces publics, création et rénovation voies, renforcements, renouvellement et création de réseaux et branchements), paysage (estimé par l’agence Univers). L’ensemble des travaux de viabilisation mais aussi des espaces publics a été estimé y compris la rue Nationale. C’est le cas également des rues Beaumanoir, Duguesclin ou Curie, ayant d’autres utilisateurs que les usagers futurs de la ZAC. Hypothèse est faite qu’une partie de ces travaux est cofinancée par l’agglomération. (cf ci-dessous).
- 5% imprévus sur travaux
- Frais de maîtrise d’œuvre associés.

Autres équipements publics mis à la charge de la ZAC :

La contribution de la ZAC au financement d’équipements destinés aux besoins futurs des usagers est prévue à l’article L311-4 du code de l’urbanisme : *« Il ne peut être mis à la charge de l’aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.*

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l’opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l’aménageur.

Lorsqu’un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l’objet de zones d’aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l’initiative de l’autorité publique qui approuve l’opération »

Du fait de l’apport de population et dès la ZAC initiale le budget incluait en dépenses une contribution - à hauteur de 30

% de leur montant - une contribution pour le financement des équipements sportifs et du groupe scolaire. La simulation exposée ici reprend à ce stade les mêmes contributions.

Maîtrise d’Ouvrage : Estimation des charges de gestion de la ZAC, assurée en régie par la commune.

Frais financier : Une provision est faite pour les frais financiers d’emprunts que la commune serait amenée à mobiliser.

Divers : Frais divers d’Appel Offre, de justice, autres imprévus....

Diverses commercialisations : Frais divers, de communication, de promotion, d’appel à projet, de suivi et de visa des permis de construire...

5.b Postes des Recettes

Réalisation du programme sur environ **1 700 logements** (et non 1781 comme énoncés précédemment car les projets S1 îlot Pierreval et îlot Lamotte ayant des PC déjà validés ne seront pas soumis à participation et ne sont pas pris en compte dans le bilan mais sont comptabilisés dans le périmètre de la ZAC) représentant environ **115 000 m2 de SP de logements et 10 000 m2 d’activités et équipements divers**. À cela s’ajoute la livraison de **fonciers viabilisés pour des équipements de la commune**.

La répartition sociale prend en compte les objectifs de mixité interne à la ZAC fixés dans le PLH actuel et prolongé le futur PLH 2023-2028. La répartition est la suivante (extrait nouveau PLH 2023- 2028)

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES			
25 % Locatif social PLUS – PLAI	15 % Accession sociale BRS	20 % Produits encadrés • Produits locatifs encadrés • Produits d'accession encadrés	40 % Produits libres • Promotion immobilière • Lots libres

Cession parcelles viabilisées :

Cession par la commune de parcelles viabilisées selon le détail en annexe et la tarification suivante : Les recettes sont estimées au regard des surfaces de planchers (SP) autorisées et vendues aux professionnels (promoteurs, bailleurs...). Les tarifs envisagés dans le présent bilan sont les suivants :

Activité	250 €
Logements	
-Libres	500 €
-Régulé	350 €
-Aidé (locatif social et accession sociale) renouvelnt urbain	335 €
-Aidé (locatif social et accession sociale) extensions	150 €

Ces tarifs prennent en compte pour le logement « aidé » les nouveaux plafonds fixés par Rennes Métropole dans le PLH 2023-2028 en voie de finalisation.

Participations :

La Participation est prévue à l'article L311-4 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la ZAC et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. »

À ce stade le montant de la Participation s'élève à 200 € HT/m²SP autorisée.

Subventions-participations Rennes Métropole :

Les travaux concernés portent sur la rue Nationale et la rue Duguesclin attenante. La prise en charge par RM est évaluée comme suit :

Nature	Assiette	Subvention estimée	
Appellation	Montant brut travx et moe	%	Montant arrondi
-S2 Nationale	3 295 600 €	70	2 306 920 €
TOTAL			2 306 920 €

Synthèse des dépenses

	Sous-secteurs												CUMUL
	1 Centre-ville / Beaumanoir			2 Nationale- Duguesclin			3 Réauté			4 Omélais			
DEPENSES HT	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	
Etudes préalables	54 905 €			67 077 €			126 138 €			102 996 €			351 117 €
-divers autres													
Acquisitions													
-Foncier collectivité	0 €			718 000 €			377 000 €			232 193 €			1 327 193 €
-Fonciers privés	2 176 751 €			5 041 070 €			940 000 €			2 254 000 €			10 411 821 €
-Démolitions	64 000 €			141 000 €			0 €			67 000 €			272 000 €
-Archéologie Pour mémoire	0 €			0 €			124 004 €			0 €			124 004 €
-Frais sur acquisitions	152 373 €			403 135 €			92 190 €			174 034 €			821 731 €
Travaux intérieur ZAC (Valeur 11.2024)													
-Travx intérieurs ZAC	1 744 050 €			4 707 150 €			7 415 100 €			3 516 450 €			17 382 750 €
-Autres équipements	609 851 €			745 056 €			1 401 071 €			1 144 022 €			3 900 000 €
Honoraires moe sur travx int. ZAC	174 405 €			470 715 €			741 510 €			351 645 €			1 738 275 €
Frais financiers	88 188 €			107 739 €			202 602 €			165 431 €			563 960 €
Maîtrise d'ouvrage	117 279 €			143 280 €			269 437 €			220 004 €			750 000 €
Frais de commercialisation	14 073 €			17 194 €			32 332 €			26 401 €			90 000 €
Divers (consultations, clôtures, assurances, taxes...)	18 765 €			22 925 €			43 110 €			35 201 €			120 000 €
TOTAL DEPENSES HT	5 214 639 €			12 584 341 €			11 764 495 €			8 289 377 €			37 852 852 €

Synthèse recettes et solde scénario final

	1			2			3			4			CUMUL
	Centre-ville / Beaumanoir			Nationale-Duguesclin			Réauté			Omelais			
RECETTES HT	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	
Cessions et Participations													
Logements	3 178 882 €	NBRE	194	6 304 540 €	NBRE	339	14 355 400 €	NBRE	635	8 906 000 €	NBRE	535	32 744 822 €
Activités		m2 SP	1695		m2 SP	2259		m2 SP	2000		m2 SP	4153	
Subventions :													
-Rennes Métropole	0 €			2 306 920 €			0 €			0 €			2 306 920 €
TOTAL RECETTES HT	3 178 882 €			8 611 460 €			14 355 400 €			8 906 000 €			35 051 742 €
SOLDE ZAC	-1 852 288 €			-4 004 027 €			2 532 334 €			522 872 €			- 2 801 110 €

5.c Échelonnement dans le temps

6. Annexes

Plan guide pré-AVP par secteur

- DR.mod_05-S1
 - DR.mod_05-S2
 - DR.mod_05-S3
 - DR.mod_05-S4
- Plans des sols et réseaux
- DR.mod_06-S1-01 à 04
 - DR.mod_06-S2-01 à 04
 - DR.mod_06-S3-01 à 04
 - DR.mod_06-S4-01 à 04