



**Commune de Thorigné-Fouillard
Hôtel de Ville
Esplanade des Droits de l'Homme
35235 THORIGNÉ-FOUILLARD**

ZAC Multi-sites

DOSSIER DE REALISATION

OPTIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES

Modalités de financement de l'opération

Juin 2021

LIBERATION ET EQUIPEMENT DES TERRAINS

1 - Le programme physique

1.1 - Le foncier

La superficie totale de la ZAC Multi-sites représente 408 000 m² environ (40,8 ha).
La commune de Thorigné-Fouillard, directement ou par portage foncier de Rennes Métropole, est propriétaire de 207 265 m², soit 50,81 % de la superficie du périmètre.

La commune privilégiera les acquisitions amiables mais il pourra être recouru à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la maîtrise du foncier.

1.2 - Les activités agricoles

Les exploitations agricoles présentes sur le site de la Réauté feront l'objet de procédures d'éviction. Les bâtiments agricoles présents seront en partie ou en totalité démolis.

1.3 - Les relogements et démolitions

Le périmètre de la ZAC, sur les secteurs de renouvellement urbain, comprend déjà des logements dont les occupants, si ceux-ci étaient appelés à être démolis bénéficieront d'une procédure de relogement.

1.4 - Les études générales

Les études menées dans le cadre de cette opération correspondent aux études :

- préalables, menées antérieurement à la création de la ZAC (études de faisabilité, techniques et financières, etc.)
- préopérationnelles, réalisées dans le cadre de la création de la ZAC et de l'élaboration du dossier de réalisation (architecte, BET VRD, etc.) et de DUP.
- opérationnelles, inhérentes aux levés de géomètre, études de plan-masse et suivi de permis de construire.

1.5 - Les travaux à réaliser

1.5.1 - Voiries

A l'intérieur du périmètre de ZAC, les voies à créer sont définies au schéma d'intention, il s'agit de :

- la réfection d'une partie des rues Nationale et Duguesclin ;
- la réalisation d'un réseau complet de voies permettant une desserte complète du site de la Réauté.

1.5.2 – Réseaux

Est prévue dans le périmètre de la ZAC la mise en place de l'ensemble des réseaux et mobiliers urbains nécessaires au bon fonctionnement de l'opération :

- Assainissement : réalisation d'un réseau séparatif EU/EP sous les voies nouvelles et branchements des futurs bâtiments sur les réseaux créés ; cuves EP enterrées pour les lots libres ;
- AEP : réalisation d'un réseau sous les voiries nouvelles, des branchements et de la défense incendie ;
- Electricité : réalisation d'un réseau souterrain MT et des branchements BT des futurs bâtiments, avec installation de 4 postes de transformation situés sur l'ensemble de l'opération ;
- Gaz : réalisation d'un réseau de gaz BP ;
- Eclairage public : réalisation d'un réseau neuf sur les voiries nouvelles (génie civil et candélabres) ;
- GC télécom et télédistribution : réalisation de l'ensemble des travaux de génie civil pour alimenter les futurs programmes en télécom, en télédistribution, travaux de génie civil et antenne collective ;
- câblage télédistribution.

1.5.3 - Espaces verts

Sont prévus :

- le paysagement des voiries et parkings ;
- la création de coulées vertes ;
- la création de cheminements piétons et de pistes cyclables ;
- les arbres, les haies et les boisements existants seront conservés.

1.5.4 - Equipements publics :

Les besoins bruts induits par l'opération peuvent être estimés ainsi :

1300 logements x 2,35 habitants en moyenne / logement : 3 055 nouveaux résidents.

L'opération représentera donc à terme 30 % de la population communale.

Ces besoins ne pourront être satisfaits par les équipements publics existants.

Il est donc envisagé un programme d'équipements publics. Ces équipements viendront s'implanter soit sur le périmètre de la ZAC (équipement scolaire notamment), soit hors périmètre pour des raisons d'opportunités foncières (complexes sportifs des Longrais et « 3 raquettes »).

Le coût de réalisation de ces ouvrages sera pris en charge partiellement par la ZAC à hauteur des besoins nécessités par cette opération.

Pour les complexes sportifs, la clé de répartition sera l'augmentation de population induit par la ZAC soit 30 %.

Pour le groupe scolaire, les besoins en accueil sont estimés de la manière suivante :

- Maternelle publique : $3\,055 \times 3,99\% = 122$ élèves
- Primaire publique : $3\,055 \times 6,22\% = 190$ élèves

Le nombre total d'élèves attendu est donc de 312 pour un nombre d'élèves scolarisés de 1067 élèves. La part apportée par la ZAC Multi-sites représente donc 30 % de l'ensemble. C'est pourquoi 30 % du coût du groupe scolaire sera pris en charge par la ZAC.

Envoyé en préfecture le 01/07/2021

Reçu en préfecture le 01/07/2021

Affiché le

ID : 035-213503345-20210628-D862021-DE

2 - Estimation des dépenses

Cf. Bilan prévisionnel joint.

COMMERCIALISATION DES TERRAINS ÉQUIPÉS

1 - Le programme physique

La ZAC Multi-sites a pour objectif la réalisation d'un nouveau quartier, en bordure Sud-Est du centre bourg, tout en permettant des opérations de renouvellement urbain dans les secteurs Nationale/Duguesclin et Centre/Beaumanoir.

Le projet de programme des constructions à réaliser dans la ZAC est donc le suivant :

a - Site Duguesclin/Nationale

Le programme d'environ 70 logements se répartit de la manière indicative suivante :

- 1,5 % de logements réhabilités,
- 0 % de logements individuels (libres et groupés),
- environ 22,5 % de logements semi-collectifs ou individuels superposés,
- environ 76 % de logements collectifs.

L'ensemble représente une surface de plancher globale d'environ :

- 4410 m² de surface de plancher dédiée aux logements,
- 500 m² de surface de plancher dédiée aux activités, services et bureaux.

b - Site Centre/Beaumanoir

Le programme d'environ 150 logements se répartit de la manière indicative suivante :

- environ 2 % de logements individuels (libres et groupés),
- environ 8 % de logements semi-collectifs
- environ 90 % de logements collectifs.

L'ensemble représente une surface de plancher globale d'environ :

- 9450 m² de surface de plancher dédiée aux logements,
- 1000 m² de surface de plancher dédiée aux activités et services.

c - Site La Réauté

Le programme d'environ 1050-1100 logements se répartit de la manière indicative suivante :

- environ 30 % de logements individuels (libres et groupés),
- environ 22 % de logements semi-collectifs
- environ 48 % de logements collectifs.

L'ensemble représente une surface de plancher globale d'environ 69300 m² dédiée aux logements.

En complément, une réserve foncière d'environ 3,5 ha est prévu pour l'implantation d'équipements publics dont des complexes sportifs et un nouveau groupe scolaire.

d- Logements sociaux

Sur ces 1300 logements environ, un certain nombre seront des logements locatifs sociaux ou régulés, le pourcentage sera défini et réactualisé pour répondre aux besoins exprimés par le PLH en vigueur. Il est à ce jour défini ainsi :

- 20 % de produits régulés (PLS, Pinel régulé, etc.),
- 15 % de logements en accession sociale,
- 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI).

La création de l'ensemble des voiries, réseaux, espaces verts et cheminements piétons-cycles nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

2- Estimation des recettes

Cf. Bilan prévisionnel joint.

PROGRAMME ET ECHEANCIER

1 - Programme

		2039
Logements aidés	<i>Individuels</i>	131
	<i>Semi-collectifs</i>	107
	<i>Collectifs</i>	283
Logements régulés	<i>Individuels</i>	65
	<i>Semi-collectifs</i>	53
	<i>Collectifs</i>	141
Logements libres	<i>Individuels</i>	131
	<i>Semi-collectifs</i>	107
	<i>Collectifs</i>	283
Total logements		1 300

2 - Echancier (date prévisionnelle de livraison par période triennale du PLH)

		2023/2024	2025/2026	2027/2028	2029/2030	2031 et au-delà	Total
Logements aidés	<i>Indiv.</i>	16	16	16	16	65	131
	<i>Semi-coll.</i>	13	13	13	13	53	107
	<i>Coll.</i>	35	35	35	35	141	283
Logements régulés	<i>Indiv.</i>	8	8	8	8	33	65
	<i>Semi-coll.</i>	7	7	7	7	27	53
	<i>Coll.</i>	18	18	18	18	71	141
Logements libres	<i>Indiv.</i>	16	16	16	16	65	131
	<i>Semi-coll.</i>	13	13	13	13	53	107
	<i>Coll.</i>	35	35	35	35	141	283
Total logements		163	163	163	163	163	1 300