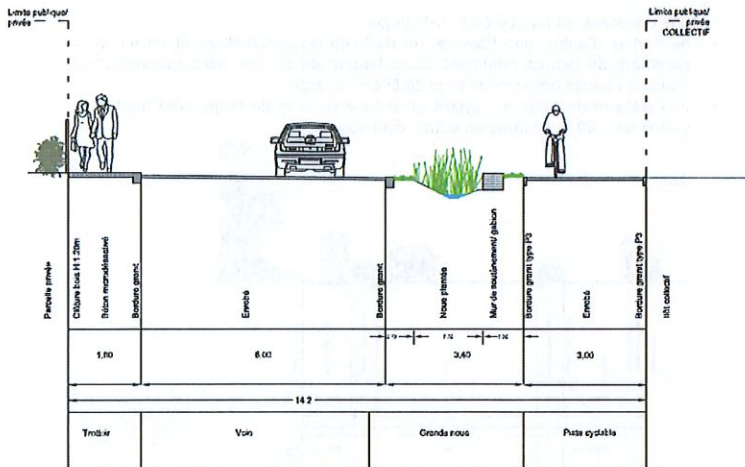


La voie primaire : l'avenue du vallon



Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

### I. NOTICE DE PRÉSENTATION

#### ➤ La voie primaire : l'avenue du vallon

L'avenue du vallon constitue la seconde séquence de l'axe principal de la ZAC.

On distingue en effet l'avenue du bocage qui s'étire du nord au sud et l'avenue du vallon d'est en ouest.

L'avenue du vallon comprend l'un des deux points d'accès principal à la ZAC. Il s'agit de l'accès est défini depuis la D92.

Orientée est-ouest, l'avenue du vallon s'inscrit sur le tracé de l'ancienne voie romaine traversant l'opération. Elle offre de longues perspectives sur le nouveau quartier vers la lisière boisée et vers le vallon.

Par la collecte des eaux pluviales des îlots de logements collectifs et des voiries adjacentes, elle met en scène la présence de l'eau au sein du quartier, qu'elle achemine jusqu'au vallon. Une grande noue ponctuellement maçonnée en canal longe la voie et accompagne la voie cycles en site propre.

Cette avenue d'une emprise de 14,2 mètres au sein du quartier se définit par :

- une chaussée en enrobé de 6 mètres de large ;
- de part et d'autre, une noue-canal, plantée de végétaux hygrophiles de 3,40 m de large et un trottoir en béton de 1,80m de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 mètres de large, côté collectif (îlots A, B, C)



Les voies secondaires : les rues du verger

➤ Les voies secondaires : les rues du verger



Les rues du verger sont les axes secondaires connectés à l'avenue du vallon et desservant les cœurs de quartier.

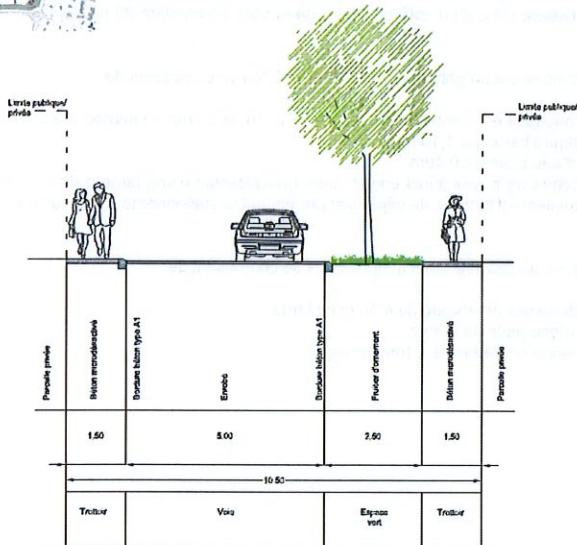
Orientées nord-sud, elles s'ancrent au sud à la D234, pour offrir deux points d'entrées sud sur le quartier. Elles sont reliées à l'avenue du vallon par des carrefours traités en plateaux et qui privilégient les flux en modes doux.

La rue du verger ouest longe et dessert l'aire de la lisière.

Les rues du verger sont marquées par la présence de fruitiers d'ornements. Elles assurent une continuité paysagère du grand verger qualifiant la frange sud au sein du quartier.

Ces rues ont un gabarit de 10,50 mètres. Elles se composent de :

- une chaussée en enrobé de 5 m de large ;
- une bande plantée d'arbres de petite taille de 2,50 m de large ;
- des trottoirs de 1,50 m de large en béton, de part et d'autre du profil.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Les voies tertiaires : les cours urbaines et les venelles

➤ Les voies tertiaires : les cours urbaines et les venelles



Les voies tertiaires sont constituées des cours urbaines et des venelles.

En réduisant la vitesse des automobilistes à 30 km/h dans la ZAC, la sécurité des piétons et des vélos est améliorée. De gabarits réduits, ces voies tertiaires sont ainsi partagées et présentent des ambiances singulières et qualitatives. Constituant la majeure partie des voies du nouveau quartier, elles favorisent les modes doux et confortent le plan communal vélo porté par la collectivité. Par leur dimensionnement, elles minimisent leur impact sur l'espace public.

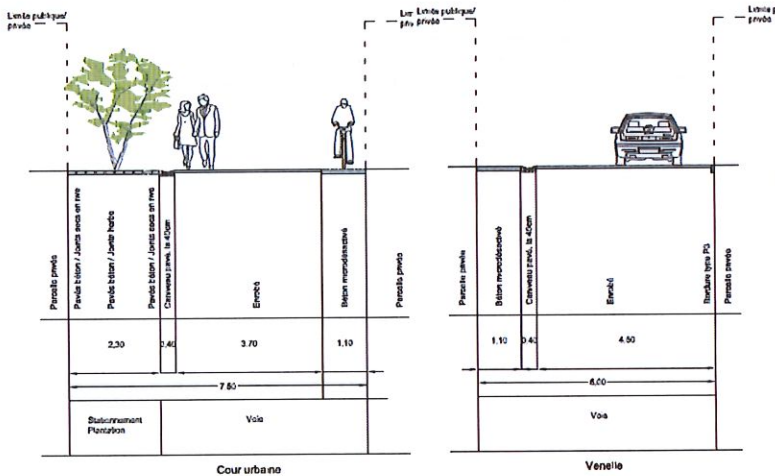
Les cours urbaines et les venelles se développent différemment en fonction de leur localisation. La différence réside dans le positionnement du fil d'eau de récupération des eaux pluviales, situé d'un côté ou l'autre de la voie, en fonction du nivellement de celle-ci.

Les cours urbaines ont un gabarit de 7,50 mètres. Elles se composent de :

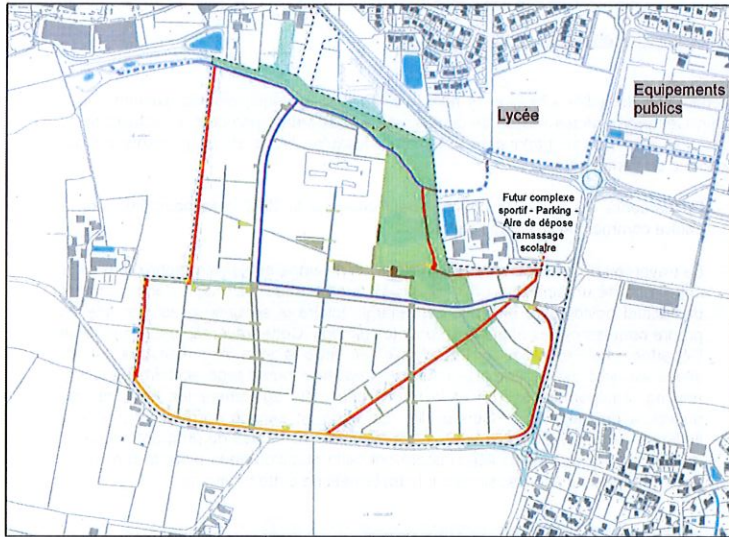
- une chaussée en enrobé de 4,80 m de large ou de 3,70m en enrobé associée à une bande béton de 1,10m de large ;
- un fil d'eau pavé de 0,40m ;
- une bande de pavés joints engazonnés franchissable d'une largeur de 2,30 m, ponctuellement plantée de cèpées et permettant le stationnement longitudinal.

Les venelles ont une largeur de 6 mètres. Elles se composent de :

- une chaussée en enrobé de 4,50 m de large ;
- un fil d'eau pavé de 0,40m ;
- une bande en béton de 1,10m de large.



Les trames douces



- Liaisons piétons/cycles associées aux voies
- Liaisons piétons/cycles en site propre Enrobé
- Sable stabilisé renforcé
- Arène granitique
- Liaisons hors périmètre ZAC

➤ Les liaisons douces

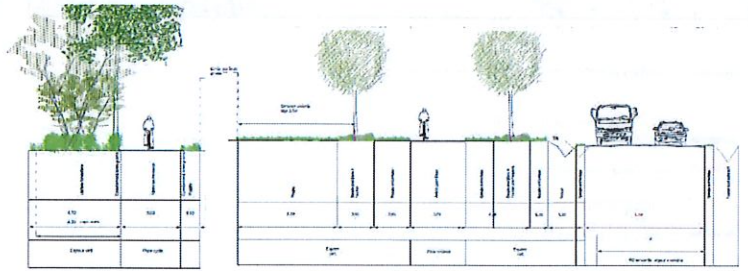
Quatre échelles de liaisons douces à l'échelle du quartier sont à noter.

Les liaisons internes de la ZAC

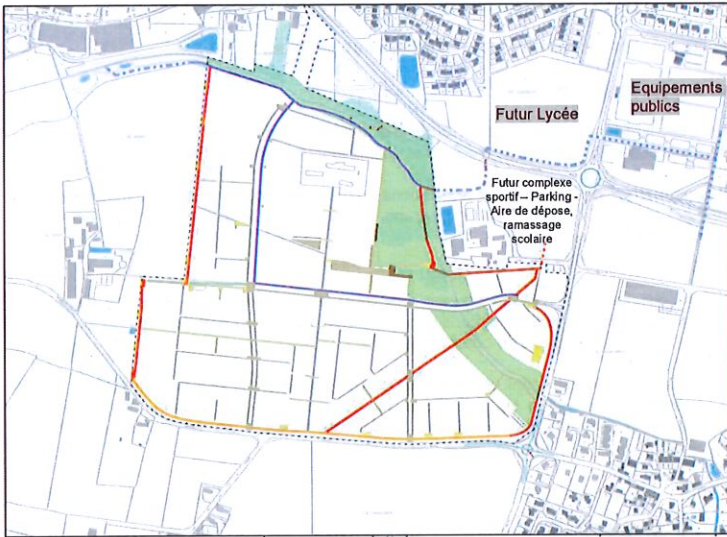
Les liaisons douces traitées sous forme d'allées de 3 mètres de large assurent les continuités dans l'épaisseur des lisières et définissent une perméabilité au quartier.

Elles permettent des porosités et connexions entre les espaces publics structurants du quartier : la lisière bocagère ouest, le grand verger au sud, le vallon Saint-Médard et son ruisseau, les jardins...

- On distingue les liaisons douces associées aux voiries sous la forme d'une continuité de promenade piétons et/ou vélos de 1,50 m ou 3 m de large assurant les mobilités à l'échelle du cœur de quartier.
- En site propre est défini un itinéraire central, convergeant vers la centralité et le passage de la vallée via La Gaudinai, en appui du chemin gallo-romain. Un deuxième parcours est conçu au dessus du passage de la canalisation de distribution de gaz et complète le dispositif.



Cheminement doux en site propre dans la lisière bocagère à l'ouest et dans le grand verger au sud



- Liaisons piétons/cycles associées aux voies
- Liaisons piétons/cycles en site propre Enrobé
- Sable stabilisé renforcé
- Arène granitique
- Liaisons hors périmètre ZAC

## I. NOTICE DE PRÉSENTATION

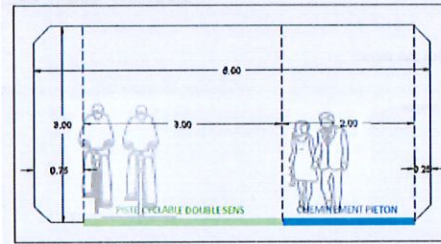
Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

### ➤ Les liaisons douces

#### Les connexions en liaisons douces de la ZAC

Le parcours du vallon chemine et relie la ZAC avec les équipements existants ou à venir. Ces promenades mixtes se connectent aux différents parcours à l'échelle de la ville (voie verte) et se prolongent notamment jusqu'au lycée et équipements publics existants du centre-ville

- En parcours est ouest, le cheminement créé par la ZAC sera poursuivi vers le centre commercial Univer à l'ouest.
- La traversée de la D463 sera assurée par un passage souterrain propre à assurer cette mobilité urbaine tant pour les cycles que pour les piétons. A l'emplacement de l'actuel boviduc, ce passage sera élargi, éclairé et sécurisé avec une voie en propre pour les cycles et une voie pour les piétons. Cette traversée sécurisée de la Départementale en mode actif établira le lien entre la zone d'équipements publics située au nord est de la ZAC (« Aire de dépôt » ramassage scolaire du lycée, parking, équipement sportif) et le futur lycée mais également les équipements publics à proximité et le Centre-Ville. Sa mise en service correspondra à la livraison des logements dès la première tranche. Les études de programmation du lycée et des équipements liées intégreront cette question de la mobilité urbaine et pourront apporter les précisions sur le traitement de cette traversée.

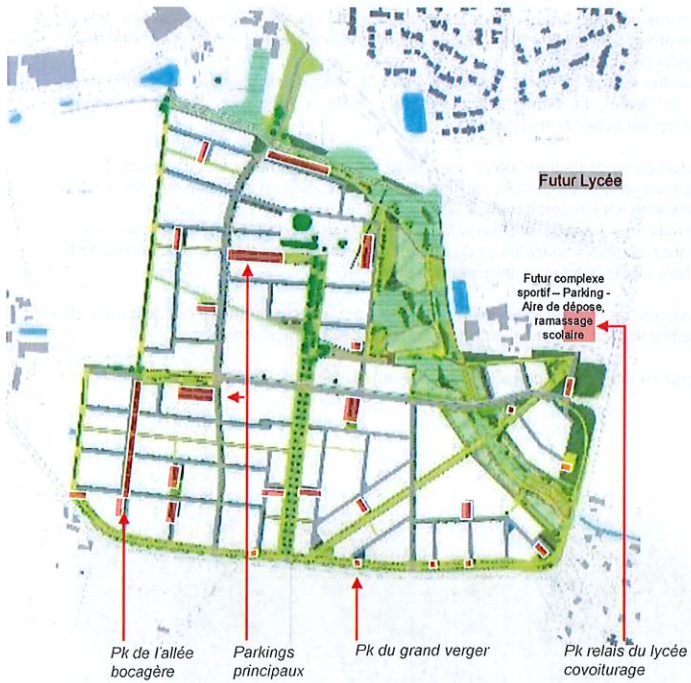


Coupe de principe de l'ouvrage de traversée de la D463 – (Pont-cadre)

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le **1 AVR. 2022**  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Localisation du stationnement public



➤ Les stationnements

Les stationnements sont répartis sous forme de petites unités en « poches » de stationnement de dix à vingt places et sur voirie en longitudinal.

On distingue deux parkings majeurs. Un parking principal situé en centralité à proximité de l'équipement du Grand Launay comprenant environ cinquante places, et un second dans le prolongement de l'avenue du canal, au sud du jardin de la lière, comprenant environ 35 places. Les autres parkings sont regroupés aux abords du vallon, ou ponctuent de façon répartie les différents secteurs d'habitats.

Tous les stationnements sont réalisés en pavés béton joints engazonnés afin de maintenir une perméabilité des sols, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

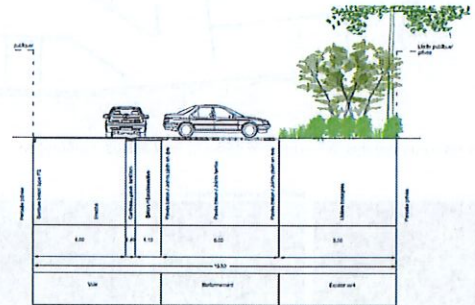
Seuls les parkings inscrits dans le grand verger sont réalisés en mélange terre/pierre.

A l'échelle de la ZAC, on dénombre environ 484 places de stationnement public en aérien.

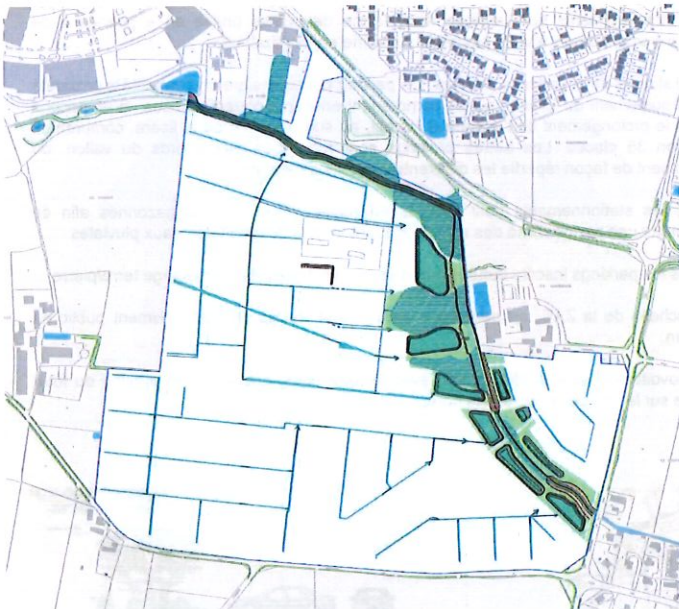
Le covoiturage sera étudié en lien avec le futur complexe sportif et parking du futur lycée sur le site de la Gaudinays nord.



Exemple de stationnement .  
 Le parking de l'allée bocagère



Localisation des dispositifs de rétention des eaux pluviales



Les fils d'eau aériens, les noues, le canal et les bassins de rétention



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

➤ Les bassins de rétention

Les bassins de rétention dédiés à la récolte des eaux pluviales du quartier s'inscrivent dans le projet hydraulique d'ensemble du vallon Saint-Médard en étroite cohabitation avec les zones humides.

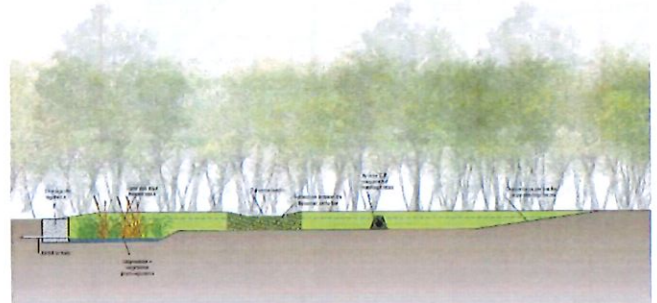
Les bassins sont alimentés par les fils d'eau de voiries, les noues et la grande noue situés en amont. Ils permettent à leur tour, suite à l'épuration de l'eau récoltée, d'alimenter les zones humides du vallon.

Le modelage de ceux-ci est doux, les pentes accusent au maximum un devers de 3/1. Les bassins favorisent l'accès aux mares reconstituées, et des limites plus tenues permettent de les surplomber et de les observer.

L'ensemble des bassins est paysagé. Il comprend une flore hygrophile, des semis spécifiques de zones humides et de prairie qui initient dès le départ le développement d'une flore locale riche et variée, adaptée au milieu.

Les bassins de récolte des eaux pluviales sont conçus comme des espaces de biodiversité végétalisés favorisant l'accueil de la petite faune locale.

Une gestion en éco-pâturage pourra être envisagée sur des zones spécifiques du vallon.



Exemple d'aménagement de bassins



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022  
Affiché le 11 AVR. 2022  
ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Plan de programme des constructions



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Périmètre   |  | Équipement                              |
|  | Vergers, haies, boisements<br>maillage bocage, jardins...                       |  | Centralité - îlots logements collectifs |
|  | Jardins partagés  |  | Habitat individuel dense                |
|  | Arbres existants à conserver<br>Arbres existants à supprimer<br>Arbres projetés |  | Habitat individuel                      |

■ Le projet d'habitat

➤ L'ossature générale

Différentes formes urbaines sont retenues : un îlot pour un équipement public multifonctionnel (ALSH, salle pour repas d'associations, salles de réunions, espaces de coworking et autres usages à définir dans le cadre d'une démarche de co-décision pour affecter certains lieux du bâtiment principal, lieu d'exposition ou intergénérationnel), jusqu'aux îlots collectifs en R+3+C, des maisons individuelles de différentes tailles parcellaires (330 m<sup>2</sup> en moyenne) et des maisons de ville denses au parcellaire en lanière en transition douce avec La Gaudinais et Veneffles.

Les logements collectifs sont situés en centralité pour créer une dynamique et accompagner la desserte principale jusqu'au vallon et ses atouts (nouveaux points d'animations et nouvelles pratiques développées). Implantés en continuité de l'avenue du bocage et du canal, ils contribuent à tenir spatialement le lieu central du quartier et à construire l'espace urbain guidé par le canal.

Les cœurs d'îlots offrent une part importante aux circulations piétonnes et complètent les cheminements doux pensés à l'échelle du quartier et de la ville, en complément de l'offre de déplacement en cars et covoiturage implantée à proximité, en entrée est du quartier.

Les différents programmes et les différentes formes urbaines proposés répondent aux objectifs d'équilibres de densité, de mixité des fonctions et de variété dans la forme d'habitat retenue et ont permis :

- de définir le nombre de logements et la typologie des collectifs prévus à l'échelle de chaque îlot ;
- d'illustrer les transitions progressives mises en place par rapport à Veneffles, l'habitat rural et les maisons à venir ;
- d'encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine du projet à l'environnement en entrée de ville sud ;
- d'apporter une attention particulière à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur le vallon et l'entrée de ville ;
- de réguler le rythme et le nombre de constructions dans le temps et de lisser les programmes sur la durée de la ZAC à la fois en nombre et en typologie.

Le détail des îlots par secteurs est développé comme suit :

- le macro-îlot central ;
- les macro-îlots donnant sur le vallon ;
- la ferme du Grand Launay ;
- les franges et les coutures urbaines.



I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

➤ Le macro-îlot central

• Ilots A et A'

Situé au cœur du nouveau quartier, cet ensemble se positionne en appui de l'avenue principale. Disposés le long du canal, les bâtiments s'alignent au sud. Malgré la densité, le projet définit de manière cohérente 4 bâtiments aux architectures distinctes mais complémentaires.

Sa localisation en front de rue sur « l'avenue du bocage et du canal », en fait une réponse urbaine pertinente du quartier, repérable et identifiable. Un cœur végétal largement planté constitue un cadre autour duquel s'ouvrent les bâtiments avec un rapport harmonieux avec l'extérieur. A l'échelle de l'îlot une végétation persistante participe à l'aspect verdoyant et garantit de belles vues depuis les étages supérieurs.

L'architecture bioclimatique sera mise en avant avec un niveau passif recommandé. La production énergétique pourra être assurée par des panneaux photovoltaïques installés sur les toits. De façon générale, les énergies renouvelables seront favorisées. L'enveloppe des immeubles s'adaptera à la course du soleil.

Le programme attendu doit faire émerger une volumétrie d'ensemble homogène et unifiée dans le traitement singulier de ses façades, en étroite imbrication avec l'espace public. Depuis le carrefour, le bâtiment d'angle permet de renforcer le caractère urbain de l'îlot sur l'avenue.

Les bâtiments aux formes simples répondent au contexte. Les logements sont multi-orientés ou traversants.

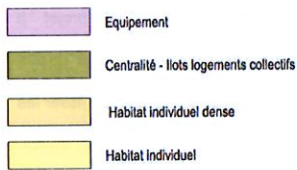
L'îlot A comprend :

- 4 bâtiments en R+3+C maximum (environ 124 logements).

L'îlot A' comprend :

- 1 bâtiment en R+3 maximum (environ 31 logements).

Les stationnements nécessaires aux programmes pourront trouver place en sous-sol et en surface et seront traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture par une présence végétale forte aux franges.



Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots B, C, D, E et F



Jardins partagés (projet)

- Equipement
- Centralité - îlots logements collectifs
- Habitat individuel dense
- Habitat individuel



## I. NOTICE DE PRÉSENTATION

### • Ilots B, C et D

Ces programmes aux typologies mixtes marquent l'entrée de quartier et accompagnent de manière structurée la centralité autour de la voie principale et son canal. Les îlots ouverts entretiennent des liens étroits avec la place et les terrasses du vallon Saint-Médard. Les façades affirment un espace d'articulation et un positionnement fort dans la composition de l'espace public.

Les cœurs d'îlots seront végétalisés.

Les orientations des bâtiments sont étudiées de manière à apporter le maximum d'ensoleillement et de lumière naturelle aux logements et à organiser les maisons en transition.

L'ensemble comprend environ 116 logements. Le gabarit proposé est en R+3 maximum.

L'îlot B comprend :

- 1 bâtiment en R+3 maximum (environ 30 logements).

L'îlot C comprend :

- 1 bâtiment en R+3 maximum (environ 31 logements).

L'îlot D comprend :

- 1 ou 2 programmes en R+3 maximum (environ 55 logements).

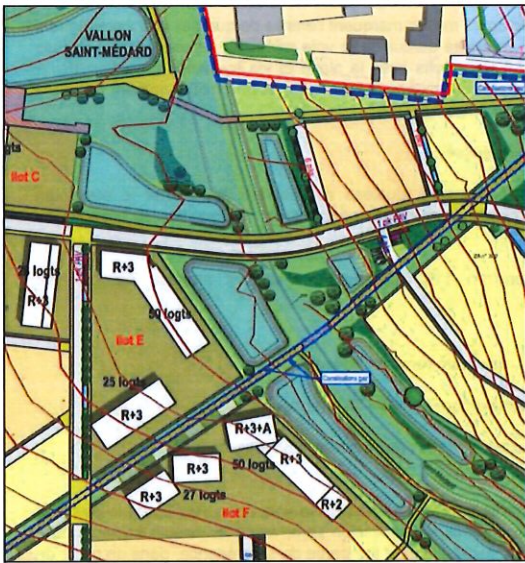
### • Ilots E et F

Cet ensemble de 4 bâtiments appuie le départ de la voie principale après le passage du vallon, (environ 150 logements en accession libre, aidée et localifs sociaux) offre des programmes en balcon sur le vallon et tire partie de sa présence, dans un contexte paysager composé du ruisseau et de ses réservoirs bassins plantés.

Le projet tire aussi parti d'une longue promenade transversale de près de 500 m, animée de jardins partagés en pied d'immeuble qui seront gérés en commun par un groupe d'habitants réunis en association (lieu d'échanges, animations, trocs plantes...).

Les logements se déploient sur deux macro-îlots à travers des bâtiments dont les appartements surplombent le vallon. Ces bâtiments ouvrent à une diversité architecturale tout en tenant compte de la cohérence de l'opération en accroche avec l'habitat individuel riverain. Les volumétries sont volontairement séquencées pour limiter l'effet linéaire en appui du vallon.

Faisabilité illustrative donnée à titre indicatif - Les îlots E et F



- Equipement
- Centralité - îlots logements collectifs
- Habitat individuel dense
- Habitat individuel



## I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Les cœurs d'îlots sont libérés et bien orientés (ouest et sud), en relation progressive avec les maisons pour une certaine mise à distance. Les hauteurs sont tenues jusqu'en R+3+C/A maximum en bordure de vallon.

Ce parti-pris propose une composition ordonnée sur le vallon qui révèle l'organisation intérieure et s'appuie sur les intentions suivantes :

- composer les façades sur vallon par la mise en place de socles ;
- traiter qualitativement les socles émergeant en rive pour garantir une lecture claire et franche en bordure du vallon. Intégrer les parties en sous-sol ou semi-enterrées des bâtiments (adaptation au terrain naturel et particulièrement des rampes d'accès) ;
- veiller à la résidentialisation des bâtiments pour une bonne appropriation des espaces tout en favorisant les connexions aux programmes voisins ;
- proposer un lien qualitatif en interfaces public / privé, en prolongement du bâti ;
- offrir un cadre de vie harmonieux (vues sur vallon, jardins, intimité préservée... et au-delà, des vues sur la ville et la campagne) ;
- favoriser les éco-matériaux, développer un rapport à la biodiversité.

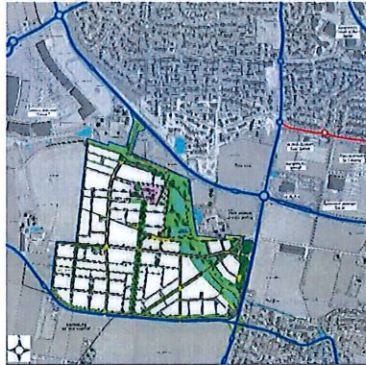
Les stationnements privés se feront pour partie en sous-sol. Les stationnements complémentaires nécessaires aux programmes pourront trouver place en surface et seront traités de façon à limiter le plus possible l'impact visuel de la voiture par une présence végétale forte aux franges.

Les cœurs d'îlots et les espaces extérieurs seront végétalisés et intégreront un jardin afin de proposer aux futurs habitants un cadre de vie agréable et des points de vues végétaux depuis les appartements des étages.

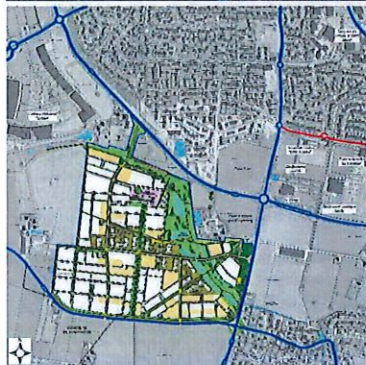
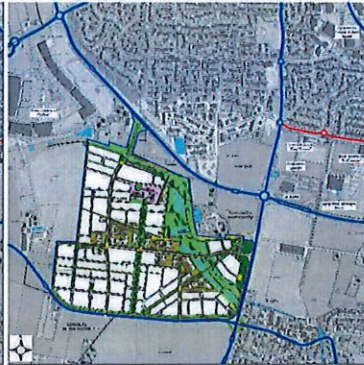
A l'échelle de la ZAC, une exigence énergétique combinée à des ressources moins carbonées seront recherchées par îlots à travers des ambitions ciblées dans un Cahier de recommandations et de Prescriptions Architecturale, Paysagères et Environnementale qui accompagnera chaque tranche commerciale. Ce CRPAPE définira le niveau de prestations et de performances énergétiques à atteindre, ainsi que les solutions à étudier pour optimiser la conception bioclimatique des constructions, leurs performances et la prise en compte de l'énergie renouvelable (production photovoltaïque). En application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la RE2020 aura des incidences sur les constructions.

Une anticipation pour 2025, avec notamment la réduction de l'impact carbone des matériaux pourra être mise en place (sur des bâtiments ciblés) pour inciter les professionnels à choisir un mode constructif et à recourir à l'emploi de matériaux biosourcés. Le niveau de performance pourra être fléché à l'îlot.

L'îlot équipement - Le vallon - Les espaces publics

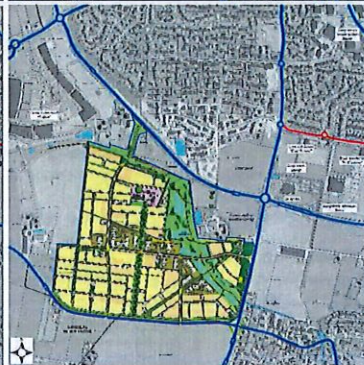


Les îlots collectifs - la centralité - le vallon



Les maisons denses et/ou en bande

- Équipement
- Centralité - îlots logements collectifs



Les franges individuelles

- Habitat individuel dense
- Habitat individuel

## I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

### ➤ Les franges et les coupures urbaines

Le projet urbain développe l'idée de créer un dialogue et une mise en relation pertinente des espaces de nature en contact avec l'existant et se traduit par les propositions suivantes :

- la recherche d'une composition urbaine et d'une qualité de front urbain cohérent et maîtrisé en relation avec le site et l'entrée de ville sud ;
- la création de connexions fortes et claires (bâties, paysagères, péri-agricoles) ;
- la réalisation d'un maillage cohérent et d'une hiérarchie des voies ;
- la lisibilité et le confort des liaisons douces qui traversent le site ;
- la convergence de ces traits d'union identifiés afin de faciliter l'appropriation par les habitants (vallon Saint-Médard, lisières bocage et vergers, chemins, parc agricole...) ; c'est en quelque sorte la nature qui tisse les liens urbains.
- la réalisation d'espaces communs animés et fédérateurs.

Il s'agit de connecter le tissu existant du nord vers le sud, dans le but de répondre à une plus grande perméabilité du tissu urbain. Faciliter les continuités et transversalités avec les cheminements existants (souterrains et/ou aériens) et les espaces publics.

La construction du paysage de couture avec Venefles et l'habitat ancien permet de proposer des parcours vers les nouveaux équipements de la Gaudiniais et le centre-ville. Le travail de composition des façades du quartier se construit sur deux échelles par :

- un gabarit maîtrisé au premier plan, adossé aux marges de recul des départementales (préservation d'un rapport d'échelle harmonieux entre les vues proches et lointaines et une mise à distance paysagère) ;
- une densité moins forte sur les franges et la recherche de vues dégagées sur la campagne par des projets maîtrisés et de l'habitat individuel en entrées de ZAC.

Ce parti pris s'appuie sur le choix d'une typologie individuelle sur le plateau et en frange avec la campagne. L'articulation entre les différentes formes urbaines, densité en cœur de quartier et en balcon sur le vallon (versant ouest) a été étudiée pour créer des transitions progressives entre les futures maisons et les îlots d'immeubles collectifs et préserver des espaces privatifs. Ce gabarit graduel, permet de réaliser une transition plus douce avec Venefles et le patrimoine traditionnel existant.

La lisibilité des venelles, l'orientation et l'ambiance des courées accompagnent les façades étroites des maisons denses ou en bande, composées de façades/jardins et permettent des percées visuelles.

La diversité des surfaces de lots (330 m<sup>2</sup> de surface moyenne de terrain) permet de répondre à la diversité architecturale recherchée.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Programme

Répartition des produits

Le programme prévisionnel initial, au stade du dossier de création, prévoyait la réalisation de 916 logements et un équipement public sur le site patrimonial de la ferme du Grand Launay.

Comme expliqué dans le cadre de l'historique de la ZAC, à ce stade le dossier de réalisation présente une densité globale de 28,5 logements/hectare avec 933 logements,

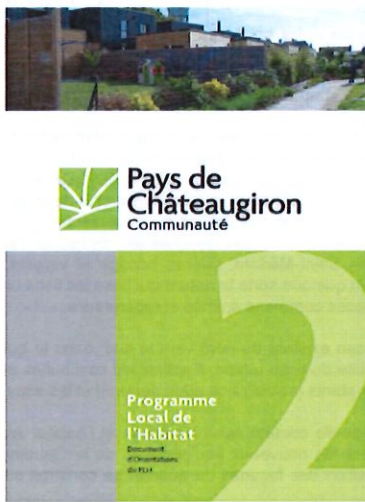
L'édification de 933 logements au total, sera renforcée d'un équipement public d'intérêt général conforté de services de proximité. Implanté au cœur du quartier sur le site de l'ancienne exploitation agricole, cet équipement complètera l'offre d'habitat et développera une dynamique sociale et culturelle essentielle.

Propositions :

- programmation d'un équipement d'intérêt général dépassant l'échelle du quartier et très ouvert. Une diversité sociale et intergénérationnelle qui peut s'inscrire dans une démarche participative quant à son programme (espace d'exposition, associatif ou de coworking...);
- réhabilitation et/ou extension des bâtiments composant le corps de ferme du Grand Launay ciblé sur l'accueil de l'enfance et l'aménagement de salles associatives, salles de réunions, location de salles (spectacles, concerts, lieu d'exposition, repas de famille, coworking...), lieu d'accueil de prêt ou location de matériels (outillage, atelier de réparation vélos...);
- accueil de loisirs sans hébergement (ALSH d'une capacité de 100 enfants);
- mise en place d'une concertation étroite avec les habitants de la première tranche (cibler les besoins attendus);
- hébergements pour les animaux pris en charge dans le cadre de l'éco-pâturage, enclos...

La Ville de Châteaugiron est identifiée au sein de l'armature urbaine du SCoT comme pôle structurant de bassin de vie dans le PLH du Pays de Châteaugiron Communauté de communes. Aussi, dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC du Grand Launay les objectifs du PLH seront respectés, selon les modalités indiquées ci-dessous :

- 25 % en locatif social et accession aidée,
- 75 % en accession libre.



TYPE DE PÔLE	PÔLE STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE	PÔLE D'APPUI DE SECTEUR	PÔLE DE PROXIMITÉ
COMMUNES CONCERNÉES	Châteaugiron*	Noyal-sur-Vilaine	Chancé, Domloup, Ossé, Pré-sur-Saiche, Saint-Aubin du Parais et Servon-sur-Vilaine
ORIENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	Développement préférentiel de l'offre de logements. Atteindre 10 000 habitants en 2030	Part importante de l'accueil de population	Développement pour assurer, au minimum, le renouvellement de la population
DENSITÉ À ATTEINDRE POUR LES OPÉRATIONS NOUVELLES À Vocation d'habitat	30 log/ha 4 33 log/ha autour d'un futur pôle d'échange à créer	25 log/ha 45 log/ha autour de la gare	33 log/ha
LOGEMENTS AIDÉS (LOCATIF SOCIAL ET ACCESION SOCIALE)	Minimum 25% de la production totale	Part significative de logements aidés	Production de logements aidés dans chacune des communes

\* Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Parais forment depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 une commune nouvelle. Toutefois, les règles du PLH s'appliquent de façon différenciée pour tenir compte de la réalité des territoires. La détermination locale des orientations du SCoT sera, quant à elle, débattue dans le cadre d'une modification du SCoT.

De plus, le SCoT précise que le PLH du Pays de Châteaugiron Communauté devra prévoir la production d'au moins 150 logements par an, différenciée pour tenir compte de l'armature urbaine.

Déclinaison : Extrait du PLH

ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation - Mars 2022

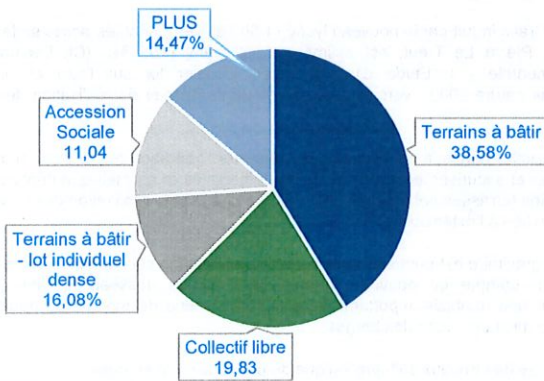
ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture - Aires paysage Marion Gatta - Ouest am

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Programme global prévisionnel des constructions

	LOGTS	%
Accession libre	695	74,49%
Terrains à bâtir	360	38,58%
Terrains à bâtir - lots individuels denses	150	16,08%
Collectif libre	185	19,83%
Logement social	238	25,51%
Accession Sociale	103	11,04%
Locatif social PLUS	135	14,47%
<b>Total général</b>	<b>933</b>	<b>100,00%</b>



- Terrains à bâtir
- Collectif libre
- Terrains à bâtir - lot individuel dense
- Accession Sociale
- PLUS

■ Répartition des formes urbaines / financement

À l'intérieur du périmètre de la ZAC du Grand Launay, en adéquation avec les objectifs affichés de densité, les logements collectifs se situent en centralité et en bordure du vallon, tandis que les logements individuels sont localisés en unité paysagère sur le plateau et les secteurs de franges ou de coutures urbaines.

Conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, du PLH du Pays de Châteaugiron Communauté, et du Plan Local d'Urbanisme, et du fait de la mesure d'évitement liée à la renaturation du ruisseau le programme des constructions est ventilé ci-contre.

La programmation à 933 logements est réparties comme suit :

- environ 238 logements aidés (25,5 %), dont 135 logements locatifs sociaux PLUS, (14,47 %) et 103 logements en accession aidée (11,04 %) ;
- environ 695 de produits libres (74,50 %), dont 185 logements collectifs (19,83 %) et 510 lots libres de constructeur (53 %) dont 112 lots individuels denses.

Soit 45,3 % de logements collectifs et 54,7 % de logements individuels.

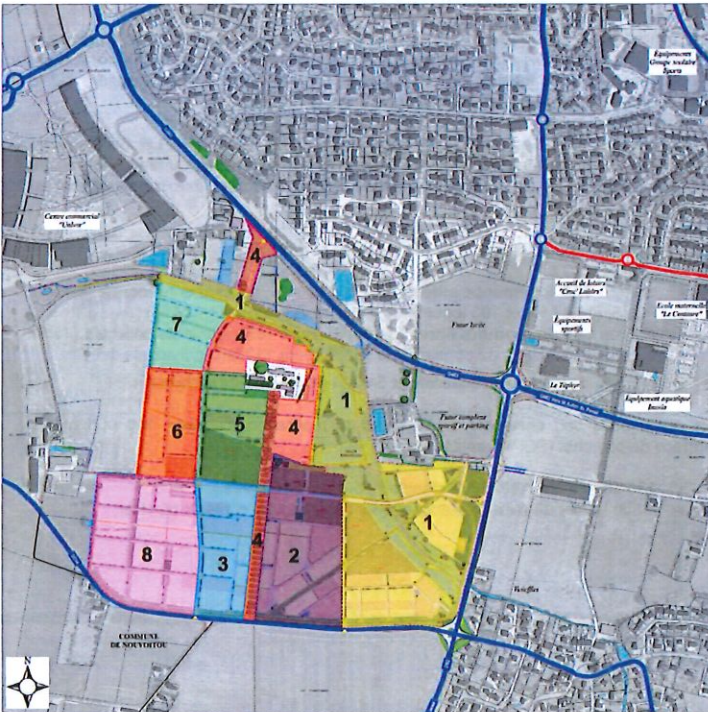
Le projet dans son ensemble prévoit ainsi la réalisation d'environ 140 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), ventilée comme suit :

- 138 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ;
- 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'équipement d'intérêt général.

I. NOTICE DE PRÉSENTATION

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Localisation indicative des tranches travaux



■ Détail des premières tranches opérationnelles

Il est prévu :

- la réalisation de deux accès principaux au quartier, un accès entrant/sortant sur la D92 à l'est et un tourne-à-droite entrant en sens unique au nord depuis la D463 ;
- dans la distribution de la ZAC, la création de deux accès complémentaires sur la D234.

Les aménagements de voirie et notamment les deux nouveaux ouvrages principaux feront l'objet d'une étude détaillée en étroite collaboration avec les services du Département (35), gestionnaire de la voirie, afin que les caractéristiques techniques soient compatibles avec le trafic des départementales. Une étude est actuellement menée par le Département (CD35 / Châteaugiron / Communauté de communes).

Les études de circulation réalisées par un cabinet indépendant ont mis en évidence que le trafic journalier de véhicules générés par l'urbanisation de la ZAC du Grand Launay est de l'ordre de 15 % à 20 %. Cette estimation se reportera sur les différents axes autour du site.

De plus, le trafic induit par le nouveau lycée (1 500 élèves), dont les accès se feront par la rue Pierre Le Treut, est estimé à 2000 véh/j (+55 %). (Cf. Evaluation environnementale - I. Etude d'impact valant dossier loi sur l'eau et étude d'incidences Natura 2000 - version finale au stade du dossier de réalisation (février 2021).

Dans un premier temps, il est envisagé de démarrer l'opération par le quart sud-est pour faciliter et sécuriser les accès aux départementales et permettre le démarrage prioritaire des terrassements induits par le remeandrage et la réalisation des bassins de rétention liée à l'extension de l'urbanisation.

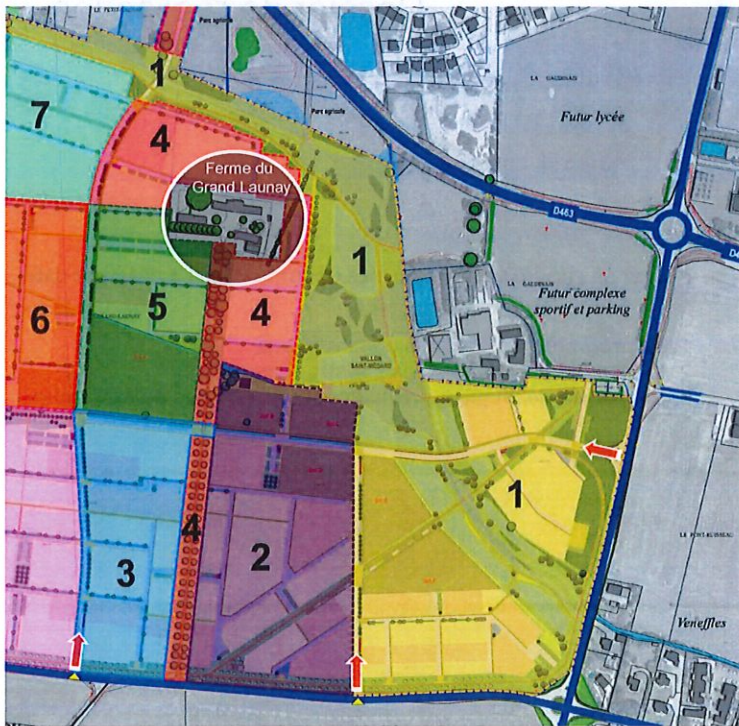
La logique gravitaire est priorisée pour maîtriser les impacts sur Veneffles, ainsi que la prise en compte du nouveau chemin de l'eau du ruisseau en anticipant l'évacuation des remblais importants et la mise en scène du modelé du nouveau paysage de mise en valeur des berges.

Le démarrage des travaux suit une logique de phasage d'est en ouest.

Les principes d'accès (localisation, aménagement) ont été soumis au Département et ont reçu un avis favorable.



Localisation indicative des tranches travaux 1, 2 et 3



Calendrier et concertation

Le calendrier

Les travaux d'aménagement de l'ensemble de la ZAC sont envisagés en 8 tranches, sur une durée qui est aujourd'hui estimée à 12 ans. Ce calendrier de réalisation sera précisé et éventuellement ajusté selon le calendrier de réalisation des travaux des deux accès principaux à la ZAC (en concertation avec le Conseil Départemental 35).

Les premières tranches prévisionnelles (T1, T2 et T3) se déclinent à partir de l'accès sur la D92 et permettent de boucler au sud. Ce phasage concourt à la fluidité des circulations dans l'attente de la réalisation de l'accès nord.

La 1<sup>ère</sup> tranche reprendra l'intégralité du vallon Saint-Médard. Le reméandrage du ruisseau est prioritaire. Il s'agit de rétablir son fonctionnement et de lui redonner un nouveau profil. Les modelés nécessaires conduiront également à réaliser les terrassements des bassins.

La 1<sup>ère</sup> tranche sera lancée au deuxième semestre 2022. L'arrivée des premiers habitants est prévue fin 2023. Une tranche spécifique pourra être proposée pour permettre la réalisation de l'équipement multifonctionnel par étapes (réhabilitation / extension de la ferme du Grand Launay).

Ce calendrier prévisionnel est susceptible d'être modifié, en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, des besoins de la collectivité, de la problématique archéologique et des financements et budgets.

La concertation

Le temps de la concertation est important car il permet d'informer les habitants et d'enrichir le projet grâce aux regards d'usages des citoyens. Le dossier de création a fait l'objet d'une concertation auprès de la population (site internet de la mairie, registre, réunions publiques...). Il est prévu d'associer les premiers habitants (T1) à une démarche de participation citoyenne et de les impliquer dans la définition d'un programme sur le bâtiment principal du Grand Launay.

L'autorisation environnementale unique a fait l'objet d'une enquête publique au printemps 2021. Cette enquête a permis d'informer la population sur le projet et en particulier sur la gestion de l'eau envisagée dans le cadre de l'opération.

Le présent dossier a fait l'objet d'une mise à disposition auprès du public.

## Dossier de réalisation

### ZAC « Le Grand Launay »

#### II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZONE

1. Le programme global des constructions
2. Le plan du programme des constructions
3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation

### 1. Le programme global des constructions

Le projet de cette ZAC est à vocation principale d'habitat et prévoit également la réalisation d'un équipement public d'intérêt général sur le site de la ferme du Grand Launay.

Le programme de l'opération a pour but de répondre à une demande importante de logements sur Châteaugiron et de favoriser la mixité de la population en proposant des formes d'habitat diversifiées, dans le respect du PLH actuellement en vigueur.

#### ■ Dossier de création

Au stade du dossier de création, la programmation prévisionnelle de logements prévoyait la réalisation d'environ 916 logements, ainsi qu'un équipement public d'intérêt général.

#### ■ Dossier de réalisation

Le projet présente 933 logements, soit une densité de 28,5 logements à l'hectare et répartis comme suit :

- environ 238 logements aidés, dont 135 logements locatifs sociaux (PLUS) et 103 en accession aidée ;
- environ 695 produits libres, dont 185 logements collectifs et 510 lots libres de constructeurs.

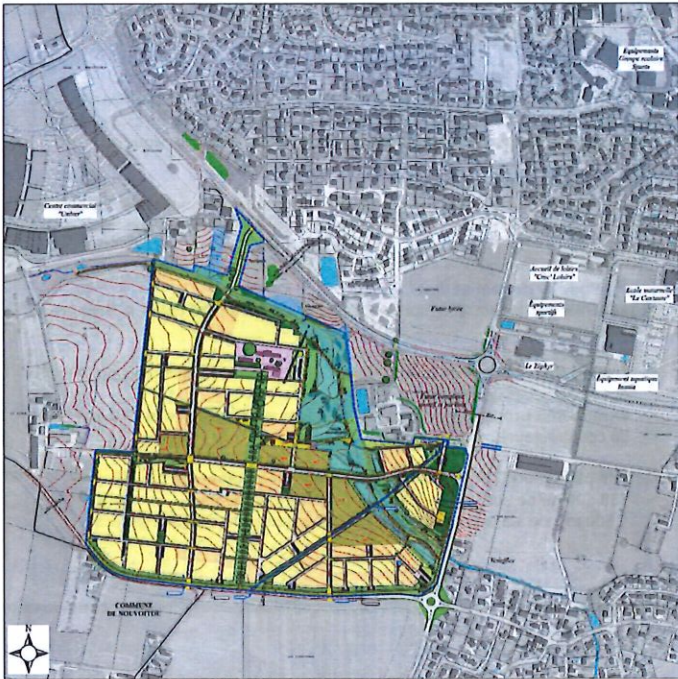
La surface de plancher (SDP) et sa ventilation sont les suivantes :

- 138 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ;
- 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'équipement d'intérêt général.

Plan de programme des constructions.

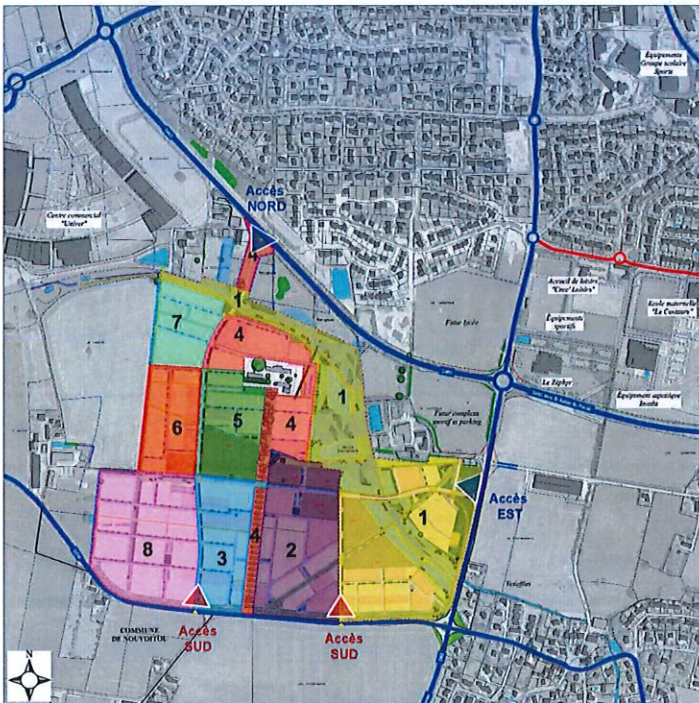
2. Le plan du programme des constructions

(Se référer également au plan au 1/1000<sup>ème</sup>. TROISIÈME PARTIE 3/3 : ANNEXES  
III. Plan de programme des constructions).



- Equipement
- Contrôle - lots logements collectifs
- Habitat individuel dense
- Habitat individuel

Localisation prévisionnelle des tranches de travaux.



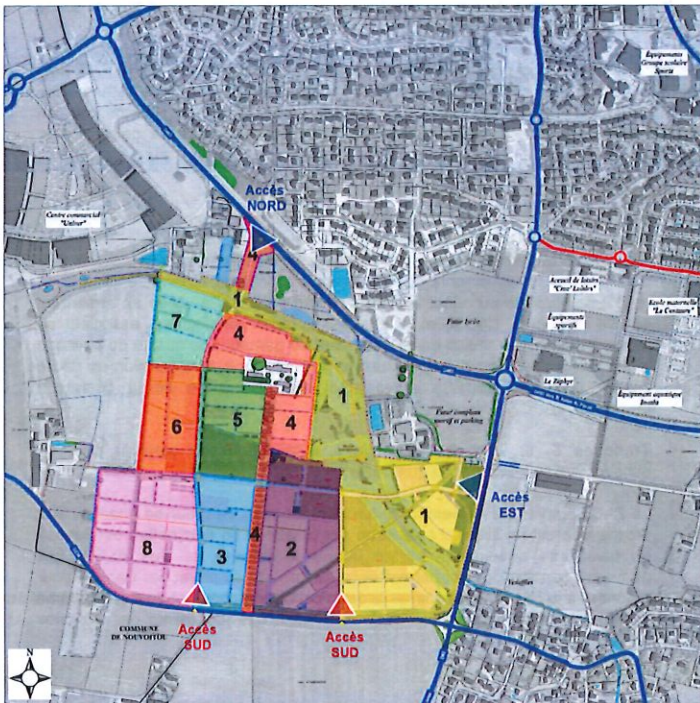
### 3. Le plan de découpage prévisionnel par tranches de travaux

8 tranches prévisionnelles de travaux sont prévues sur la ZAC comme illustré sur le plan figurant ci-contre.

Cependant, le découpage prévisionnel par tranche commerciale sera lissé sur 15 ans. Il est ainsi prévu 12 tranches commerciales permettant de tenir le rythme des logements annuels autorisés sur Châteaugiron (environ 80 logements par an conformément au PLH). Certains programmes collectifs seront donc « gelés » pour répondre aux besoins.

- **Tranches 1, 2, 3 et 4** : La date prévisionnelle de démarrage et de viabilisation des travaux de la tranche n°1 est prévue en automne 2022. L'ensemble du reméandrage du ruisseau intervient en tranche de travaux n°1, ainsi que les terrassements des 9 bassins intégrés au vallon. L'enjeu est de rendre de l'espace au ruisseau Saint-Médard en fond de vallée en remontant son lit sur près de 300m. Cette restauration ambitieuse associée au préverdissement du vallon en T1 permettra de garantir une qualité du paysage avant l'aménagement et de préparer le paysage futur (amélioration du cadre de vie pour les premiers arrivants et mise en place de la démarche participative).
- **Tranches 5, 6, 7 et 8** : les quatre autres tranches suivront pour un achèvement prévisionnel du quartier vers 2034.
- La ZAC comprendra également le futur équipement en cœur de quartier. Son programme est en cours d'évaluation par la ville et sa destination est fléchée en faveur du développement de la vie associative et d'un ALSH. Les nouveaux besoins doivent permettre un lancement du projet par tranche pour répondre à la demande et animer le quartier. Cet équipement sera programmé et réhabilité indépendamment de la réalisation des logements des tranches prévisionnelles 5, 6, 7 et 8.

Localisation prévisionnelle des tranches de travaux.



Calendrier prévisionnel :

- Tranche 1 :
  - ✓ 2022, démarrage des travaux (reméandrage du ruisseau)
  - ✓ Accès est (D92)
  - ✓ Travaux giratoire de Veneffles et requalification de la D234 (séquence rive T1)
  - ✓ Fin 2023, livraison des terrains
- Tranche 2 :
  - ✓ Accès sud est sur la D234
  - ✓ 2024, livraison des terrains
- Tranche 3 :
  - ✓ Accès sud-ouest sur la D234
  - ✓ Fin de la requalification de la D234 (séquence rive sud des T2, T3, T8)
  - ✓ 2025, livraison des terrains
- Tranche 4 :
  - ✓ Raccordement de la voie principale vers le nord
  - ✓ Accès à la D463
  - ✓ 2026, livraison des terrains
- Tranche 5 :
  - ✓ 2027, livraison des terrains
- Tranche 6 :
  - ✓ 2028, livraison des terrains
- Tranche 7 :
  - ✓ 2029, livraison des terrains
- Tranche 8 :
  - ✓ 2030, livraison des terrains

Ce calendrier prévisionnel sera établi en fonction des contraintes et demandes des différents acteurs au projet et notamment avec le Conseil Départemental 35.



PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022  
Affiché le 11 AVR 2022  
ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

# Dossier de réalisation

## ZAC « Le Grand Launay »

### III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

1. Introduction
2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération
3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération
4. Les équipements connexes à la ZAC
5. Le récapitulatif du programme des équipements publics



## 1. Introduction

L'aménagement du quartier du Grand Launay nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé principalement de voies et espaces publics décrits ci-après.

Ce programme comprendra deux types d'équipements publics en fonction de leur localisation par rapport au périmètre de la ZAC (dans et hors ZAC).

Le programme des équipements visés ci-après découle des études finalisées dans le cadre du dossier de réalisation et constitue notamment les principales prestations à réaliser pour une mise en viabilité de ce nouveau quartier.

Ce programme se présente ainsi sous la forme d'une liste des équipements en indiquant pour chacun d'eux qui en assurera la réalisation, la répartition du financement le cas échéant, et qui en assurera la gestion.

Il est précisé que, lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que la personne publique ayant pris l'initiative de la ZAC, il est demandé à ces personnes publiques un accord sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et leur participation au financement, le cas échéant.

La déclinaison de ces principes appliqués à l'opération, se traduit par un projet de programme d'équipements publics qui comprend :

- les équipements d'infrastructure propres à l'opération ;
- les équipements de superstructure propres à l'opération ;
- les équipements connexes à la ZAC, dont l'usage est supérieur au besoin de la ZAC, et dont seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins de l'opération sera mise à la charge de l'aménageur. Ces équipements peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces équipements publics vient conclure ce chapitre.



Tableau récapitulatif - Équipements d'infrastructures de la zone

Équipements d'infrastructure de la zone			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries Internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Espaces verts, récréatifs, aires de promenades	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Aires de stationnement publiques	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Eau potable	SYMEVAL	100% aménageur	SYMEVAL
Défense incendie	SYMEVAL	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Electricité basse tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Electricité haute tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Télécommunication (généraliste)	Aménageur	100% aménageur	ORANGE
Télécommunication (câblage)	ORANGE	100% Orange	ORANGE
Fibre optique	MEGALIS	100% aménageur	MEGALIS
Gaz	Aménageur et GRDF	50% Aménageur 50 % GRDF	GRDF
Eclairage public	Aménageur	100% aménageur	SOE 35

## 2. Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération

### □ Les équipements

#### Prise en charge des équipements :

La viabilisation des espaces publics sera réalisée, en étroite collaboration avec la ville de Châteaugiron, selon le phasage opérationnel déterminé par la société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE), en sa qualité d'aménageur du projet.

Le tracé et les caractéristiques des ouvrages d'infrastructure nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier (réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts...) seront adaptés en fonction des avis et contraintes techniques des différents services.

Au sein du périmètre de ZAC, les équipements d'infrastructure seront réalisés par l'aménageur en vue de la rétrocession à terme aux services de la Ville de Châteaugiron et aux autres concessionnaires. Le montage de l'opération, en ce qui concerne les équipements d'infrastructure, se fera selon les modalités ci-contre.

### □ La voirie - les espaces verts - les réseaux

#### Prise en charge des équipements :

Voir tableau ci-contre.

### III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

#### ■ Organisation du schéma viaire et emprises

La structure des voiries de distribution de la ZAC peut se faire en 2 catégories :

- les voies primaires réalisées avec une grave bitume en couche de base ;
- les voies secondaires de distribution auront une structure exclusivement granulaire.

Le raccordement au réseau viaire existant se fera depuis 4 secteurs distincts sur la ZAC :

- En carrefour entrant au niveau de la route départementale n°463 (D463). L'entrée ne pourra se faire que dans le sens ouest / est. Ce carrefour sera connecté à l'axe principal.
- Un carrefour entrant et une voie d'insertion dans la ZAC depuis le nord sur la route départementale n°92 (D92). Une sortie sortante vers Venefles. Cet accès permettra d'accéder au quartier par l'axe primaire.
- Deux carrefours de type stop, sur la route départementale n°234 (D234). Les deux voies secondaires permettront l'entrée et sortie de la ZAC depuis ces aménagements.
- Sécurisation du carrefour de Venefles par l'aménagement d'un giratoire (jonction D234 et D92). La D234 sera à cet effet requalifiée au droit de la ZAC.

#### ■ Structures des voiries (à adapter suivant les résultats de l'étude géotechnique)

Les voies primaires seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 40 cm.
- Couche de fondation en 0/31,5 sur 20 cm.
- Couche de base en GB 2 (0/14) sur 8 cm.
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm.

Les voies secondaires et tertiaires seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 40 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm (voiries provisoires).
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm (voiries définitives).

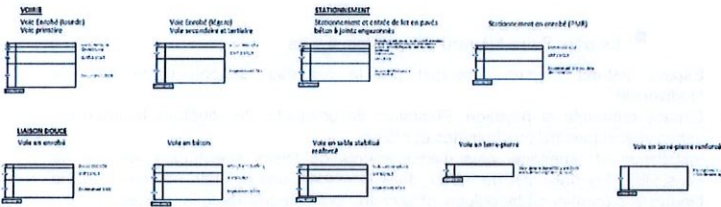


 Voie primaire	 Voies de desserte	 Liaisons douces
 Voie primaire / Avenue canal	 Venelles ruelles	 Stationnements
 Voies secondaires	 Cours urbaines	

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Structure des voies



Les stationnements seront composés comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Lit de pose en sable et substrat terreux de 5 cm.
- Pavés béton à joints engazonnés remplis (50 % terre végétale organique sablo-limoneuse + 40 % substrat amendé + pouzzolane + semis d'engazonnement résistant à la sécheresse).

Les entrées de lots seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Lit de pose en sable de 5 cm.
- Pavés béton à joints engazonnés remplis (50 % terre végétale organique sablo-limoneuse + 40 % substrat amendé + pouzzolane + semis d'engazonnement résistant à la sécheresse).

Les liaisons douces en enrobé seront composées comme suit :

- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 20 cm.
- Couche de roulement en BBSG 0/10 sur 6 cm.

Les liaisons douces en béton seront composées comme suit :

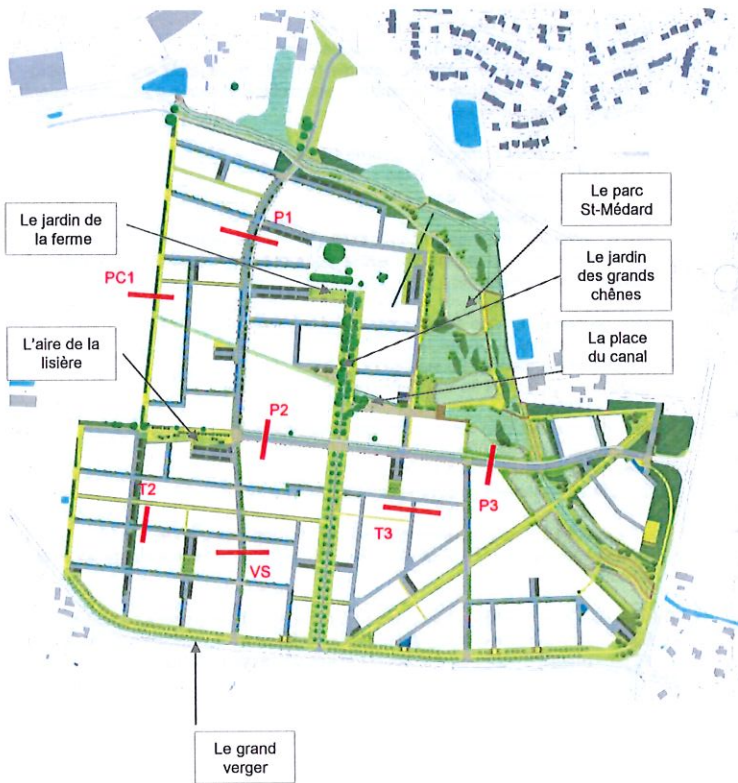
- Couche de forme 0/100 sur 30 cm.
- Couche de base en 0/31,5 sur 15 cm.
- Couche de roulement en béton sur 14 cm.

Les liaisons douces en mélange terre-pierre seront composées comme suit :

- Mélange terre-pierre (70 % grave 20/40 + 30 % de terre végétale organique) sur 20 cm.

Les liaisons douces en mélange terre-pierre renforcé seront composées comme suit :

- Mélange terre-pierre (70 % grave 20/80 + 30 % de terre végétale organique) sur 40 cm (structure permettant le bouclage des voies par le SDIS).



### III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

#### □ Les espaces publics, espaces verts et récréatifs

##### ■ Le parc Saint-Médard : Superficie 6,6 ha

- Espace naturel majeur, reconquis par le ruisseau, support d'une nouvelle biodiversité.
- Espace remodelé et paysagé. Plantation de bosquets, de végétaux hygrophiles, semis spécifiques milieux humides et prairie.
- Installation et aménagements d'équipements de loisirs spécifiques, en vue de sensibiliser les habitants au milieu, dans le respect des habitats naturels et de la biodiversité (sentier pédagogique, observatoires à oiseaux, refuges, ruches...).
- Au sud du vallon, ateliers sportifs le long des cheminements doux.
- Au sud du vallon espace traversé et traversant, voie cycles en site propre, chemins doux en copeaux de bois, pontons en bois sur pieux battus.

##### ■ La place du canal : Superficie 2 390 m<sup>2</sup>

- Espace ouvert en sable stabilisé tenu sur sa limite nord, par le canal.
- Installation et aménagements d'équipements de loisirs spécifiques, halle couverte (option...), terrain de jeu de boules, estacade en bois surplombant les zones humides, mobiliers et assises.

##### ■ Le jardin des grands chênes : Superficie 445 m<sup>2</sup>

- Aire de jeux valorisant la présence des grands chênes de l'allée cavalière.
- Installation d'équipements ludiques en bois et de mobiliers invitant à la pause.

##### ■ Le jardin de la ferme : Superficie 870 m<sup>2</sup>

- Aire de jeux dédiée aux plus petits.
- Installation d'équipements ludiques en bois autour du thème de la ferme.

##### ■ Le grand verger, les carrés de vergers et l'allée des petits fruits : Superficie 8 000 m<sup>2</sup>

- Espace planté de petits fruits et d'arbres fruitiers dont la cueillette est libre.
- Enclos ponctuels dédiés à l'éco-pâturage.
- Jardins partagés.
- Passage de la piste cycles en site propre et poches de stationnement en terre-pierre.

**■ L'aire de la lisière : Superficie 2 490 m<sup>2</sup>**

- Aire de jeux traversée par la piste cycles.
- Installation d'équipements ludiques pour parcours vélos et pratique de jeux de ballons
- Mobiliers, tables de pique-nique.

**□ Les espaces publics, la trame viaire**
**■ La voirie primaire : l'avenue du bocage - Profil 15,30 m (P1)**

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une bande plantée de cépées de 2 m de large et une noue plantée d'arbres de grandes tailles, et de cépées de 2,50 m de large ;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté collectif (ilots A, A') et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté maisons individuelles.

**■ La voirie primaire : l'avenue de la grande noue- Profil 14,20 m (P2)**

- une chaussée en enrobé de 6 mètres de large ;
- de part et d'autre, une noue-canal, plantée de végétaux hygrophiles de 3,40 m de large et un trottoir en béton de 1,80m de large;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 mètres de large, côté collectif (ilots A, B, C)

**■ La voirie primaire : le passage du vallon - Profil 12,80 m (P3)**

- une chaussée en enrobé de 6 m de large ;
- de part et d'autre, une haie de 1m de large ou ponctuellement un muret en parement de pierres naturelles d'une largeur de 50 cm, accompagnés d'une bande de pavés béton joints secs de 50cm de large;
- une piste mixte piétons / cycles en enrobé de 3 m de large, côté nord et un trottoir de 1,80 m de large en béton, côté sud.

**■ Les voies secondaires : les rues du verger - Profil 10,50 m (VS)**

- Une chaussée en enrobé de 5 m de large ;
- Une bande plantée d'arbres de petite taille de 2,50 m de large ;
- Des trottoirs de 1,50 m de large en béton, de part et d'autre du profil.

**■ Les voies tertiaires : les cours urbaines et les venelles - Profils 7,5 m et 6 m**
**■ Les cours urbaines // (T2 ou T3)**

- une chaussée en enrobé de 4,80 m de large ou de 3,70m en enrobé associée à une bande béton de 1,10m de large;
- Un fil d'eau pavé de 0,40m;
- une bande de pavés joints engazonnés franchissable d'une largeur de 2,30 m, ponctuellement plantée de cépées et permettant le stationnement longitudinal.

**■ Les venelles // (T4)**

- une chaussée en enrobé de 4,50 m de large;
- un fil d'eau pavé de 0,40m;
- Une bande en béton de 1,10m de large.

**■ La piste cycle en site propre - Profils 3 m et 3,50 m**

- Une piste en enrobé dans le quartier habité et perméable dans les espaces paysagés (lisière bocagère, verger, vallon), Largeur : 3 m Une piste perméable au-dessus de l'emplacement de la canalisation gaz, Largeur: 3,5 m.

**■ Les cheminements doux - Profils 2 m et 1,50 m**

- Des chemins en sable stabilisé confortés de haies ou de plantations de vivaces et de graminées.

**■ La lisière bocagère – Largeur : 5 m (PC1)**

- Bande boisée constituée de grands arbres et d'une strate arbustive de lisière.

**■ Les bassins de rétention des eaux pluviales**

- Modelage doux ou forme de belvédère ;
- Plantations de végétaux hygrophiles par zone, de massifs arbustifs et bosquets par zone pour l'intégration dans le vallon.

**■ Les stationnements**

- Surface en pavés béton joints engazonnés favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en mélange terre/pierre dans le grand verger (D234).

Carte de synthèse réseaux eaux usées



□ Les réseaux

■ Réseaux des eaux usées

L'ensemble des eaux vannes et ménagères de la ZAC sera raccordé gravitairement à un poste de refoulement à créer en partie basse de l'opération (à proximité de l'axe principal). Les eaux collectées seront refoulées via une conduite en PEHD vers le réseau existant situé au niveau du rond-point de la route de Rennes (D463/D92).

Les ouvrages réalisés seront de type séparatif et le nouveau réseau d'assainissement des eaux usées de la ZAC sera donc raccordé à la station d'épuration du SISEM.

Les collecteurs seront en PVC de diamètre 200 mm et implantés sous voirie.

Des regards de visite préfabriqués seront posés sur ces canalisations à chaque changement de pente et de direction. Ils seront équipés d'échelons formant une échelle de visite.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel raccordé, soit dans les regards de visite, soit par l'intermédiaire d'une culotte de jonction aux canalisations principales.

Chaque parcelle disposera de son branchement au réseau d'eaux usées équipée d'une boîte de branchement à passage directe implantée sur la parcelle privée, en limite du domaine public.



### III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

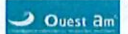
Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE



Réseau de Refoulement des eaux usées

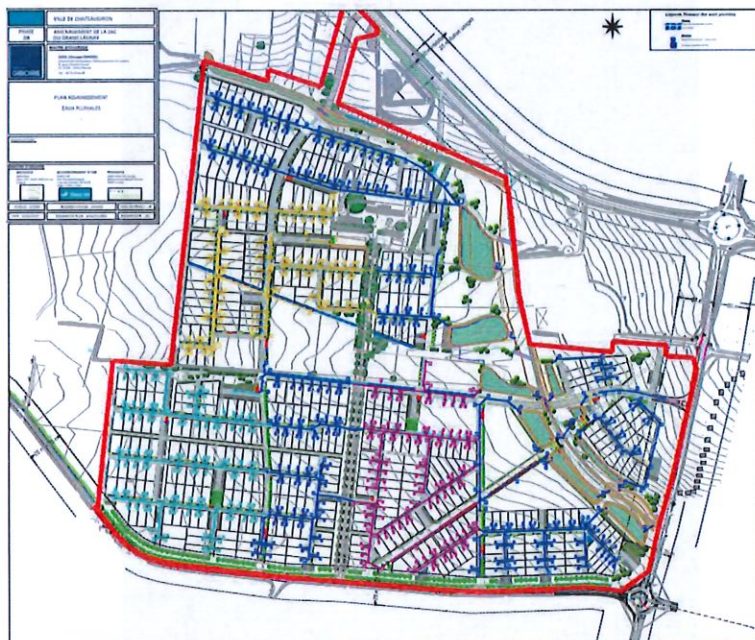


Aires paysagiste



Carte de synthèse réseaux eaux pluviales

■ Réseaux des eaux pluviales



L'ensemble des eaux superficielles de ruissellement de la ZAC transitera dans les neuf bassins à créer dans le périmètre de l'opération.

Ces bassins de rétention des eaux pluviales, dont les volumes sont compris entre 80 m<sup>3</sup> et 1 280 m<sup>3</sup>, sont disposés au fond du vallon. Ils rejettent leurs débits de fuite régulés dans le ruisseau Saint-Médard au moyen d'un dispositif de régulation implanté en point bas.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel raccordé, soit dans les regards de visite, soit par l'intermédiaire d'une culotte de jonction aux canalisations principales.

Les canalisations de branchement seront de 160 mm de diamètre pour les lots individuels et de 315 mm pour les logements collectifs. Chaque logement sera raccordé à une boîte de branchement visitable posée en limite du domaine public, sur l'espace privatif.

Pour l'axe primaire, la gestion des eaux de ruissellement des voiries sera assurée par une collecte dans des noues ou canaux implantés de part et d'autre des voiries. Les autres voies seront collectées par des grilles et des tuyaux.



Carte de synthèse réseaux eau potable



### III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

#### ■ Réseaux eau potable

L'ensemble du réseau suivra les préconisations techniques du syndicat.

La desserte en eau potable de la zone sera à assurer par des canalisations en PEHD de diamètre 140, 110, 90 et 63 mm selon les secteurs et le nombre de logements raccordés.

Chaque logement sera alimenté en eau potable et se terminera par une borne à compteur implantée en limite de propriété.

Les réseaux d'eau potable seront maillés au Nord au niveau de la D92 par une conduite Ø 200 à créer par le syndicat, ainsi qu'à l'est sur le réseau existant en DN 140 sur la D92 pour garantir une sécurité minimale de la zone en cas de rupture d'une canalisation.

Le principe de défense incendie retenu dans le périmètre de la ZAC est celui pour lutter contre le risque courant ordinaire.

La lutte contre l'incendie sera assurée par des poteaux incendie se situant à moins de 200 m de l'habitation la plus éloignée par des voies carrossables.

L'ensemble des bouches d'incendie à mettre en œuvre sera de Ø 110 mm, pouvant assurer un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression dynamique et utilisable pendant 2 heures.

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

■ Réseaux télécommunication et fibre optique

Carte de synthèse réseaux télécommunication



L'ensemble des logements de la ZAC sera relié au réseau télécommunication, avec des fourreaux en PVC Ø 41,4/45 enrobés de sable. La hauteur de recouvrement varie suivant la situation de la conduite 0,50 m sous trottoir, 0,80 m sous chaussée.

Chaque logement individuel sera desservi par un branchement particulier composé d'un fourreau, un gris pour le téléphone, un orange pour le réseau fibre optique, se terminant dans un citerneau en béton posé à 1,00 m à l'intérieur du lot (citerneau béton).

Les logements collectifs seront distribués par une chambre type L1T posée à l'intérieur de chaque îlot, et reliée au réseau public par 2 fourreaux PVC Ø 42/45 mm gris.

Le détail de la conception du réseau de télécommunication sera étudié directement avec le concessionnaire de réseau Orange. Le réseau aérien situé en limite sud de l'opération (RD234) sera enterré.

Un réseau fibre optique est présent au niveau du carrefour de Veneffles et servira de point de raccordement pour la ZAC.

Carte de synthèse réseaux fibre optique



Carte de synthèse réseau gaz

■ Réseau gaz



L'ensemble des logements de la ZAC sera raccordé au réseau gaz et sera réalisé selon les règles et normes exigées par GRDF.

Chaque lot sera desservi par un coffret individuel posé en limite du domaine privé (accessible depuis le domaine public). GRDF étudiera le point de raccordement de l'ensemble de la ZAC.

L'aménageur mettra à disposition de l'entreprise mandatée par GRDF pour la pose des conduites de gaz, la surlargeur de tranchée.

L'opération est traversée par des conduites de transport. Des protections mécaniques seront mises en place quand le tracé de ces dernières croisera les futures voies.

Carte de synthèse réseau haute tension



■ Réseau haute tension

L'alimentation en énergie électrique sera étudiée en accord avec les services d'ENEDIS, à partir des réseaux existants à proximité de l'opération. Une ligne aérienne traverse la limite sud-est de l'opération. Cette dernière sera effacée lors de travaux de viabilisation.

Le futur réseau de distribution aura pour origine des postes de transformation à créer sur la ZAC.

Ces postes de distributions seront les points de départ d'où partiront les réseaux basse tension (BT) pour alimenter chaque lot libre et îlots collectifs.

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS  
DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 11 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

Carte de synthèse réseau basse tension



■ Réseau basse tension

L'alimentation en énergie électrique sera étudiée en accord avec les services d'ENEDIS, à partir des postes de transformation à créer.

Ces postes de distribution seront les points de départ d'où partiront les réseaux basse tension (BT) pour alimenter chaque lot libre et îlots collectifs.

Chaque lot sera desservi par un coffret individuel implanté en limite de propriété. Les îlots collectifs seront alimentés par une REMBT.

■ Réseau éclairage public

Chaque voirie ouverte à la circulation automobile sera éclairée. La hauteur et le type de mobilier seront adaptés aux profils et largeurs des différentes voiries.

L'ensemble des installations nécessaires pour l'éclairage public sera alimenté depuis les armoires d'éclairages. Le réseau sera indépendant des réseaux existants en périphérie. Les travaux seront assurés par l'aménageur et comprendront la fourniture, la pose et le raccordement de l'ensemble des matériaux ainsi que le génie civil et l'alimentation.

■ Collecte des déchets

Les futurs lots libres et îlots collectifs bénéficieront de points d'apport volontaire des déchets, intégrés aux aménagements des espaces publics. Ils seront composés de caissons de collecte, des ordures ménagères, du recyclable, des cartons et du verre. Le compostage collectif sera favorisé auprès des îlots.

La disposition des équipements est travaillée en concertation avec le SMICTOM de Vitré.

Carte de synthèse réseau éclairage public

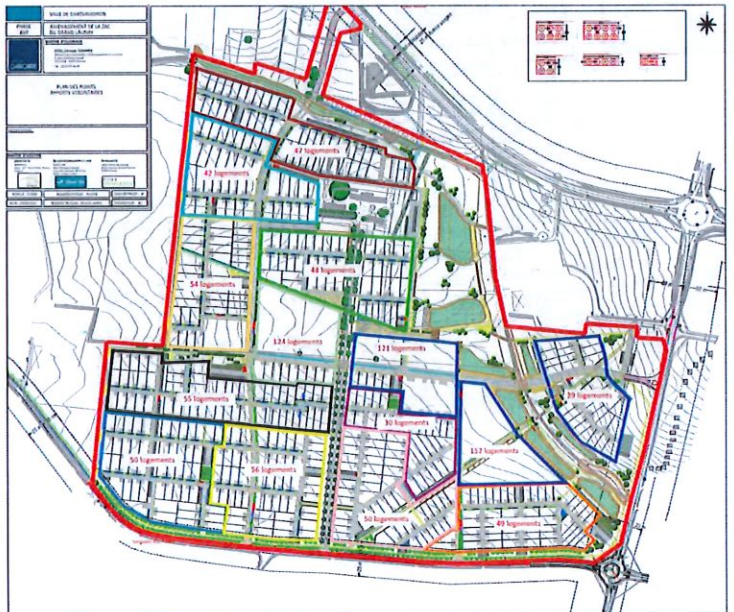


Tableau récapitulatif - Équipements de superstructure de la zone

Équipements de superstructure de la zone			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

NB : cet équipement est à la fois propre à la zone par sa localisation, mais connexe à la ZAC par sa destination...

### 3. Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération

La ferme du Grand Launay et la rénovation des bâtiments existants composent l'équipement de superstructure prévu dans le cadre de cette opération.

C'est une participation au renforcement des équipements publics de la commune.



Tableau récapitulatif – Équipements connexes à la ZAC

Équipements connexes à la ZAC			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Part Financement ZAC	Gestion à terme
<b>SUPERSTRUCTURE</b>			
Construction d'une cuisine centrale	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Extension de l'école maternelle Le Centaure	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Construction d'un centre technique municipal	Ville de Châteaugiron	90% ville; 10% aménageur	Ville de Châteaugiron

Équipements connexes à la ZAC			
<b>INFRASTRUCTURE</b>			
Aménagement d'un accès depuis la RD 92	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Requalification de la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Sécurisation du carrefour de Venelles	Aménageur (convention département)	50% aménageur; 50% Département	Département
Aménagement du Parc Agricole	Ville de Châteaugiron	55% aménageur; 45% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement du chemin piéton menant de la ZAC au centre Univer	Ville de Châteaugiron	80% aménageur; 20% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cyclex	Ville de Châteaugiron	38,75% aménageur; 61,25% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

#### 4. Les équipements connexes à la ZAC

Outre la réalisation des équipements détaillés précédemment, il convient de préciser que l'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure. Ces équipements publics, listés dans le tableau ci-contre, ont pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC.

Conformément à l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme, 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. Le montant de cette participation financière de l'aménageur figure dans la pièce du présent dossier de réalisation intitulée « les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ».

Comme pour les équipements d'infrastructure compris dans le périmètre de la ZAC, le tableau ci-contre détaille la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion de chaque équipement concerné par cette participation financière.

Équipements de superstructure de la zone			
Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

NB : cet équipement est à la fois propre à la zone par sa localisation, mais connexe à la ZAC par sa destination...





Tableau récapitulatif –  
Programme des Équipements  
Publics

Equipements d'infrastructure de la zone			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Espaces verts, récréatifs, aires de promenades	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Aires de stationnement publiques	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Eau potable	SYMEVAL	100% aménageur	SYMEVAL
Défense incendie	SYMEVAL	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Electricité basse tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Electricité haute tension	Aménageur	100% aménageur	ENEDIS
Télécommunication (généralistes)	Aménageur	100% aménageur	ORANGE
Télécommunication (câblage)	ORANGE	100% Orange	ORANGE
Fibre optique	MEGALIS	100% aménageur	MEGALIS
Gas	Aménageur et GDF	50% Aménageur 50% GDF	GDF
Eclairage public	Aménageur	100% aménageur	SOE 35
Equipements de superstructure de la zone			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Rétrocession de terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	Aménageur	100% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	Ville de Châteaugiron	63% aménageur; 37% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

### III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

### 5. Le récapitulatif du programme des équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics se décompose comme suit :

Equipements connexes à la ZAC			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Part Financement ZAC	Gestion à terme
<b>SUPERSTRUCTURE</b>			
Construction d'une cuisine centrale	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	Ville de Châteaugiron	82% ville; 18% aménageur	Ville de Châteaugiron
Extension de l'école maternelle Le Centaure	Ville de Châteaugiron	80% ville; 20% aménageur	Ville de Châteaugiron
Construction d'un centre technique municipal	Ville de Châteaugiron	90% ville; 10% aménageur	Ville de Châteaugiron
<b>INFRASTRUCTURE</b>			
Aménagement d'un accès depuis la RD 92	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Requalification de la RD 234	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	Aménageur (convention département)	100% aménageur	Département
Sécurisation du carrefour de Venelles	Aménageur (convention département)	50% aménageur; 50% Département	Département
Aménagement du Parc Agricole	Ville de Châteaugiron	55% aménageur; 45% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre d'Univer	Ville de Châteaugiron	80% aménageur; 20% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	Ville de Châteaugiron	38,75% aménageur; 61,25% Ville de Châteaugiron	Ville de Châteaugiron

## Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

### IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

1. Estimation prévisionnelle des dépenses
2. Estimation prévisionnelle des recettes
3. Participations au financement des équipements publics
4. Tableau de financement échelonné dans le temps

## 1. Estimation prévisionnelle des dépenses

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en huit catégories distinctes : le foncier, les honoraires techniques, les travaux d'aménagement, les frais généraux, les spécificités, les participations aux équipements publics, les aléas et la rémunération aménageur.

### □ Le foncier

La superficie totale de la ZAC du Grand Launay représente 40 hectares environ.

TOTAL FONCIER 4 392 751 €

### □ Les honoraires techniques

Le déroulement de l'opération s'effectue avec la participation de bureaux d'études spécialisés, dont le montant total des honoraires techniques est indiqué ci-dessous.

TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES 1 433 381 €

### □ Les travaux d'aménagement

Le montant des travaux d'aménagement indiqué tient compte de l'intégralité des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC : voiries, parkings, réseaux, espaces verts et d'agrément, éclairage, desserte des îlots par tous les réseaux...

TOTAL TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT 12 000 000 €

### □ Les frais généraux

Le développement de l'opération impose l'engagement de dépenses largement en amont de la perception de recettes. Des frais de gestion technique, administrative et des frais financiers importants sont donc induits pour le suivi et la réalisation de l'opération.

S'ajoutent également à ces dépenses des frais de commercialisation et de communication.

TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX 3 549 367 €

### □ Les spécificités / travaux divers

Cette enveloppe est dédiée au financement du diagnostic et des fouilles archéologiques du site. Cette somme comprend également un montant provisionné pour la réalisation de sondages permettant aux promoteurs-construc-teurs d'appréhender le site, un montant pour les démolitions et pour la compensation agricole, ainsi qu'un montant dédié aux révisions de marchés.

TOTAL DES SPÉCIFICITÉS / TRAVAUX DIVERS 3 073 948 €

### □ Les participations

Ce poste de participation financière est destinée au financement partiel d'équipements publics prévus dans le cadre de l'opération.

(Nota : À ce montant, vient s'ajouter l'apport en foncier et le bâtiment de la ferme du Grand Launay pour une valorisation de 630 000 €. La participation globale s'élève donc à 4 563 838 €).

TOTAL PARTICIPATIONS 3 933 838 €

### □ Les aléas

Une enveloppe d'aléas est provisionnée à ce jour pour faire face à d'éventuelles dépenses non connues à ce jour (dont des travaux supplémentaires).

TOTAL ALÉAS 928 668 €

### □ La rémunération de l'aménageur

Elle s'établit entre la différence des recettes prévisionnelles et des dépenses prévisionnelles.

TOTAL RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR 2 506 536 €

## 2. Estimation prévisionnelle des recettes

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en deux parties distinctes : les cessions de terrains et les recettes diverses.

### Les cessions de terrain

Les recettes correspondent à la vente des terrains à bâtir et des charges foncières nécessaires à la réalisation des programmes de logements collectifs, en accession ou en localif.

TOTAL CESSIONS 30 918 488 €

### Les recettes diverses

Les fouilles archéologiques seront partiellement remboursées, d'où l'enveloppe prévue à cet effet.

TOTAL RECETTES DIVERSES 900 000 €

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sont présentées dans le tableau récapitulatif à la fin de ce chapitre.

## 3. Participations au financement des équipements publics

### La participation de l'aménageur

L'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics induits par la ZAC, ces équipements ayant pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Conformément au programme des équipements publics, la ventilation des montants des participations de l'aménageur est synthétisée dans le tableau comme suit.

Participation de l'aménageur au financement		
Équipement	Montant total envisagé (HT)	Participation de l'aménageur
<b>SUPERSTRUCTURE</b>		
Construction d'une cuisine centrale	833 333 €	166 671 €
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	6 000 000 €	1 080 000 €
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	1 666 667 €	300 000 €
Extension de l'école maternelle Le Centaure	333 333 €	66 667 €
Construction d'un centre technique municipal	1 500 000 €	150 000 €
Rétrocession du terrain d'assiette de la Ferme du Grand Launay	630 000 €	630 000 €
Rénovation des bâtiments existants du Grand Launay, à destination des associations et des habitants (espace associatif et multifonctions)	1 666 667 €	1 050 000 €
<b>INFRASTRUCTURE</b>		
Aménagement d'un accès via la RD 92	190 000 €	190 000 €
Aménagement de deux accès de type tourne à gauche sur la RD 234	100 000 €	100 000 €
Requalification de la RD 234	300 000 €	300 000 €
Aménagement d'un entrant depuis la RD 463	110 000 €	110 000 €
Sécurisation du carrefour de Venefles	310 000 €	155 000 €
Aménagement du Parc Agricole	150 000 €	82 500 €
Aménagement du cheminement piéton menant de la ZAC au centre Univer	35 000 €	28 000 €
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	400 000 €	155 000 €

IV. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FIN  
ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 Affiché le 7 AVR. 2022  
 ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

La participation des collectivités ou concessionnaires

Les collectivités ou concessionnaires seront amenés à participer aux financements induits par la ZAC pour la réalisation de divers équipements publics, ces équipements ayant pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Conformément au programme des équipements publics, la ventilation des montants des participations des collectivités ou concessionnaires est synthétisée dans le tableau comme ci-contre.

Participation des collectivités et concessionnaires au financement des équipements induits par la ZAC				
Équipement	Montant total envisagé (HT)	Participation de la Ville de Châteaugiron	Participation du Conseil Départemental	Participation des concessionnaires réseaux
Équipement de la ferme du Grand Launay - rénovation	1 666 667 €	616 667 €		
Parc agricole	150 000 €	67 500 €		
Aménagement du chemin piéton menant de la ZAC au centre Univer	35 000 €	7 000 €		
Aménagement de la traversée de la RD 463 (souterrain) pour les piétons/cycles	400 000 €	245 000 €		
Construction d'une cuisine centrale	833 333 €	666 662 €		
Équipements sportifs : construction d'une salle de sport, d'une salle de gym et extension d'une salle existante	6 000 000 €	4 920 000 €		
Rénovation du pôle associatif et jeunesse de l'Orangerie	1 666 667 €	1 366 667 €		
Extension de l'école maternelle Le Centaure	333 333 €	266 666 €		
Sécurisation du carrefour de Venefles	310 000 €		155 000 €	
Construction d'un centre technique municipal	1 500 000 €	1 350 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>12 895 000 €</b>	<b>9 506 162 €</b>	<b>155 000 €</b>	

4. Tableau de financement échelonné dans le temps

DEPENSES en € HT		Bilan global	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Maîtrise foncière	4 392 751 €	3 907 678 €	485 073 €												
2. Honoraires techniques	1 433 381 €	347 633 €	165 995 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €	83 614 €
3. Travaux d'aménagement	12 000 000 €		892 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	1 487 500 €	231 667 €	231 667 €	231 667 €	
4. Frais généraux	3 549 367 €	177 468 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	377 120 €	88 734 €	88 734 €	88 734 €	88 734 €
5. Travaux divers	3 073 948 €	191 869 €	720 520 €	720 520 €	720 520 €	720 520 €									
6. Participations	3 933 838 €		118 015 €	118 015 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €	462 226 €		
7. Aléas	928 668 €	23 217 €	23 217 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €	80 203 €
8. Rémunération Aménageur	2 506 536 €			250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €	250 654 €
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>31 818 489 €</b>	<b>4 647 865 €</b>	<b>2 782 440 €</b>	<b>3 117 626 €</b>	<b>3 461 837 €</b>	<b>3 461 837 €</b>	<b>2 741 317 €</b>	<b>2 741 317 €</b>	<b>2 741 317 €</b>	<b>2 741 317 €</b>	<b>2 741 317 €</b>	<b>1 197 097 €</b>	<b>1 197 097 €</b>	<b>734 871 €</b>	<b>252 551 €</b>

RECETTES en € HT		Bilan global	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
9. Cessions	30 918 488 €				2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €	2 810 772 €
10. Autres (archéologie)	900 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €											
<b>TOTAL RECETTES HT</b>	<b>31 818 488 €</b>	<b>300 000 €</b>	<b>300 000 €</b>	<b>3 110 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>	<b>2 810 772 €</b>

GIBOIRE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022  
Affiché le 11 AVR 2022  
ID : 035-200064483-20220321-2022\_03\_21\_04-DE

## Dossier de réalisation ZAC « Le Grand Launay »

### TROISIÈME PARTIE 1/3 : ANNEXE

#### III. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

#### AVIS DU DÉPARTEMENT



ZAC « Le Grand Launay » - Dossier de Réalisation - Mars 2022



Aires  
PSYCHOLOGIE

Quest am

Le Président

Groupe GIBOIRE IMMOBILIER  
Monsieur LOYER Guillaume  
Directeur  
2, place du Général Giraud  
CS 21206  
35012 RENNES CEDEX

Rennes, le 16 MARS 2022

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 7 février 2022, vous sollicitez à nouveau un accord de principe concernant le dossier de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron, que nous avons évoqué lors de notre réunion de travail du 28 janvier à l'Hôtel du Département.

Comme cela vous a été communiqué par courriel par Monsieur LENFANT, vice-président en charge des mobilités et infrastructures, je suis en mesure de vous apporter un accord de principe favorable avec les réserves suivantes :

- La liaison douce proposée pour la traversée de la RD463 devra être planifiée sur la réalisation de la tranche 1 de votre opération plutôt que sur le lycée.
- Le financement demandé pour le giratoire de Veneffles sera à hauteur de 50%.
- Les projets ayant un impact sur le domaine public routier départemental devront correspondre au niveau de service demandé par le Département (à voir avec le service construction de l'agence départementale de Vitré).
- Une convention tripartite (aménageur, mairie et Département) devra être réalisée avant tout démarrage de travaux.

J'adresse copie du présent courrier à Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHENUT