



Commune d'Herbignac (44)

ZAC DES PRÉS BLANCS

DOSSIER DE REALISATION

AVRIL 2019

SOMMAIRE

Partie 1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT.....	3
Partie 2 - PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS A RÉALISER DANS LA ZAC.....	11
Partie 3 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A RÉALISER DANS LA ZAC.....	18
Partie 4 - MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT, ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS.....	21

Partie 1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Partie 1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

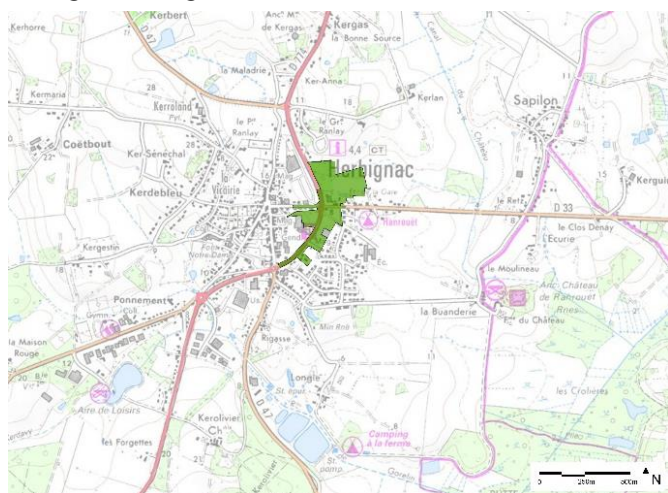
/ LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site de la « ZAC des Prés Blancs » est situé sur la commune d'Herbignac, commune faisant partie intégrante du Parc Naturel Régional de Brière et de la Communauté d'Agglomération CAP Atlantique.

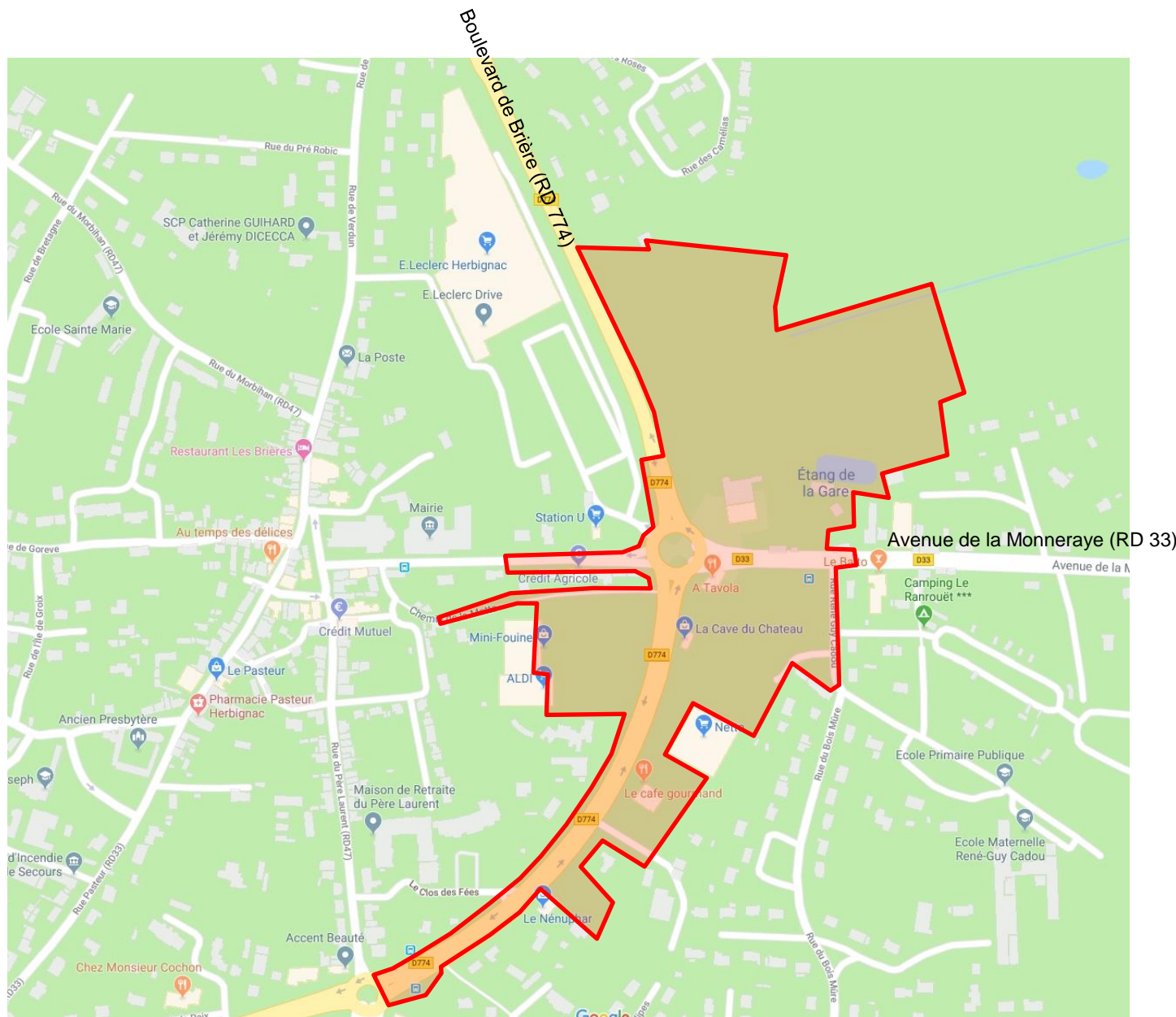
Le site profite d'une position stratégique, à la fois proche du centre ville (le giratoire de la Brière se trouve à environ 300m du cœur de ville), et en limite des espaces naturels.

L'enjeu principal de l'opération réside dans la création d'une complémentarité commerciale et de services entre les commerces du centre bourg existants et le quartier des Prés Blancs, et de permettre également au bourg de s'étoffer en accueillant de nouveaux logements.

Le projet consiste ainsi en la réhabilitation et l'aménagement d'une nouvelle entrée de ville, avec le développement d'un programme mixte de commerces, d'habitat et de services à l'Est du bourg d'Herbignac.



Source fond de carte : www.geoportail.fr



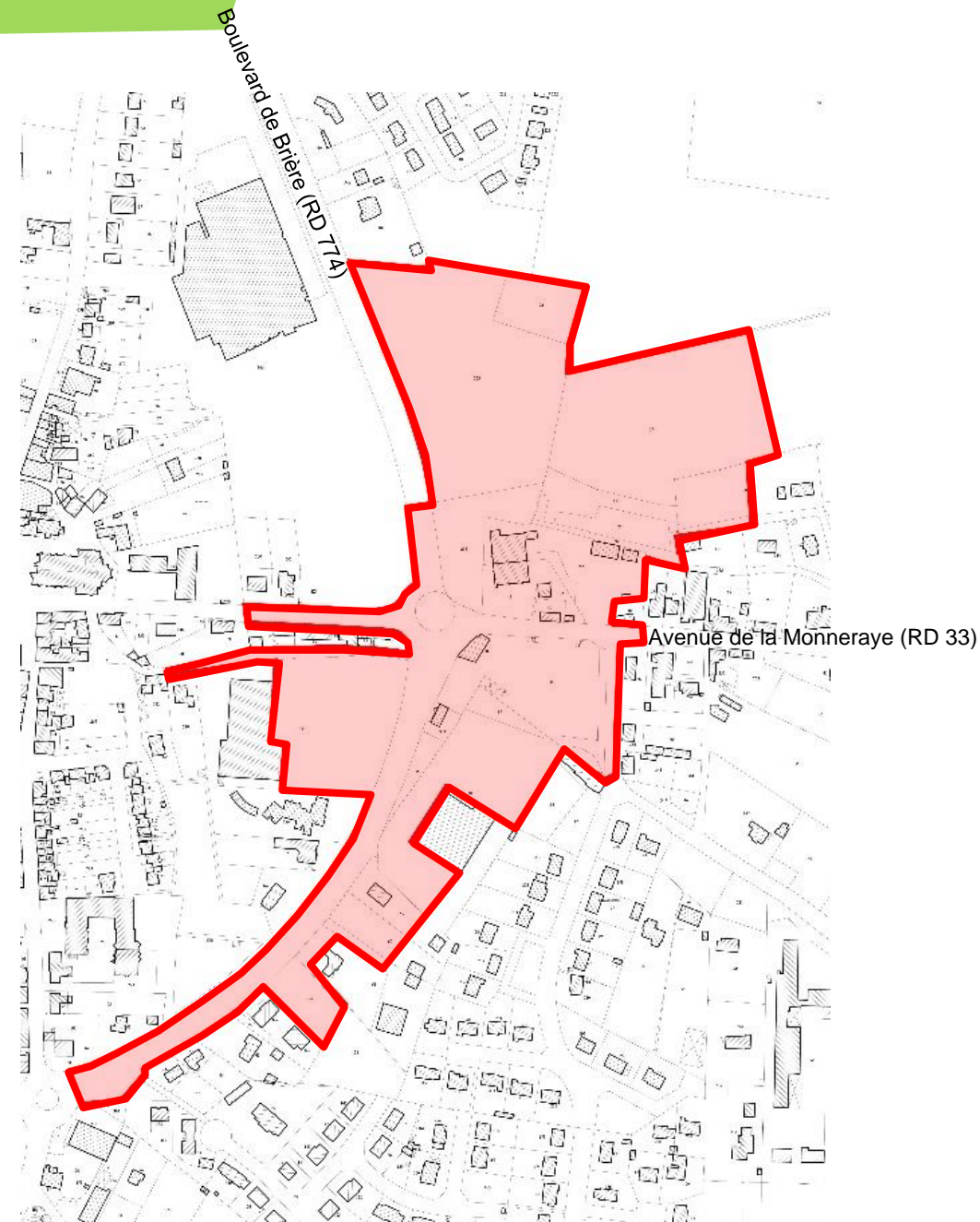
Emprise de la ZAC dans son contexte urbain

Partie 1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

/ LE PERIMETRE DE LA ZAC

Le périmètre de la ZAC représente une surface d'environ 8,7 hectares délimitée comme suit :

- La RD 774 (Boulevard de la Brière) forme la limite la plus importante, dans la direction Nord/Sud-Ouest. Cette route est hors périmètre au Nord-Ouest, à hauteur de la peupleraie.
- Une partie de l'avenue de la Monneraye est intégrée dans le périmètre.
- au Nord, le site s'arrête en limite Nord de la peupleraie existante, avec le quartier de la rue des camélias et des roses, et en limite du ruisseau de la Maladrie, au milieu d'une prairie humide pâturée.
- à l'Est : la rue René Guy Cadou, la zone de stationnement de cars proche du giratoire de la Brière, les parcelles bâties (maisons individuelles, petits commerces, zone commerciale Netto) forment la limite Est.
- À l'Ouest, la limite longe les cellules commerciales Aldi/MiniFouine et intègre une partie du chemin de la Motte.



Plan périmétral

Partie 1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

/ CONFORTER LE POLE COMMERCIAL

Le projet a pour objectif principal de conforter et de développer le pôle commercial existant sur le site des Prés Blancs tout en requalifiant cet espace.

Plusieurs axes ont été pris en compte :

- ✓ **Compléter les activités commerciales** dans ce secteur positionné stratégiquement à la fois à l'échelle du territoire et à l'échelle de la ville (facilité d'accès depuis les entrées de ville par le Bd de la Brière RD774 et depuis l'avenue Monneraye RD33) :
- **densification des surfaces commerciales le long de la RD 774 et autour du giratoire de la Brière** qui permet une bonne desserte pour tous les modes de déplacement.
- développement d'une offre complémentaire à l'existant (grandes surfaces alimentaires principalement) en permettant le développement de l'offre en équipement de la maison et en équipement de la personne.
- ✓ **Permettre un renouvellement urbain du quartier afin de diversifier et d'augmenter l'offre de logements et de limiter les extensions urbaines** : accueil d'une nouvelle population à proximité des commerces, des services et des équipements du quartier des Prés Blancs et du centre bourg, favoriser la mixité sociale.

/ REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

- ✓ Implantation de certaines constructions nouvelles **en front de rue** requalifiant l'entrée de ville et lui conférant un caractère urbain.
- ✓ **Requalifier les espaces publics en confortant le positionnement stratégique du quartier en entrée de ville**, à l'interface entre centre ville, grands axes de desserte, quartiers pavillonnaires et espaces agricoles et naturels :
 - **réaménagement de l'avenue de la Monneraye et du Boulevard de Brière** (recalibrage des voies permettant le respect de la vitesse réglementaire des véhicules, amélioration de la signalétique, sécurisation des circulations douces, pas de création de nouveaux accès sur le boulevard de la Brière et l'avenue de la Monneraye)
 - **aménagements paysagers** valorisant le quartier
 - **maintien des continuités vertes**
 - **développement du maillage des déplacements doux piétons/vélos** renforçant le lien avec le centre bourg, les quartiers pavillonnaires environnants et les espaces naturels (au Nord-Est)
 - **Intégration paysagère et limitation des stationnements publics**, stationnements, les stationnements étant prévus en cœur d'îlot et paysagés.

/ VALORISER LE PAYSAGE NATUREL

- ✓ **Réhabiliter et valoriser la zone humide au Nord** (constituée d'une peupleraie, de friches, d'une prairie et d'un ruisseau), jouant le rôle de lien entre la ville et les espaces agricoles et naturels
- ✓ **Préserver la végétation existante d'intérêt et mettre en valeur les paysages de la campagne**: paysager la frange entre la ZAC la campagne, aménager quelques percées visuelles sur le grand paysage, préserver et mettre en valeur dès que possible la trame bocagère et les végétaux d'intérêt existants.

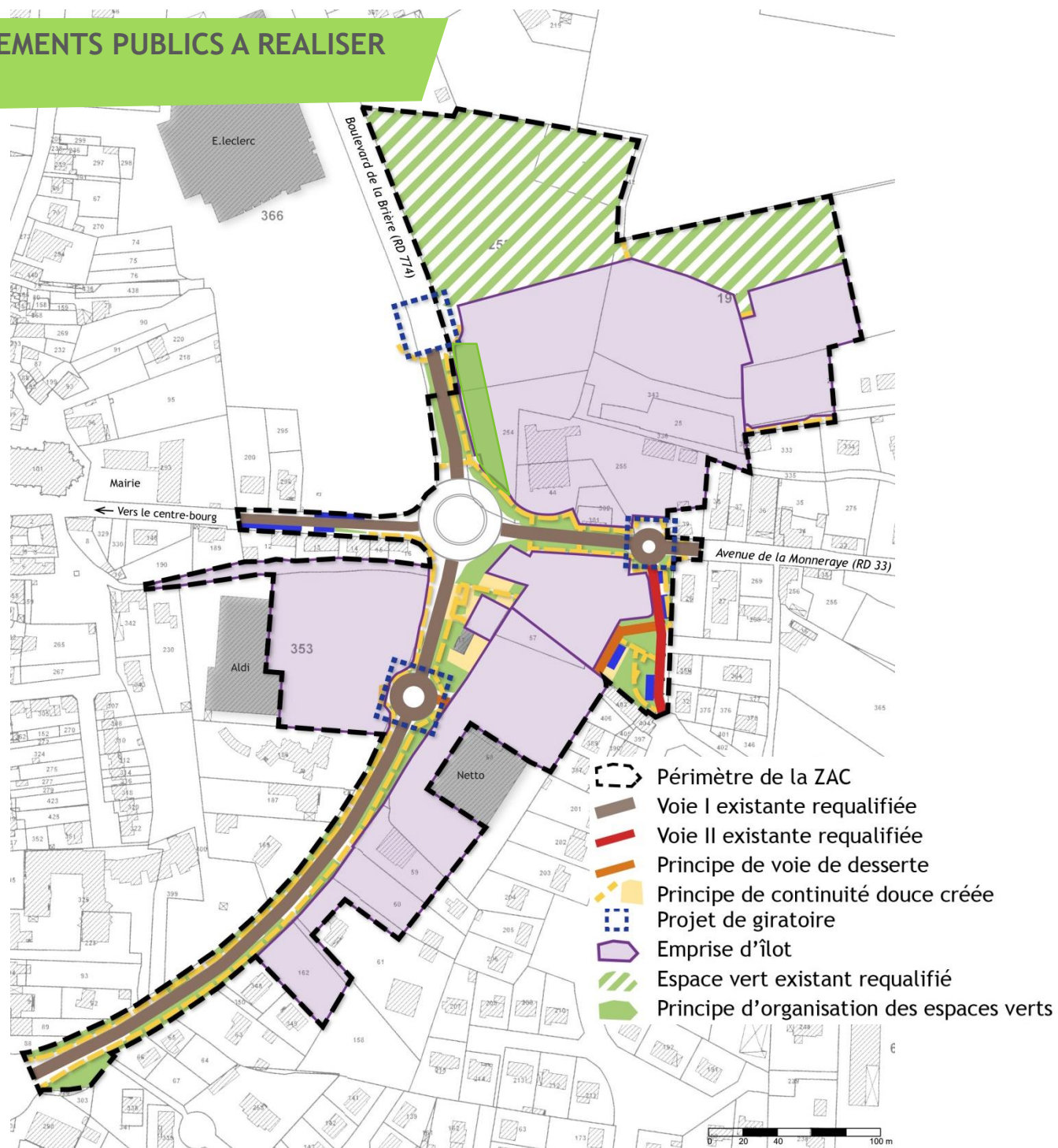
Partie 2 - PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZAC

Partie 2 - PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC

Les équipements publics financés dans le cadre de la ZAC seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de LAD - SELA, concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le programme comprend les travaux de viabilité, à savoir :

- ✓ **Les équipements relatifs à la mobilité du quartier :**
 - Requalification du Boulevard de Brière (RD 774)
 - Requalification de l'avenue de la Monneraye (RD 33)
 - La requalification de la rue René-Guy CADOU
 - La création d'un nouveau giratoire sur le boulevard de Brière (un deuxième giratoire est prévu sur le Boulevard de Brière, mais ne fait pas partie des équipements publics de la ZAC) et d'1 nouveau giratoire sur l'avenue de la Monneraye
- ✓ **les aménagements connexes :** noues ou réseaux nécessaires à la transparence hydraulique, cheminements piétons et espaces paysagers ;
- ✓ **Le requalification de la zone humide au nord**
- ✓ **les réseaux nécessaires à l'assainissement et à l'alimentation des constructions futures ;**



Partie 2 - PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC

/ TABLEAU DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Nature	Maitre d'ouvrage	Gestionnaire	Financement	
			Aménageur	Autre
Voiries et cheminements internes à la ZAC	Aménageur	Commune d'Herbignac	LAD SELA	CD44 (couche de roulement des routes départementales hors nouveaux giratoires et plateaux)
Aménagements paysagers internes à la ZAC	Aménageur	Commune d'Herbignac	100%	
Ouvrages d'assainissement eaux pluviales y compris noues, bassins de rétention sur espace public	Aménageur	CAP ATLANTIQUE	100%	
Assainissement eaux usées	Aménageur	CAP ATLANTIQUE	100%	
Dévoisement ouvrage d'assainissement eaux usées RD33	CAP ATLANTIQUE	CAP ATLANTIQUE	100%	
Eau potable et défense incendie	Aménageur	CAP ATLANTIQUE	100%	
Electricité HTA et basse tension	SYDELA et/ou ENEDIS	ENEDIS	LAD SELA selon barème de participation en vigueur	SYDELA selon barème de participation en vigueur
Effacement réseau électrique aérien RD33	SYDELA et/ou ENEDIS	ENEDIS	LAD SELA selon barème de participation en vigueur	SYDELA selon barème de participation en vigueur
Gaz	Aménageur (tranchées) / GRDF (réseau)	GRDF	Tranchées	Réseau de distribution hors branchement : GRDF
Télécommunications	SYDELA	ORANGE	100%	
Eclairage public	SYDELA	SYDELA	LAD SELA selon barème de participation en vigueur	SYDELA selon barème de participation en vigueur
Gestion des déchets	Aménageur	CAP ATLANTIQUE	LAD SELA	CAP ATLANTIQUE

Partie 3 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER DANS LA ZAC

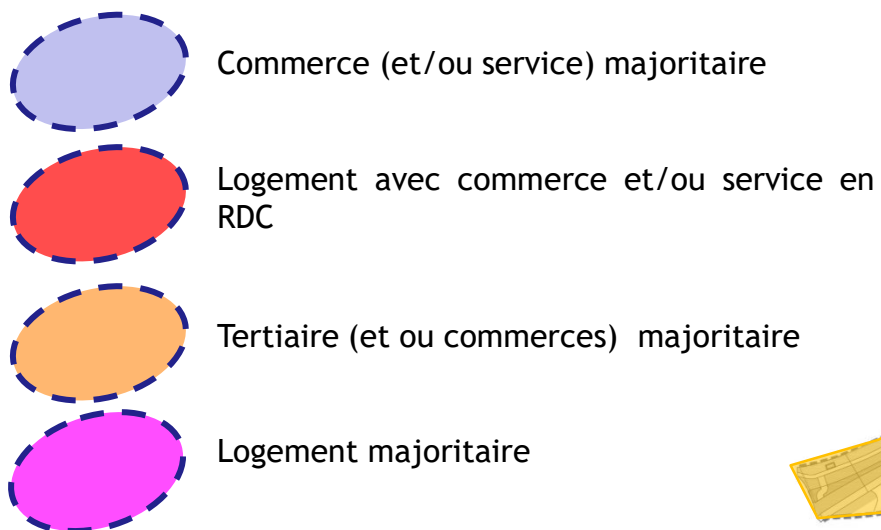
Partie 3 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZAC

Le projet vise à proposer une offre de commerces, services et logements diversifiés permettant de compléter l'offre existante et de conforter l'offre en logements sous la forme de maisons individuelles et de logements collectifs ou semi-collectifs

Le programme global des constructions à édifier comprend :

Une surface de plancher maximale de 22 450 m² répartie comme suit :

- Environ 50% de commerces, soit 11 225 m² de surf. plancher,
- Environ 30% de logements (avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux), soit 6 735 m² de surf. Plancher
- Environ 20% de surfaces tertiaires et/ou de services, soit environ 4 490 m² de surf. plancher.



Partie 3 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZAC

/ PLAN DE PHASAGE DES TRAVAUX

Le projet se décompose en 6 phases opérationnelles:

- Phase 1 : Partie Nord de la RD774, partie Est de la RD33 et rue René Guy Cadou ainsi que travaux de requalification de la zone humide au Nord
- Phase 2 : Champs de foire
- Phase 3 : RD774 entre giratoire de Brière et giratoire créé entre Aldi et Netto
- Phase 4 : RD774 entre giratoire Aldi/Netto et les commerces pompes funèbres/fleuristes
- Phase 5 : RD774 Sud
- Phase 6 : Avenue de la Monneraye Ouest



**Partie 4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT
DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT, ECHELONNEES
DANS LE TEMPS**

Partie 4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT, ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Le bilan prévisionnel de l'opération s'échelonne entre 2014 et 2026.

Les recettes :

L'ensemble des recettes s'élève à 5 069 725€ HT et se décompose de la manière suivante :

- Cessions : 2 363 200€ HT
- Participation de la commune d'Herbignac : 1 510 000€ HT
- Autres participations : 1 196 425€ HT

Les dépenses :

L'ensemble des dépenses s'élève à 5 069 725 € HT et se décompose comme suit :

- Etudes (frais de géomètre, étude de sols, honoraires de maîtrise d'œuvre, de CSPS,...): elles sont estimées à 489 141€ HT.
- Coûts d'acquisition (coût des terrains, des indemnités, des frais de notaire,...) : ils sont estimés à 1 724 156€ HT.
- Travaux d'infrastructure et de bâtiment : ces travaux comprennent l'ensemble des équipements publics mentionnés au programme des équipements publics, ainsi que les travaux de mise en état des sols. Ils sont estimés à 2 041 384€ HT.
- Fonds de concours : ils correspondent aux études préalables et sont estimés à 128 022€ HT.
- Frais financiers. Le portage du foncier, la réalisation des études et des travaux préalablement aux encaissements des recettes peuvent entraîner des frais financiers qui sont estimés à 45 473€ HT.
- Frais de société : ils correspondent à la rémunération de l'aménageur pour le suivi de la réalisation de la ZAC. Ils comprennent les frais de gestion opérationnelle et financière, les frais d'acquisition foncière et les frais de commercialisation des terrains et sont estimés à 509 656€ HT.
- Frais divers : ils comprennent les taxes et impôts divers, les frais de reprographie, d'annonces légales, d'assistance juridique et les frais ne pouvant être anticipés et sont estimés à 115 662€ HT.
- Frais de commercialisation: ils comprennent les frais de communication commerciale (documents de communication, événements, site Internet) et sont estimés à 16 230€ HT.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan
Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	
PRODUITS	0	0	0	0		1 137 000	1 440 860	361 920	1 046 380	495 725			587 840	5 069 725
LOCATIONS														
CESSIONS							1 320 000		1 043 200					2 363 200
FINANCEMENT DU MANDANT														
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT						1 137 000		361 920		11 180				1 510 100
SUBVENTIONS														
PRODUITS FINANCIERS														
AUTRES PRODUITS							120 860		3 180	484 545			587 840	1 196 425
CHARGES	40 658	61 034	291 957	47 973	56 882	1 396 803	627 134	590 984	460 842	475 624	71 112	83 512	865 209	5 069 725
ETUDES	12 830	35 360	50 546	6 342	18 294	67 120	58 760	27 100	29 800	40 000	28 000	41 500	73 491	489 141
COÛTS D'ACQUISITION		28	71 898	-576		1 193 850		380 016		11 740			67 200	1 724 156
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE			1 085			95 700	466 383	139 993	350 082	368 687			619 455	2 041 384
TRAVAUX DE BÂTIMENTS														
ENTRETIEN COURANT ET EXPLOITATION														
FONDS DE CONCOURS			128 022											128 022
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	34	569	10 135	7 141	8 530	2 133	2 545							31 088
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS								5 760	4 625	2 877	1 112	12		14 385
FRAIS DE SOCIETE	25 000	25 000	30 000	35 000	30 000	30 000	89 447	31 116	69 336	45 320	35 000	30 000	34 438	509 656
FRAIS DIVERS	2 794	77	41	66	58	6 000	8 000	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000	68 626	115 662
FRAIS DE COMMERCIALISATION			230			2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	16 230
RESULTAT D'EXPLOITATION	-40 658	-61 034	-291 957	-47 973	-56 882	-259 803	813 726	-229 064	585 538	20 101	-71 112	-83 512	-277 369	0

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan
AMORTISSEMENTS					457 000	500 000	500 000	157 954	173 972	175 719	177 485	14 871		2 657 000
Emprunts remboursés					457 000	500 000	500 000							1 957 000
Emprunts prévisionnels à rembourser								157 954	173 972	175 719	177 485	14 871		700 000
MOBILISATIONS					515 000	500 000		700 000						2 657 000
Emprunts encaissés					515 000	500 000								1 957 000
Emprunts prévisionnels à encaisser								700 000						700 000
FINANCEMENT					58 000		-500 000	542 046	-173 972	-175 719	-177 485	-14 871		0
COMPTE DE TIERS/TVA ET AUTRES FINANCEMENTS					-2 492	94	2 545	0	0	0	0	0	0	
TRESORERIE PAR PERIODE					-1 374	-259 709	316 271	312 982	411 566	-155 619	-248 596	-98 383	-277 369	
TRESORERIE CUMULEE					-124	-261 965	51 760	364 742	776 308	620 690	372 094	273 711	0	0