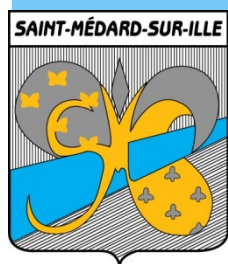


# ZAC de la Croisée des Chemins SAINT MEDARD SUR ILLE



Présentation du Compte Rendu Annuel à la  
Collectivité (CRAC) 2015  
20 septembre 2016



## Présentation de la ZAC de la Croisée des Chemins en quelques dates

- \* 2005: une étude conclue à l'opportunité de la création d'une ZAC à Saint Médard Sur Ille,
- \* 2008: définition d'un périmètre d'étude, démarrage des études préalables, de la concertation et de la démarche ADDOU,
- \* 2011: bilan de la concertation et création de la ZAC,
- \* 2012: consultation des aménageurs,
- \* 2014: attribution de la concession à la SADIV pour une durée de 15 ans.



# Présentation de la ZAC de la Croisée des Chemins - programme

Il s'agit d'une opération à usage d'habitation dans un périmètre de 10 Ha, comprenant:

- \* **De 190 à 215 logements**, répartis en :
  - Logements collectifs et intermédiaires
  - Lots libres de constructeurs et maisons groupées,  
Soit une surface de plancher d'environ 29 000m<sup>2</sup>.
  
- \* Une **réserve foncière d'une superficie d'environ 7 550 m<sup>2</sup>** pour la construction d'un équipement public, avec une surface de plancher d'environ 2 000m<sup>2</sup>.



# ZAC de la Croisée des Chemins – Actualités de 2015

## Complément d'étude d'impact

- Zone humide détectée sur le secteur du coteau

## Montage du dossier de réalisation et du dossier loi sur l'eau :

- 11 comité de pilotage au cours de l'année 2015
- Décembre 2015: transmission des dossiers de réalisation comprenant un complément d'étude d'impact
- Finalisation dossier loi sur l'eau

## Désignation d'un géotechnicien



## Dépenses – Réalisé au 31/12/2015

# Dépenses

Frais études générales:	4 K€ HT
Honoraires:	49 K € HT
Rémunération SADIV :	27 K€
Autres frais (impôts, repro, publicité)	4 K€ HT
<b>TOTAL dépenses 2015 :</b>	<b>84 K€ HT</b>

PAS DE RECETTES EN 2015



## Principaux faits attendus sur 2016 :



Approbation du dossier de réalisation de la ZAC



Validation du dossier Loi sur l'eau et des compléments à l'étude d'impacts



Approbation de l'avant-projet et validation des grands principes d'aménagement



Démarrage des négociations foncières et rencontre des propriétaires et exploitants.



## Dépenses - Perspectives 2016

Dépenses prévisionnelles : 91 K€ HT

- ✓ *Maîtrise des sols*: acquisitions EPFR pour 223 K € HT
- ✓ *Etudes pré opérationnelles*

- Le montant de dépenses est estimé à 30 K€ HT,
  - Rédaction du dossier de réalisation de la ZAC,
  - Réalisation du dossier d'utilité publique,
  - Réalisation des compléments à l'étude d'impacts.

✓ *Honoraires* : ce poste concernera essentiellement les honoraires de la Maîtrise d'œuvre . Soit une somme de 18 K€ HT,

✓ *Rémunération SADIV* pour 50K€

✓ *Frais divers* pour 6 K€ HT

**PAS DE RECETTES EN 2016**



## Cumul réalisé au 31 décembre 2014 et prévisions 2015 En milliers d'€ HT

	Solde de l'exercice 2015	Cumul réalisé au 31/12/2015	Prévision sur exercice 2016
Dépenses	84	104	354
Recettes	0	0	1
Solde	-88	- 110	-429





### Financement de l'opération :

La trésorerie de l'opération n'est actuellement assuré par aucun financement autres que les recettes de cession des terrains viabilisés.

Dans le bilan, la SADIV à prévu un besoin en financement d'un montant global de 1 300 000 €. Cette somme sera mobilisée en deux fois : en 2016/2017 et en 2 022.

La SADIV a prévu de lancer une consultation des banques afin de trouver un financement à hauteur de 800 K€, permettant de financer les premières acquisitions foncières, dans un premier temps.



## Evolution du bilan global

Dépenses en milliers d'€ HT			Recettes en milliers d'€ HT		
	CRAC 2014	CRAC 2015		CRAC 2014	CRAC 2015
Maîtrise des sols	673	673	Cessions de terrains	5 847	<i>6 334</i>
Etudes pré-opérationnelles	40	40			
Travaux	2600	<b>3090</b>			
Honoraires	321	321	Participations	0	0
Frais financiers	<b>571</b>	<b>580</b>	Produits de gestion	29	32
Rémunération aménageur	746	<b>770</b>			
Frais divers	<b>215</b>	<b>182</b>			
Total des dépenses	5876	6366	Total des recettes	5 876	6366



# Le périmètre de la ZAC et ses caractéristiques

## LE « CLOS DU BOURG »

- « Clôture verte » et muret de pierres qui créent une ambiance très confidentielle
- Situation privilégiée au cœur du bourg (cheminements existants, proximité commerces, ambiance,...)
- Cadre paysager dont espace tampon avec voie de contournement déjà présent

## LE « BOCAGE URBAIN »

- Espace d'articulation de l'entrée du bourg
- Proximité des équipements et commerces
- Situation privilégiée en balcon sur la vallée
- « Chambre verte » créée par les haies bocagères remarquables

## LE « CLOS DU VERGER »

- Situation de belvédère sur la vallée de l'Ille
- Ambiance paysagère qualitative (verger et jardins)
- Situation privilégiée au cœur du bourg (cheminements existants, proximité commerces et équipements, ambiance,...)
- Proximité de la halte ferroviaire

## LE « PLATEAU »

- Espace semi-ouvert sur les espaces agricoles à l'Est
- Terrain plat non contraint
- Potentialité d'une nouvelle entrée de Ville à créer (accès / implantation du nouvel équipement)

## « LE CHAMPS GRATIEN NORD »

- Espace semi-ouvert marqué par la présence de haies bocagères et du hameau (perspective accentuée par la pente)
- Terrain peu pentu non contraint
- Proximité de la salle des sports et d'un espace de proximité

## « LE COTEAU »

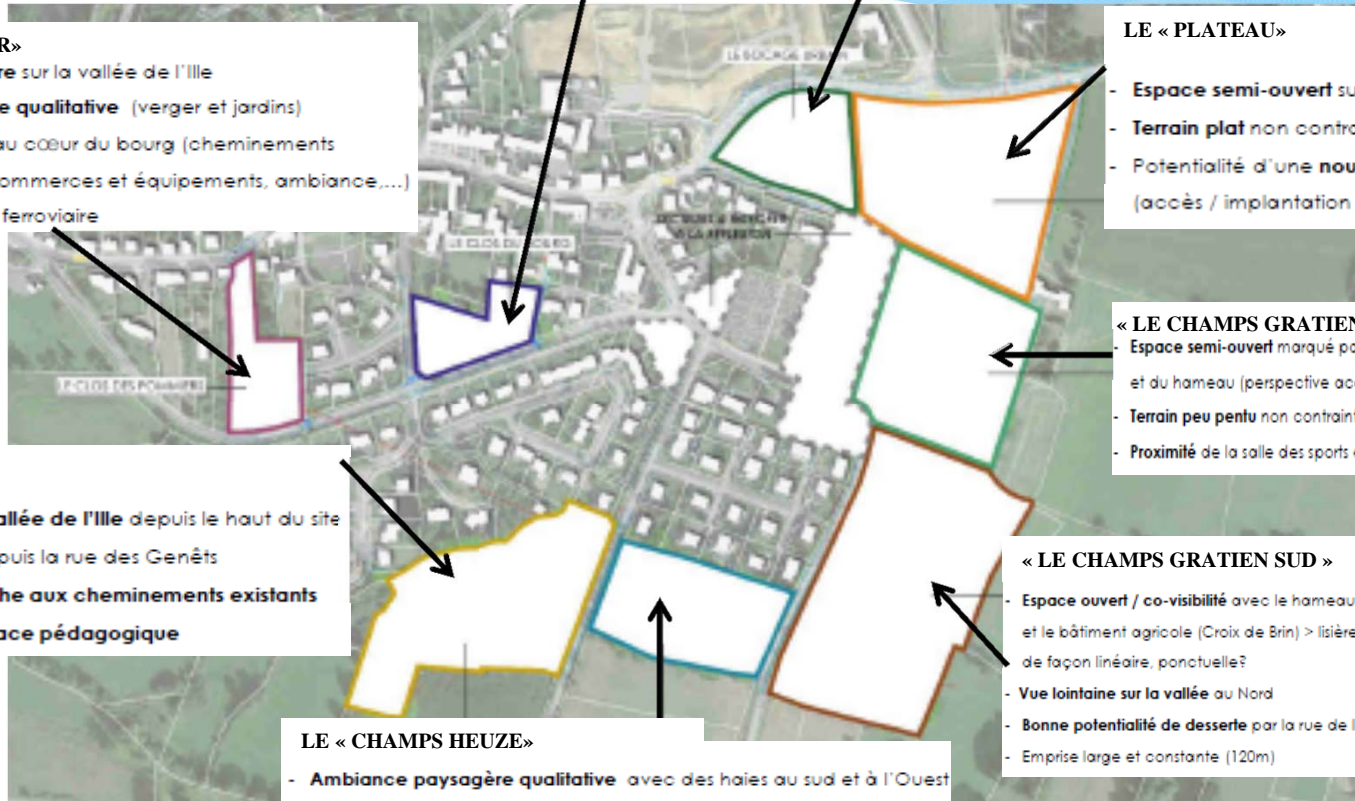
- Vue dégagée sur la vallée de l'Ille depuis le haut du site à mettre en valeur depuis la rue des Genêts
- Potentialités d'accroche aux cheminements existants
- Proximité du futur espace pédagogique

## « LE CHAMPS GRATIEN SUD »

- Espace ouvert / co-visibilité avec le hameau de la Ratulais et le bâtiment agricole (Croix de Brin) > lisière bocagère à créer de façon linéaire, ponctuelle?
- Vue lointaine sur la vallée au Nord
- Bonne potentialité de desserte par la rue de la Ratulais
- Emprise large et constante (120m)

## LE « CHAMPS HEUZE »

- Ambiance paysagère qualitative avec des haies au sud et à l'Ouest
- Un espace à échelle humaine
- Une géométrie rationnelle (largeur constante, correspond à une desserte avec trame parcellaire de part et d'autre)



# AVP – Plan masse



# Secteur du coteau – zone humide



# Compensation de zone humide



Merci de votre attention

