



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC 2 « EXTENSION PORTE DE TOURAINE

PIECE N°4 : MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

ZAC créée par délibération du Conseil Communautaire du 22 mars 2023

La Présidente



PREAMBULE

Le présent document expose les modalités prévisionnelles de financement de l'opération de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche.

L'aménageur de la zone est la Communauté de Communes du Castelrenaudais, compétente en matière de développement économique.

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges de l'aménageur.

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des usagers de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

L'ÉCHELONNEMENT PRÉVISIONNEL ET INDICATIF DE L'OPÉRATION DANS LE TEMPS

Considérant le positionnement stratégique de l'opération et la programmation envisagée à vocation et industrielle et de grands comptes, il est envisagé de réaliser l'aménagement de la ZAC en une seule tranche.

Dans ces conditions, la Communauté de communes, aménageur de la ZAC, souhaite engager les travaux d'aménagement et de viabilisation à l'issue de l'approbation du dossier de ZAC à des autorisations administratives et environnementales auxquelles est soumise l'opération.

Le phasage de réalisation pourra être adapté en cours d'opération selon les besoins et les contraintes éventuellement constatés.

LE BILAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC 2 EXTENSION PORTE DE TOURAINE

Le tableau ci-après présente, de manière détaillée, le bilan prévisionnel global et le plan de trésorerie de l'opération, comportant notamment la simulation des postes de travaux d'aménagements et d'équipements.

Il est précisé que le bilan prévisionnel pourra être amené à être actualisé en cours d'opération au regard de la commercialisation.

DEPENSES		
FONCIER		
Acquisitions		246 201 €
Frais de notaire	2%	4 165 €
Indemnité d'éviction et frais SAFER		196 896 €
Compensation agricole collective		59 874 €
Total foncier		507 136 €
TRAVAUX		
Travaux viabilisation		
- Extension voirie et réseaux		44 560 €
- Raccordement gaz par convention avec SOREGIES		12 500 €
- Dévoiement du fossé de drainage		75 560 €
Espaces verts & Paysage		
- Traitement paysager de la frange à l'est		60 243 €
Participation équipement public :		
- Effacement de la ligne HTA et renforcement du réseau		597 400 €
Diagnostic archéologique anticipé		132 820 €
Fouilles archéologiques		347 015 €
Total Travaux		1 270 098 €
MAITRISE D'ŒUVRE		
Géomètre en € /lot		7 030 €
BET VRD + paysage (% montant Trvx)	5,6%	10 100 €
Etudes géotechniques préalables		13 100 €
Total Maîtrise d'œuvre		30 230 €
HONORAIRES REALISATION		
Etudes ZAC		136 925 €
Commercialisation /rec	0%	0 €
Frais financiers /dep	8%	144 597 €
Divers et imprévus / dep (sur travaux + étude)	15%	195 049 €
Sous-total Honoraires		476 571 €
TOTAL DEPENSES		2 284 036 €
RECETTES		
Grands comptes	21,00 €	4 245 654 €
TOTAL RECETTES		4 245 654 €

❖ PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, deux catégories d'équipements peuvent être à créer ou à renforcer :

- Les équipements propres.
- Les équipements publics.

Aux termes de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la qualification d'équipement propre est réservée aux « travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ». Cette qualification s'étend au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés.

La qualification d'équipement public, quant à elle, recouvre les équipements qui ont vocation à satisfaire des besoins plus larges que ceux de l'opération. Dans ce cas, le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre à la charge de l'aménageur de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier. Cette participation permet à la collectivité de répondre aux besoins des usagers de la ZAC.

Le calcul des participations est réglementé par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

Dans le cadre de la ZAC de la Croisière, l'aménageur prend à sa charge le financement des équipements propres à l'opération (infrastructures et réseaux divers, ouvrages de gestion des eaux pluviales, espaces collectifs, etc.) et participe à la création ou au renforcement d'équipements publics.

Les caractéristiques de ces équipements sont présentées dans la notice descriptive des ouvrages annexée au Programme des Équipements Publics.

❖ Effacement de la ligne HTA et renforcement du réseau :

La ligne HTA qui dessert actuellement la zone d'activités Porte de Touraine traverse le site du projet de la ZAC. Il est nécessaire d'engager des travaux d'effacement de la ligne pour permettre l'aménagement de l'opération dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, au regard des besoins en puissance électrique envisagés pour le(s) prospect(s) sur la ZAC, il est nécessaire de renforcer la puissance du réseau HTA sur cette même ligne.

La ligne HTA est un équipement public de services. Les aménagements nécessaires à l'extension des capacités en puissance électrique sont liés de manière prépondérante aux besoins générés par l'opération de ZAC.

- Bénéfice pour les usagers de la zone (travaux d'effacement de la ligne + part du besoin en renforcement du réseau) : 60 %.
- Montant total des travaux d'extension : 995 667 € hors taxes.
- Coût pris en charge par l'opération : 60 % soit 597 400 € hors taxes.
- Échéance de réalisation : études en cours.