



ZAC CENTRE-BOURG ZAC « LES PRAIRIES D'ORGERES » & NOUVEAUX PROJETS URBAINS



Le 23 novembre 2016

**MAIRIE d'ORGERES
5 rue de la Mairie - 35230**

ZAC CENTRE-BOURG



REPÈRES...

- **2002** Etude d'urbanisme
- **2005** Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC
Signature de la convention d'aménagement
- **2006** Accord permis de construire
Maîtrise foncière assurée
- **2007** Début des travaux de construction
- **Début 2008** Ouverture des 1ères cellules commerciales
Livraison des logements



ZAC CENTRE-BOURG



- ETUDE D'URBANISME

En 2001, un urbaniste a été sollicité pour aménager le centre bourg, la commande était simple « Faire revivre notre Centre-Bourg ».

Pour atteindre cet objectif, il était impératif de créer des cellules commerciales et développer ainsi le commerce de proximité.

ZAC CENTRE-BOURG



- Périmètre de la ZAC - Programme



SUPERFICIE
7 900 m²

ZAC CENTRE-BOURG



- **Maîtrise foncière**

Toutes les propriétés ont été acquises à l'amiable par la commune à l'exception d'une maison acquise par le promoteur

- **Création d'une ZAC et d'un lotissement**

Pour que l'opération soit viable économiquement, la commune a volontairement associé et confié à un même promoteur la réalisation de la ZAC Centre-bourg et la réalisation du lotissement « La Vignette » (50 lots libres + 49 appartements en collectifs)

ZAC CENTRE-BOURG



- **Missions du promoteur**

- Pour mener à bien le projet de ZAC :

- Acquérir le bien compris dans le périmètre de la ZAC non acquis par la commune
- Gérer les biens acquis
- Réaliser les constructions et les travaux d'équipements
- Mettre en place une commercialisation dynamique des cellules
- Réaliser le lotissement « La Vignette »

ZAC CENTRE-BOURG



- **Programme « Cœur de village » - Centre-bourg**
 - ❑ Habitat : 68 logements collectifs + 64 parkings en souterrain ;
 - ❑ Commerces : création de 1 350 m² de cellules ;
 - ❑ Autre équipement : Réalisation d'une place de stationnement de 64 emplacements ouvert au public.

ZAC CENTRE-BOURG



- **BILAN FINANCIER**

Pour l'opérateur :

L'opération s'est soldée par un solde négatif de 196 000 € compensé par la réalisation du lotissement la Vignette.

Pour la commune :

Sa participation a été de 240 000 € pour la réalisation de la place publique.

ZAC CENTRE-BOURG



- **COMMERCIALISATION**

Implication de la commune

- **Démarchage** permanent pour rechercher des commerces et professions médicales et paramédicales
- **Acquisition** en formule location-vente d'une cellule commerciale pour l'installation d'une boucherie-charcuterie - **Coût : 135 120 € HT**
Location avec option d'achat sur 5 ans de 2009 à 2014

Prise en charge par la commune des frais de co-propriété et d'intérêts d'emprunt pour un montant total de 19 485 €.

ZAC CENTRE-BOURG



○ **Acquisition et aménagement d'une cellule pour l'installation de 3 médecins généralistes (dont 2 nouveaux) en location**

Coût : 214 771 € HT

Loyer mensuel encaissé = 1 258 € HT

+ provision pour charges de fonctionnement du cabinet médical

Pas de revente prévue à ce jour

LA COMMERCIALISATION DES CELLULES EST ACHEVEE

ZAC CENTRE-BOURG

Orgères

- **Démarchage pour relocalisation et extension de commerces existants**

Cabinet Kiné-infirmières – orthophonistes

Tabac-presse – cabinet dentaire

- **Démarchage pour l'installation de nouveaux commerçants**

Coiffure – Optique – Boulangerie-Pâtisserie –

Esthétique – Banque (CA) – Ostéopathe –

Fleuriste (implication commune & Promoteur)

ZAC CENTRE-BOURG



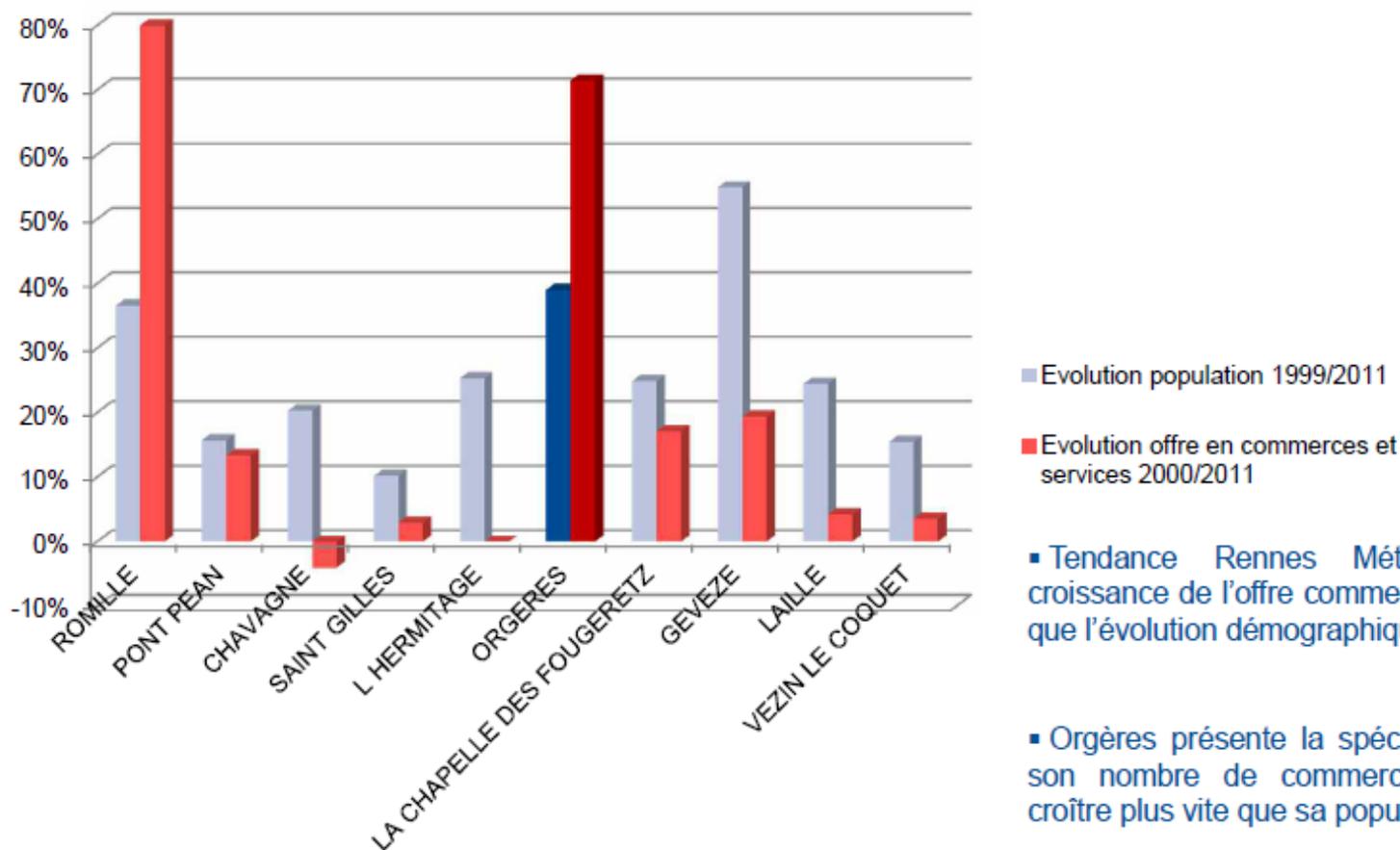
- **Incidences de l'opération sur l'activité commerciale locale**

Maintien des activités commerciales existantes hors Place de la Mairie : 1 Pharmacie – 1 Auto-école – 1 Café-restaurant – 1 Supérette – 1 Boulangerie-Pâtisserie – 1 banque (CMB)

Création d'un office notarial et d'une agence immobilière

Fermeture d'un bar

► Une offre commerciale qui s'est diversifiée



▪ **Tendance Rennes Métropole** : une croissance de l'offre commerciale plus faible que l'évolution démographique.

▪ **Orgères** présente la spécificité d'avoir vu son nombre de commerces et services croître plus vite que sa population.

Sur Orgères, la croissance démographique s'est accompagnée d'un fort développement de l'offre en commerces et services (+ 10 commerces entre 2000 et 2011).

ZAC « Les Prairies d'Orgères »

45 ha pour 985 logements !



L'opération a été planifiée avec une vigilance toute particulière apportée à :

- **La maîtrise du prix au m²,**
- **La maîtrise des aménagements,**
- **La réalisation d'un projet de 7 quartiers de 50 à 200 logements organisés autour du parc de la Blanchetais et de corridors écologiques,**
- **La sécurité des habitants grâce aux liaisons douces,**
- **La mise en œuvre d'un développement durable de la commune.**

ZAC « Les Prairies d'Orgères »

REPÈRES...



- En 2005 signature d'un PLH (Plan Local de l'Habitat) pour la période 2005/2015 avec objectif de construction de 70 logements/an.
- En 2008, Décision de créer un nouveau quartier d'habitat dans le secteur sud-ouest de la commune au pourtour du «château d'Orgères» en continuité du centre-bourg existant avec recours à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- 30/09/2009 : Arrêté de déclaration d'utilité publique du projet (DUP)
- 06/11/2009 : Conclusion d'une convention publique d'aménagement avec la Société d'Economie Mixte « Territoires & Développements »
- 01/10/2010 : Approbation du dossier de réalisation
- Printemps 2014 : 1ères livraisons
- Janvier 2016 : Signature du nouveau PLH pour la période 2015/2020 avec objectif de construction de 90 logements/an

ZAC « Les Prairies d'Orgères »

Périmètre de la ZAC - Programme



45 ha dont 33 urbanisés



Aménagement d'espaces publics : un parc semi-naturel de plus de 10 ha, des places et des cheminements piétons-cycles

ZAC « Les Prairies d'Orgères »



• BILAN FINANCIER

Une vigilance particulière apportée à la maîtrise du prix des acquisitions foncières et à la fixation du prix de vente au m² des terrains cessibles

Une exigence forte vis-à-vis de la qualité des aménagements

DEPENSES	H.T	RECETTES	H.T
Etudes	870 767	Loyers & charges	8314
Acquisitions	2 854 749	Ventes	24 073 435
Travaux	15 910 114	Participations communales	1 126 000
Honoraires techniques	1 194 000		
Rémunérations opérateurs	2 357 626	Produits financiers et divers	116 019
Frais financiers	1 185 123		
Autres frais	301 389		
Participation équipements communaux	650 000		
TOTAUX	25 323 768		25 323 768

ZAC « Les Prairies d'Orgères »

COMPOSITION DE L'HABITAT

APPLICATION DU PLH :

- Recherche d'une diversité des formes urbaines : environ 60 % de logements collectifs/intermédiaires et environ 40 % de maisons (maisons groupées et lots libres) ;
- Une mixité sociale harmonieuse mêlant des logements aidés et des logements en accession libre.



NOUVEAUX PROJETS URBAINS



1 - RENOUVELLEMENT URBAIN

- ✓ Réhabilitation du cœur du bourg
- ✓ Redynamisation commerciale de la Place de l'Eglise
- ✓ Mise en œuvre du droit de préemption commercial sur les implantations de commerces et de services référencées au PLU
- ✓ Développement de l'Habitat, du Commerce et autres services dont :

1-1 La Construction d'une résidence « des Aînés »

1-2 La Réhabilitation et la densification du secteur sud du centre-bourg

1-1. Résidence des Aînés



Situé sur la place de l'Eglise, le projet de résidence des aînés est intégré à un programme de logements locatifs sociaux avec :

- Un bâtiment comprenant 12 logements destinés aux personnes retraitées, une salle d'animation et une salle paroissiale (vente prévue du presbytère)
- Un second bâtiment comprenant 9 appartements réalisés pour le logement de tout autre public.



Contribution financière de la collectivité à la Résidence des Aînés



DÉPENSES	(TTC)	RECETTES	(TTC)
Achat des salles d'animation 2 350 € TTC x 128 m ² de shab*	300 800 €	Acquisition des biens communaux (terrains & bâtiments) par Aiguillon Construction 275 € H.T X 1 226 M ² de shab*	337 150 €
Maintien du mur de façade de la maison « Durocher »	47 800 €		
Option mur mitoyen en pierre (1)	20 000 €	TOTAL RECETTES	337 150 €
Mobilier pour les deux salles 10 000 € x 2 =	20 000 €	Delta à financer par la commune : D 388 600 € - R 337 150 €	
TOTAL DÉPENSES	388 600 €	= 51 450 €	

**(La Surface Habitable (S.H.A.B.) d'une construction correspond au cumul des surfaces des pièces calculées et mesurées intérieurement).*

1) Décision à prendre par le CM sur la création d'un mur mitoyen en pierre

1-2 Réhabilitation et la densification du secteur sud du centre-bourg



Etude urbaine du centre-bourg réalisée en 2015



Objectifs :

Anticiper la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en 2019

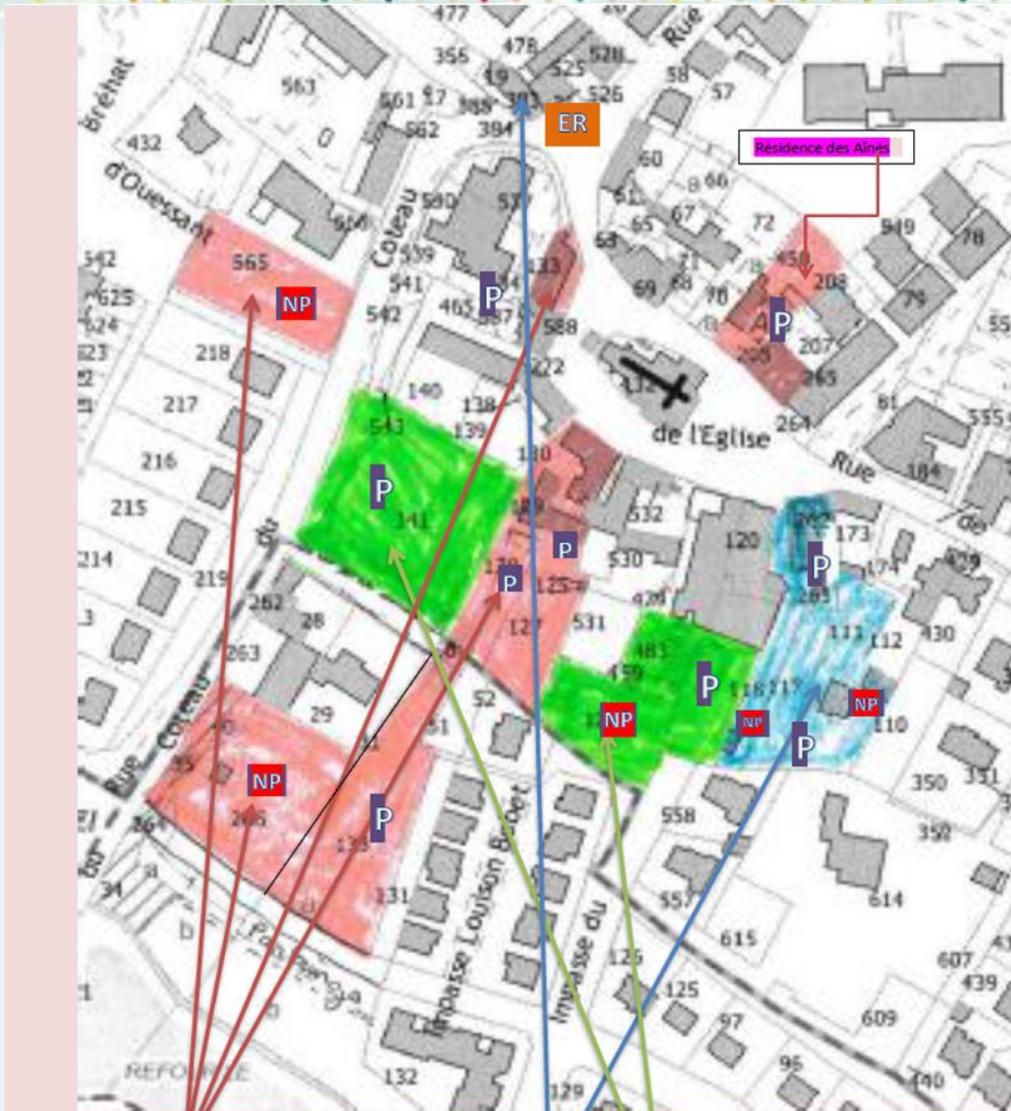
Connaître le potentiel urbain rue de Rennes, rue du Coteau et coteau sud et place de l'église à court, moyen et long terme

Préserver et favoriser les activités de commerces et de services en centre-bourg

Prévoir et délimiter les espaces utiles à de nouveaux équipements collectifs

Identifier les travaux d'aménagement de voirie et de sécurité nécessaires

Concrétisation sur le secteur sud du bourg



P : Commune propriétaire

NP : Commune non propriétaire

ER : En réflexion

HABITAT – SERVICES – ACTIVITES DIVERSES

EQUIPEMENTS MIXTES : CULTURE – ACTION SOCIALE – HABITAT

JARDINS D'AGREMENT – PARKINGS – ACCES

2 – EXTENSION URBAINE



LES ORMES BLANCHES

PROJET URBAIN à REALISER PAR LA COMMUNE pour :

- Le développement de l'habitat (135 logements dont 55 lots libres)





L'extension du cimetière avec aménagement du mur d'enceinte

La création d'activités funéraires : chambres funéraires, salle de recueillement, abri du pèlerin, local technique et marbrerie, sanitaires publics, parkings...



ETUDES EN COURS POUR DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS & SERVICES

**Maison des solidarités - 2 rue du Coteau
(Acquisition métropolitaine 2016)**



**Acquisition communale 2016 : Ancien bar-restaurant avec projet de réhabilitation
9 Place de l'Eglise**



**Maison des artistes - 13 Place de l'Eglise
(Acquisition communale 2016)**



**Acquisition du terrain AB 141 (Denis) en 2016
Acquisition Maison Henry en 2017**

