

## Commune de BRETTEVILLE-SUR-LAIZE (14)

### DOSSIER DE REALISATION Modification n°1



## SOMMAIRE

I.	PRÉAMBULE .....	I-3
1.	L'objet de la modification du dossier de réalisation .....	I-3
2.	Impact des modifications sur la ZAC du GRAND CLOS. ....	I-3
II	LES MODIFICATIONS .....	I-4
1.	Le programme global des constructions.....	I-4
2.	Le programme des équipements public.....	I-5
3.	Coût des travaux issu des modifications.....	I-14
III	LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ECHELONNÉES DANS LE TEMPS .....	I-15
1.	Principes généraux .....	I-15
2.	Bilan financier .....	I-15

## ANNEXES

## I. PRÉAMBULE

### 1. L'objet de la modification du dossier de réalisation

La ZAC du Grand Clos a été confiée à la société FONCIM dans le cadre d'un Traité de concession, pour une période de 12 ans. Signé le 5 août 2016, la date butoir est fixée au 4 août 2028.

Les travaux des tranches 1, 2 et 3 de la ZAC du Grand Clos ont été réalisés. La Tranche 1 a été rétrocédée en décembre 2024, la tranche 2 se termine avec le démarrage du programme de construction bois-paille du bailleur social, 3F Normanvie et la tranche 3 est en cours de finition. La vie de quartier investit les lieux progressivement.

A l'occasion du lancement de la tranche 4, marquant la mi-parcours de l'opération du Grand Clos, des modifications du plan de composition ont été proposées et actées par le comité de pilotage de la ZAC. Il convient de les entériner dans le cadre d'une modification du dossier de réalisation.

Il s'agit également de mettre à jour les différents ajustements qui ont concouru tout au long de l'avancement des tranches précédentes.

Certaines des modifications engagées ont un impact financier. Il convient d'établir une mise à jour du bilan financier prévisionnel.

L'objet de la modification du dossier de réalisation concerne :

- **Le plan d'aménagement de la tranche 4** en regroupant plusieurs lots à vocation de logements groupés dans le but d'améliorer la desserte du quartier. Suite à la validation du schéma cyclable, il est proposé d'intégrer la réalisation d'une section de la voie dédiée aux cycles en tranche 4 de la ZAC.
- **La mise à jour du plan de composition d'ensemble.** Lancée en 2016, la ZAC a subi quelques ajustements qu'il est proposé de formaliser à travers la mise à jour du plan de composition.
- **La mise à jour du bilan financier prévisionnel.**

### 2. Impact des modifications sur la ZAC du GRAND CLOS.

Les modifications proposées impactent à la fois le programme des équipements publics et le programme des constructions. Ces 2 volets seront abordés successivement.

Ces modifications seront abordées d'un point de vue financier à travers la mise à jour du bilan prévisionnel financier de la ZAC.

## II LES MODIFICATIONS

### 1. Le programme global des constructions

Le programme global des constructions de la ZAC du Grand Clos a pour objectif de proposer une typologie de logements variés, et répondant au marché brettevillais.

Le marché immobilier local s'appuie sur une forte prépondérance du logement individuel, sous différents statuts : accession privée, locatif social et locatif privé.

Pour rappel, le programme initial des constructions de la ZAC prévoyait lors de l'approbation du dossier de réalisation en 2016 une programmation de 363 logements pour une SDP max de 45 000 m<sup>2</sup> (cf. tableau ci-après)

A travers la commercialisation des 3 premières tranches, il est constaté une forte demande en logement individuel. Seul 10 logements collectifs ont été réalisés par 3 F Normanvie.

Fort de cette expérience, et après consultation des différents acteurs locaux (bailleurs tels que INOLYA/PARTELIOS et/ou investisseurs privés) issus de la construction, le logement individuel reste largement privilégié.

De même, les 8 logements prévus pour l'accueil de jeunes travailleurs ne seront pas réalisés. Aucun organisme n'est prêt à en assurer la gestion.

Un travail approfondi a été mené sur la tranche 4 pour concevoir des opérations d'habitat collectif. Ces travaux n'ont pas abouti, en raison d'une absence de rentabilité financière, notamment au profit du logement individuel (et/ou individuels groupés), y compris auprès des bailleurs sociaux.

Plusieurs hypothèses/scénarios ont été étudiées au cours de l'avancement de la ZAC. Le tableau ci-dessous en détaille les contenus :

EVOLUTION PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS DEPUIS LE LANCEMENT DE LA ZAC

Mis à jour le 6 mai 2025						
Typologie	Programme initial Avril 2016	Dossier de réalisation Oct 2019 - Option 1	Dossier de réalisation Oct 2019 - Option 2	Bilan mi-parcours Fév 2025 - Opt 1	Bilan mi-parcours Fév 2025 - Opt 2	
Locatif social						
Collectif	66	82	62	59	59	
Intermédiaire		50	62			
Maison de ville 200		10			10	10
Foyer jeunes actifs		5	12	38	49	49
		1	8	8	0	0
Accession sociale	50	54	54	54	62	
Terrain à bâtir dense		50	54	54	54	62
Marché libre	248	192	192	200	170	
Collectif		30	0	0	30	0
Maison de ville 200		23	37	37	16	16
Terrain à bâtir 400		75	155	155	154	154
		120				
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>	<b>328</b>	<b>308</b>	<b>313</b>	<b>291</b>	
Taux logement social		18%	25%	20%	19%	20%
Taux social / accession sociale		32%	41%	38%	36%	42%

#### COMMENTAIRES

Entre 2016 et 2019, le périmètre de la ZAC a été réduit pour les motifs suivants :

~ une parcelle a été exclue du périmètre (en accord avec la collectivité)

~ le diagnostic archéologique a révélé la présence de sépultures datant de l'antique tardive (Mérovingiens). Une partie du site a été sanctuarisée.

Toutes ces options restent conformes aux objectifs fixés par le SCOT (densité nette de 20 logements/ha en tant que pôle relais) d'une part et aux objectifs de surface de plancher d'autre part (inférieur à 45 000 m<sup>2</sup>).

La proportion de logement social est de 20 %.

Les modifications apportées à la tranche 4 s'inscrivent dans ce schéma (option 2).

Il convient donc de mettre à jour le programme global des constructions, en tenant compte des orientations proposées en tranche 4.

Ainsi, le programme global des constructions de la ZAC issu de la modification n° 1 du dossier de réalisation s'établit à :

TABLEAU GLOBAL

Type	Nombre	Surface de plancher	
<b>LOCATIF SOCIAL</b>			
Collectif	10	70 m <sup>2</sup> /lgt	700 m <sup>2</sup>
Foyer jeunes actifs	0	35 m <sup>2</sup> /lgt	
Habitat intermédiaire	0		
Maisons de ville	49	85 m <sup>2</sup> /lgt	4 165 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>59</b>		<b>4 865 m<sup>2</sup></b>
<b>ACCESSION SOCIALE/MAITRISEE/PRIMO ACCEDANTS</b>			
Maison individuelle dense	62	140 m <sup>2</sup> /lgt	8 680 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>62</b>		<b>8 680 m<sup>2</sup></b>
<b>MARCHE LIBRE</b>			
Collectif	0		
Maisons groupées	16	90 m <sup>2</sup> /lgt	1 440 m <sup>2</sup>
Terrain à bâtir 500m <sup>2</sup>	154	180 m <sup>2</sup> /lgt	27 720 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>170</b>		<b>29 160 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>291</b>		<b>42 705 m<sup>2</sup></b>

Il est entendu que ce programme repose sur une hypothèse 100 % individuel pour les produits en accession.

## 2. Le programme des équipements public

### 2.1 La tranche 4

Le plan initial de la tranche 4 prévoyait 6 macro-lots, dont certains avaient une taille à peine plus grande qu'un terrain à bâtir



Sur le lot N une réflexion a été conduite en lien avec FONCIM PROMOTION pour ériger un programme collectif d'une vingtaine de logements.

L'issue économique d'un tel projet est trop incertaine. Les prix de cession restent trop faibles dans un secteur où les futurs acquéreurs souhaitent plutôt un habitat individuel.

Des échanges ont également été engagés avec les bailleurs PARTELIOS et INOLYA pour réaliser un programme collectif, sous forme classique ou plus spécifique tel que des résidences pour personnes âgées.

La ZAC se trouve trop excentrée du centre bourg pour répondre à cette dernière demande. Un programme collectif ne répond pas davantage au marché de la location sociale.

Les lots M-N-O-P ont été regroupés en un seul lot N. Le lot Q a été renommé M.

Un tel programme n'est pas viable. Il a donc été proposé de le réorienter vers de l'habitat individuel dense avec définition d'un programme d'ensemble préalable et validé en comité de pilotage (cette validation a eu lieu lors du comité de pilotage du 18 septembre 2025).



Les lots M et L sont destinés à un bailleur social.

Le LOT L prévoit 5 logements individuels :

PLAN Lot L

Le LOT M prévoit 9 logements individuels

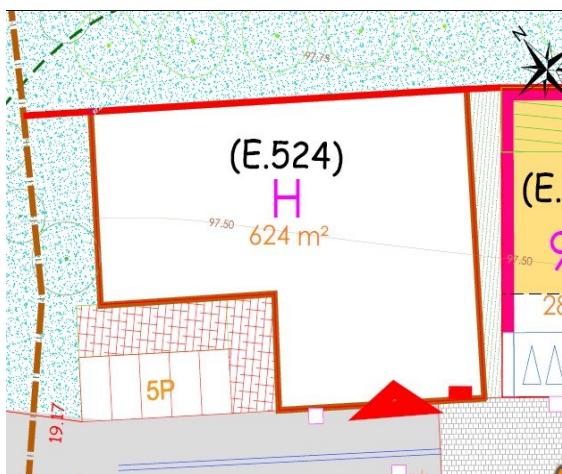
PLAN lot M

## 2.2 Les autres modifications du programme des équipements publics

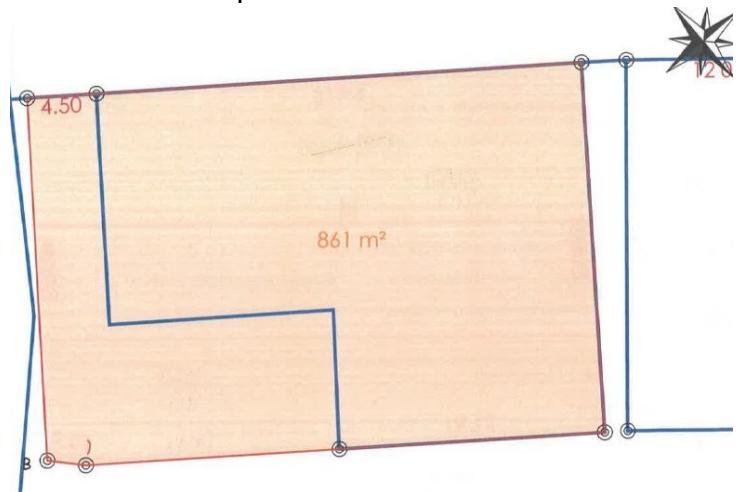
### Modification de l'emprise de la future salle communale.

L'emprise dédiée à la salle communale représentait une superficie de 624 m<sup>2</sup>. Elle incluait quelques places de stationnement.

Ancienne emprise



Nouvelle emprise



La réflexion avançant, il s'est avéré nécessaire d'agrandir l'emprise de la salle communale. Cela a été fait au détriment des places de stationnement. Il a donc été proposé de les repositionner au niveau de la placette, impactant la configuration d'ensemble.

### Modification de la placette

La placette située au droit de la future salle communale, a été modifiée pour une meilleure intégration des accès piétonniers, la réimplantation des places de stationnement, ainsi qu'un lien privilégié avec les espaces extérieurs. Les réflexions sur la salle communale seront engagées en 2026, par la collectivité locale.

Cette configuration a nécessité l'abandon des points d'apports volontaires (PAV) destinés aux déchets recyclables. Ils ont été reportés sur un site existant, situé dans la zone commerciale, en accord avec le service de collecte et la ville.

➔ Annexe 2 : courrier ville (à joindre)

## Aménagement de la placette

AVANT



APRES



## Modification impactant la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales retenue sur la ZAC du Grand Clos est une gestion intégrée, à savoir que chaque parcelle privative gère ses propres volumes d'eau, tandis que les aménagements collectifs (voies /espaces verts) sont gérés intégralement à travers un maillage de noues et espaces verts creux conçus pour contenir les volumes d'eau du bassin versant.

La gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'une attention particulière.

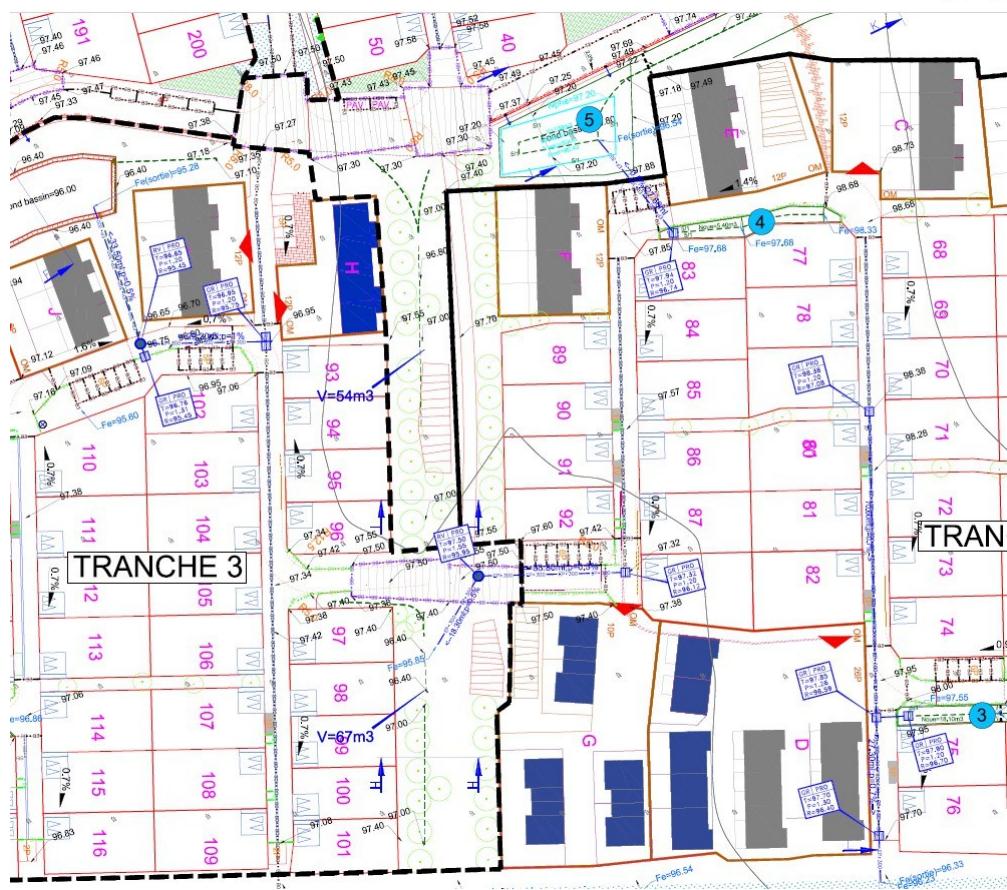
La gestion intégrée s'appuie sur une gestion de l'eau à la source. Les modifications de plan, même mineures, impactent la gestion de l'eau. Cela ne remet, cependant, pas en cause le dispositif global.

Les espaces verts creux ont fait l'objet d'adaptations mineures, destinées à être mieux intégrés dans l'espace public et à faciliter l'entretien (réduction des pentes, regroupements des arbres en bosquet, alignement d'arbres...).

La perméabilité des sols étant excellente sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, les modifications apportées, qualifiées de mineures, n'ont aucun impact sur la gestion de l'eau (les volumes ont été reconfigurés sans modification de leur capacité).



## Zoom sur la tranche 2



## Zoom sur la tranche 4



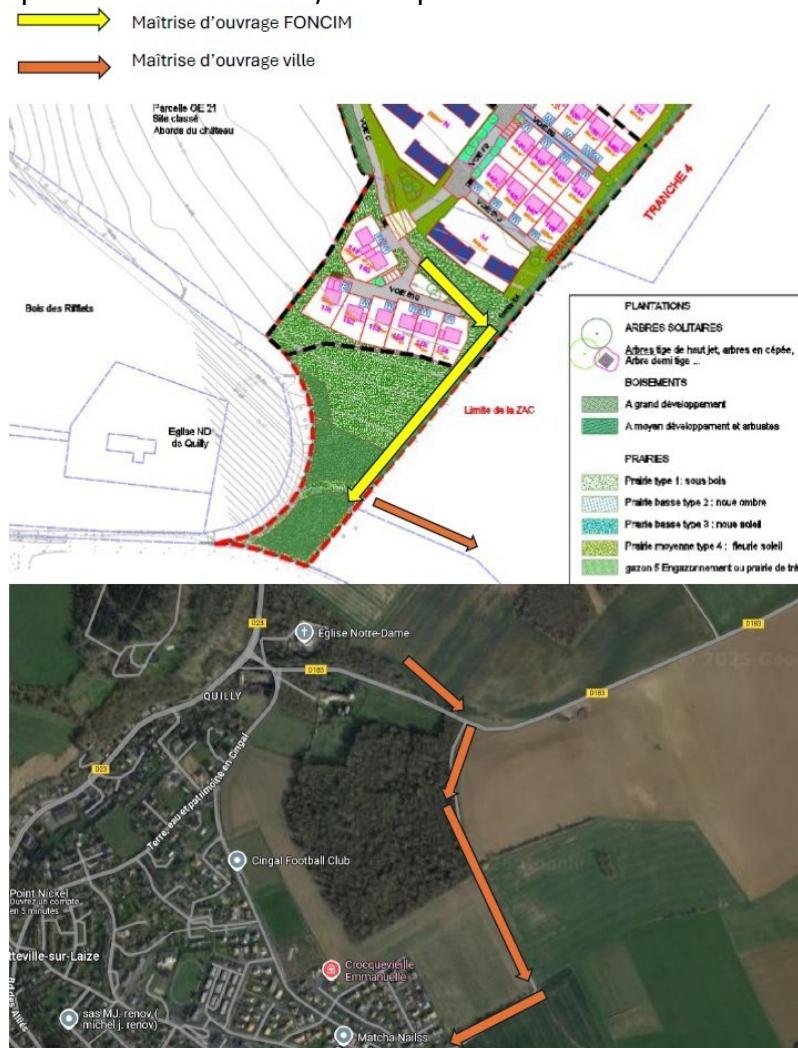
## Le schéma cyclable.

La desserte de la ZAC prend forme. Une voie d'accès est opérationnelle depuis la RD 23 et rétrocédée à la ville, dans le cadre de la tranche 1. Le second axe prévu sera définitivement aménagé en février 2026.

De plus, la zone d'activité au Nord de la ZAC, en cours de commercialisation devrait prochainement être ouverte à la circulation (relève du programme de la zone d'activités). Ce maillage viaire doit s'accompagner d'un circuit de mobilité douce.

La ville, en lien avec La Communauté de communes, a validé un schéma 2 roues. Les aménagements de la ZAC doivent s'inscrire dans la continuité de ce schéma, conformément aux éléments de programme déjà actés.

Dans ce contexte, il convient d'acter la jonction du schéma cyclable depuis la tranche 4, via la traversée de la RD 183, afin d'assurer la liaison entre la ZAC et les équipements scolaires et sportifs de la Commune, situés plus au Sud.



Cette jonction n'est, cependant, pas opérationnelle. Elle traverse une zone sanctuarisée au titre des prescriptions archéologiques. La sous-structure impérative pour la tenue d'une piste cyclable n'est pas envisageable. Dans ce contexte, la réalisation du schéma cyclable est remise en cause. La seule solution pour répondre aux exigences du service archéologique : réaliser un cheminement léger (sable stabilisé) en remblai (cf. courrier DRAC en date du 4 novembre 2025). Ces aménagements, situés en dehors du périmètre de la ZAC, seront réalisés par la collectivité.

### 2.3 Le bilan de programme des équipements publics à mi-parcours

Le dossier initial faisait état d'un ensemble d'équipements à réaliser. Parmi cet ensemble, certains équipements ont été réalisés, d'autres sont en cours, enfin certains ont été abandonnés.

Il convient de mettre à jour cet ensemble.

#### PROJETS REALISES

Projets réalisés au sein du périmètre de la ZAC :

- Cheminement réseau EU jusqu'à la zone d'activité ;
- Prairie ;
- Viabilisation du lot pour équipement communal.
- La Vallée (à 50 %).
- La frange boisée (à 75 %).

Projet réalisé en dehors du périmètre de la ZAC :

- Liaison douce le long de la RD 23.

#### PROJETS A REALISER

Projets restants à réaliser au sein du périmètre de la ZAC :

- La Vallée (50 % restant);
- Frange boisée (25 % restant);

Projet restant à réaliser en dehors du périmètre de la ZAC :

- Piste cyclable jusqu'à la RD 183 ;

Projets abandonnés :

- Jardins partagés : Emprise foncière initiale n'a pas été acquise (propriétaire non-vendeur). La ville n'a pas souhaité engager une procédure d'expropriation.
- Traversée piétonne via le bois de Quilly : Les fouilles archéologiques ont démontré la présence d'un large site de sépulture, couvrant un espace beaucoup plus vaste, avec une forte densité autour de l'église de Quilly. Cette traversée a été abandonnée.

**Cf plan traité-annexe.**

### 3. Coût des travaux issu des modifications

P H A S E	Nature des équipements à réaliser sur la zone	Maître d'ouvrage	Coûts HT estimés	Prise en charge financière	Bénéficiaire (Propriétaire à terme)
1	TRANCHE 3 : Aménagement placette	Places de Stationnement/Voirie Cheminement piétonnier Espaces verts	10 000 € 5 000 € 1 000 €	Aménageur	Ville
2	TRANCHE 4 : Viabilisation travaux (terrassements, VRD, y compris espaces verts) des 8 lots en macro-lots	FONCIM	260 000 €	Aménageur	Ville
	TOTAL		276 000 €		

### **III LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ECHELONNÉES DANS LE TEMPS**

#### **1. Principes généraux**

Le bilan financier de la ZAC est directement impacté par l'évolution du programme global des constructions (correspondant aux recettes de l'opération) et du programme des équipements publics (relatif aux dépenses).

Ce bilan s'inscrit dans un calendrier qui est mis à jour chaque année au travers de la validation du CRACL. Le démarrage de la tranche 4 a été décalée de près de 12 mois (de septembre 2024 à juin 2025) notamment.

Les modifications présentées ci-avant, bien que globalement mineures, sont donc à prendre en compte dans le bilan prévisionnel à travers le tableau des modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

A ce jour, une prorogation n'est pas envisagée. Si le marché immobilier se maintient tel qu'actuellement, le calendrier de la ZAC sera tenu.

En outre, il est utile de préciser que l'urbanisation de la commune de Bretteville-sur-Laize, intégrée à la Communauté de communes Cingal-Suisse Normande relève désormais de la compétence de cette dernière. Cela avait notamment engendré l'approbation du PLUi en 2022.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, le PLUi, sujet à contentieux, a été annulé par le Tribunal administratif de Caen, confirmé par la cour d'appel de Nantes. Le PLU de la commune redevient le régime juridique qui prévaut en matière d'urbanisme.

Pas d'incidence pour la ZAC, dans la mesure où périmètre et règlement issus du PLU initial avaient été repris dans le cadre du PLUi.

La ZAC peut poursuivre son développement sans conséquence juridique majeure.

## 2. Participation de l'aménageur mise à jour

Si globalement, les participations de l'aménageur restent inchangées, il est proposé une nouvelle répartition en tenant compte du projet de schéma cyclable élaboré à l'échelle de la Communauté de communes. Le schéma cyclable reprend en partie les travaux de liaison verte et de voix douce entre la ZAC et les équipements scolaires et sportifs de la Commune, situés plus au Sud, tandis que les 2 participations, jardins partagés pour 50 000 € d'une part et le solde des travaux d'assainissement pour 21 530 € d'autre part, sont également réaffectés au schéma cyclable.

- **Équipements propres de l'opération :**

<b>Équipements propres (Maîtrise d'ouvrage aménageur)</b>	<b>Prise en charge par l'opération</b>	<b>Coût pris en charge par l'opération (HT)</b>	<b>Échéance de réalisation</b>
Aménagement de la vallée verte *	100%	189 000 €	Tranches 1-3-5
Voie de liaison inter-quartier (profil C) ( <i>yc schéma cyclable en limite de périmètre</i> )	100%	114 000 €	Tranches 4-5
<b>TOTAL À LA CHARGE DE L'OPÉRATION</b>		<b>303 000 €</b>	

<b>Affectation de la participation aux travaux périphériques</b>	<b>Prise en charge par l'opération</b>	<b>Coût pris en charge par l'opération (HT)</b>	<b>Échéance de réalisation</b>
Aménagement liaison douce RD 23	100%	304 000 €	Tranche 1
Schéma cyclable (hors périmètre)		138 061 €	2027/2028
<b>TOTAL À LA CHARGE DE L'OPÉRATION</b>		<b>442 061 €</b>	

<b>Affectation de la participation aux équipements publics</b>	<b>Prise en charge par l'opération</b>	<b>Coût pris en charge par l'opération (HT)</b>	<b>Échéance de versement à la collectivité</b>	<b>Échéance de réalisation</b>
Création d'un équipement social de quartier	100%	260 000 €	2023/2025 (tranche 3)	Non définie
Amené du réseau d'assainissement eaux usées le long de la ZAC	100%	48 470 €	-	2017/2018
<b>TOTAL À LA CHARGE DE L'OPÉRATION</b>		<b>308 470 €</b>		

## 3. Bilan financier

Cf. tableau en annexe

### ANNEXES

- 1- Plan masse du projet
- 2- Bilan prévisionnel modifié.