

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213700545-20251007-DCM2025-40-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2025

Publication : 14/10/2025



ZAC DU SECTEUR NORD A CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

MODIFICATION N°1 DU DOSSIER DE REALISATION

SEPTEMBRE 2025

SOMMAIRE

NOTE DE CONTEXTE.....	2
L'objet de la modification n°1 du dossier de réalisation : l'évolution de la programmation immobilière	2
Conformité au PLU	5
Conclusion	6
PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	7
MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT.....	7
Le phasage prévisionnel	8
Le bilan d'aménagement de la ZAC du SECTEUR NORD.....	9
Participation financière aux équipements	11
Calcul de la participation DU CONSTRUCTEUR	11

NOTE DE CONTEXTE

L'OBJET DE LA MODIFICATION N° 1 DU DOSSIER DE REALISATION : L'EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIERE

La ZAC du secteur nord à Chanceaux-sur-Choisille est une opération d'aménagement initiée par la commune pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat au contact du centre-bourg de manière maîtrisée et étalée dans le temps. Les objectifs définis dans la délibération du 23 novembre 2017 portant création de la ZAC sont :

- accueillir de nouveaux habitants,
- favoriser le lien au centre bourg,
- poursuivre le développement harmonieux et cohérent de la commune,
- développer le site dans le respect de son environnement urbain, naturel et paysager

Par délibération en date du 14 juin 2018, la collectivité a retenu la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier comme aménageur concessionnaire de l'opération. L'aménageur a engagé les études permettant l'approbation du Programme des Équipements Publics et du Dossier de Réalisation par le Conseil municipal du 22 janvier 2020.

Les travaux d'aménagement des tranches 1 et 2 ont été réalisés en 2022. La commercialisation a été engagée en 2022. À mi-année 2025, trois lots à bâtir sur trente ont été vendus. Différents opérateurs ont été consultés pour réaliser les programmes prévus dans les ilots destinés à la construction de logements en location sociale et en accession abordable à la propriété. Compte-tenu de l'augmentation forte des coûts travaux, le nombre de logements prévus par ilot ne permet plus d'équilibrer les bilans de ces opérations. Ainsi, le nombre de logements en construction est, à ce stade, très inférieur au rythme de commercialisation attendu de trente logements par an.

Une programmation actualisée au sein des ilots de promotion est donc établie pour assurer la faisabilité des programmes et le lancement prochain des travaux. En redistribuant la répartition entre maisons individuelles groupées et logements collectifs, cette actualisation porte à 82 logements la programmation des cinq ilots inclus dans la première phase aménagée, soit 29 logements supplémentaires par rapport au programme prévisionnel initial.

ILOT	Programmation prévisionnelle des ilots		Programmation actualisée des ilots en 2025	
	Nbre de logements		Nbre de logements	
	MIG	COLL	MIG	COLL
1	6		6	
2		12		21
3	10	8	12	12
8	8		6	6
10	9			19
TOTAL	33	20	24	58
	53		82	

Cette programmation actualisée s'intègre dans les emprises des ilots définies initialement et n'engendre pas de modification sur les équipements publics de la ZAC tels que définis dans le dossier de réalisation approuvé en 2020.

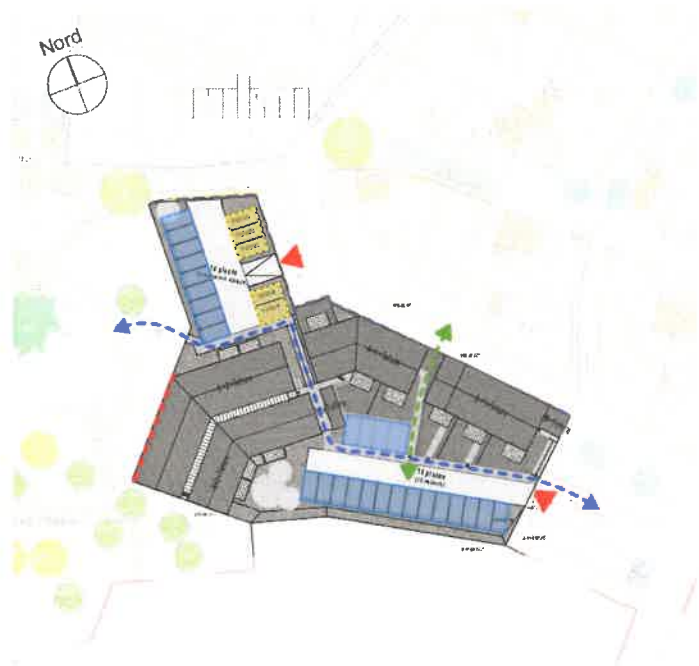
Cette évolution porte à 112 le nombre de logements sur les tranches 1 et 2 avec la répartition typologique suivante :

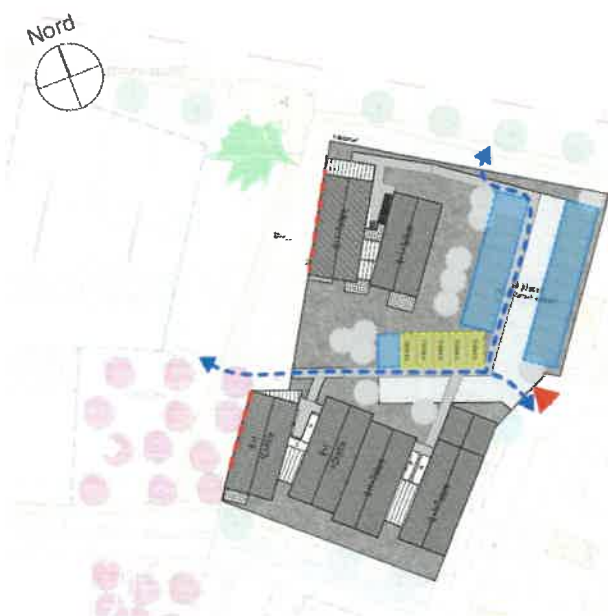
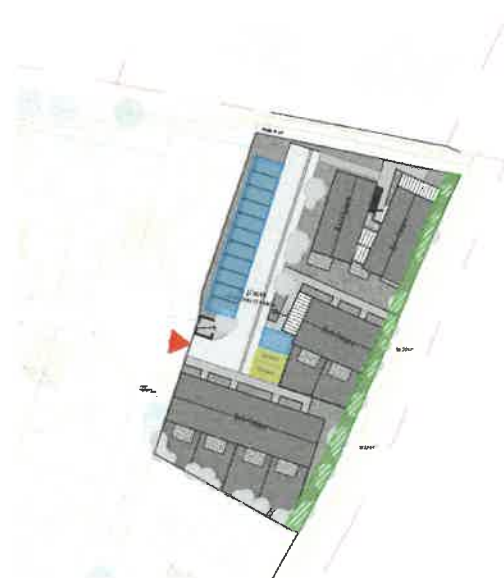
- 30 terrains à bâtir libre de constructeur soit 27%
- 24 logements groupés soit 21%
- 58 logements en collectif soit 52%

Plan AVP de la ZAC avec délimitation des îlot 1, 2, 3, 8 et 10 :



Plan masse de la programmation actualisée sur les îlots 1 et 2 :



Plan masse de la programmation actualisée sur l'îlot 3 :**Plan masse de la programmation actualisée sur l'îlot 10****Plan masse de la programmation actualisée sur l'îlot 8**

Cette évolution de la programmation vise à proposer une diversité de typologies de logements. Les logements de 2 et 3 pièces, plus adaptés aux ménages composés d'une ou deux personnes, faciliteront l'installation des personnes âgées intéressées à vivre à proximité du centre-bourg. Les logements de 3 et 4 pièces sont plus adaptés aux familles.

	Nombre	Typologies			
		T1	T2	T3	T4
Îlot 2	21		13	8	
Îlot 1	6				6
Îlot 3	24	1	5	12	6
Îlot 8	12	1	1	2	8
Îlot 10	19	1	6	8	4
Total	82	3	25	30	24

CONFORMITE AU PLU

Le PLU de Chanceaux-sur-Choisille est le document d'urbanisme applicable. Il a été approuvé le 24 octobre 2013. Le PLU communal sera remplacé prochainement par le PLUM de la Métropole de Tours, dont l'élaboration a été prescrite en 2022.

• Compatibilité à l'OAP

L'OAP décline les principes d'aménagement et de programmation à respecter afin :

- D'assurer la mixité urbaine du quartier à travers la mixité des typologies
- D'assurer l'intégration paysagère et urbaine du quartier dans le bourg
- D'aménager les dessertes viaires et les stationnements afin de faciliter l'accès à tous les modes de déplacements
- D'économiser les ressources naturelles par la conception bioclimatique des bâtiments et la gestion extensive des eaux pluviales
- D'assurer les communications numériques

Sur ces différents objectifs, seule la programmation fait l'objet d'une modification. Le traitement des espaces publics et les modalités de construction des bâtiments encadrés par un cahier des prescriptions architecturales et paysagères co-construit avec l'Architecte des Bâtiments de France sont inchangés.

L'évolution apportée à la programmation respecte les objectifs globaux fixés par le dossier de création et repris dans l'OAP en termes de densité et de taux de logements en location sociale. L'évolution la plus forte est la proportion de logements en collectifs et intermédiaires, qui s'inscrit néanmoins dans les objectifs portés par les lois ZAN et TRACE, postérieures à l'approbation du dossier de réalisation. La substitution de logements individuels groupés par des collectifs et intermédiaires permet d'optimiser la densité de l'opération sans modifier les partis d'aménagement des espaces publics du quartier qui constitueront le cadre de vie du quartier (coulée verte centrale, tendeurs verts interquartiers, ouvrages de gestion des eaux pluviales...).

	Dossier de création / OAP	Dossier de réalisation	Programme global ZAC Modif n° 1	Programme T1 et T2 Modif n° 1
Nombre de logements	190 minimum	de 185 à 190	216	112
Densité minimale	30 logts / ha	30 logts/ha	33 logts / ha	34 logts / ha
Location sociale	25%	25%	29%	29%
Collectif + intermédiaire	25%	32%	46%	52%
MIG	25 à 50%	36%	26%	21%
Maison individuelle	25 à 50%	32%	28%	27%

• Conformité au règlement

Les parties de projet concernant les espaces publics n'ont pas évolué et sont donc conformes au règlement du PLU.

L'octroi des permis de construire est assujéti à la conformité des programmes immobiliers au règlement du PLU.

La modification du dossier de réalisation n'entraîne pas d'incidence en termes de conformité avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

CONCLUSION

L'évolution de la programmation de logements sur les tranches 1 et 2 n'a pas d'incidence sur le programme des équipements publics de la ZAC. Elle n'engendre pas d'incidence sur les modalités de financement de l'opération puisque l'aménageur concessionnaire poursuit ses missions en la matière. La maîtrise d'ouvrage des équipements est également toujours portée par le concessionnaire de la ZAC. Enfin, cette modification n'a pas d'incidence sur les modalités d'incorporation des équipements publics dans le patrimoine des personnes publiques concernées.

À ce titre, considérant que les objectifs initiaux à la création de la ZAC sont respectés :

- celui-ci fixant un nombre minimum de 190 logements à réaliser, la modification porte à 216 logements le programme global de l'opération ;
- prescrivant une densité minimale de 30 logements à l'hectare, la modification permettant d'atteindre une densité de 33 logements / ha sans modification du cadre de vie élaboré ;
- et un minimum de 25% de logements sociaux, la modification portant à 29% la part de locatif social dans le projet.

>> Les évolutions du programme sont établies par la modification n° 1 du dossier de réalisation. Elles s'inscrivent dans le respect des principes et objectifs définis dans le dossier de création approuvé en 2017.

>> Ce programme s'inscrira dans la surface de plancher de 22 500 m² prévue initialement.

PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC du Secteur Nord porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 8.1 hectares. Après déduction des emprises nécessaires à la réalisation des espaces paysagers, des infrastructures et des ouvrages de gestion des eaux pluviales, la surface cessible de l'opération représente environ 4.2 hectares.

La modification n° 1 du dossier de réalisation n'entraîne pas d'incidence sur le périmètre de la ZAC, qui reste inchangé.

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur ce périmètre, telle qu'issu de la présente modification, consiste en la réalisation :

D'environ 216 logements, réalisés selon un rythme moyen de 30 logements par an et répartis selon :

- 28% de terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 270 à 500 m² soit 60 unités environ
- 46% de logements en collectifs répartis en 5 ilots soit 99 unités environ
- 26% de logements en maisons individuelles groupées soit 57 unités environ :

Le programme comportera au moins 25% de logements en location sociale.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 22 500 m² environ.

Le programme prévisionnel exposé ci-avant pourra légèrement varier sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, **le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :**

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) ;
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. **Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF), exposées ci-après ;**

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

En l'espèce, **le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement.** Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC, sont réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

LE PHASAGE PRÉVISIONNEL



Le phasage de réalisation est le suivant :

TRANCHES 1 et 2 : 112 logements

- 2022 : travaux d'aménagement et lancement de la commercialisation
- 2022 à 2027 : commercialisation

TRANCHE 3 et 4 : 104 logements

- Fin 2027 : Etudes de maîtrise d'œuvre phase 3
- 2028 : Lancement de la commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements étalée dans la période 2028-2031.
- 2028 : Démarrage des travaux

Le phasage définitif, l'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation, et de l'actualisation des besoins de la commune. Les projets en cours seront aussi un paramètre également déterminant.

LE BILAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU SECTEUR NORD

Périmètre du secteur d'aménagement :

- Surface de **6,6 ha** à urbaniser.
- Secteur d'aménagement à vocation résidentielle.
- Bilan prévisionnel établi sur la base d'un programme actualisé de 216 logements.

Le tableau ci-après présente de manière détaillée le bilan financier prévisionnel global de l'opération actualisé au regard de l'évolution de la programmation sur les tranches 1 et 2 et des montants de travaux engagés pour la viabilisation de ce premier secteur en € HT :

PARTICIPATION FINANCIERE AUX EQUIPEMENTS

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.* »

- **Disposition non modifiée – cf. dossier de réalisation initial**

CALCUL DE LA PARTICIPATION DU CONSTRUCTEUR

L'article L311-4 du Code de l'urbanisme dispose que « **lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.** La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

- **Sans objet.**