

DOSSIER DE RÉALISATION Modification simplifiée N°1

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CENTRE-BOURG D'ELLIANT





FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFIÉ N°1

Préambule	3
Contexte juridique.....	4
Contexte de la modification	4
Le contexte géographique.....	5
Schéma d'orientation 2024	7
Plan de composition 2024	8
I. Les évolutions du programme de réalisation de la Z.A.C	9
A) Le stationnement public	11
B) La suppression de la place de Cornouaille	12
II. Projet de programme global des constructions modifié à réaliser dans la zone	13
2.1 Programme de construction.....	14
2.2. Les objectifs du programme de construction.....	14
2.3 Détail du programme de construction	15
III. Projet de programme des équipements publics modifié à réaliser dans la zone	16
3.1 Les voies d'accès à la Z.A.C et de desserte interne	17
3.2 Les bassins tampons et ouvrages de gestion des eaux pluviales	17
3.3 Les espaces verts et stationnement publics.....	17
3.4 La création de l'ensemble des réseaux techniques.....	17
A) Assainissement eaux pluviales	18
B) Assainissement eaux usées	18
C) Réseau Eau Potable	18
D) Réseaux souples	18
3.5 Tableau récapitulatif des équipements publics.....	18
IV. Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	19
V. Annexes	21



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°1

La ville :



1, rue du docteur Laennec

29370 ELLIANT

☎ : 02 98 10 91 11

La maîtrise d'ouvrage :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

Urbanisme :



41 rue Jean Macé

29200 BREST

☎ : 02 98 46 81 70

Préambule

Contexte juridique

Par délibération en date du 27 juin 2007, le Conseil Municipal de la commune d'Elliant a approuvé les objectifs poursuivis dans la mise en œuvre du projet d'aménagement de la Z.A.C du centre-bourg à Elliant et défini les modalités de concertation préalable à la création d'une Z.A.C conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 24 octobre 2007, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable, a approuvé le projet définitif d'aménagement de la Z.A.C du centre-bourg à Elliant, créé la Zone d'Aménagement Concerté du centre-bourg à Elliant et a approuvé son dossier de création conformément aux articles L 311-1 et R 311-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 18 novembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de Réalisation ainsi que le Programme des Equipements Publics de la Z.A.C du centre-bourg à Elliant.

Par délibération du 27 mars 2009, en application des articles L 300.4 et R 321.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la réalisation de cette opération a été confiée à la SAFI dans le cadre d'une convention de concession d'aménagement notifiée en date du 25 mai 2009

Par délibération du 1^{er} décembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé le transfert du Traité de Concession de la SAFI à Finistère Habitat. Objet de l'Avenant N° 6 notifié en date du 16 janvier 2023

À ce jour, ont été réalisés sur le périmètre de la Z.A.C :

- La viabilisation des lots (réseaux)
- La voirie définitive, cheminements, trottoirs, stationnement
- Les espaces verts, noues et espaces publics jardinés – Hors Place de Cornouaille

Ont été vendus : - 33 lots destinés à de la maison individuelle

- 1 Lot « Collectif Sud » destiné à 12 logements sociaux + 1 Maison de Santé
- 1 Lot Réserve foncière communale destiné à un équipement public

Contexte de la modification

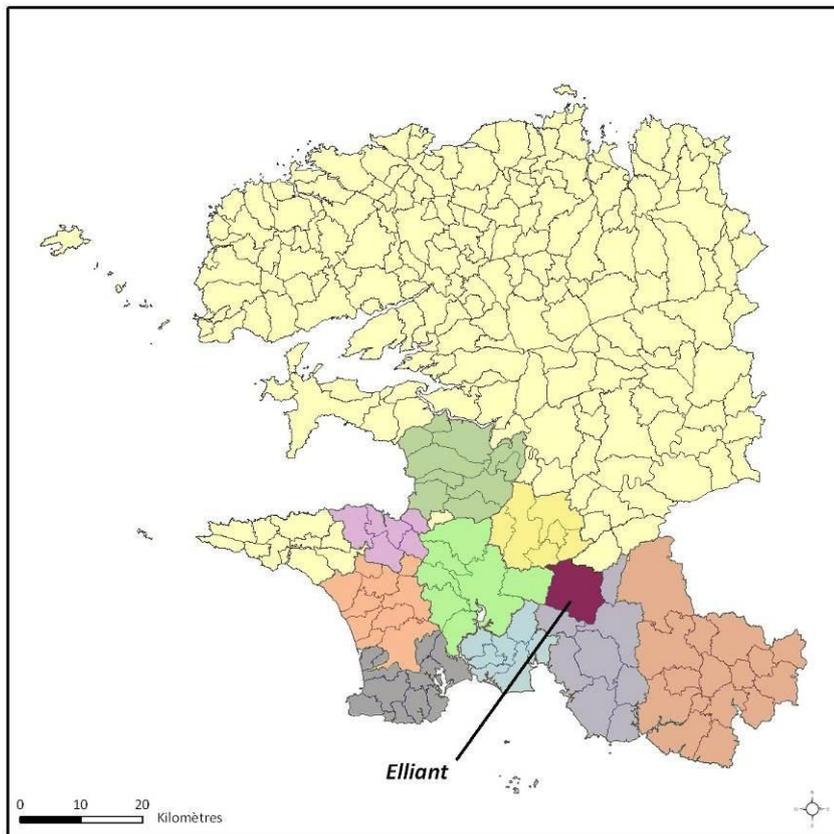
Dans le cadre de l'évolution du programme, le dossier de réalisation de la Z.A.C du centre-bourg fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

Les modifications apportées à la Z.A.C sont les suivantes :

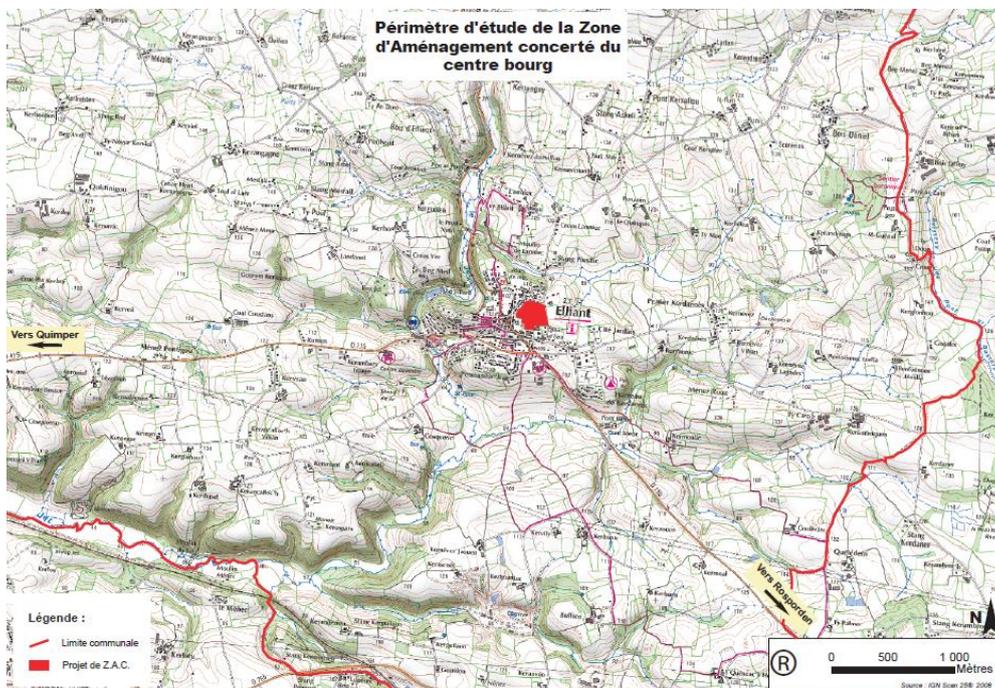
- Extension de l'emprise foncière préposée au « Collectif Nord » dédié à du logement social
- La suppression de la place de Cornouaille et création d'espaces verts sur une petite partie de son emprise initiale
- Création d'un petit parking sur la parcelle Rue Bel air (Ex lot 48) initialement envisagé en lot libre

Ces modifications sont substantielles que ce soit d'un point de vue qualitatif (maintien de la dominante logements de la Z.A.C) ou quantitatif (l'évolution de l'emprise du Collectif Nord, permettant d'accueillir plus de logements ne représente qu'une faible proportion de la SHAB totale de la Z.A.C).

Le contexte géographique



Localisation de la commune dans le département du Finistère



Le projet d'aménagement de la Z.A.C du centre-bourg, qui s'étend sur environ 4 hectares, se situe à l'est du bourg, dans la continuité de la zone urbanisée, encadré par l'urbanisation au nord, au sud ainsi qu'à l'ouest.

L'opération est délimitée :

- Au nord, par les fonds de parcelles donnant sur la rue Bel Air ;
- À l'est, par le chemin de Carn Zu ;
- Au sud, par l'école maternelle publique et les fonds de parcelles donnant sur la rue Pasteur ;
- À l'ouest, par les fonds de parcelles donnant sur la rue Maurice Bon.

Le site était à l'origine occupé par des terres agricoles. Aujourd'hui, il est aménagé en vue de la commercialisation de :

- 47 lots viabilisés pour la construction de maisons individuelles
- 2 macro-lots pour la construction de logements locatifs sociaux et/ou activités de service et de commerce
- 1 réserve foncière communale destinée à un équipement public

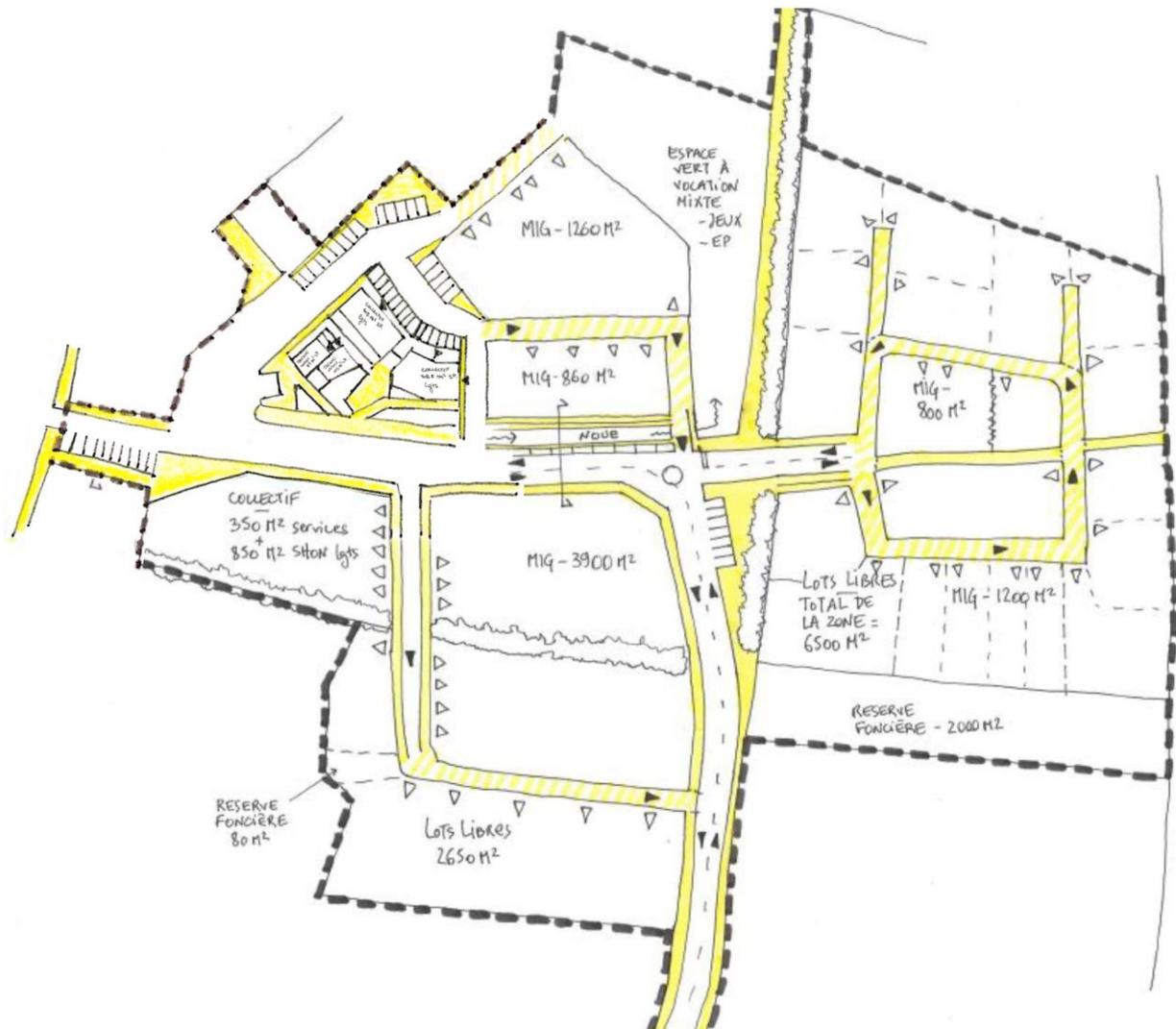
Photographie panoramique du site en 2011 :



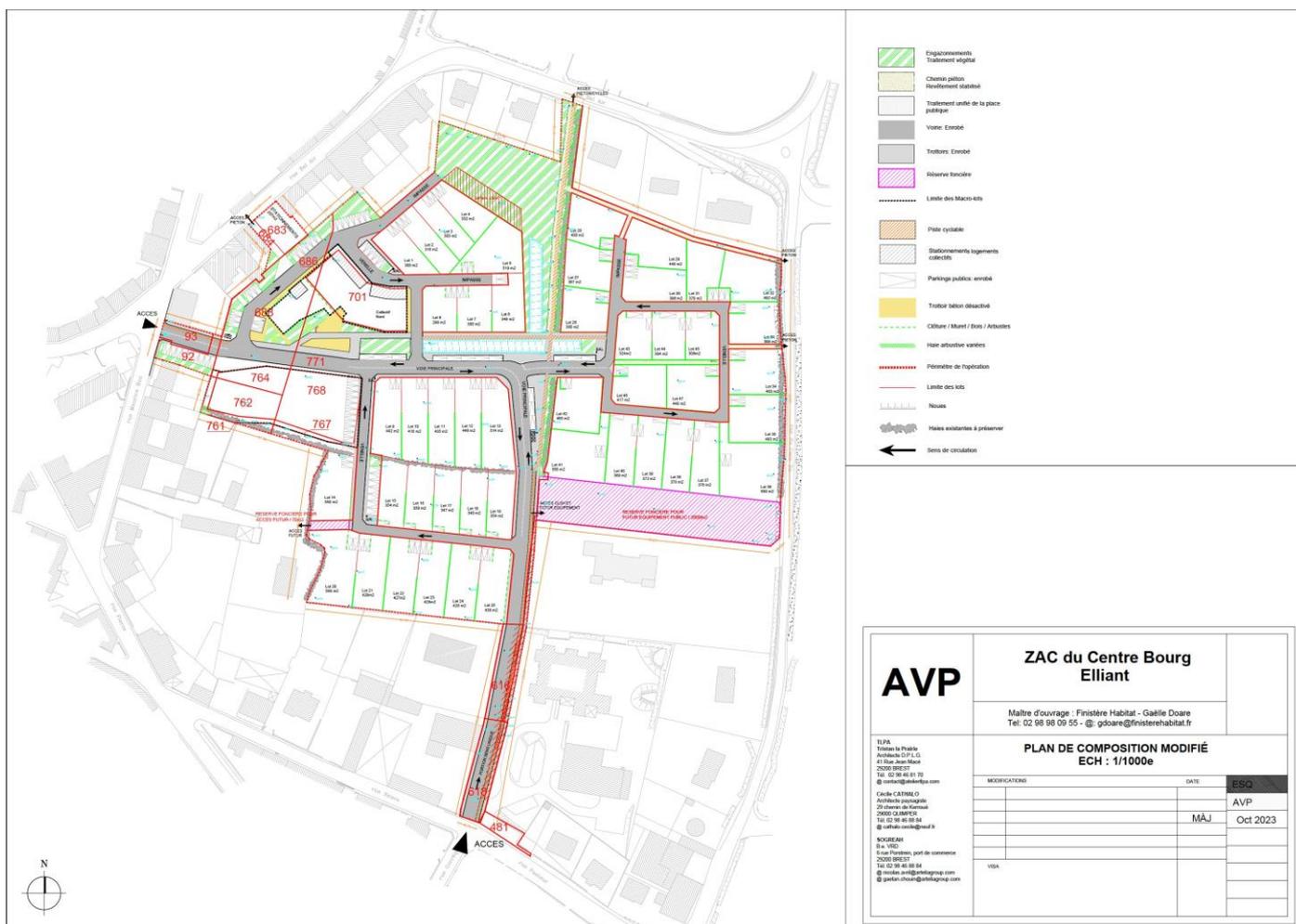
Photographie panoramique du site en 2024 :



Schéma d'orientation 2024



Plan de composition 2024



AVP	ZAC du Centre Bourg Elliant																						
	Maitre d'ouvrage : Finistère Habitat - Gaëlle Doare Tel: 02 98 98 09 55 - @: gdoare@finisterehabitat.fr																						
<small>ELPA Travaux de Paysage Aurélien L'ÉTOILE @ elpa-jardin-herbe 20100 SÉZÉC Tel: 02 98 48 81 99 @ contact@elpa.com</small> <small>Cécile CATMÉO Architecte paysagiste 20 avenue de l'Europe 29100 SÉZÉC Tel: 02 98 48 81 99 @ cecile.catmeo@caul.fr</small> <small>SOURDIS S.A. VSD 6 rue Fontaine, port de commerce 29100 SÉZÉC Tel: 02 98 48 81 99 @ mdecad@vsnfrance.com @ gaelan.chouat@vsnfrance.com</small>	PLAN DE COMPOSITION MODIFIÉ ECH : 1/1000e																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MODIFICATIONS</th> <th>DATE</th> <th>ESQ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>AVP</td> </tr> <tr> <td></td> <td>MAJ</td> <td>Oct 2023</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	MODIFICATIONS	DATE	ESQ			AVP		MAJ	Oct 2023													
MODIFICATIONS	DATE	ESQ																					
		AVP																					
	MAJ	Oct 2023																					

Le présent dossier de Réalisation Modificatif N°1 de Z.A.C comprend :

- I. Les évolutions du programme de réalisation de la Z.A.C
- II. Le projet de programme global des constructions modifié à réaliser dans la zone,
- III. Le projet de programme des équipements publics modifié à réaliser dans la zone,
- IV. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- V. Annexes.



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°1

La ville :



1, rue du docteur Laennec

29370 ELLIANT

☎ : 02 98 10 91 11

La maîtrise d'ouvrage :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

Urbanisme :



41 rue Jean Macé

29200 BREST

☎ : 02 98 46 81 70

I. Les évolutions du programme de réalisation de la Z.A.C

Superficie globale totale de la Z.A.C :

La surface totale de la Z.A.C est d'environ 4 Ha, surface globale intégrant les espaces publics (espaces verts, voiries, équipements) et les terrains cessibles.

La surface correspondant aux aménagements d'espaces publics en 2011 est de 13 210 m² tandis qu'elle est estimée à 13 154,5 m² en 2024 :

 Tristan la Prairie Architectes	Commune d'Elliant Aménagement de la ZAC du centre-bourg	
	Tableau des surfaces publiques Novembre 2011	Tableau des surfaces publiques Mars 2024
Voirie	5 020 m ²	5 020 m ²
Trottoirs (piétons/cycles)	2 220 m ²	2 220 m ²
Cheminement	650 m ²	650 m ²
Espaces publics jardinés		400 m ²
Stationnements publics	800 m ²	1 164.5 m ²
Noues	630 m ²	630 m ²
Espaces verts	3 070 m ²	3 070 m ²
Place publique	820 m ²	
TOTAL	13 210 m²	13 154.5 m²

Ces évolutions sont dues à la modification du programme de réalisation de la ZAC du centre-bourg d'Elliant :

A) Le stationnement public

En 2011, le dossier de réalisation de la Z.A.C prévoit 800 m² de zones de parking. Finalement, il y aura 1 069.5 m² de stationnement public sur la ZAC :

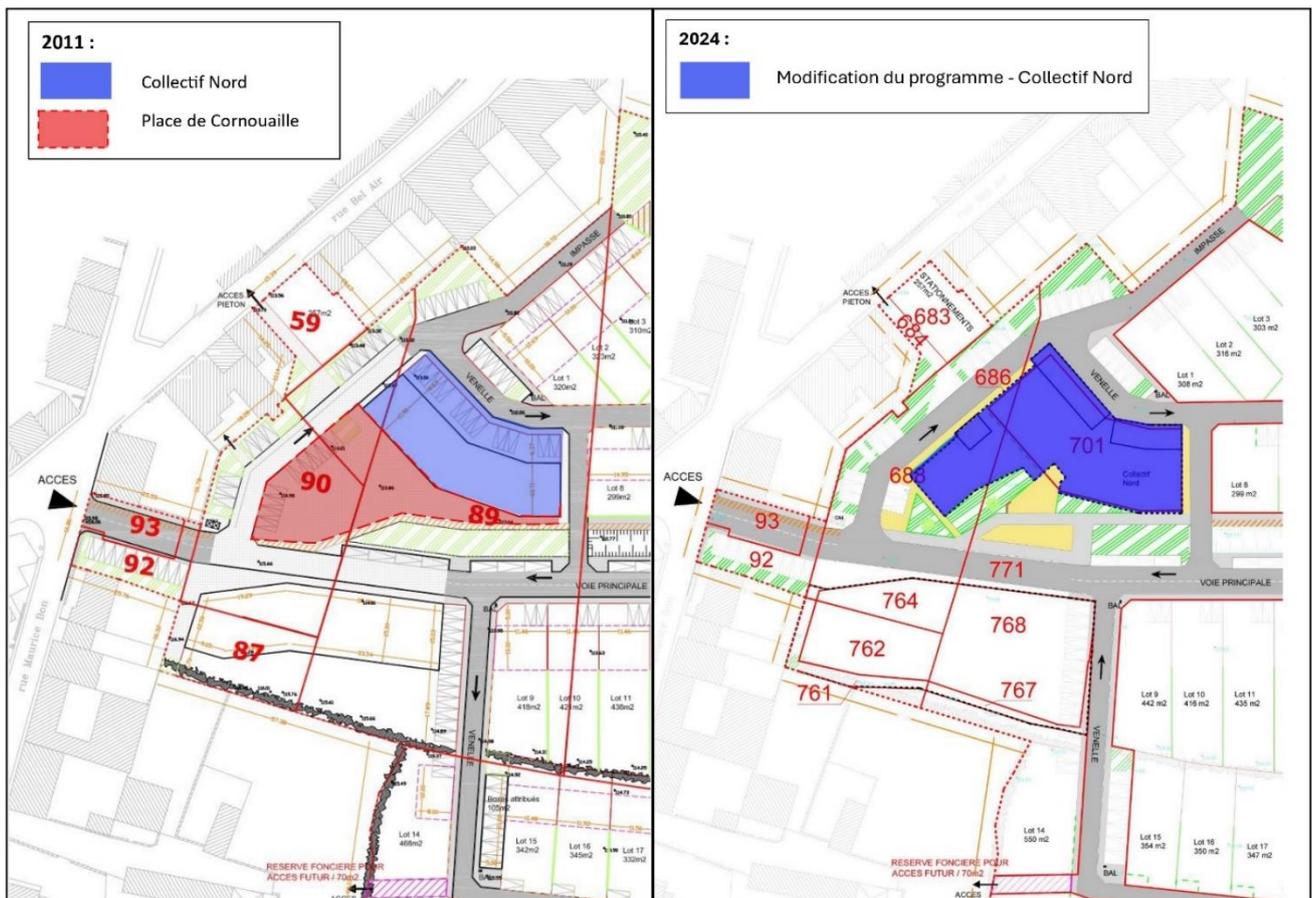
- La parcelle Rue Bel air (Ex lot 48) dédiée initialement à la commercialisation d'un Lot libre de constructeur servira au stationnement (252 m²) ;
- La zone prévue pour l'installation de boxes privés à l'ouest des lots 15 à 19 devient également un parking public (112.5 m²).



B) La suppression de la place de Cornouaille

En 2011, le dossier de réalisation de la Z.A.C prévoit l'aménagement de la place de Cornouaille de 820 m². L'abandon de ce projet permet d'agrandir l'emprise foncière du Collectif Nord ainsi que l'aménagement d'espaces verts et d'un Quai Bus.

Pour rappel, la Place de Cornouaille avait pour principale fonction d'accueillir le « Marché du Dimanche ». La collectivité a souhaité pérenniser sa localisation à la Grande Place en cœur de bourg.





FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°1

La ville :



1, rue du docteur Laennec

29370 ELLIANT

☎ : 02 98 10 91 11

La maîtrise d'ouvrage :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

Urbanisme :



41 rue Jean Macé

29200 BREST

☎ : 02 98 46 81 70

II. Projet de programme global des constructions modifié à réaliser dans la zone

2.1 Programme de construction

En 2024, le programme regroupera à terme :

- Environ 2 669 m² de terrains à destination de logements collectifs et services/commerces,
- Environ 8 640 m² de terrains à destination de logements individuels groupés (lots libres),
- Environ 10 631 m² de terrain à destination de logements individuels (lots libres),
- Environ 2 000 m² de terrain à destination d'une réserve foncière pour équipement public.

La surface commercialisable après réalisation des équipements publics sera d'environ de 23 940 m² de surface de terrains pour 12 782 m² de Surface de Plancher.

2.2. Les objectifs du programme de construction

La ZAC. du centre bourg est une opération d'aménagement organisée de façon cohérente et destinée :

- **À accueillir de l'habitat en continuité du bourg,**
- **À améliorer les conditions de stationnement en centre bourg,**
- **À prévoir une réserve foncière pour un équipement public qui permettra de répondre à des besoins futurs à destination de l'enfance (extension de l'école ou crèche).**

Ainsi, concernant le logement, le programme prévoit du logement social en locatif et accession, mais également des logements en programme libre. Néanmoins, cette répartition n'est pas arrêtée à ce jour.

La ZAC du centre bourg doit en effet permettre de :

- Développer la qualité résidentielle de la commune. Elliant constitue aujourd'hui un **attrait certain** pour une population à la recherche d'un habitat adapté aux conditions socio-économiques actuelles notamment du fait de la proximité de la ville de Quimper ;
- Réaliser un espace de stationnement. Le stationnement actuel sur la commune se fait de manière linéaire en bordure de route. Le parking sis sur la parcelle Rue Bel air (Ex lot 48) permettra de sécuriser le stationnement mais également de faciliter l'accès aux commerces du bourg et, par conséquent, d'améliorer l'attractivité du territoire.
- Poursuivre le programme d'embellissement du centre bourg, mis en place par la commune, avec requalification des espaces publics ;
- Développer un site **d'urbanisation attractif qui répondra aux différentes demandes en termes de logement** (mixité sociale) ;
- Prendre **en compte des besoins en termes d'équipements publics futurs** sur ce site privilégié (réserve foncière pour un équipement public futur type crèche ou extension de l'école), intégrant déjà un Centre de Loisir Sans Hébergement (C.LS.H.) et une école ;
- Réaliser une zone d'aménagement concerté à **forte qualité paysagère et environnementale**, vitrine d'un développement urbain maîtrisé et harmonieux ;
- Optimiser la gestion de l'espace, notamment en évitant le mitage sur les autres lieux de la commune.

2.3 Détail du programme de construction

Commune d'Elliant							
Aménagement de la ZAC du centre-bourg							
Tableau des surfaces cessibles – Mars 2024							
Entité	Identification	Surface 2011	Surface 2024	SdP 2011	SdP 2024	Stationnement 2011	Stationnement 2024
Logements collectifs	S-TOTAL	2 564 m²	2 669 m²	2 480 m²	2 742 m²		
	Collectif Nord	825 m ²	1 179 m ²	Logements : 800 m ² Commerce : 290 m ²	Logements : 1 400 m ²	11 pl de parking	20 pl de parking
	Collectif Sud	1 739 m ²	1 490 m ²	Logements : 1 000 m ² Commerces : 390 m ²	Logements : 882 m ² Commerces : 460 m ²	12 pl de parking	12 pl de parking
Maisons individuelles groupées	S-TOTAL	8 602 m²	8 640 m²	2 510 m²	3 680 m²		
MIG = Lots où les maisons construites devront respecter au moins une mitoyenneté par rapport aux limites cadastrales	Lot 1	320 m ²	308 m ²	125 m ²	120 m ²	2 pl de parking par parcelle	2 pl de parking par parcelle
	Lot 2	323 m ²	316 m ²	100 m ²	120 m ²		
	Lot 3	310 m ²	303 m ²	100 m ²	120 m ²		
	Lot 4	325 m ²	332 m ²	100 m ²	120 m ²		
	Lot 6	356 m ²	349 m ²	110 m ²	160 m ²		
	Lot 7	303 m ²	300 m ²	105 m ²	160 m ²		
	Lot 8	299 m ²	299 m ²	105 m ²	160 m ²		
	Lot 9	418 m ²	442 m ²	115 m ²	160 m ²		
	Lot 10	421 m ²	416 m ²	115 m ²	160 m ²		
	Lot 11	438 m ²	435 m ²	115 m ²	160 m ²		
	Lot 12	451 m ²	449 m ²	115 m ²	160 m ²		
	Lot 13	506 m ²	514 m ²	120 m ²	160 m ²		
	Lot 15	342 m ²	354 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 16	345 m ²	350 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 17	332 m ²	347 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 18	331 m ²	340 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 19	341 m ²	354 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 37	373 m ²	376 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 38	373 m ²	378 m ²	95 m ²	160 m ²		
	Lot 39	379 m ²	373 m ²	95 m ²	160 m ²		
Lot 40	379 m ²	369 m ²	95 m ²	160 m ²			
Lot 43	324 m ²	324 m ²	110 m ²	160 m ²			
Lot 44	305 m ²	304 m ²	110 m ²	160 m ²			
Lot 45	308 m ²	308 m ²	110 m ²	160 m ²			
						1 pl de parking par parcelle 1 pl boxée à proximité	
						2 pl de parking par parcelle	
Lots libres	S-TOTAL	10 558 m²	10 631 m²	2 915 m²	4 360 m²		
	Lot 5	488 m ²	519 m ²	130 m ²	200 m ²	2 pl de parking par parcelle	2 pl de parking par parcelle
	Lot 14	468 m ²	550 m ²	100 m ²	200 m ²		
	Lot 20	563 m ²	568 m ²	100 m ²	160 m ²		
	Lot 21	429 m ²	429 m ²	100 m ²	160 m ²		
	Lot 22	427 m ²	427 m ²	100 m ²	160 m ²		
	Lot 23	428 m ²	428 m ²	100 m ²	160 m ²		
	Lot 24	429 m ²	428 m ²	100 m ²	160 m ²		
	Lot 25	406 m ²	438 m ²	100 m ²	160 m ²		
	Lot 26	378 m ²	380 m ²	105 m ²	200 m ²		
	Lot 27	382 m ²	387 m ²	110 m ²	200 m ²		
	Lot 28	425 m ²	430 m ²	180 m ²	200 m ²		
	Lot 29	458 m ²	449 m ²	170 m ²	200 m ²		
	Lot 30	402 m ²	396 m ²	170 m ²	200 m ²		
	Lot 31	372 m ²	378 m ²	160 m ²	200 m ²		
	Lot 32	505 m ²	492 m ²	200 m ²	200 m ²		
	Lot 33	405 m ²	399 m ²	140 m ²	200 m ²		
	Lot 34	471 m ²	463 m ²	140 m ²	200 m ²		
	Lot 35	504 m ²	493 m ²	140 m ²	200 m ²		
	Lot 36	714 m ²	689 m ²	140 m ²	200 m ²		
	Lot 41	566 m ²	558 m ²	115 m ²	200 m ²		
	Lot 42	473 m ²	465 m ²	115 m ²	200 m ²		
	Lot 46	416 m ²	417 m ²	100 m ²	200 m ²		
	Lot 47	449 m ²	448 m ²	100 m ²	200 m ²		
Réserve foncière Pour Equip. Public	S-TOTAL	2 000 m²	2 000 m²		2 000 m²		
Parcelle rue Bel Air Ex Lot N°48	S-TOTAL	257 m²					
TOTAL		23 981 m²	23 940 m²	7 905 m²	12 782 m²		



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°1

La ville :



1, rue du docteur Laennec

29370 ELLIANT

☎ : 02 98 10 91 11

La maîtrise d'ouvrage :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

Urbanisme :



41 rue Jean Macé

29200 BREST

☎ : 02 98 46 81 70

III. **Projet de programme des équipements publics modifié à réaliser dans la zone**

Les coûts de revient des équipements précisés ci-après sont prévisionnels. Leur montant pourra être actualisé au fur et à mesure de la réalisation des travaux afin de tenir compte de leur coût réel.

Le programme des équipements publics de la Z.A.C du centre-bourg comprend :

- Des voies d'accès à la ZAC et de desserte interne,
- Des bassins tampons et ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- La création d'espaces verts et de places de stationnement publiques,
- La création de l'ensemble des réseaux techniques permettant de viabiliser la zone.

3.1 Les voies d'accès à la Z.A.C et de desserte interne

L'accès à la Z.A.C se fait via quatre points : les accès nord donnant sur la rue de Bel air et est donnant sur le chemin du Carn-Zu sont des accès réservés aux modes doux, les deux autres accès, l'un sur la rue Bel air à l'ouest et l'autre sur la rue Neuve au sud, sont des accès mixtes (modes doux/véhicules).

La voie principale présente une chaussée en enrobé et pavés. Elle est à double sens, bordée de trottoirs et arborée. Sa structure est composée de GNT 2A 0/31.5 (épaisseur 25 cm) et d'un revêtement BBSG 0/10 (épaisseur 6 cm) ou pavé 10x10x8 cm.

A ces voies d'accès à la zone s'ajoute une voie de desserte résidentielle interne à la Z.A.C. La fonction de cette voie de desserte est de desservir les îlots constructibles à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. Le profil de cette dernière est légèrement différent (usage mixte de la chaussée).

L'ensemble des aménagements intègre la nécessité d'assurer des parcours continus et sécurisés pour les circulations douces (cycles et piétons). Des voies de circulation douces seront créées également le long des noues et espaces verts. Les passages piétons seront protégés et matérialisés sur l'ensemble des aménagements.

3.2 Les bassins tampons et ouvrages de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera intégralement assurée au sein du périmètre de la Z.A.C via un système de noues.

Ces noues seront aménagées de manière à se fondre avec les espaces verts alentours, n'étant en eaux que lors des épisodes de fortes pluies.

3.3 Les espaces verts et stationnement publics

Le cœur de la Z.A.C sera constitué d'un vaste espace vert, prairie commune en libre accès. Cette prairie sera en partie bordée par les lots de maisons individuelles groupées, donnant ainsi à ces logements une plus grande perspective.

Cette prairie sera la prolongation de la noue centrale. A cet espace vert central s'ajouteront des plantations linéaires le long des voiries.

3.4 La création de l'ensemble des réseaux techniques

Le programme des équipements publics de la Z.A.C du centre-bourg comprend la création de l'ensemble des réseaux techniques nécessaire à la viabilisation de la zone : Basse Tension, assainissement eaux pluviales et eaux usées, eau potable, électricité, Gaz, Telecom ...

A) Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera intégralement assurée au sein du périmètre de la Z.A.C via un système de noues et de bassin de rétention. En plus de ces dispositifs, les aménagements pourront être demandés par des dispositifs de régulation à la parcelle.

B) Assainissement eaux usées

L'assainissement sera assuré par un réseau gravitaire BA 135A (pas de poste de refoulement). Sont prévus les regards de branchement et le linéaire total de réseau.

C) Réseau Eau Potable

L'adduction d'eau potable sera assurée par un réseau linéaire avec raccordements individuels et poteaux de sécurité incendie.

D) Réseaux souples

- Desserte électrique : réseaux de haute et basse tension, branchements individuels, génie civil de poste EDF.
- Desserte Réseau Gaz pour l'ensemble des lots individuels
- Eclairage public : réseau pour éclairage mât.
- Réseaux téléphonique et fibre optique : réseau FT avec branchements et réseau fibre optique avec chambres de tirage.

3.5 Tableau récapitulatif des équipements publics

Ouvrages	Coût de revient prévisionnel en € HT Dossier Réalisation ZAC Initial (Novembre 2011)	Coût de revient prévisionnel en € HT Dossier Réalisation ZAC Modificatif N°1 (Bilan CRAC 2023)
Prix généraux	10 250.00	
Terrassement Voiries	424 731.20	357 000
Assainissement EU, EP, noues	298 780.00	363 000 (Y/c AEP)
Réseau AEP/FT/FO	123 285.00	Télécom FT/FO : 39 500
Electrification	286 615.00	47 000
Eclairage Public		94 000
Gaz		16 500
Espaces verts	99 500.00	77 000
Gestion du site – Entretien EV		71 000
Travaux Divers (Enclos Poubelles – Reprises VRD – Tvx Sup...)		117 000
TOTAL	1 243 161.20	1 182 000



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°1

La ville :



1, rue du docteur Laennec

29370 ELLIANT

☎ : 02 98 10 91 11

La maîtrise d'ouvrage :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

Urbanisme :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

IV. Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération se basent :

En ce qui concerne les dépenses :

- Acquisitions foncières,
- Maîtrises d'œuvre et études opérationnelles,
- Travaux,
- Frais de société,
- Frais financiers,
- Frais divers (communication, branchements, taxe foncière...).

En termes de recettes :

- Des prévisions de recettes de charges foncières qui sont liées à un rythme de construction défini selon des hypothèses cohérentes en termes de marché immobilier et de phasage de l'opération,
- Des subventions,
- Une Participation de la commune d'Elliant.

4.1 Le déroulement de l'opération

La mise en œuvre de la Z.A.C d'Elliant a été réalisée en deux phases de travaux :

Phase 1 : - Création des accès à la Z.A.C

- Création des voies de desserte de la Z.A.C
- Terrassements généraux, réseaux eaux usées, eaux pluviales, eau potable, réseaux souples (électrique, éclairage, téléphone, Gaz, ...), voirie provisoire.
- Equipement des lots desservis par ces voies.

Phase 2 : - Voiries définitives

- Eclairage public
- Espaces verts

4.2 BILAN PREVISIONNEL DE LA Z.A.C DU CENTRE-BOURG

DEPENSES	Bilan 2011 En € HT	Bilan 2023 En € HT	RECETTES	Bilan 2011 En € HT	Bilan 2011 En € HT
Acquisitions et frais fonciers	688 158	707 200	Cessions de terrains	1 438 844	1 508 145
Etudes, MOE, suivi	106 702	112 000	Subventions	136 000	73 102
Travaux	1 263 161	1 182 000	Participation	841 924	844 309
Frais financiers, frais divers, frais société...	358 747	424 733	Produits financiers		376
TOTAL DEPENSES	2 416 769	2 425 932	TOTAL RECETTES	2 416 769	2 425 932



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°1

La ville :



1, rue du docteur Laennec

29370 ELLIANT

☎ : 02 98 10 91 11

La maîtrise d'ouvrage :



6 boulevard du Finistère

29000 QUIMPER

☎ : 02 98 95 37 25

Urbanisme :



41 rue Jean Macé

29200 BREST

☎ : 02 98 46 81 70

V. Annexes

ANNEXES

- I. Bilan prévisionnel – Arrêté au 31/12/2022**
- II. Plan de composition modifié**

Intitulé	Bilan		Engagements		Fin 2021		2022		2023		2024		2025		Bilan	
	Initial	Approuvé	Engagé	Reste	Année	Cumul	Jan-Juin	Jul-Dec	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart		
1 009 Bénéfices	2 425 632	2 425 632	2 242 632	2 469	2 274 568	2 242 632	10 693	18 692	23 643	60 748	2 425 632	2 425 632	2 425 632	0		
11 Etudes générales	8 000	8 000	7 775		7 775	7 775					225		8 000			
1125 Etude Lot sur Feu	3 650	3 650	3 650		3 650	3 650					225		3 650			
1130 Etudes techniques diverses	4 350	4 350	4 125		4 125	4 125							4 350			
2 Terrains, acquisitions et frais fonciers	541 787	702 000	686 436		693 394	1 042	5 700	560	6 200	1 000	3 564	707 200	5 200			
21 Acquisitions et frais fonciers	541 787	585 403	585 403		585 403	1 042	5 700	500	6 200	1 000	3 462	695 200	5 200			
2110 Coût d'acquisition du terrain	15 000	15 000	9 946		9 946		5 200		5 200			15 146	5 200			
2115 Frais d'acte notarié			637		637	642						1 279	642			
2120 Indemnités de remplis			71 562		71 562							71 562				
2125 Frais d'appropriation			2 768		2 768							2 768				
2135 Frais de géométrie	10 000	19 694	13 560		13 160	400	500	500	1 000	1 000	3 482	19 042	-642			
22 Baux																
23 Autres coûts d'aménagement du terrain																
2315 Démolition	12 000	12 000	11 918		11 918	82	12 000				82	12 000				
3 Honoraires	90 399	104 000	97 345		97 345	6 655					6 655	104 000				
31 Honoraires	90 399	104 000	97 345		97 345	6 655					6 655	104 000				
3110 Moe	82 180	40 000	39 077		39 077						923	40 000				
3115 BET Technique	62 000	62 000	56 483		56 483						5 517	62 000				
3125 Sécurité santé	8 219	2 000	1 785		1 785						215	2 000				
4 Travaux	1 253 700	1 182 000	1 125 799		1 120 573	5 226	2 000	10 500	12 500	7 000	36 701	1 182 000				
41 Travaux de superstructure	1 253 700	1 079 000	1 024 425		1 019 199	5 226	2 000	10 500	12 500	7 000	35 074	1 079 000				
4205 Voirie	1 124 000	357 000	356 115		356 115						885	357 000				
4210 Réseaux			362 716		362 716							363 000				
4215 Eclairage public			93 609		93 609							94 000				
4220 Espaces verts	50 000	77 000	70 012		70 012		3 500	3 500	3 500	5 000	3 488	77 000				
4225 gestion de site (ente-eden, ...)	20 000	54 196	49 545		49 545		5 000	5 000	5 000	5 000	6 804	71 000				
4230 divers	59 700	117 000	87 778		87 202	576	2 000	2 000	4 000	2 000	23 222	117 000				
43 Travaux de finition de voirie, réseaux,	103 000	103 000	101 373		101 373						1 627	103 000				
4405 Electricité	46 171	46 171	46 171		46 171						829	47 000				
4415 Gaz	16 500	16 500	16 061		16 061						439	16 500				
4420 Télécommunication	39 500	39 500	39 141		39 141						359	39 500				
5 Frais annexes	23 000	26 000	21 388		20 467	634	500	700	1 200	1 200	2 569	26 000				
51 Assurances	8 000	14 000	10 818		9 886	634	700	700	700	700	2 060	14 000				
52 Autres frais annexes																
5210 Frais de tirage	2 000	2 000	2 268		1 971						29	2 000				
5215 Impôts et taxes	8 000	10 000	7 719		7 085	634	700	700	700	700	881	10 000				
5220 Frais divers	2 000	2 000	831		831						1 169	2 000				
53 Frais de commercialisation et de publicité	15 000	12 000	10 571		10 571		500	500	500	500	429	12 000				
5310 Frais de communication, parution, publicité	5 000	12 000	10 571		10 571		500	500	500	500	429	12 000				
54 TVA d'opération																
55 Ressources annexes																
6 Frais financiers	81 828	178 557	169 623		168 376	1 046	550	525	1 075	751	3 879	173 126	-5 431			
61 Frais financiers	81 828	178 557	169 623		168 376	1 046	550	525	1 075	751	3 879	173 126	-5 431			
6105 Frais financiers sur court-terme	5 000	83 329	83 530		83 530							82 530				
6110 Frais financiers sur emprunt	76 828	86 944	87 094		84 847	1 046	550	525	1 075	751	3 76	87 094	550			
			83 847		83 847		550	525	1 075	751	3 76	83 847				
			3 247		3 247						3 503	3 247				
6115 Opé 212 - Emprunt CA 2022, différé 1 an		6 684										3 503				
7 Frais de sociétés - Remunération	210 581	225 375	176 189		166 317	9 872	2 143	6 367	8 510	13 693	27 215	225 607	232			
71 Frais de sociétés - Remunération	210 581	225 375	176 189		166 317	9 872	2 143	6 367	8 510	13 693	27 215	225 607	232			
7105 Dossier de réhabilitation	6 000	6 000	6 000		6 000							6 000				
7110 Conduite d'opération (sur dépenses)	74 223	71 701	67 680		67 680	324	443	632	1 075	487	2 681	71 933	232			
7115 Frais de commercialisation (sur recettes)	55 358	68 749	45 784		39 635	6 148	4 035	4 035	4 035	9 796	9 134	68 749				
7120 Conduite générale (forfait)	30 000	51 850	41 650		38 250	3 400	1 700	1 700	3 400	3 400	3 400	51 850				
7125 Clôture d'opération	12 000	12 000	12 000		12 000							12 000				
7140 Divers (dossier de création, foncier, ...)	33 000	15 075	15 075		15 075							15 075				
8 Provisions																
81 Provisions																
1 Versement collectivité	2 211 295	2 425 632	2 033 305		1 782 634	134 515	1 917 349	88 421	88 421	219 724	200 438	2 425 632	517 411			
11 Participation de la collectivité	673 636	844 309	844 309		844 309		844 309		844 309			844 309	844 309			
1105 Participation de la collectivité concédante	673 636	844 309	844 309		844 309		844 309		844 309			844 309	844 309			

Intitulé	Bilan		Engagements		Fin 2021		2022		2023		2024		2025		Bilan	
	Initial	Approuvé	Engagé	Reste	Année	Cumul	Jan-Juin	Jul-Dec	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart		
13 Subventions	100 000	73 102	73 102		73 102	73 102									73 102	
1305 Subventions	100 000	73 102	73 102		73 102	73 102									73 102	
21 Ventes de terrains aménagés et droits à	1 322 459	1 426 145	1 033 518	115 946	783 047	134 515	88 421	88 421	88 421	219 724	200 438	200 438	1 426 145			
2105 Ventes de terrains aménagés et droits à	1 322 459	1 426 145	1 033 518	115 946	783 047	134 515	88 421	88 421	88 421	219 724	200 438	200 438	1 426 145			
2110 Ventes de terrains aménagés (organisme social)	983 830	1 189 745	909 118	115 956	658 647	134 515	88 421	88 421	88 421	119 724	100 438	100 438	1 189 745			
2115 Vente de droits à bâtir	338 629	124 400	124 400		124 400	124 400				100 000	124 400		100 000			
22 Ventes d'immobilisations construites															124 400	
3 Autres produits	115 200	82 000	82 000		82 000	82 000									82 000	
31 Autres produits	115 200	82 000	82 000		82 000	82 000									82 000	
4 Produits financiers		376	376		376	376									376	
41 Produits financiers		376	376		376	376									376	
4105 RESULTAT D'EXPLOITATION				113 458	-491 403	114 695	-10 893	89 629	58 936	136 081	119 690	119 690	1 350 000	1 350 000		
APORTISSEMENTS			1 350 000	550 000	800 000	800 000	99 775	99 775	99 775	199 850	250 375	250 375	1 350 000	1 350 000		
1 REMBOURSEMENTS AVANCES																
2 AVANCES VERSEES																
3 EMPRUNTS			1 350 000	550 000	800 000	800 000	99 775	99 775	99 775	199 850	250 375	250 375	1 350 000	1 350 000		
3005 Amortissement Emprunts			1 350 000	550 000	800 000	800 000	99 775	99 775	99 775	199 850	250 375	250 375	1 350 000	1 350 000		
Opé 212 - Emprunt CA 2022, différé 1 an			800 000	550 000	800 000	800 000	99 775	99 775	99 775	199 850	250 375	250 375	800 000	800 000		
4 TVA			550 000	550 000	550 000	550 000							550 000	550 000		
4 MOBILISATIONS			1 350 000		800 000	1 350 000							1 350 000	1 350 000		
1 AVANCES RECUES																
2 REMBOURSEMENT (DES AVANCES)			1 350 000		800 000	1 350 000							1 350 000	1 350 000		
3 EMPRUNTS			1 350 000		800 000	1 350 000							1 350 000	1 350 000		
3005 Mobilisation Emprunts			1 350 000		800 000	1 350 000							1 350 000	1 350 000		
Opé 212 - Emprunt CA 2022, différé 1 an			550 000		800 000	550 000							800 000	800 000		
4 TVA			550 000		550 000	550 000							550 000	550 000		
FINANCEMENT				-500 000	-482 686	1 78 069	168 544	-99 775	-99 775	-199 850	-250 375	-250 375				
TRESORERIE								120 712	120 712	136 804	136 804	136 804				

