

DOSSIER DE RÉALISATION Modification simplifiée N°2

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°2

Préambule	3
Contexte juridique	4
Contexte de la modification	4
Le contexte géographique	5
Schéma d'orientation 2025	7
Plan de composition 2025	8
I. Les évolutions du programme de réalisation de la Z.A.C	9
II. Projet de programme global des constructions modifié à réaliser dans la zone	11
2.1 Programme de construction	12
2.2. Les objectifs du programme de construction	12
2.3 Détail du programme de construction	13
III. Projet de programme des équipements publics modifié à réaliser dans la zone	14
3.1 Les voies d'accès à la Z.A.C et de desserte interne	15
3.2 Les bassins tampons et ouvrages de gestion des eaux pluviales	15
3.3 Les espaces verts et stationnement publics	15
3.4 La création de l'ensemble des réseaux techniques	15
A) Assainissement eaux pluviales	16
B) Assainissement eaux usées	16
C) Réseau Eau Potable	16
D) Réseaux souples	16
3.5 Tableau récapitulatif des équipements publics	16
IV. Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	17
V. Annexes	19



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°2

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

Par délibération du 04 avril 2024, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de Réalisation Modificatif N°1 de la Z.A.C du centre-bourg à Elliant.

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 Aménagement autour du « Collectif Nord »

Ont été vendus : - 32 lots destinés à de la maison individuelle

- 1 Lot destiné à une Maison d'Assistantes Maternelles transformable en 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.

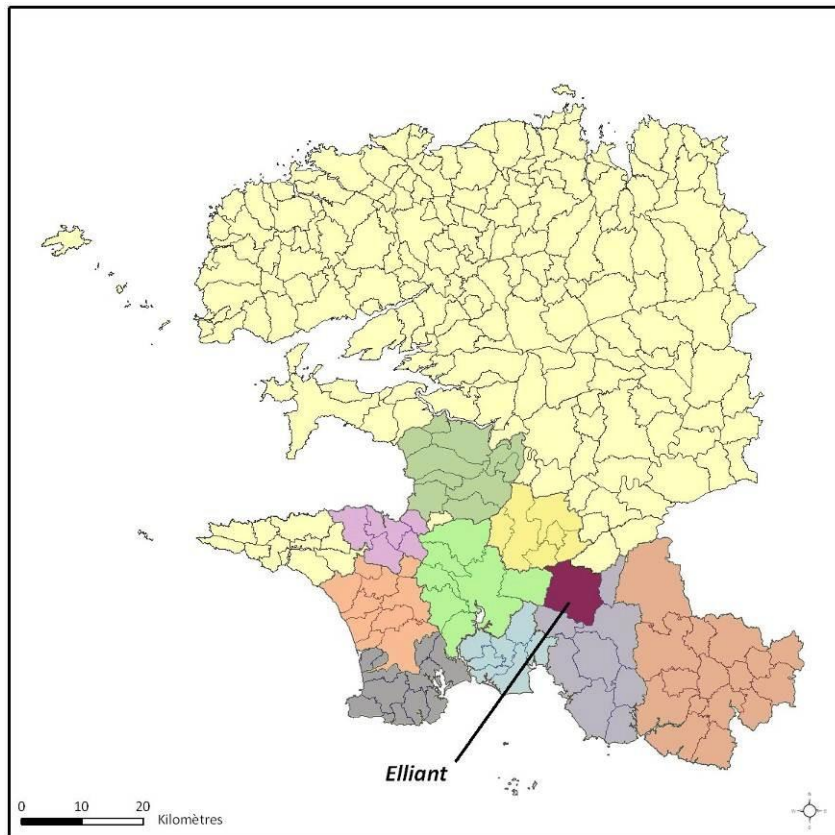
Les modifications apportées à la Z.A.C sont les suivantes :

- Regroupement des lots 9 et 10 permettant de réaliser un projet de Cabinet Médical pouvant accueillir diverses professions liées au domaine de la santé et du bien-être. Le projet pourra accueillir ou non des locaux à vocation d'habitat.

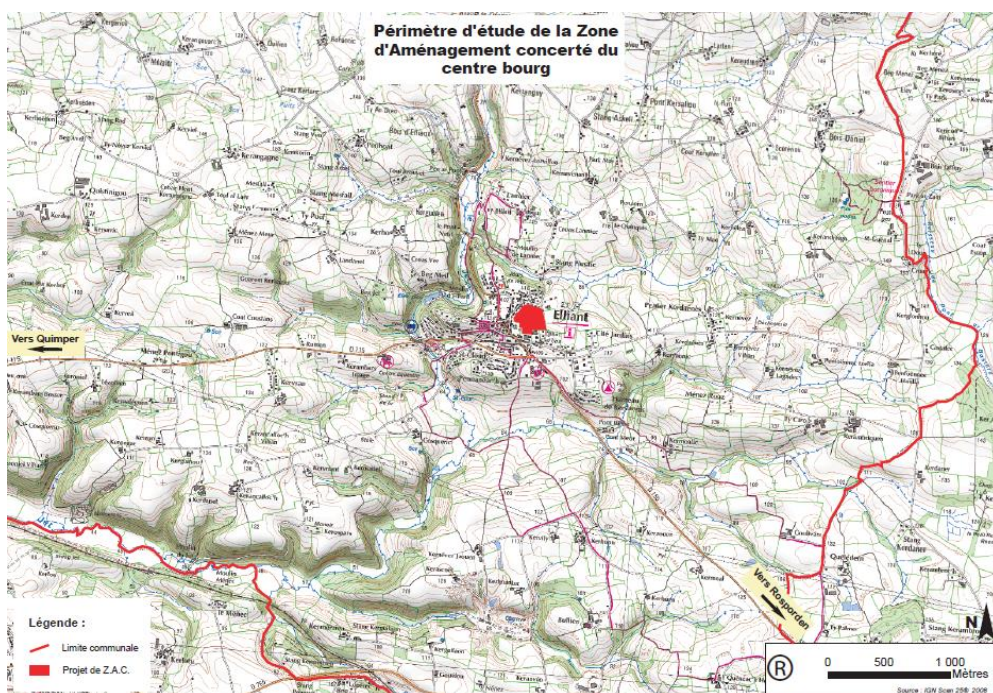
Le projet pourra se faire sur l'emprise conjointe des lots 9 à 10 avec un accès pouvant se faire par le nord (Rue du Léon) ou par l'ouest (Rue du Vannetais)

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 (suppression de 2 logements sur les lots 9 & 10 ne représentant 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 :

- 44 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 Lot pour la construction d'une Maison d'Assistantes Maternelles transformable en maison individuelle
- 1 réserve foncière communale destinée à un équipement public
- 1 Lot dédié à la construction d'un Cabinet médical (Ex Lots 9 & 10)

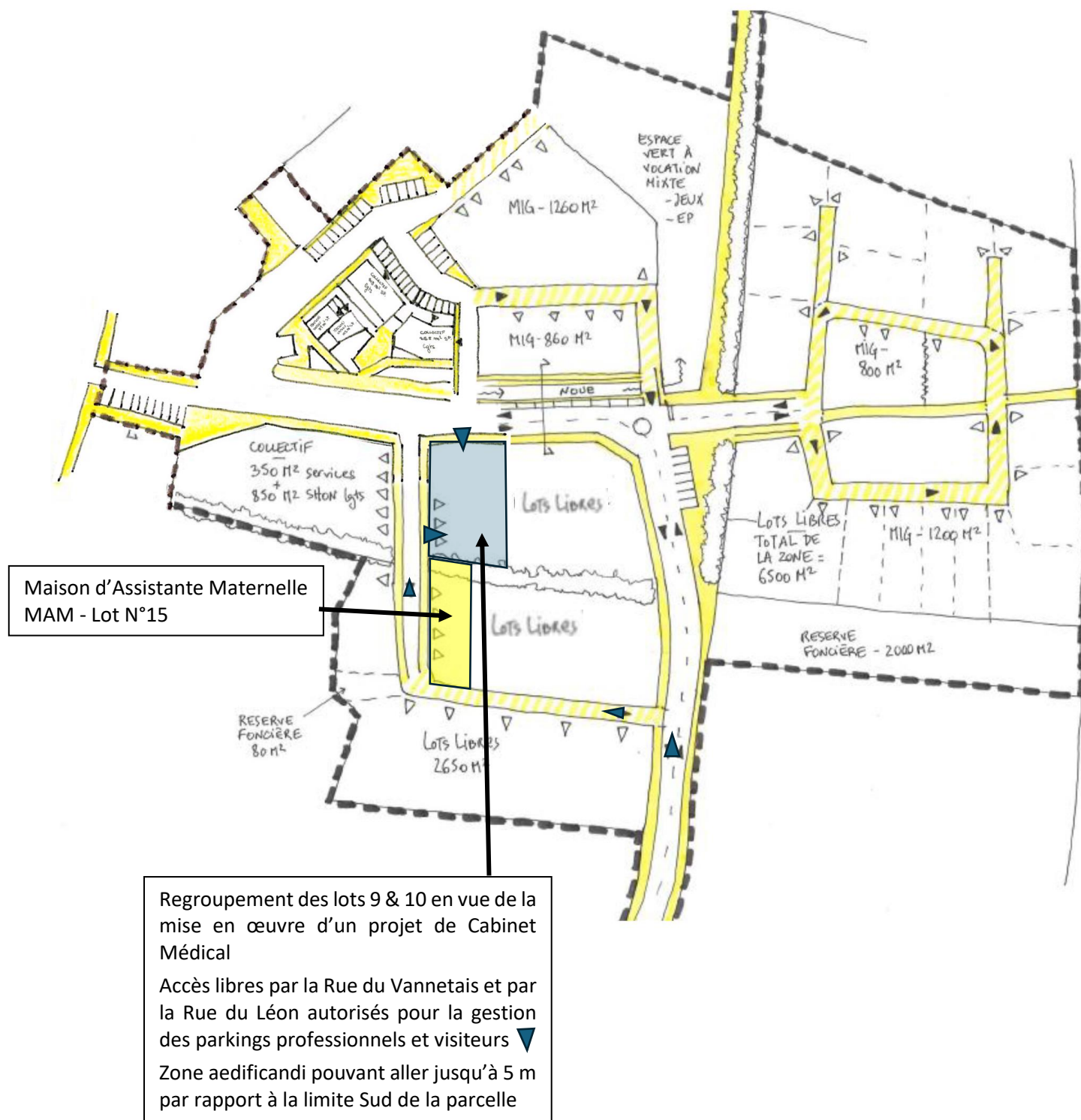
Photographie panoramique du site en 2011 :



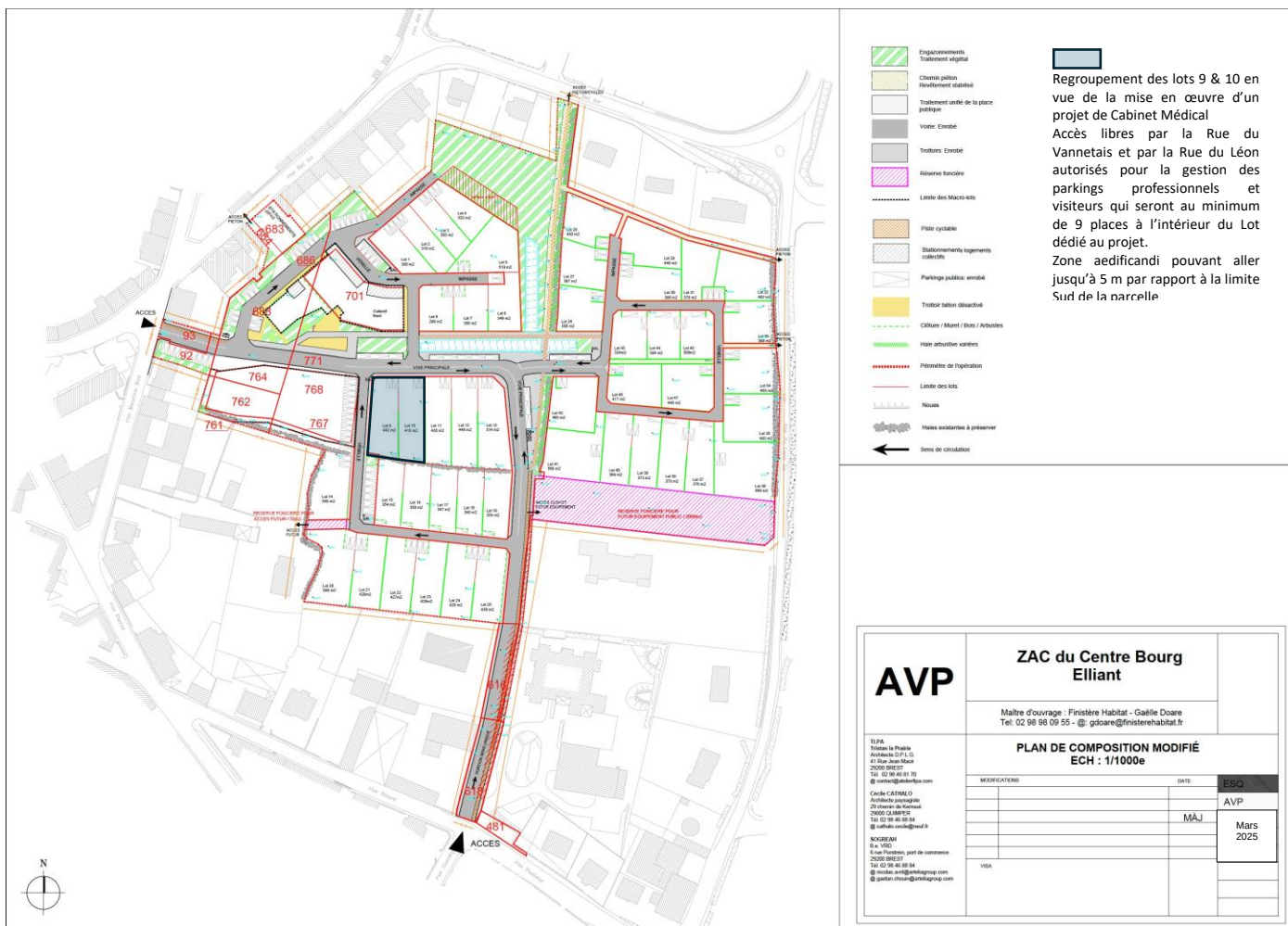
Photographie panoramique du site en 2024 :



Schéma d'orientation 2025



Plan de composition 2025



Le présent dossier de Réalisation Modificatif N°2 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°2

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 :

- Surface de 13 210 m² en 2011 ➤ Dossier de réalisation de la ZAC
- Surface de 13 154,50 m² en 2024 ➤ Dossier de réalisation Modificatif N°1
- Surface de 13 154,50 m² en 2025 ➤ Dossier de réalisation Modificatif N°2

➡ **Aucune modification de surface par rapport au dossier de Réalisation Modificatif N°1**

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



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°2

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 2025, le programme regroupera à terme :

- Environ 2 669 m² de terrains à destination de logements collectifs et services/commerces,
- Environ 10 631 m² de terrain à destination de logements individuels (lots libres),
- Environ 7 782 m² de terrains à destination de logements individuels groupés (lots libres - MIG),
- Environ 858 m² de terrains à destination d'un Projet de Cabinet Médical,
- 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.

➡ **Aucune modification de surface de terrain commercialisable et de surface de plancher par rapport au dossier de Réalisation Modificatif N°1**

➡ **La modification du dossier de Réalisation Modificatif N°2 par rapport au dossier de Réalisation Modificatif N°1 concerne uniquement l'affectation des Lots N°9 & N°10 à un projet de Cabinet médical pouvant accueillir ou non des locaux à vocation d'habitat**

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,**
- **A accueillir des structures liées aux métiers de la santé et du bien être et/ou Services et/ou Commerces de proximité**
- **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/ou 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) permet 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 2025										
Entité	Identification	Surface 2011 Réalisation ZAC	Surface 2024 Réalisation ZAC Modif N°1	Surface 2025 Réalisation ZAC Modif N°2	SdP 2011 Réalisation ZAC	SdP 2024 Réalisation ZAC Modif N°1	SdP 2025 Réalisation ZAC Modif N°2	Stationnement 2011 Réalisation ZAC	Stationnement 2024 Réalisation ZAC Modif N°1	Stationnement 2025 Réalisation ZAC Modif N°2
Logements collectifs	S-TOTAL	2 564 m²	2 669 m²	2 669 m²	2 480 m²	2 742 m²	2 742 m²			
	Collectif Nord	825 m²	1 179 m²	1 179 m²	Logements : 800 m² Commerce : 290 m²	Logements : 1 400 m²	Logements : 1 400 m²	11 pl de parking	20 pl de parking	20 pl de parking
	Collectif Sud	1 739 m²	1 490 m²	1 490 m²	Logements : 1 000 m² Commerces : 390 m²	Logements : 882 m² Commerces : 460 m²	Logements : 882 m² Commerces : 460 m² ou Services	12 pl de parking	12 pl de parking	12 pl de parking
Maisons individuelles groupées	S-TOTAL	8 602 m²	8 640 m²	7 782 m²	2 510 m²	3 680 m²	3 360 m²			
MIG = Lots où les maisons construites devront respecter au moins une mitoyenneté par rapport aux limites cadastrales	Lot 1	320 m²	308 m²	308 m²	125 m²	120 m²	120 m²	2 pl de parking par parcelle		2 pl de parking par parcelle
	Lot 2	323 m²	316 m²	316 m²	100 m²	120 m²	120 m²			
	Lot 3	310 m²	303 m²	303 m²	100 m²	120 m²	120 m²			
	Lot 4	325 m²	332 m²	332 m²	100 m²	120 m²	120 m²			
	Lot 6	356 m²	349 m²	349 m²	110 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 7	303 m²	300 m²	300 m²	105 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 8	299 m²	299 m²	299 m²	105 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 9	418 m²	442 m²		115 m²	160 m²				
	Lot 10	421 m²	416 m²		115 m²	160 m²				
	Lot 11	438 m²	435 m²	435 m²	115 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 12	451 m²	449 m²	449 m²	115 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 13	506 m²	514 m²	514 m²	120 m²	160 m²	160 m²	1 pl de parking par parcelle 1 pl boxée à proximité		2 pl de parking par parcelle
	Lot 15	342 m²	354 m²	354 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 16	345 m²	350 m²	350 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 17	332 m²	347 m²	347 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 18	331 m²	340 m²	340 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 19	341 m²	354 m²	354 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 37	373 m²	376 m²	376 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 38	373 m²	378 m²	378 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 39	379 m²	373 m²	373 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 40	379 m²	369 m²	369 m²	95 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 43	324 m²	324 m²	324 m²	110 m²	160 m²	160 m²	2 pl de parking par parcelle		
	Lot 44	305 m²	304 m²	304 m²	110 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 45	308 m²	308 m²	308 m²	110 m²	160 m²	160 m²			
Lots libres	S-TOTAL	10 558 m²	10 631 m²	10 631 m²	2 915 m²	4 360 m²	4 360 m²			
	Lot 5	488 m²	519 m²	519 m²	130 m²	200 m²	200 m²	2 pl de parking par parcelle	2 pl de parking par parcelle	2 pl de parking par parcelle
	Lot 14	468 m²	550 m²	550 m²	100 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 20	563 m²	568 m²	568 m²	100 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 21	429 m²	429 m²	429 m²	100 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 22	427 m²	427 m²	427 m²	100 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 23	428 m²	428 m²	428 m²	100 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 24	429 m²	428 m²	428 m²	100 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 25	406 m²	438 m²	438 m²	100 m²	160 m²	160 m²			
	Lot 26	378 m²	380 m²	380 m²	105 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 27	382 m²	387 m²	387 m²	110 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 28	425 m²	430 m²	430 m²	180 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 29	458 m²	449 m²	449 m²	170 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 30	402 m²	396 m²	396 m²	170 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 31	372 m²	378 m²	378 m²	160 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 32	505 m²	492 m²	492 m²	200 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 33	405 m²	399 m²	399 m²	140 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 34	471 m²	463 m²	463 m²	140 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 35	504 m²	493 m²	493 m²	140 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 36	714 m²	689 m²	689 m²	140 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 41	566 m²	558 m²	558 m²	115 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 42	473 m²	465 m²	465 m²	115 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 46	416 m²	417 m²	417 m²	100 m²	200 m²	200 m²			
	Lot 47	449 m²	448 m²	448 m²	100 m²	200 m²	200 m²			
	Cabinet Médical (Ex Lots 9 & 10)	S-TOTAL			858 m²					
Réserve foncière Pour Equip. Public	S-TOTAL	2 000 m²	2 000 m²	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	23 940 m²	7 905 m²	12 782 m²	12 782 m²			



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°2

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

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 2022)	Coût de revient prévisionnel en € HT Dossier Réalisation ZAC Modificatif N°2 (Bilan CRAC 2023)
Prix généraux	10 250.00		
Terrassement Voiries	424 731.20	357 000	357 000
Assainissement EU, EP, noues	298 780.00	363 000 (Y/c AEP)	363 000 (Y/c AEP)
Réseau AEP/FT/FO	123 285.00	Télécom FT/FO : 39 500	Télécom FT/FO : 39 500
Electrification	286 615.00	47 000	47 000
Eclairage Public		94 000	94 000
Gaz		16 500	16 500
Espaces verts	99 500.00	77 000	77 000
Gestion du site – Entretien EV		71 000	81 000
Travaux Divers (Enclos Poubelles – Reprises VRD – Tvx Sup...)		117 000	122 000
TOTAL	1 243 161.20	1 182 000	1 197 000

➡ **Aucune modification de programme des équipements publics par rapport au dossier de Réalisation Modificatif N°1**



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°2

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,
- Des produits financiers.

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 Réalisation ZAC	Bilan CRAC 2022 En € HT Réalisation ZAC Modif N°1	Bilan CRAC 2023 En € HT Réalisation ZAC Modif N°2	RECETTES	Bilan 2011 En € HT Réalisation ZAC	Bilan CRAC 2022 En € HT Réalisation ZAC Modif N°1	Bilan CRAC 2023 En € HT Réalisation ZAC Modif N°2
Acquisitions et frais fonciers	688 158	707 200	707 200	Cessions de terrains	1 438 844	1 508 145	1 517 263
Etudes, MOE, suivi	106 702	112 000	112 000	Subventions	136 000	73 102	73 102
Travaux	1 263 161	1 182 000	1 197 000	Participation communale	841 924	844 309	874 309
Frais financiers, frais divers, frais société...	358 747	424 732	448 850	Produits financiers		376	376
TOTAL DEPENSES	2 416 769	2 425 932	2 465 050	TOTAL RECETTES	2 416 769	2 425 932	2 465 050

➡ **Aucune modification de financement de l'opération par rapport au dossier de Réalisation Modificatif N°1**



FINISTÈRE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C DU CENTRE-BOURG À ELLIANT

DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°2

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 CRAC 2023 – Arrêté des comptes au 31/12/2023**
- II. Plan de composition modifié**



CR 208 ELLIANT - ZAC DU CENTRE BOURG
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2023

29/05/2024 16:43
Chiffres en €
JOUSSET Nicolas

Intitulé	Bilan		Engagements		Fin 2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		Bilan	
	Initial	Approuvé	Engagé	Reste	Année	Année	Année	Cumul	Jan-Jun	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart	
DEPENSES	2 211 295	2 425 932	2 319 666	4 992	2 292 056	22 618	2 314 675	9 875	5 204	13 093	18 298	26 464	24 281	28 578	52 754	2 465 030	2 465 030	39 118	2 000	
1 Etudes générales	10 000	8 000	9 875	7 775	7 775	2 100	9 875	9 875				125				10 000	10 000	2 000		
11 Etudes générales	10 000	8 000	9 875	7 775	7 775	2 100	9 875	9 875				125				10 000	10 000	2 000		
11125 Etude Lo sur l'eau		3 650	3 650		3 650	3 650	3 650	3 650								3 650	3 650			
11130 Etudes techniques d'axes	10 000	4 350	6 225		4 125	2 100	6 225	6 225				125				6 350	6 350	2 000		
2 Terrains, acquisitions et frais fonciers	541 787	707 200	701 133	325	696 436	4 392	700 828	325	325	500	825	1 000	1 000	1 000	2 597	707 200	707 200			
21 Acquisitions et frais fonciers	541 787	695 200	689 235	325	684 518	4 392	689 910	325	325	500	825	1 000	1 000	1 000	2 465	695 200	695 200			
2105 Coût d'acquisition du terrain	516 787	585 403	585 403		585 403		585 403	585 403								585 403	585 403			
2110 Frais d'acte notarié	15 000	15 146	14 023		9 946	4 077	14 023	14 023							1 123	15 146	15 146			
21115 Dépôt de plans		1 279	1 279		1 279		1 279	1 279							1 279	1 279	1 279			
2120 Indemnités de remploi		71 562	71 562		71 562		71 562	71 562								71 562	71 562			
2125 Frais d'expropriation		2 768	2 768		2 768		2 768	2 768								2 768	2 768			
2135 Frais de géométrie	10 000	19 042	14 200	325	13 560	315	13 875	13 875	325	500	825	1 000	1 000	1 000	1 342	19 042	19 042			
22 Baux																				
23 Autres coûts d'aménagement du terrain																				
2315 Démolition		12 000	11 918		11 918		11 918	11 918							82	12 000	12 000			
3 Honoraires	90 399	104 000	97 345		97 345		97 345	97 345							4 635	102 000	102 000			
31 Honoraires	90 399	104 000	97 345		97 345		97 345	97 345							4 635	102 000	102 000			
3110 Moe	82 180	40 000	39 077		39 077		39 077	39 077							923	40 000	923			
31115 BET Technique		62 000	56 483		56 483		56 483	56 483							3 517	60 000	3 517			
3125 Sécurité santé	8 219	2 000	1 785		1 785		1 785	1 785							215	2 000	215			
4 Travaux	1 253 700	1 182 000	1 134 640	257	1 125 799	8 394	1 134 383	257	257	6 500	6 757	8 500	12 000	16 488	18 872	1 197 000	1 197 000	15 000		
41 Travaux de superstructure																				
42 Travaux primaires de voirie, réseaux, Voirie	1 253 700	1 079 000	1 033 267	257	1 024 425	8 394	1 033 069	257	257	6 500	6 757	8 500	12 000	16 488	17 245	1 094 000	1 094 000	15 000		
4205 Réseaux	1 124 000	357 000	356 115		356 115		356 115	356 115							885	357 000	357 000			
4210 Réseaux		363 000	362 716		362 716		362 716	362 716							284	363 000	363 000			
4215 Eclairage public		94 000	93 609		93 609		93 609	93 609							391	94 000	94 000			
4220 espaces verts	50 000	77 000	70 012		70 012		70 012	70 012				3 500			3 488	77 000	77 000			
4225 gestion de site (entretien,...)	20 000	71 000	62 085		54 196	7 889	62 085	62 085		5 000	5 000	5 000	4 000	3 000	1 915	81 000	81 000	10 000		
4230 divers	59 700	117 000	88 730	257	87 778	695	88 473	88 473	257	1 500	1 757	8 000	8 000	10 000	13 770	122 000	122 000	5 000		
43 Travaux de finition de voirie, réseaux, Travaux de branchement																				
44 Travaux de branchement																				
4405 Electricité		47 000	46 171		46 171		46 171	46 171							1 627	103 000	103 000			
4415 Gaz		16 500	16 061		16 061		16 061	16 061							829	47 000	47 000			
4420 Télécommunication		39 500	39 141		39 141		39 141	39 141							439	16 500	16 500			
5 Frais annexes	23 000	26 000	22 588	1 200	21 091	297	21 388	297	1 200	700	1 900	1 200	1 000	1 512	28 000	28 000	2 000			
51 Assurances																				
52 Autres frais annexes	8 000	14 000	10 818		10 520	297	10 818	297							782	14 000	14 000			
5210 Frais de tirage		2 000	2 268		1 971	297	2 268	2 268							232	2 500	2 500			
5215 Impôts et taxes	8 000	10 000	7 719		7 719		7 719	7 719							381	10 500	10 500			
5220 Frais divers		2 000	831		831		831	831							169	1 000	1 000			
53 Frais de commercialisation et de publicité	15 000	12 000	11 771	1 200	10 571		10 571	10 571	1 200		1 200	500	500	500	729	14 000	14 000	2 000		
5310 Frais de communication, perçution, publicité	5 000	12 000	11 771	1 200	10 571		10 571	10 571	1 200		1 200	500	500	500	729	14 000	14 000	2 000		
54 TVA d'opération																				
55 Ressources annexes																				
6 Frais financiers	81 828	173 126	169 623	1 126	167 422	1 075	168 497	1 075	425	1 048	1 474	3 809	3 210	2 071	4 737	183 798	183 798	10 672		
61 Frais financiers	81 828	173 126	169 623	1 126	167 422	1 075	168 497	1 075	425	1 048	1 474	3 809	3 210	2 071	4 737	183 798	183 798	10 672		
6105 Frais financiers sur court terme	5 000	82 530	82 530		82 530		82 530	82 530							92 348	92 348	92 348			
6110 Frais financiers sur emprunt	76 828	87 094	87 094	1 126	84 892	1 075	85 967	85 967	425	325	751	376	3 210	2 071	381	87 094	87 094	9 819		
Opé 212 - Emprunt Op 2022 différé 1 an																				
6115		3 503	3 247		1 046	1 075	2 121	2 121	425	325	751	376			3 247	3 247	3 247			
7 Frais de société - Remunération	210 581	225 607	184 442	2 083	176 189	6 170	182 359	2 997	2 997	4 345	7 342	11 830	7 071	8 019	20 433	237 053	237 053	11 446		
71 Frais de société - Remunération	210 581	225 607	184 442	2 083	176 189	6 170	182 359	2 997	2 997	4 345	7 342	11 830	7 071	8 019	20 433	237 053	237 053	11 446		
7105 Dossier de réalisation	6 000	6 000	6 000		6 000		6 000	6 000								6 000	6 000			
7110 Conduite d'opération (sur dépenses)	74 223	71 933	68 460	32	67 680	748	68 429	748	96	416	512	585	756	998	1 490	72 769	72 769	836		
7115 Frais de commercialisation (sur recettes)	55 358	68 749	49 006	1 201	45 784	2 022	47 805	1 201	1 201	2 229	3 430	7 845	2 915	3 621	3 543	69 159	69 159	410		
7120 Conduite générale (forfait)	30 000	51 850	45 900	850	41 650	3 400	45 050	45 050	1 700	1 700	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400	62 050	62 050	10 200		
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	15 075							15 075	15 075	15 075			
8 Provisions																				
81 Provisions																				
RECETTES	2 211 295	2 425 932	2 160 547	198 947	1 917 349	44 252	1 961 600	917 411	26 292	48 764	75 075	207 524	63 800	79 404	77 647	2 465 030	2 465 030	39 118		
1 Versement collectivité	773 636	917 411	917 411		917 411		917 411	917 411								947 411	947 411	30 000		
11 Participation de la collectivité	773 636	917 411	917 411		917 411		917 411	917 411								947 411	947 411	30 000		
1105 Participation de la collectivité concédante	673 636	844 309	844 309		844 309		844 309	844 309								874 309	874 309	30 000		



CR 208 ELLIANT - ZAC DU CENTRE BOURG
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2023

29/05/2024 16:43
Chiffres en €
JOUSSET Nicolas

Intitulé	Bilan		Engagements		Fin 2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		Bilan	
	Initial	Approuvé	Engagé	Reste	Année	Cumul	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	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		
2 Ventes de terrains aménagés et droits à	1 322 459	1 426 145	1 160 760	198 947	917 562	44 252	961 813	26 292	48 784	75 075	177 524	79 404	63 800	79 404	77 647	1 435 263	9 118			
21 Ventes de terrains aménagés et droits à	1 322 459	1 426 145	1 160 760	198 947	917 562	44 252	961 813	26 292	48 784	75 075	177 524	79 404	63 800	79 404	77 647	1 435 263	9 118			
2105 Ventes de terrains aménagés	983 830	1 198 745	933 360	95 947	793 162	44 252	837 413	26 292	48 784	75 075	74 524	79 404	63 800	79 404	77 647	1 207 863	9 118			
2110 vente de terrains (organisme social)		103 000	103 000	103 000							103 000					103 000				
2115 Vente de droits à bâtir	338 629	124 400	124 400		124 400	124 400										124 400				
22 Ventes d'immeubles construits																				
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		
3110 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 Produits financiers		376	376		376	376												376		
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 350 000	-159 119	193 956	-374 708	21 633	-353 074	21 087	35 691	56 778	181 060	50 825	39 519	24 892				1 350 000		
AMORTISSEMENTS		1 350 000	1 350 000	450 225	800 000	99 775	899 775	99 875	99 975	199 850	250 375							1 350 000		
1 REMBOURSEMENTS AVANCES																				
2 AVANCES VERSEES		1 350 000	1 350 000	450 225	800 000	99 775	899 775	99 875	99 975	199 850	250 375							1 350 000		
3 EMPRUNTS		1 350 000	1 350 000	450 225	800 000	99 775	899 775	99 875	99 975	199 850	250 375							1 350 000		
3005 Amortissement Emprunts			800 000		800 000		800 000									800 000				
4 Opé 212 - Emprunt CA 2022 affecté 1 an			550 000	450 225		99 775	99 775	99 875	99 975	199 850	250 375					550 000				
TVA		1 350 000	1 350 000		1 350 000		1 350 000											1 350 000		
1 MOBILISATIONS																				
2 AVANCES RECUES																				
3 REMBOURSEMENT DES AVANCES		1 350 000	1 350 000		1 350 000		1 350 000											1 350 000		
3005 Emprunts		1 350 000	1 350 000		1 350 000		1 350 000											1 350 000		
4 Opé 212 - Emprunt CA 2022 affecté 1 an			550 000		550 000		550 000											550 000		
TVA																				
FINANCEMENT				-450 225	550 000	-99 775	450 225	-99 875	-99 975	-199 850	-250 375	-46 325	-91 356							
TRESORERIE					178 069	109 107		19 345	-64 775	-129 455										

