Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

PLŒMEUR 2030

ZAC Centre Bourg



Dossier de réalisation de la ZAC

MARS 2023

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

SOMMAIRE

Introduction 5

Plan de situation de la ZAC 6
Situation, contexte et procédure de la ZAC 7

1 - Notice de présentation 9

Les objectifs de la ZAC Centre Bourg de Ploemeur 11
Les principes d'aménagement de la ZAC 13

2 - Le programme prévisionnel d'équipements publics 15

Le programme prévisionnel global d'équipements publics du dossier de création (2019) 17
Le programme prévisionnel d'équipements publics en première phase (à partir de 2023) 19

3 - Le programme prévisionnel de constructions 21

Le programme prévisionnel global de constructions (dossier de création de la ZAC - 2019) 23
Les programmes réalisés ou en cours (PC/PA obtenus) entre 2019 et 2022 25
Les programmes à engager à partir de 2023 27

4 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération 29

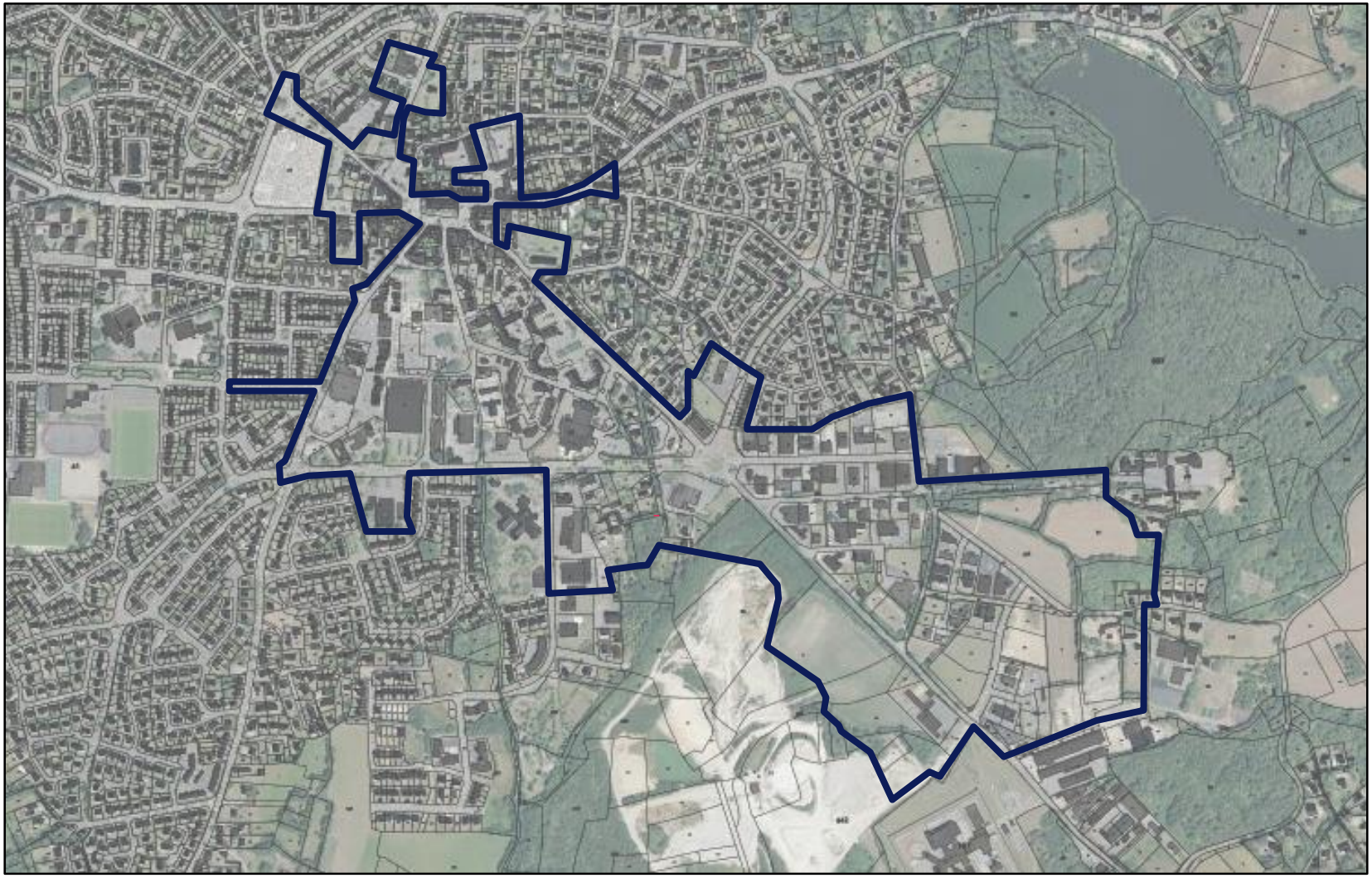
Les dépenses prévisionnelles de l'opération 31
Les recettes prévisionnelles de l'opération 31
Bilan financier, échéancier prévisionnel 32

5 - Compléments à l'étude d'impact 35

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

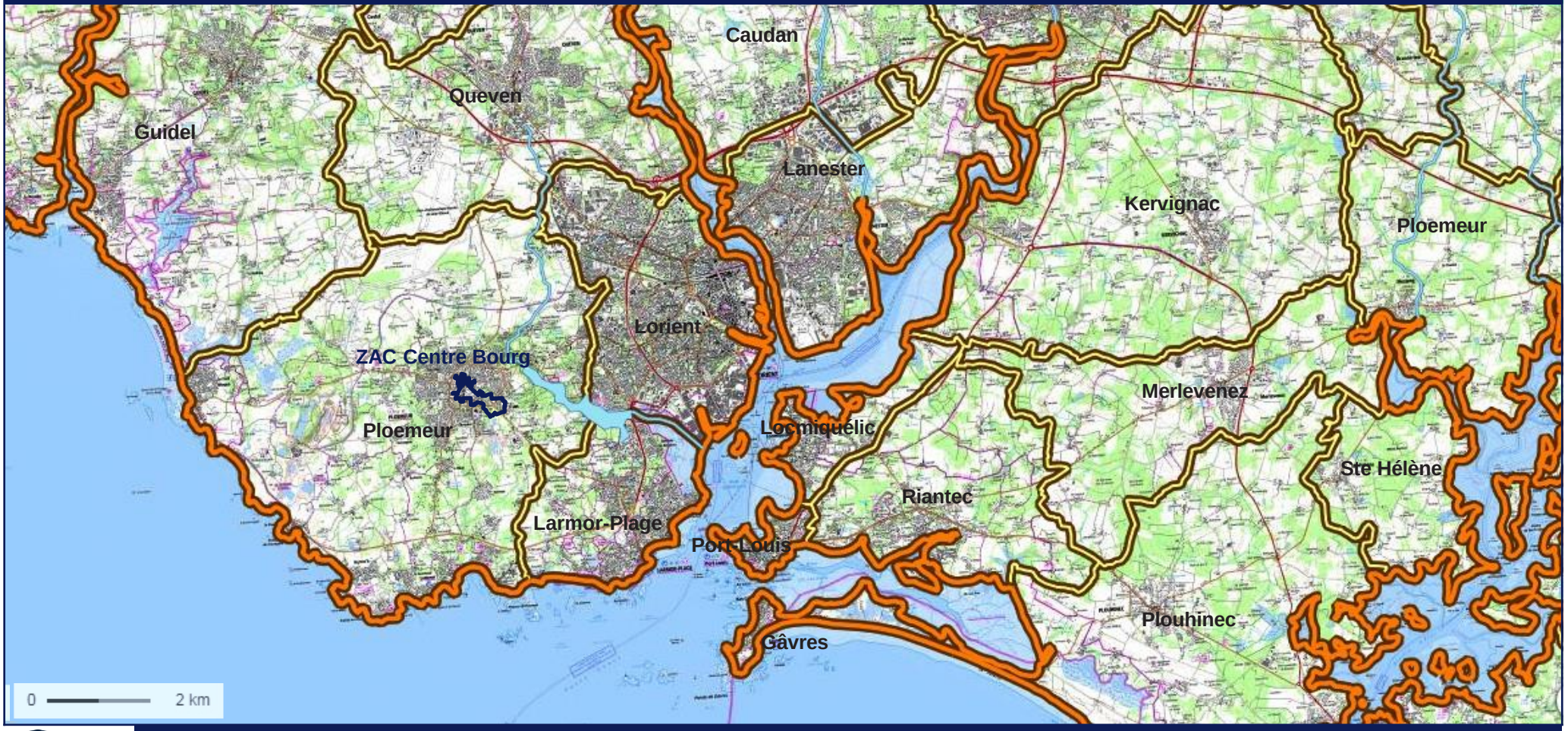


Le périmètre de la ZAC
Issu de la concertation préalable qui s'est déroulée entre avril 2018-avril 2019)
et validé par le dossier de création approuvé le 16 décembre 2019

Source : Groupement Florence MERCIER Paysagiste - 2019

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Plan de situation de la ZAC



La ZAC Centre Bourg de Ploemeur dans son contexte territorial

Carte Géoportail

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Situation, contexte et procédure de la ZAC

La situation du projet de ZAC Centre Bourg

Le projet de ZAC est situé sur la commune de Ploemeur, commune morbihannaise d'environ 18 000 habitants.

Ploemeur fait partie de l'agglomération de Lorient, qui regroupe 25 communes et compte environ 207 000 habitants.

La ZAC Centre Bourg occupe 70 ha en coeur de commune, sur le centre bourg et sur le secteur de Kerdroual.

La procédure de ZAC et ses étapes

La procédure de ZAC suit trois grandes étapes:

- **La concertation préalable**. Ses modalités ayant été définies par délibération du Conseil municipal de Ploemeur en date du 5 juillet 2017, la concertation préalable s'est tenue entre avril 2018 et avril 2019.
- **La création de la ZAC**. La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en l'occurrence la commune de Ploemeur, constitue un dossier de création qui devra être approuvé par l'assemblée délibérante.

Le bilan de la concertation préalable à été approuvé et la ZAC Centre Bourg de Ploemeur a été créée par délibération du conseil municipal de Ploemeur le 16 décembre 2019.

Le dossier de réalisation de la ZAC

Après création de la ZAC, la personne publique ayant pris l'initiative de cette ZAC doit constituer un dossier de réalisation comportant (art. R311-7 du code de l'urbanisme) :

- La notice de présentation du projet de ZAC,
- Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC,
- Le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,
- L'étude d'impact actualisée par rapport à celle du dossier de création de la ZAC (s'il y a lieu).

Le présent document regroupe l'ensemble des éléments pré-cités, à approuver par l'assemblée délibérante.

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

1 - NOTICE DE PRÉSENTATION



image non contractuelle @ Florence MERCIER paysagiste

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Les objectifs de la ZAC Centre Bourg de Ploemeur : Un développement maîtrisé

Tels que définis lors de la concertation publique et dans le dossier de création de la ZAC approuvée le 16 décembre 2019 par le conseil municipal de Ploemeur, les objectifs de la ZAC « Centre Bourg » sont les suivants.

Préserver et valoriser un patrimoine naturel et bâti de qualité dans le centre bourg

Ce volet concerne notamment des allées plantées et des éléments de paysage bocager dans le centre lui même, dont la préservation et la mise en valeur auront pour effet vertueux d'augmenter les qualités paysagères, mais aussi environnementales du centre bourg.

Il concerne aussi un patrimoine vernaculaire qui présente souvent un réel intérêt.

Densifier et intensifier le centre bourg

Les futures opérations, conformément aux orientations du SCoT[1] du Pays de Lorient, devront apporter une densité de logements - et d'habitants - sensiblement supérieure. La densification du centre bourg aura plusieurs avantages :

- Limiter la consommation de foncier, en favorisant le renouvellement urbain de la ville sur elle même ;
- offrir un nombre important de nouveaux logements en plein centre bourg, aptes à faire venir - ou à retenir - de nouveaux habitants et donc à participer à la dynamique commerçante de ce centre bourg ;
- offrir de nouveaux espaces d'activités qualitatifs et bien placés.

Rajeunir la démographie communale

Il s'agit de restaurer des équilibres qui se sont dégradés au fil des années :

- l'équilibre démographique, avec un vieillissement de la population ploemeuroise qui nécessite aujourd'hui de retravailler l'attractivité du centre bourg pour des populations rajeunies ;
- la diversité des typologies de logements, en renforçant l'offre de logements sociaux et celle de logements financièrement accessibles pour les ménages.

Rééquilibrer les usages de l'espace public

Il s'agit de recréer un partage plus équitable de l'espace public, entre les différents modes de déplacements et au profit d'usages de convivialité.

La ZAC prévoit ainsi la réalisation d'espaces publics de nature à assurer ce nouveau partage souhaité.

1 *Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Lorient impose, en centre bourg, une densité minimale de 80 logements / ha.*

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Harmoniser les espaces publics du centre pour en faire un ensemble cohérent de lieux de déambulation et de convivialité

Planifier et maîtriser l'urbanisation des secteurs mutables du centre bourg : pour une qualité optimale du bâti et une diversité de l'offre de logements

Renfo… des pro…grammes de nouveaux log… et … chaussée « actifs » (avec commerces et services)



Aménager de nouveaux espaces publics de rencontre et de convivialité, tout en mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti : la Place-jardin de Bretagne

Créer un axe majeur toutes mobilités entre la Plaine Oxygène et le Ter, autonomiser les déplacements des jeunes vers les collèges et les équipements sportifs : le parkway ("chemin - parc") ou layon urbain

Relier et mettre en valeur les espaces naturels du centre de Ploemeur : les kaolins, les espaces arborés de Kerbrient, l'allée de Kerloudan, l'allée du Château du Ter



Le plan-guide du Centre Bourg (Synthèse)

Source: Groupement Agence Florence MERCIER paysagiste - Dossier de création approuvé le 16 décembre 2019

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Les principes d'aménagement de la ZAC

Les grandes lignes définies dans le plan-guide du Centre Bourg

Les grands principes d'aménagement de la ZAC ont été définis dans le plan-guide du Centre Bourg de Ploemeur, réalisé préalablement à la création de la ZAC.

Élaboré par un groupement de bureaux d'études autour de Florence MERCIER Paysagiste, et à partir d'une large concertation, le plan-guide propose des orientations et aménagements sur les emprises de la ZAC.

La concertation s'est déroulée selon les étapes suivantes :

- Le diagnostic en marchant (le 2 mai 2018).
- Le diagnostic en volant (le 18 mai 2018).
- L'atelier participatif n°1 "Centralité et cadre de vie" (le 30 mai 2018).
- L'atelier n°2 "Accessibilité au centre et déplacements tous modes" (le 6 juin 2018).
- L'atelier n°3 "Centralité, patrimoine et spécificité de Ploemeur" (le 20 juin 2018).
- La réunion publique de présentation du plan-guide et de la ZAC du Centre Bourg (le 4 mars 2019).
- L'atelier n°4 "ZAC Centre Bourg, périmètre et programme" (le 23 avril 2019).
- L'atelier n°5 "Cadre de vie, patrimoine et déplacements doux" (le 25 avril 2019).
- L'atelier n°6 "Dynamique commerciale du centre et accessibilité tous modes" (le 29 avril 2019).
- Bilan de la concertation.
- Participation du public par voie électronique relative au projet de création de la zone d'aménagement concerté « centre bourg » de Ploemeur du lundi 14 octobre 2019 à 8 h 00 au vendredi 15 novembre 2019.

Les propositions du plan-guide ont vocation à se réaliser "au fil de l'eau", en fonction des opportunités foncières et des priorités.

Elles ont principalement pour objectif de renforcer les "pôles" existants dans le centre bourg, et de les liaisonner efficacement pour donner force et cohérence au centre.

Des espaces publics structurants

Le plan-guide prévoit une requalification d'espaces publics pré-existants : la place de l'Église, celle de l'Hôtel de Ville, les chemins et itinéraires cyclables qui structurent le centre bourg…

La partie centrale (secteurs "place-jardin de Bretagne" et Armorique) fera l'objet d'un aménagement ambitieux.

L'objectif est de permettre une meilleure déambulation tout mode de déplacement en centre bourg, et de structurer progressivement les déplacements doux entre le centre et les quartiers en périphérie.

Un autre objectif est de donner une meilleure lisibilité à la centralité commerçante tout en la densifiant.

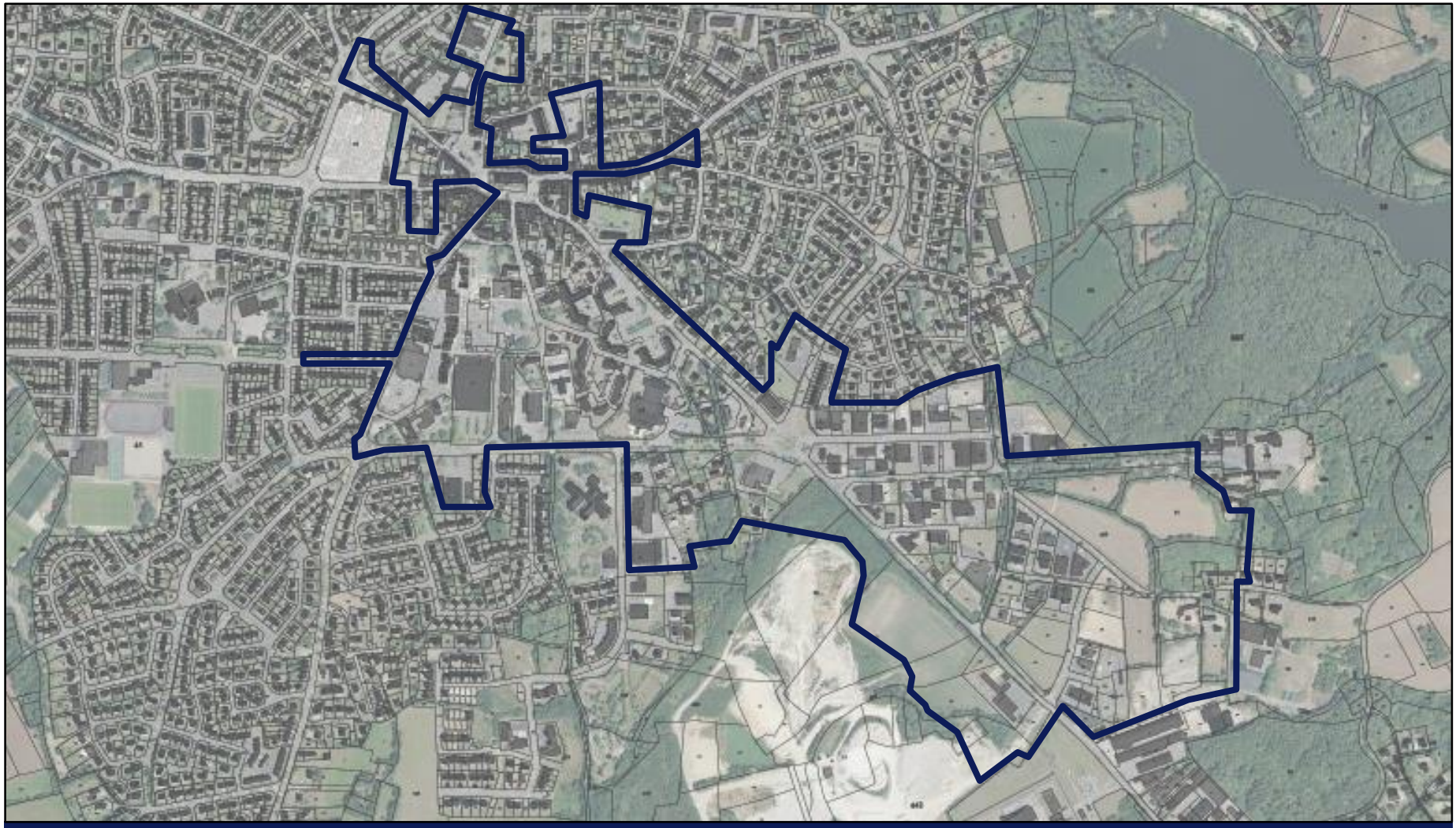
De nouveaux secteurs de constructions ayant un rôle bien identifié

Le plan-guide prévoit plusieurs secteurs de renouvellement urbain créant de nouveaux programmes de logements, pouvant être pourvus de locaux actifs en rez-de-chaussée (voir plus loin : les programmes de constructions).

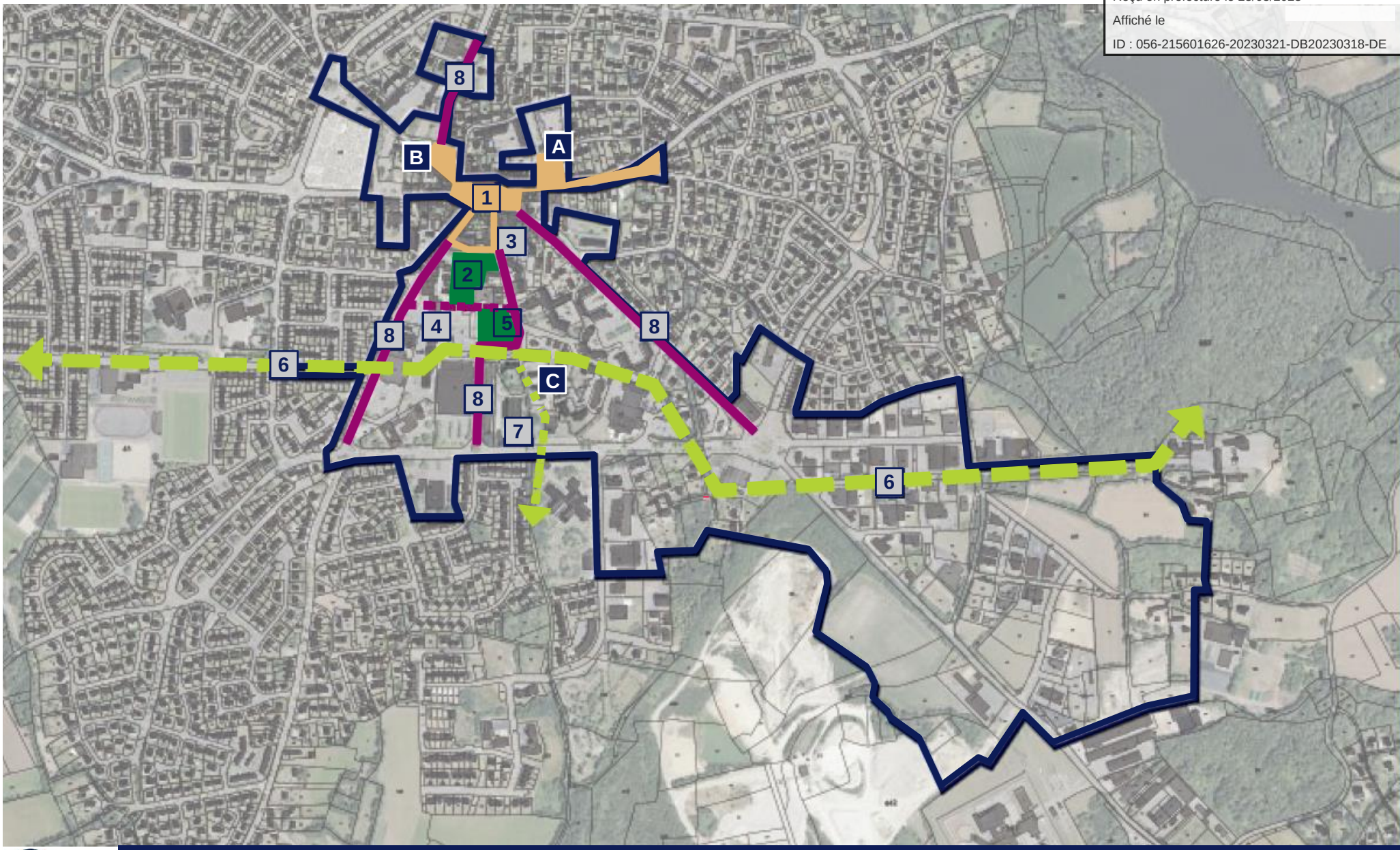
Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

2 - Le programme prévisionnel d'équipements publics



Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE



Équipements publics prévus dans le cadre de la ZAC

Source: Groupement Agence Florence MERCIER paysagiste - Dossier de création approuvé le 16 décembre 2019

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Le programme prévisionnel global d'équipements publics du dossier de création (2019)

Les aménagements d'espaces publics

Les numéros ci-dessous renvoient à la carte de la page ci-contre. Sont prévus dans le cadre de la ZAC (mais sans ordre chronologique) les aménagements ci-après :

1. Création de la grande place du centre historique : aménagement d'un espace de rencontre cohérent autour de la place de l'Église, en incluant la place Falquerho, la place de l'Hôtel de Ville et la rue Ste Anne jusqu'à la chapelle.
2. Aménagement de la place des Forces Françaises Libres en place-jardin mettant en valeur l'ancien presbytère (office du tourisme / Ty an arzou) et Passe Ouest, et offrant des sites d'accueil intergénérationnel de qualité.
3. Création d'un parvis orienté sud le long de la place-parc et une liaison piétonne confortable entre le centre historique et le centre moderne.
4. Réorganisation des circulations.
5. Aménagement paysager et mise en valeur de l'espace vert au sud de Passe Ouest.
6. Création d'un grand axe est-ouest, notamment pour les modes doux : le parkway (ou layon urbain), entre la plaine Oxygène et les rives du Ter. Connexion des itinéraires cyclables entre ce parkway et les pistes cyclables existantes.
7. Prolongement du chemin de la Mer jusqu'au parkway.
8. Aménagement des voies existantes afin d'y intégrer le Triskell et les modes de déplacements doux dans de bonnes conditions, et de paysager ces axes structurants. La reconstitution de l'offre en stationnement là où elle a été supprimée par les aménagements précités.

Les constructions à usage d'équipement public

Le programme de la ZAC comprend (cf. carte page ci-contre) :

A. L'adaptation de la Mairie.

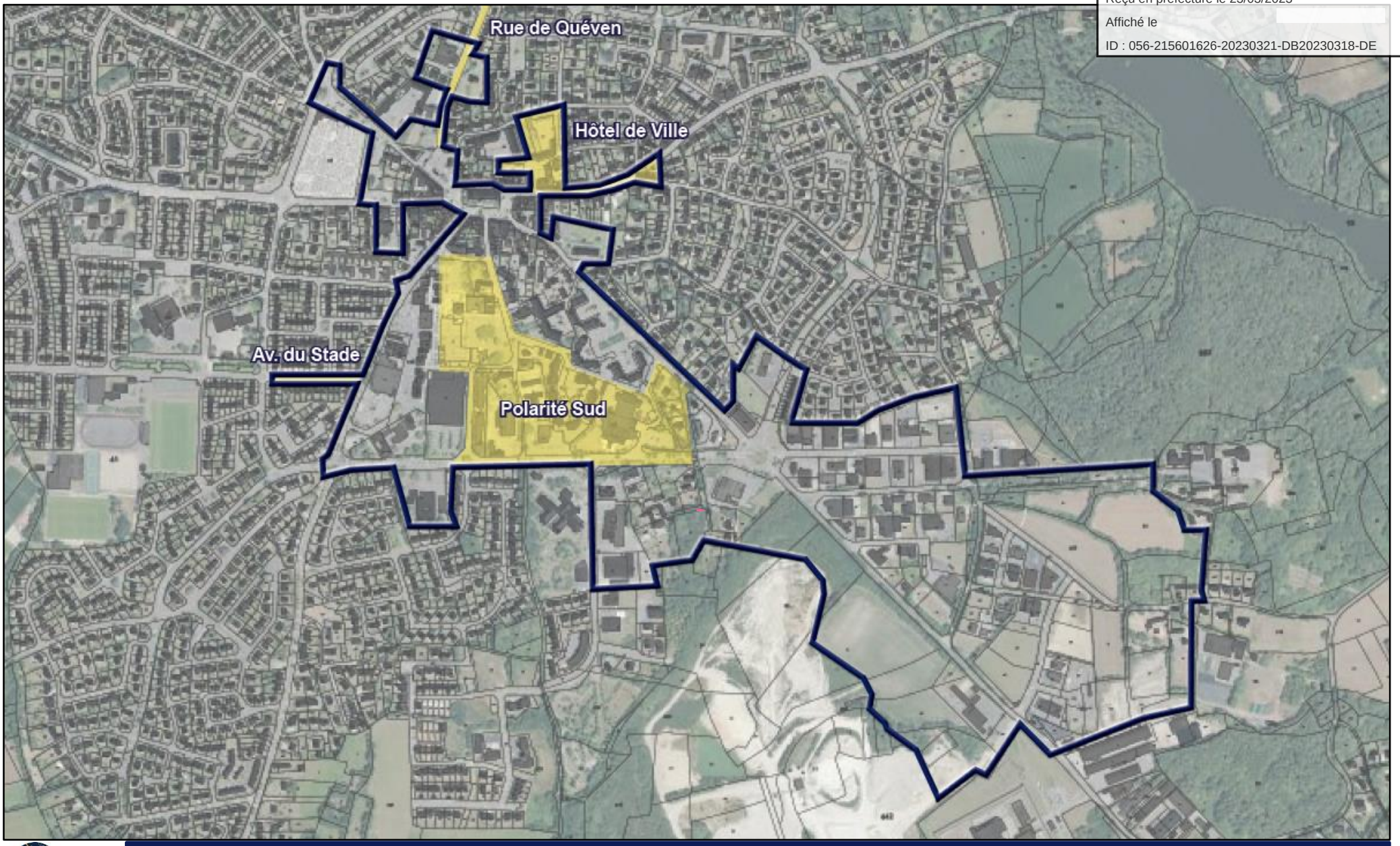
B. La création d'une halle ouverte sur la place Falquerho, à confirmer et co-construire avec les usagers.

C. La création d'un équipement intergénérationnel destiné notamment aux associations et pouvant accueillir 250 personnes.

Et de plus :

- La création d'une micro-crèche ou autre équipement d'accueil « petite enfance » en rez-de-chaussée d'immeuble (localisation à définir), afin de répondre aux besoins des futurs habitants.
- L'adaptation / rénovation d'équipements publics existants.

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE



Les périmètres opérationnels des équipements publics à court / moyen terme dans la ZAC Centre Bourg (Phase 01)

Source : Ville de Ploemeur - Mars 2023

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Le programme prévisionnel d'équipements publics en phase 01 (à partir de 2023)

Les aménagements d'espaces publics validés en première phase

Dans le périmètre "Hôtel de Ville", la première phase comprend l'aménagement de la rue Sainte-Anne entre l'église et la chapelle.

Dans le périmètre "Polarité Sud", seront programmés les aménagements suivants :

- le parkway ou "layon urbain",
- l'aménagement de la place de Bretagne et de celle des Forces Françaises Libre,
- l'aménagement des voies du secteur.

Les équipements publics en superstructure validés en première phase

La création d'un équipement intergénérationnel, destiné notamment aux associations et pouvant accueillir 250 personnes, est prioritaire. Sa programmation reste cependant à préciser.

La création d'une micro-crèche ou autre équipement d'accueil « petite enfance » dans un rez-de-chaussée actif de nouvelle opération fera partie des équipements réalisés en première phase. Néanmoins, cet équipement n'est pas comptabilisé dans le bilan financier de la ZAC. En effet, il peut être réalisé - et géré - par un opérateur privé (et/ou associatif) dans une opération immobilière elle même privée.

Les équipements publics à réaliser en phases ultérieures

L'adaptation de la Mairie est une opération envisagée dans une temporalité aujourd'hui non définie. Dans la mesure où cet équipement concerne la totalité de la commune, son financement sera dissocié de celui de la ZAC. Sa réalisation sera, elle aussi, dissociée de l'îlot Hôtel de Ville de la ZAC.

Sur la place de l'Église et la place Falquerho, les aménagements d'espaces publics et la création d'une éventuelle halle ouverte seront réalisés à une date à ce jour non définie.

L'adaptation et la rénovation de rues existantes, notamment la rue de Larmor, la rue de Saint-Bieuzy, le giratoire de Kerdroual et la rue Jean Moulin, se fera ultérieurement.

L'adaptation et la rénovation d'équipements publics existants se fera "au fil de l'eau", sur une temporalité non définie à ce jour.

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

3 - Le programme prévisionnel de constructions

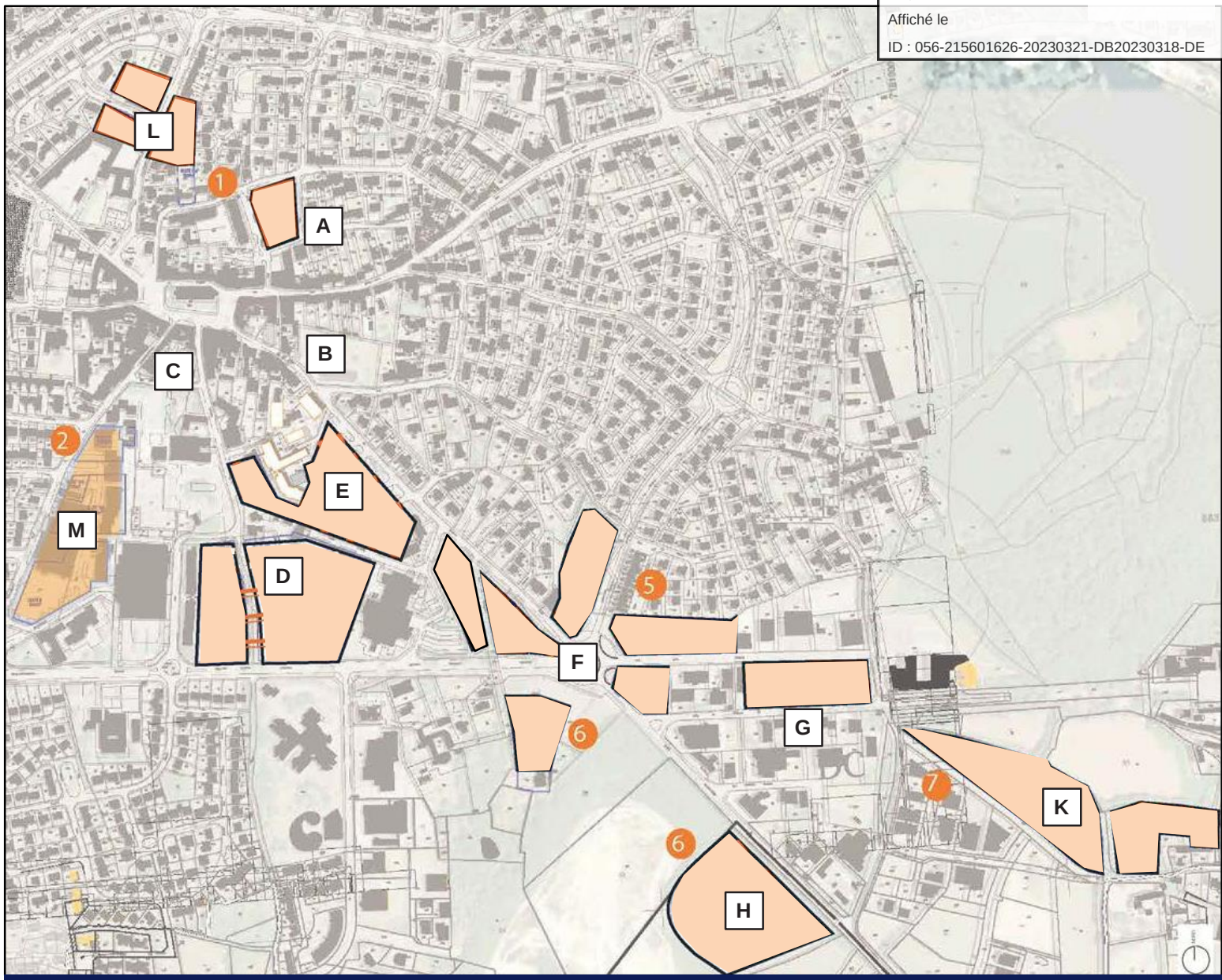








Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE



Les îlots mutables pour de nouveaux programmes de constructions

Source: Groupement Agence Florence MERCIER paysagiste - Dossier de création approuvé le 16 décembre 2019

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Le programme prévisionnel global de constructions (dossier de création de la ZAC - 2019)

Le programme prévisionnel de la ZAC suit deux temporalités : le court/moyen terme (Phase 01 / 2023 - 2030) et le long terme (Phase 02 au-delà de 2030).

A court/moyen et long terme, le programme global de la ZAC prévoit la réalisation de :

- 55 800 m² SDP de logements (environ 850 logements, principalement collectifs), dont 35 à 50% de logements locatifs sociaux ;
- environ 13 000 m² de locaux actifs en rez-de-chaussée des futurs immeubles, accueillant soit des commerces (dans la partie hypercentre) soit des activités tertiaires et des services ;
- des équipements publics.

Le plan-guide identifie 7 grands secteurs mutables pour de nouvelles opérations de constructions (cf. carte page ci-contre).

Ces secteurs se déclinent en 13 îlots constructibles (cf. tableau ci-dessous). Tous ces îlots sont situés sur les emprises de la ZAC.

		Nb de logements	Dont LLS*	Dont AA*	SP* de Logements	SP* RDC* actifs
A	**Îlot Hôtel de Ville**	32	16	4	2 150 m²	50 m²
B	**Îlot Gendarmerie**	71	37	7	5 000 m²	
C	**Îlot Presbytère**	35	11	24	2 450 m²	1 000 m²
D	**Îlot Armorique 1**	134	67	14	8 750 m²	
E	**Îlot Armorique 2**	100	50	10	6 700 m²	5 050 m²
F	**Îlots "route de Larmor"**	75	38	8	4 750 m²	1 200 m²
G	**Kerdroual / Jean Moulin**	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
H	**Îlot Nord Kaolins**	10			650 m²	Hôtel : 1 700 m²
I	**Kerbrient 1**	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
J	**Kerbrient 2**	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
K	**Le Grand Pré**	160	64	16	10 500 m²	
Total	**Opérations de court / moyen terme**	**617**	**283**	**83**	**40 950 m²**	**9 000 m²**
		100%	**46%**	**13,5%**		
L	**Îlots route de Quéven**	70	35	7	4 350 m²	
M	**Renouvellement urbain rue de St Bieuzy**	160	80	16	10 500 m²	4 000 m²
Total	**Opérations de long terme**	230	115	23	14 850 m²	4 000 m²
		100%	50%	10%		

LLS : logements locatifs sociaux - AA : logements en accession aidée
SP : surface de plancher – RDC : rez-de-chaussée

Tableau extrait du dossier de création / décembre 2019

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Les programmes réalisés ou en cours (PC/PA obtenus) entre 2019 et 2022 (en jaune)

Une partie des programmes de constructions (logements et locaux actifs) est déjà soit réalisée, soit en cours.

Ce sont les programmes dont l'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager) est postérieure à la création de la ZAC, et antérieure au dossier de réalisation.

Les programmes indiqués en jaune ci-dessous ont été réalisés ou sont en cours.

Nota : le programme « Îlot Gendarmerie » n'est pas comptabilisé dans le dossier de réalisation de la ZAC, son autorisation d'urbanisme ayant été délivrée avant la création de la ZAC.

		Nb de logements	Dont LLS*	Dont AA*	SP* de Logements	SP* RDC* actifs
A	Îlot Hôtel de Ville	60*	18	12	4 000 m²	500 m²
B	Îlot Gendarmerie	Logements - Programme réalisé avant la création de la ZAC (non comptabilisé)				
C	Îlot Presbytère (« Kervam»)	35	11	24	2 450 m²	1 000 m²
D	Îlot Armorique 1 (« Armorique »)	134	67	14	8 750 m²	-
E	Îlot Armorique 2 (« Ty-Néhué»)	100	50	10	6 700 m²	5 050 m²
F	Îlots "route de Larmor" : L'Armoriale, les Terrasses de Kerloudan et Villa Océane	44	16		3 020 m²	-
F	Îlots "route de Larmor" : DH 44, 45, 46	55	17	5	3 648 m²	762 m²
F	Îlots "route de Larmor" : DB 78, 79, 80, 196	50	15		3 369 m²	700 m²
G	Kerdroual / Jean Moulin : DC 116, 117 ,118	19	9	10	1 382 m²	384 m²
G	Kerdroual / Jean Moulin : DC 99, 100	37	19		2 590 m²	-
H	Îlot Nord Kaolins	10			650 m²	1 700 m²
I	Kerbrient 1	Logements	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
J	Kerbrient 2	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
K	Le Grand Pré : Le Parc du Château du Ter	136	47	21	19 720 m²	-
L	Îlots route de Quéven : Le Cottage	27	6		2 054 m²	-
L'	Îlots route de Quéven (autres)	Logements	Non défini	Non défini	2 296 m²	-
M	Renouvellement urbain rue de St Bieuzy	160	80	16	10 500 m²	4 000 m²
	Prévu au dossier de création de 2019	**850**			**55 800 m²**	**13 000 m²**
Total	**Opérations réalisées ou en cours**	281	95	**36**	29 824 m²	1 146 m²

LLS : logements locatifs sociaux - AA : logements en accession aidée
SP : surface de plancher – RDC : rez-de-chaussée

**Correction suite à erreur de report dans le dossier de création*

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Les programmes à engager à partir de 2023 (En bleu)

Les programmes envisagés sur le court / moyen terme à partir de 2023 (Phase 01) sont indiqués en bleu turquoise dans le tableau ci-dessous.

Les autres programmes sont soit non définis, soit envisagés à une échéance elle même non définie (Phase 02).

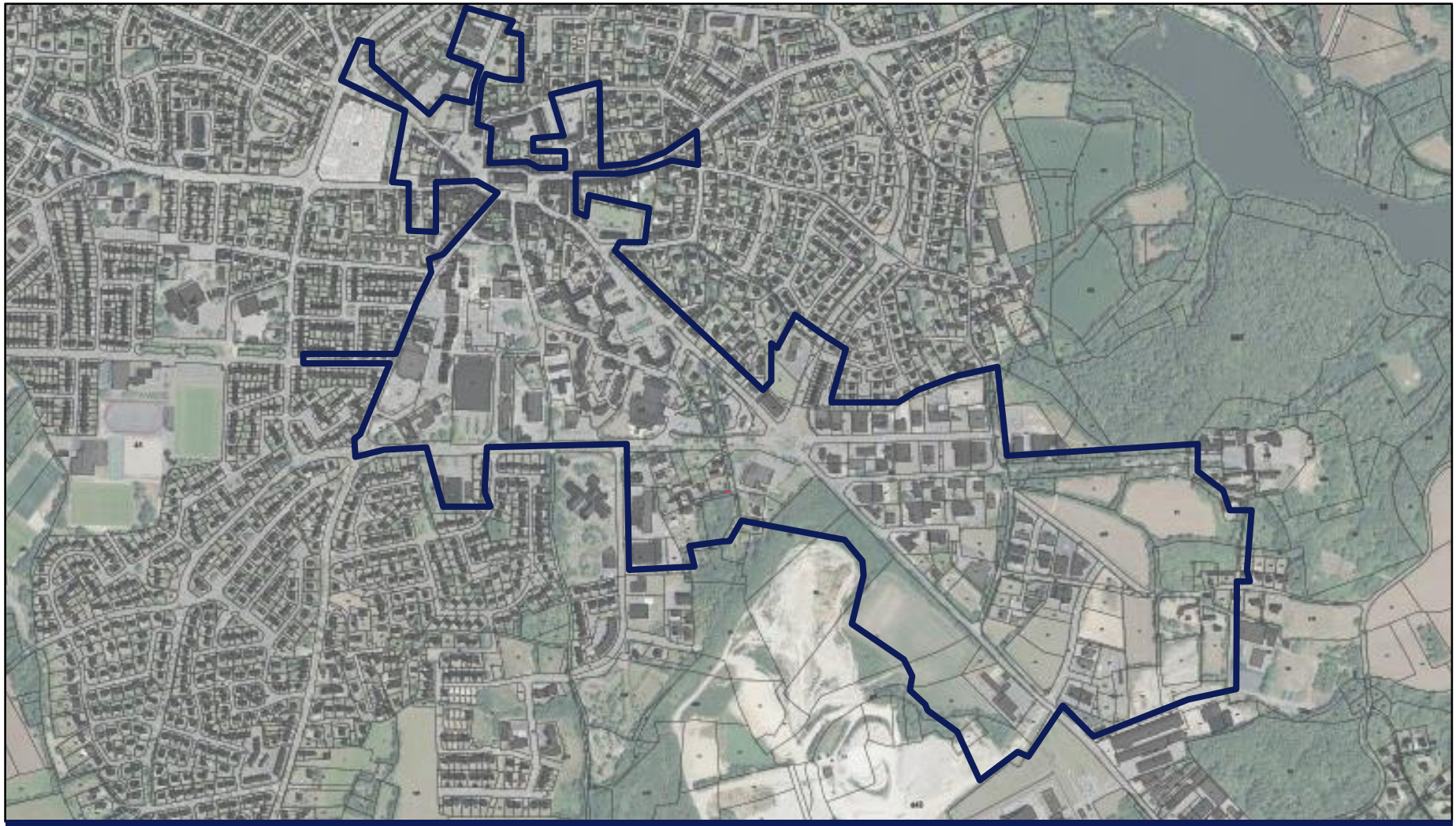
		Nb de logements	Dont LLS*	Dont AA*	SP* de Logements	SP* RDC* actifs
A	Îlot Hôtel de Ville	60	18	12	4 000 m²	500 m²
B	Îlot Gendarmerie	Logements - Programme réalisé avant la création de la ZAC (non comptabilisé)				
C	Îlot Kervam	35	11	24	2 450 m²	1 000 m²
D	Îlot Armorique	134	67	14	8 750 m²	-
E	Îlot Ty-Néhué	100	50	10	6 700 m²	5 050 m²
F	Îlots "route de Larmor" : L'Armoriale, les Terrasses de Kerloudan et Villa Océane	44	16		3 020 m²	-
F	Îlots "route de Larmor" : DH 44, 45, 46	55	17	5	3 648 m²	762 m²
F	Îlots "route de Larmor" : DB 78, 79, 80, 196	50	15		3 369 m²	700 m²
G	Kerdroual / Jean Moulin : DC 116, 117, 118	19	9	10	1 382 m²	384 m²
G	Kerdroual / Jean Moulin : DC 99, 100	37	19		2 590 m²	-
H	Îlot Nord Kaolins	10			650 m²	1 700 m²
I	Kerbrient 1	Logements	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
J	Kerbrient 2	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
K	Le Grand Pré : Le Parc du Château du Ter	136	47	21	19 720 m²	-
L	Îlots route de Quéven : Le Cottage	27	6		2 054 m²	-
L'	Îlots route de Quéven (autres)	Logements	Non défini	Non défini	2 296 m²	-
M	Renouvellement urbain rue de St Bieuzy	160	80	16	10 500 m²	4 000 m²
Total	**Opérations programmées en 2023**	**867**	**355**	**112**	**71 129 m²**	**14 096 m²**
	SP au dossier de création de 2019	**850**			**55 800 m²**	**13 000 m²**
Total	**Opérations réalisées ou en cours**	281	95	**36**	29 824 m²	1 146 m²
Total	**Opération à envisager à partir de 2023**	316	130	**50**	21 159 m²	2 200 m²
	Reste à réaliser dans le cadre du dossier de création de 2019				**4 817 m²**	**9 654 m²**

LLS : logements locatifs sociaux - AA : logements en accession aidée
SP : surface de plancher – RDC : rez-de-chaussée

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

4 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération



Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Les dépenses prévisionnelles de l'opération

DEPENSES PREVISIONNELLES	PHASE 01 2023-2030	PHASE 02 2031-2038	TOTAL (HT)
Foncier	677 000 €	500 000 €	1 177 000 €
Etudes préalables et maîtrise d'œuvre	1 639 500 €	732 000 €	2 371 500 €
Travaux d'aménagement / Infrastuctures	9 355 500 €	7 161 000 €	16 516 500 €
Equipements publics de superstructures	2 000 000 €	- €	2 000 000 €
Gestion d'opération	600 000 €	600 000 €	1 200 000 €
Autres dépenses	128 000 €	87 000 €	215 000 €
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	14 400 000 €	9 080 000 €	23 480 000 €

Les recettes prévisionnelles de l'opération

RECETTES PREVISIONNELLES	PHASE 01 2023-2030	PHASE 02 2031-2038	TOTAL (HT)
Recettes de cession de charge foncière	6 173 000 €	2 500 000 €	8 673 000 €
Subventions et participations	3 418 000€	3 564 000 €	6 982 000 €
Concours financier de la commune aux équipements publics	4 809 000 €	3 016 000 €	7 825 000 €
TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES (HT)	14 400 000€	9 080 000 €	23 480 000 €

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Bilan financier, échéancier prévisionnel

DEPENSES PREVISIONNELLES	*2023**	2024	2025	2026	2027	2028
Foncier	*177 000 €*	- €	- €	500 000 €	- €	- €
Etudes préalables et maîtrise d'œuvre	*438 000 €*	544 000 €	165 000 €	153 500 €	133 000 €	60 000 €
Travaux d'aménagement / Infrastuctures	- €	650 000 €	1 350 000 €	1 350 000 €	1 480 500 €	1 310 000 €
Equipements publics de superstructures	- €	- €	1 000 000 €	800 000 €	200 000 €	- €
Gestion d'opération	*75 000 €*	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €
Autres dépenses	*16 000 €*	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES (HT)	*706 000 €*	1 285 000 €	2 606 000 €	2 894 500 €	1 904 500 €	1 461 000 €

RECETTES PREVISIONNELLES	*2023*	2024	2025	2026	2027	2028
Recettes de cession de charge foncière	- €	- €	1 655 000 €	3 318 000 €	- €	1 200 000 €
Subventions et participations	- €	292 500 €	632 000 €	594 000 €	500 000 €	429 500 €
Concours financier de la commune aux équipements publics	*706 000 €*	992 500 €	319 000 €	- €	386 000 €	- €
TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES (HT)	706 000 €	1 285 000 €	2 606 000 €	3 912 000 €	886 000 €	1 629 500 €

** Le concours financier 2023 représente majoritairement ce que la ville a engagé comme dépenses jusqu'à présent.*
Ce prévisionnel fera l'objet d'opérations comptables entre le budget ville et le budget annexe ZAC « Centre Bourg » fin 2023.

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Bilan financier, échéancier prévisionnel

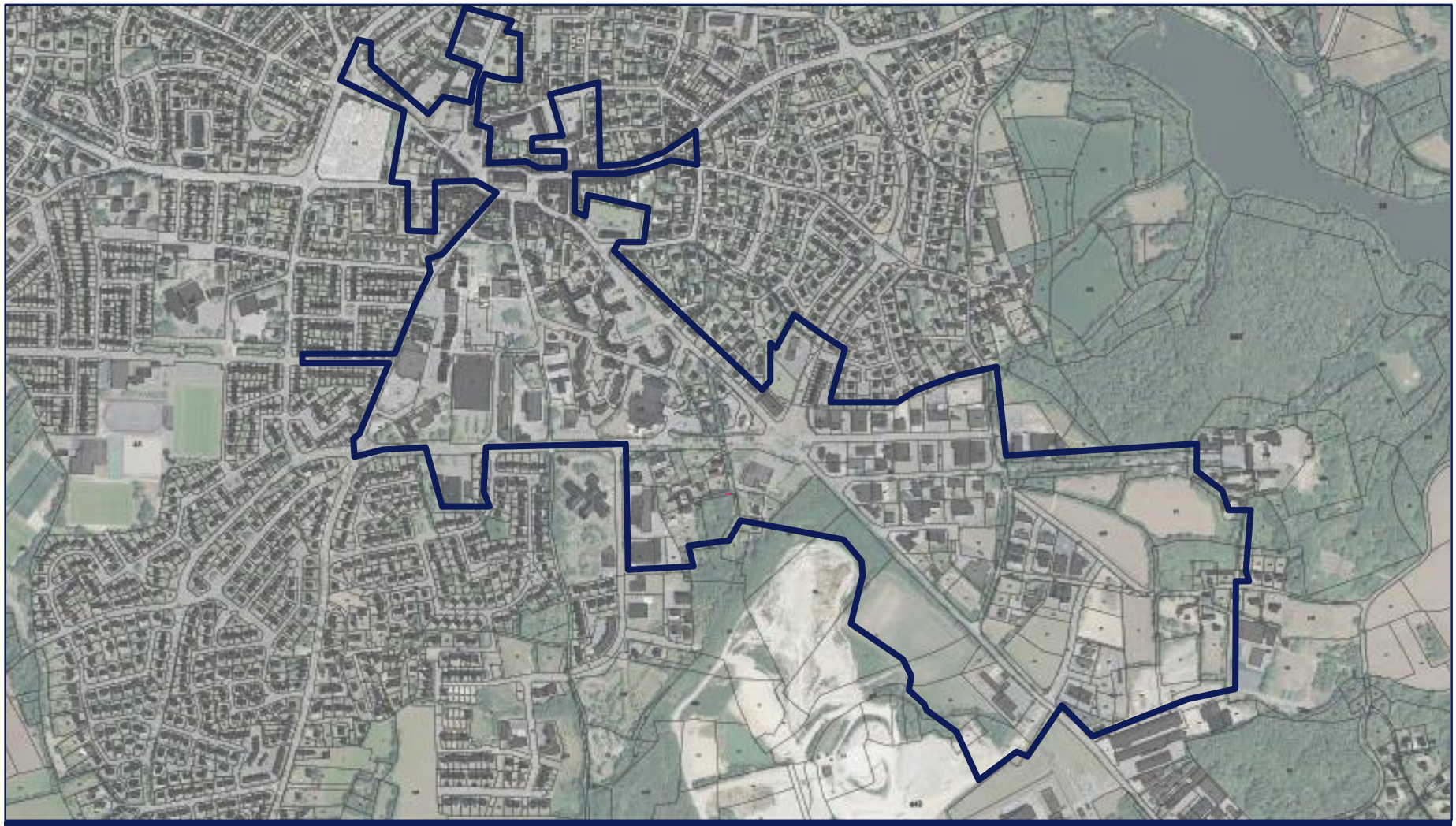
DEPENSES PREVISIONNELLES	2029	2030	TOTAL (HT) 2023-2030	TOTAL (HT) 2031-2038	TOTAL BILAN (HT)
Foncier	- €	- €	677 000 €	500 000 €	1 177 000 €
Etudes préalables et maîtrise d'œuvre	73 000 €	73 000 €	1 639 500 €	732 000 €	2 371 500 €
Travaux d'aménagement / Infrastuctures	1 607 500 €	1 607 500 €	9 355 500 €	7 161 000 €	16 516 500 €
Equipements publics de superstructures	- €	- €	2 000 000 €	- €	2 000 000 €
Gestion d'opération	75 000 €	75 000 €	600 000 €	600 000 €	1 200 000 €
Autres dépenses	16 000 €	16 000 €	128 000 €	87 000 €	215 000 €
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES (HT)	1 771 500 €	1 771 500 €	14 400 000 €	9 080 000 €	23 480 000 €

RECETTES PREVISIONNELLES	2029	2030	TOTAL (HT) 2023-2030	TOTAL (HT) 2031-2038	TOTAL BILAN (HT)
Recettes de cession de charge foncière	- €	- €	6 173 000 €	2 500 000 €	8 673 000 €
Subventions et participations	485 000 €	485 000 €	3 418 000€	3 564 000 €	6 982 000 €
Concours financier de la commune aux équipements publics	1 119 000 €	1 286 500 €	4 809 000 €	3 016 000 €	7 825 000 €
TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES (HT)	1 604 000 €	1 771 500 €	14 400 000€	9 080 000 €	23 480 000 €

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

5 - Compléments à l'étude d'impact



Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le
ID : 056-215601626-20230321-DB20230318-DE

Cette rubrique est sans objet.

En effet, aucune modification notable du projet n'est intervenue entre 2019 et 2022.

Le périmètre et les ambitions du dossier de réalisation étant conformes au dossier de création approuvé et à son étude d'impact, il n' y a pas lieu de la compléter.

Compléments à l'étude d'impact