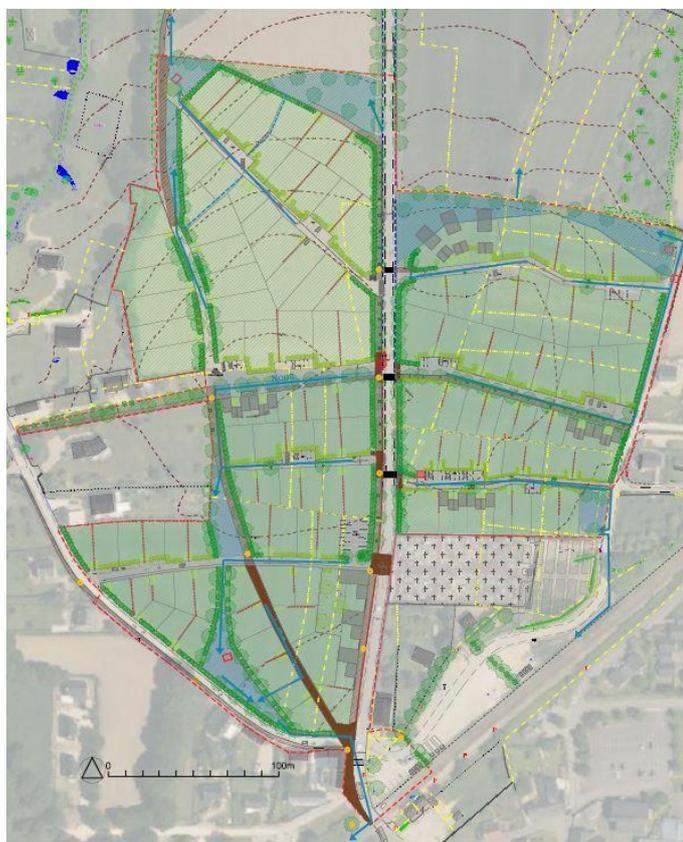




Commune de PLOEMEL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

De La Gare



Dossier de réalisation de la ZAC

MAITRISE D'OUVRAGE

EADM

CS 72055

56 002 VANNES cedex

Tél. 02 97 01 59 91 – Fax 02 97 01 59 90

e-mail : contact@ead56.fr



ARCHITECTE URBANISTE -
PAYSAGISTE

BET INFRASTRUCTURES

Territoires
En Mouvement



Novembre 2019

COMMUNE DE PLOEMEL

ZAC de la Gare

Dossier de réalisation de la ZAC

résumé

1	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
2	PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
3	MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT
4	ETUDE ENVIRONNEMENTALE
5	PLANS GENERAUX DES TRAVAUX

MAITRISE D'OUVRAGE

ARCHITECTE URBANISTE

BET INFRASTRUCTURE



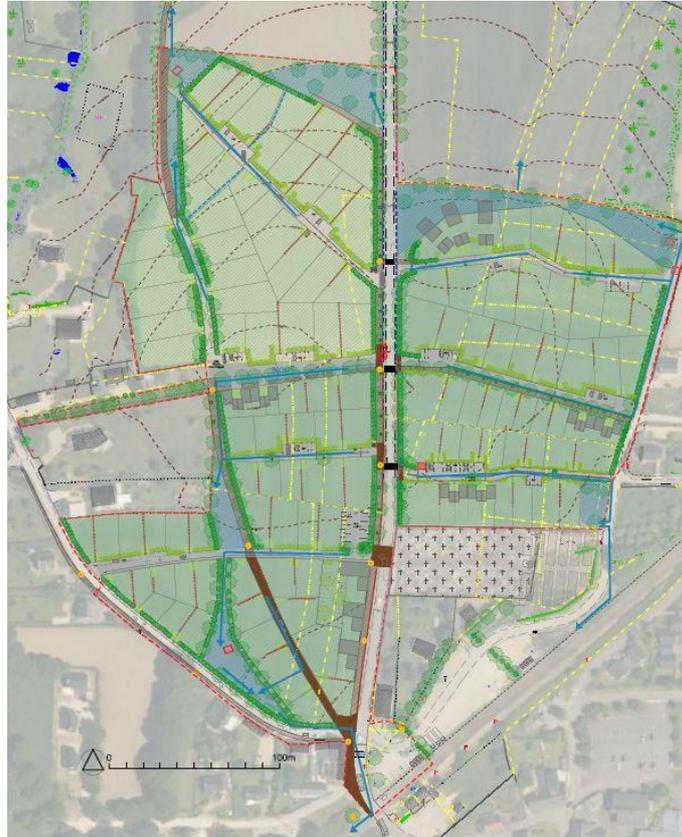
Novembre 2019



Commune de PLOEMEL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

De La Gare



Dossier de réalisation de la ZAC

1 / Programme des équipements publics

EADM

CS 72055
56 002 VANNES cedex
Tél. 02 97 01 59 91 – Fax 02 97 01 59 90
e-mail : contact@ead56.fr



ARCHITECTE URBANISTE -
PAYSAGISTE

BET INFRASTRUCTURES

Territoires
En Mouvement

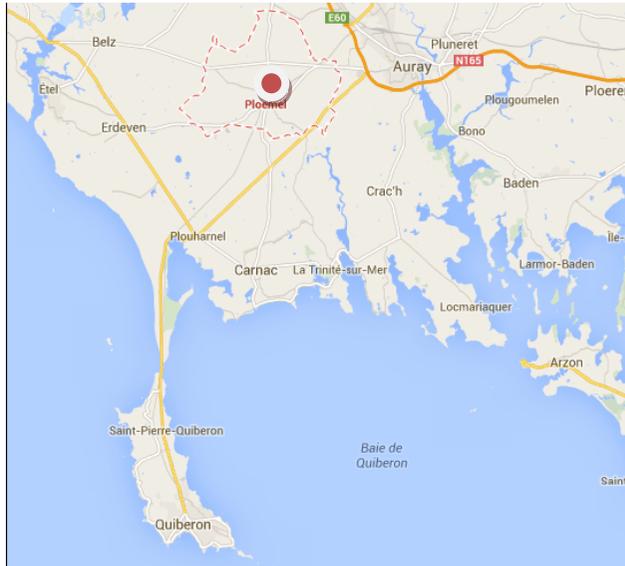


Novembre 2019

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Table des matières

<i>PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS</i>	2
1 EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	4
1-1 Les grands principes d'urbanisme	4
1-2 L'aménagement paysager des espaces publics et l'organisation viaire	5
1-3 Phasage de réalisation de la ZAC	6
1-4 Réseau d'eaux pluviales et ouvrages structurants	7
1-5 Réseau d'eaux usées	9
1-6 Réseau de télécommunication	10
1-7 Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie	11
1-8 Réseau électricité	12
1-9 Réseau éclairage public	13
2- SYNTHESE DES SURFACES PREVISIONNELLES:	14
3- SYNTHESE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	15
4- EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	16



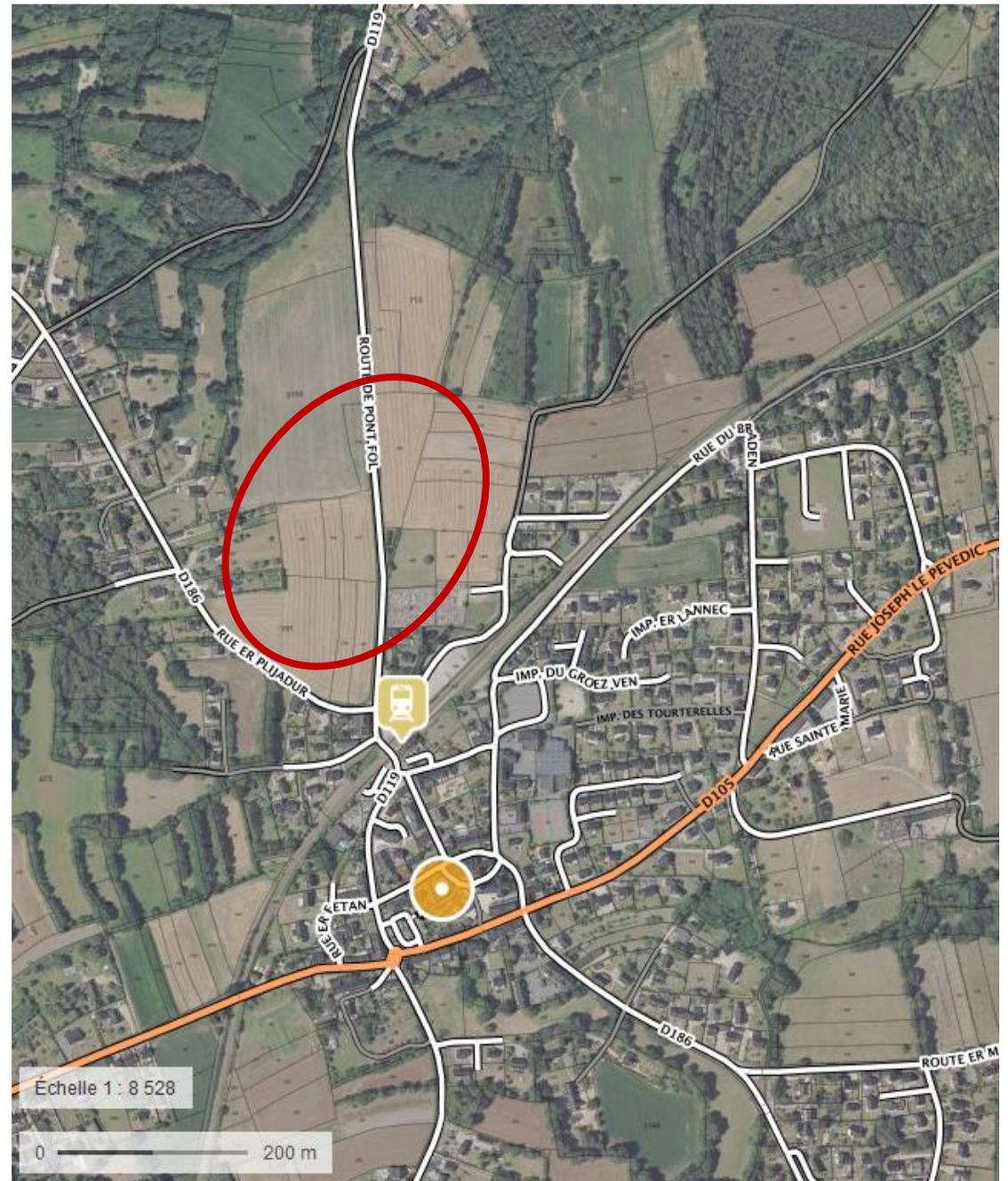
SITUATION

La ZAC de la GARE se localise dans la continuité nord du bourg de Ploemel, située au cœur d'un triangle Auray/La Trinité-sur-mer/Etel. Plusieurs facteurs concourent à l'attractivité de la commune et de l'emprise du futur quartier :

- le cadre de vie rural agréable dans un environnement vallonné et bocager à proximité de la ville centre d'Auray, offrant à une distance de 7 km du projet l'ensemble des services nécessaires à la population,
 - la proximité de la RN 165 entre Vannes et Lorient,
 - un accès rapide (8 km) à la frange littorale du pôle touristique de Carnac-La Trinité s/mer,
 - le prix moyen des terres, plus accessible à des jeunes couples que dans la zone agglomérée d'Auray ou sur la frange littorale.

La ZAC de la GARE, se situe dans la continuité nord du bourg, à environ 200m de l'église. Elle est desservie par la rue de Plijadur (D186), la

COMMUNE DE PLOEMEL-ZAC DE LA GARE



route de Pont Fol (D119), ainsi que la voie ferrée Auray Quiberon et la petite gare à la jonction du bourg et de la ZAC.

1 EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

1-1 Les grands principes d'urbanisme

UNE ARTICULATION FORTE AVEC LE CENTRE BOURG

Le quartier propose une **densité échelonnée** en s'éloignant du centre, avec des logements intermédiaires et mitoyens dans la continuité du centre bourg (en R+1+A) puis des parcelles plus généreuses vers la limite nord de l'urbanisation (en R+A).

La ZAC est desservie par **trois voies pour les modes doux** qui convergent vers la gare et le centre bourg :

- A l'est, la voie cyclable en cours de création par le département.
- Au milieu, un mail piéton bordant la départementale.
- A l'ouest, une venelle piétonne et pavée qui rejoint les chemins ruraux.

Les deux routes départementales rd119 et rd189 sont réaménagées pour offrir **des entrées de bourg** sécurisées et paysagées.

DES CONTINUITES VEGETALES VERS L'ESPACE NATUREL

Le quartier propose plusieurs continuités paysagères structurantes :

- Une **entrée bocagère en entrée nord** dans l'axe du clocher, depuis les boisements nord jusqu'au cimetière.
- Un **mail bocager à l'ouest** depuis des chênes existants près de la gare jusqu'aux haies bocagères au nord-ouest du site, en passant par les bassins et noues plantées de la ZAC.
- Une allée plantée sur la **ligne de crête** est-ouest au cœur de la ZAC.

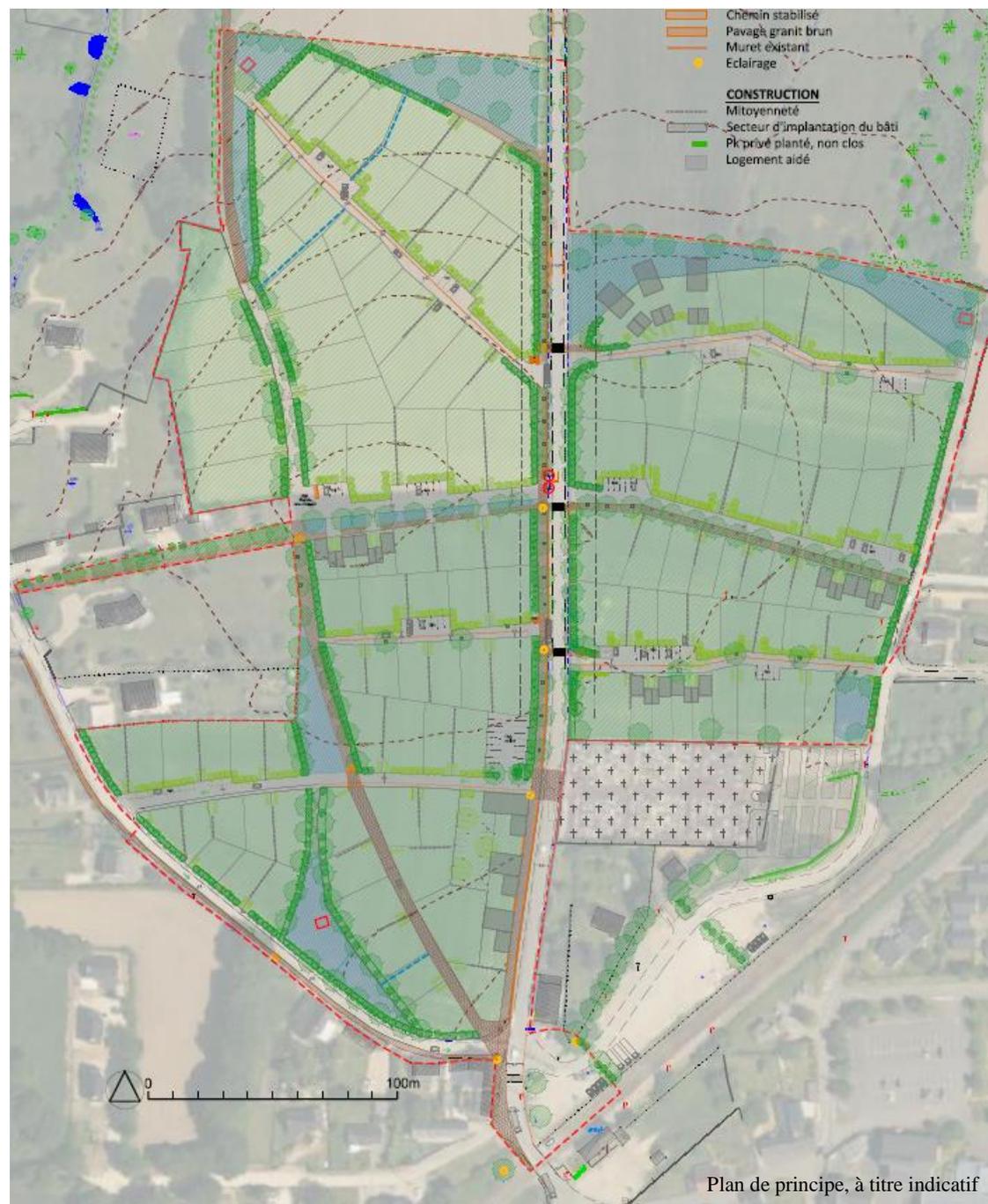
UN VOCABULAIRE DE VILLAGE

L'urbanisation proposée décline une typologie de villages dans la continuité des ambiances du cœur de bourg :

Des petites parcelles de maisons essentiellement mitoyennes (dans le cahier des charges architecturale et paysagé).

Des venelles irrégulières, étroites, mixtes et plantées.

COMMUNE DE PLOEMEL-ZAC DE LA GARE



Plan de principe, à titre indicatif

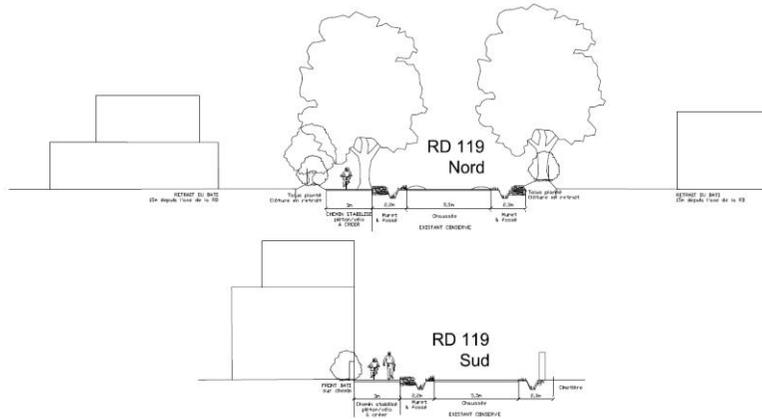
Des stationnements suffisants mais discrets et des clôtures plantées et harmonisées (dans le cahier des charges architecturale et paysagé).

1-2 L'aménagement paysager des espaces publics et l'organisation viaire

LA D119 (vers Locoal-Mendon) propose une **entrée de ville arborée**, bordée d'un chemin piéton/vélo, et ponctuée d'aménagement de sécurité qui ralentissent progressivement la vitesse de 80 km/h à 30km/h.

LA RUE DE PLIJADUR (RD189 vers Belz) passe en sens unique entrant et propose un **bassin paysager et une haie bocagère** coté nord et la création d'un trottoir côté sud.

- **LA JONCTION ENTRE CES DEUX ENTREES**, dans l'axe de l'entrée du cimetière, est traitée en sens unique sortant.

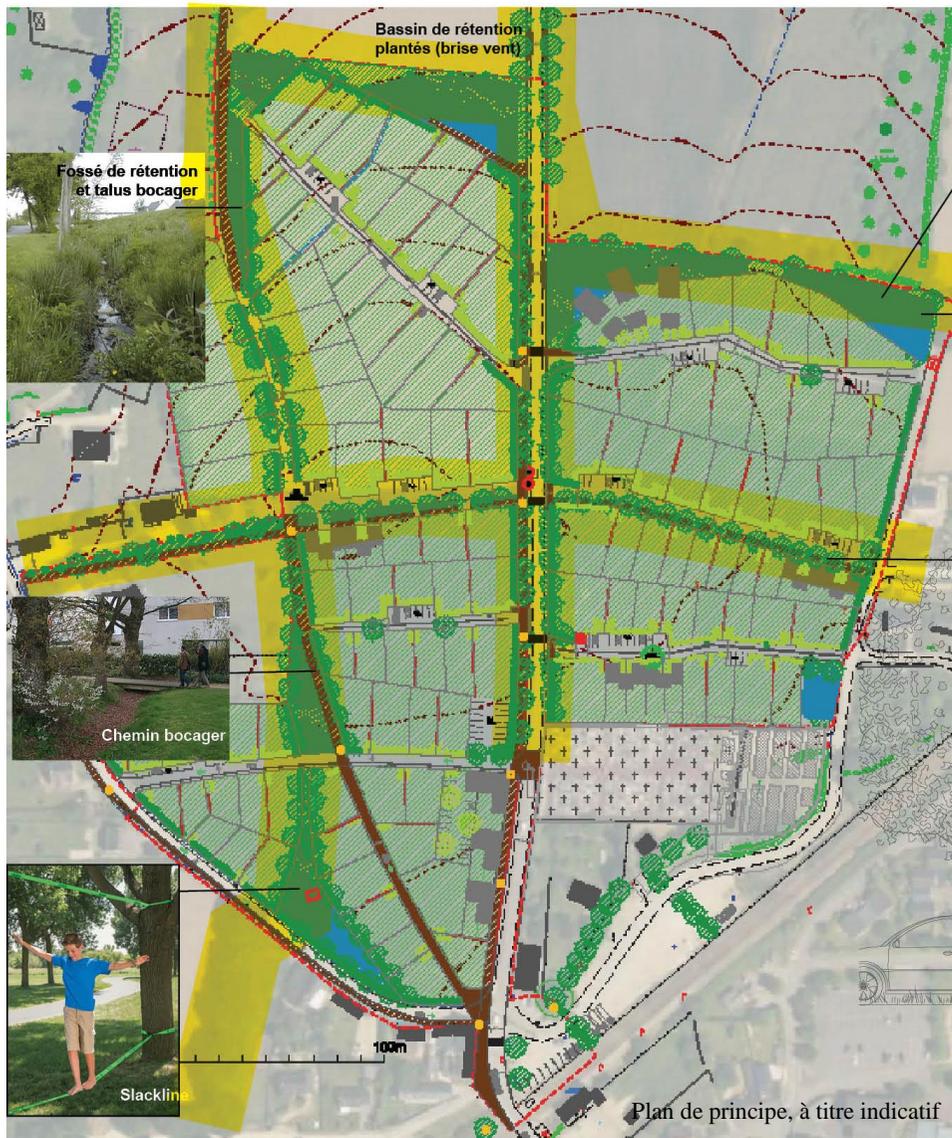


Coupes de principe, à titre indicatif

COMMUNE DE PLOEMEL-ZAC DE LA GARE



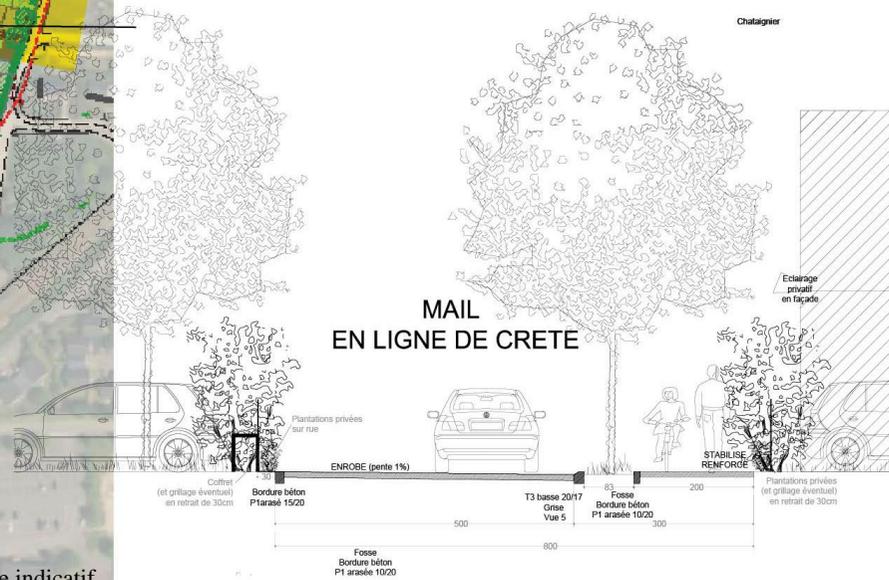
LES VENELLES



DES CONTINUITÉS VÉGÉTALES

Le quartier est maillé par un réseau de chemins plantés d'arbres, des bassins et des jeux, offrant des espaces verts ludiques et écologiques, aisés à entretenir (2 à 3 fauchages annuels) :

- LA FRANGE PLANTÉE BRISE-VENT AU NORD offrant une transition avec les espaces agricoles et une continuité vers Lann Ruhan à l'Est.
- LA LIGNE DE CRÊTE ARBORÉE reliant le Lenno à l'Est et Mané Kergounio et Mané Bogad à l'Ouest.
- UN CHEMIN BOCAGER reliant le bourg au Sud à la forêt au Nord.
- LE MAIL ARBORÉ bordant la D189.

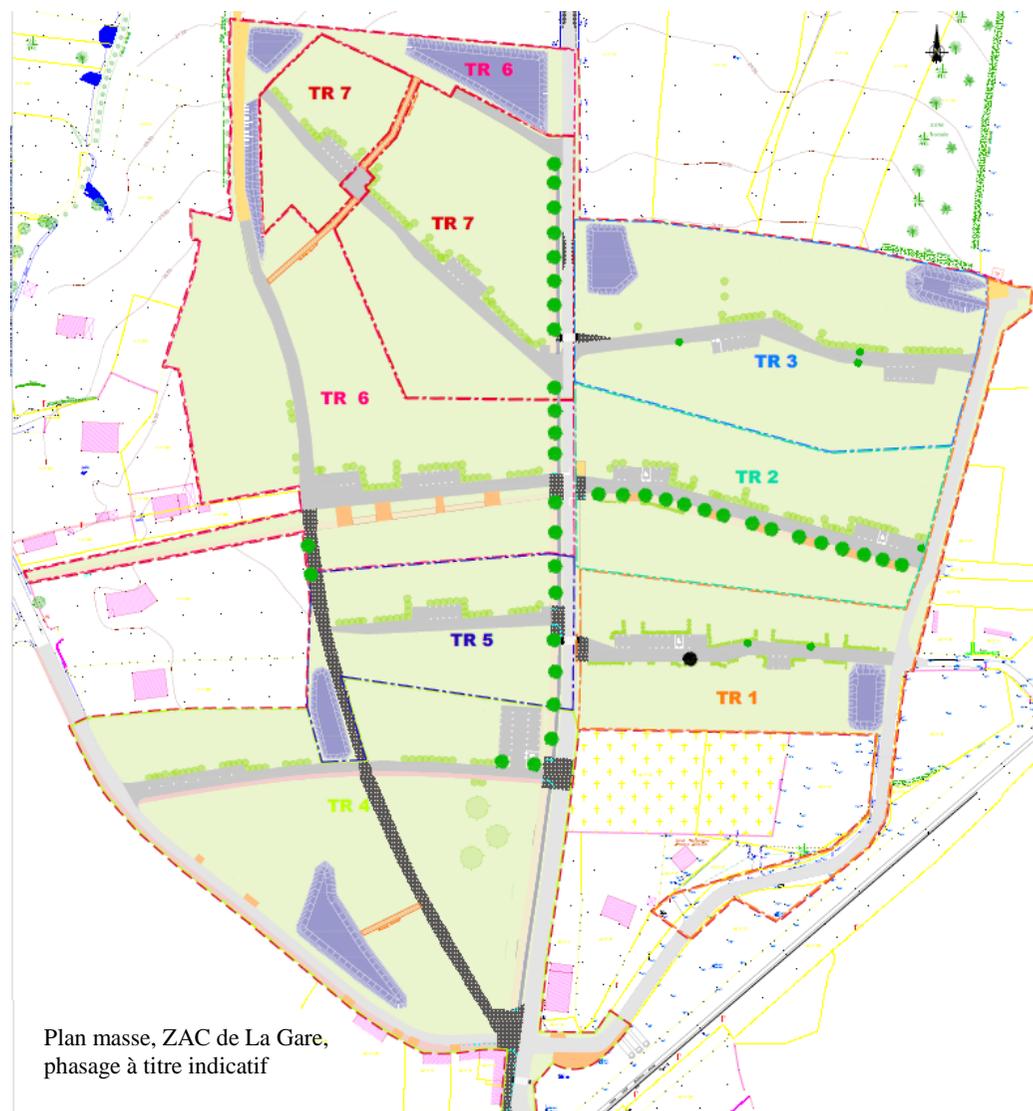


1-3 Phasage de réalisation de la ZAC

La ZAC a été découpée en 7 tranches prévisionnelles de réalisation.

L'ensemble des plans des réseaux projetés sont transmis en annexe du dossier soit :

- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-MASSE.pdf
- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-AEP.pdf
- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-BT-HT.pdf
- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-EPu.pdf
- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-EU-EP.pdf
- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-TEL.pdf



1-4 Réseau d'eaux pluviales et ouvrages structurants

La gestion des eaux pluviales est conforme aux prescriptions du PLU. Les rejets seront au maximum de 3 l/s/ha.

- Au nord, les bassins de rétention d'eaux pluviales sont plantés et peu profonds. Ils constituent une frange avec l'espace agricole et une ceinture protectrice des vents du nord.

- A l'ouest, plusieurs petits bassins plantés et peu profonds sont séquencés le long du mail piéton.

- Un petit bassin de rétention est situé au sud-est du site.

Les réseaux seront en béton. La gestion des eaux sera réalisée partiellement à la parcelle avec un débit de fuite collecté via une boîte de branchement et un branchement aux réseaux principaux.

Cf. annexe

- PA8_PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-EU-EP.pdf

1-5 Réseau d'eaux usées

L'ensemble des lots sera raccordé au réseau d'eaux usées créé au sein de l'opération. Ces réseaux sont de type gravitaire et en PVC Ø200.

La partie EST (Tranche 1, 2 et 3) sera connectée au réseau Eau Usées de la Communauté Auray Quiberon – SAUR existant rue de la gare via un poste de refoulement situé au Nord du chemin le Lenno.

La partie OUEST SUD soit les tranches 4 et 5, sera connectée directement et gravitairement au réseau rue de la gare et rue Er Plijadur .

La partie OUEST NORD soit les tranches 6 et 7, sera connectée au réseau gravitaire de la tranche 5 via un poste de refoulement situé au Nord de la tranche 7.

Chacun des lots sera raccordé au réseau principal d'eaux usées par une canalisation individuelle PVC munie d'une boîte de raccordement.

Cf. annexe

- PA8_PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-EU-EP.pdf

1-6 Réseau de télécommunication

La maîtrise d'ouvrage de ce réseau sera assurée par le syndicat mixte Morbihan Energie.

Le génie civil des réseaux de télécommunication et de fibre sera créé sur l'ensemble de la ZAC. Chaque lot sera raccordé via des branchements individuels et pose d'un regard en limite de lot.

La partie EST soit les tranches 1 et 2 sera raccordée aux réseaux existants chemin Le Lenno. La tranche 3 sera raccordée aux réseaux situés le long de la RD119.

La partie OUEST, soit les tranches 4 à 7, sera raccordée aux réseaux existants soit sur la RD119 pour les tranches 4 à 7 et soit sur la rue Er Plidjadur pour la tranche 4.

Cf. annexe

- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-TEL.pdf

1-7 Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie

Une extension du réseau d'eau potable sera réalisée sur la RD119 en Ø 150 en PEHD. Un réseau existant à la limite de la Tranche 1 et 2 devra être déposé lors des travaux de la tranche 1 et 2.

Pour la partie EST, la tranche 1 sera connectée au réseau existant du chemin Le Lenno dans un premier temps avant la réalisation du nouveau réseau sur la RD119. Le bouclage sera réalisé lors de l'extension du réseau en parallèle à la réalisation de la tranche 2. Pour la tranche 3, le bouclage sera effectué entre le réseau de la RD119 et le chemin le Lenno.

Pour la partie OUEST, les tranche 6 et 7 seront raccordé en bouclage sur la RD119. Les tranche 4 et 5 seront connectées et bouclées sur le réseau de la RD119 et sur le réseaux existants de la rue Er Plidjadur.

Les lots seront raccordés par un branchement individuel et sur la pose d'un citerneau en limite de propriété.

Plusieurs poteaux incendie seront installés, soit un poteau sur la partie EST (en plus du poteau existant au niveau du cimetière) , soit deux poteaux sur la partie OUEST.

Cf. annexe

- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-AEP.pdf

1-8 Réseau électricité

La maîtrise d'ouvrage de ce réseau sera assurée par le syndicat mixte Morbihan Energie qui répercutera sur l'opération 50% du coût des travaux d'électricité.

Il est prévu l'installation d'un transformateur au niveau de la tranche 2 sur la partie EST qui permettra l'alimentation de la ZAC. Une ligne HT sera dévoyée et enfouie par ERDF.

Pour la partie EST, La tranche 1 et 2 seront alimenté temporairement par le transformateur existant au niveau du cimetière. La pose du transformateur sera effectuée lors de la réalisation de la tranche 2 et permettra l'alimentation de la tranche 3.

Pour la partie OUEST, les tranches 4 à 7 seront alimentées par ce nouveau transformateur.

Chaque lot sera doté un coffret en limite de propriété.

Cf. annexe

- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-BT-HT.pdf

1-9 Réseau éclairage public

La maîtrise d'ouvrage de l'éclairage public sera assurée par le syndicat mixte Morbihan Energie.

Le réseau d'éclairage public ne couvrira que les axes principaux comme la RD119, le Chemin Le Lenno et les axes entre la RD119 et la rue Er Plidjadur en travers des tranches 4 et 5.

Il n'est pas prévu d'éclairage des venelles.

Cf. annexe

- PA8_ PLOEMEL ZAC de la Gare-ZAC-EPu.pdf

2- SYNTHESE DES SURFACES PREVISIONNELLES:

PERIMETRE	
Perimetre ZAC	87 894
Périmètre à acquérir	79 808

VOIRIE	
Voirie existante (RD)	8 086
Voirie hors RD	8 273

ESPACES VERTS	11 031
	14%

CESSIBLE	60 504
Avec RD	69%
foncier acquis	76%

DENSITE	lgt/ha
Hors Espaces Verts	20

3- SYNTHÈSE DES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

EQUIPEMENT	QUANTITES PREVISIONNELLES	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEUR	GESTIONNAIRE
Voie Départementale	685 ml	Conseil Départemental 56	Conseil Départemental 56	Conseil Départemental 56
Venelle	1150 ml	Aménageur	Aménageur	Commune de Ploemel
Chemin piéton	1115 ml	Aménageur	Aménageur	Commune de Ploemel
Espaces paysagers/bassins	6533m ²	Aménageur	Aménageur	Commune de Ploemel
Eau pluviales	1515 ml	Aménageur	Aménageur	Auray Quiberon Terre Atlantique
Eau usées	1989 ml	Aménageur	Aménageur	Auray Quiberon Terre Atlantique
Eau potable	2397 ml	Aménageur	Aménageur	Auray Quiberon Terre Atlantique
Défense incendie	3 PI	Aménageur	Aménageur	Auray Quiberon Terre Atlantique
Electrification	2162	ERDF/ Morbihan Energie	Aménageur/ Morbihan Energie	Morbihan Energie
Eclairage public	742	Morbihan Energie	Aménageur/ Morbihan Energie	Morbihan Energie
Télécommunication	1836	Morbihan Energie	Aménageur/Morbihan Energie	ORANGE

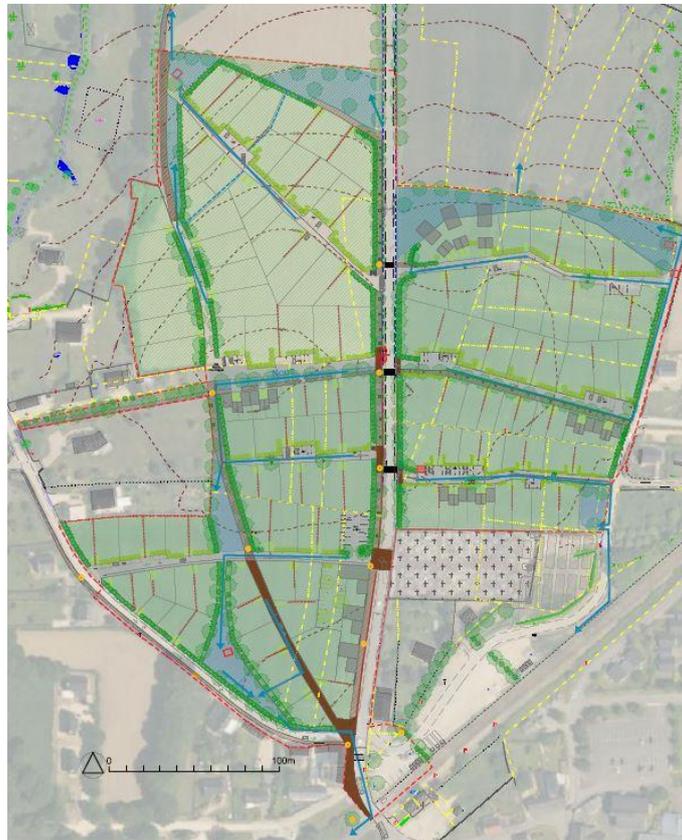
4- EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

Aucun n'équipement de superstructure n'est programmé à ce jour dans la ZAC.



Commune de PLOEMEL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
De La Gare



Dossier de réalisation de la ZAC

2 / Programme global des constructions

EADM

CS 72055
56 002 VANNES cedex
Tél. 02 97 01 59 91 – Fax 02 97 01 59 90
e-mail : contact@ead56.fr



ARCHITECTE URBANISTE -
PAYSAGISTE

BET INFRASTRUCTURES

Territoires
En Mouvement



Novembre 2019

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC de la GARE est destinée à accueillir principalement des constructions à vocation d'habitat sous des formes diversifiées :

- Lots libres de constructeurs
- Logements individuels groupés
- Logements collectifs et/ou intermédiaires

Elle sera composée de 150 logements environ sur 60 500m² de foncier cessible.

La surface globale projetée des constructions dans l'opération d'aménagement est estimée à 15 750 m² de surface de plancher dont la répartition par affectation serait la suivante :

- 13 200m² de Surface de plancher à usage de logements construits par des particuliers pour eux-mêmes
- 2 550 m² de Surface de plancher à usage de logements sociaux et PSLA

L'opération est envisagée avec une répartition des logements comme suit :

PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

	Programme total de logements	dont logements individuels groupés et lots libres	dont logements en collectif et/ou intermédiaire	dont logements locatifs sociaux et/ou PSLA
Total	150	140	10	30

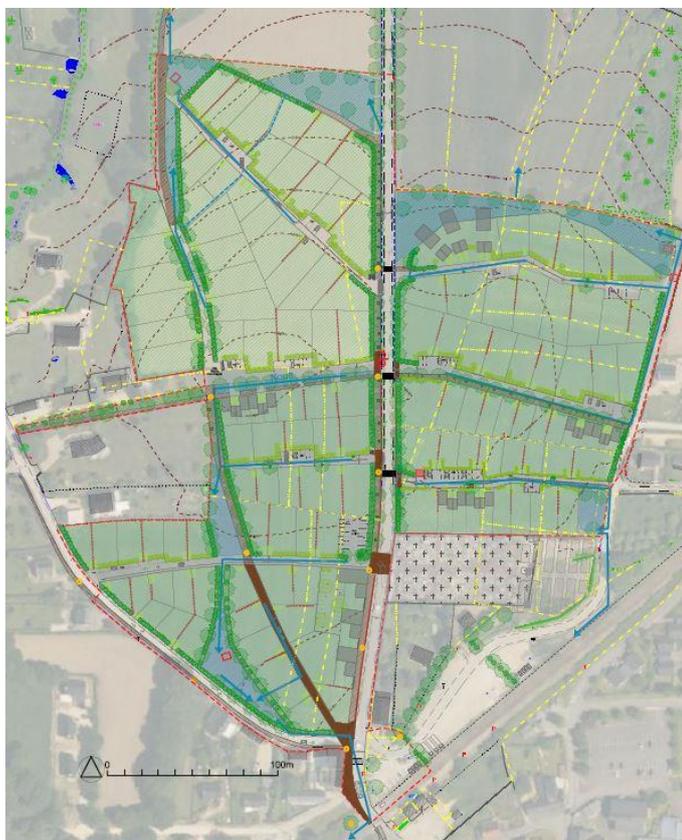
Les lots libres de constructeurs représenteront environ 120 logements soit 80% du nombre total de logements. La surface moyenne de l'ensemble des lots de la ZAC sera de 400 m² environ.

Les 30 logements aidés qui représentent 20% du nombre total de logements seront répartis entre logements intermédiaires et maisons mitoyennes.



Commune de PLOEMEL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
De La Gare



Dossier de réalisation de la ZAC

3 / Modalités prévisionnelles de financement

EADM

CS 72055
56 002 VANNES cedex
Tél. 02 97 01 59 91 – Fax 02 97 01 59 90
e-mail : contact@ead56.fr



ARCHITECTE URBANISTE -
PAYSAGISTE

BET INFRASTRUCTURES

Territoires
En Mouvement



Novembre 2019

Modalités prévisionnelles de financement

ANALYSE DES DEPENSES ET INVESTISSEMENTS (HT)

1 – FONCIER

1.1 Acquisitions

L'opération couvre une superficie d'environ 8ha et regroupe 20 parcelles non bâties.

L'ensemble des acquisitions sera réalisé sur la base de l'estimation des services fiscaux, incluant une indemnité principale, une indemnité de réemploi et une indemnité relative à la présence d'arbres inventoriés au titre de la qualité de la propriété.

Des négociations amiables ont été engagées depuis la création de la ZAC et la désignation d'EADM comme concessionnaire. Ainsi, EADM est en cours de négociation sur 5 parcelles permettant de démarrer la première tranche de la ZAC. Les négociations pour les acquisitions amiables vont se poursuivre. Il est précisé que la ZAC fera l'objet si nécessaire d'un dossier de déclaration d'utilité publique.

Coût estimé..... 1 950 K€HT

1.2 Frais de notaire (4%).

Coût estimé..... 75 K€HT

1.3 Impôts fonciers.

Il s'agit des frais relatifs aux impôts fonciers générés par l'aménagement des tranches.

Coût estimé..... 17 K€HT

2 – HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste comprend les honoraires de conception et de maîtrise d'œuvre de l'opération ainsi que la mission de sécurité/protection de la santé. Ce poste comprend également les honoraires de géomètre, une mission de suivi architectural sur les permis de construire, les honoraires des bureaux d'études ayant réalisé le dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau et l'étude géotechnique de la ZAC, ainsi que les honoraires d'un assistant à maîtrise d'ouvrage missionné par EADM dans le cadre de la prescription de fouilles archéologiques préventives.

Coût estimé..... 418 K€HT

3 – TRAVAUX

Les estimations de travaux ont été établies par le cabinet SETUR sur la base d'un avant-projet de niveau AVP (estimations de l'ensemble des tranches).

Aux sous-postes décrits ci-dessous a été ajoutée une enveloppe d'environ 313K€ HT correspondant aux révisions de prix dues aux entreprises et un montant d'aléas complémentaire sur travaux.

4.1 Diagnostic et fouilles archéologiques

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux de diagnostic et de fouilles archéologiques prescrits par la DRAC en 2016 et 2018. En octobre 2019, les travaux de diagnostic et de fouilles d'une première phase identifiée à l'est de la RD 119 ont été réalisés.

Coût estimé..... 529 K€HT

4.1 Terrassements/Voirie

Ce poste regroupe l'ensemble des voiries internes nécessaires à la réalisation de l'ensemble de l'opération ainsi que les terrassements préalables. Il ne comprend pas le coût lié au renforcement de la RD 119 et sa réfection.

Coût estimé..... 830 K€HT

4.2 Réseaux d'assainissement EU/EP

Il s'agit de la mise en place des réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales nécessaires à l'ensemble de l'opération y compris les attentes vers les îlots. La maîtrise d'ouvrage de ces réseaux sera assurée par l'aménageur à l'intérieur du périmètre de ZAC.

Hors ZAC, le réseau d'eaux usées se connectera au réseau existant et sera réalisé par la communauté de communes Auray-Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

Pour le réseau d'eaux pluviales plusieurs bassins de rétention paysagés seront aménagés.

Coût estimé..... 687 K€HT

4.4 Réseau AEP/Incendie.

Ce poste comprend le réseau d'adduction d'eau potable sur l'ensemble de l'opération, y compris les antennes pour le branchement des îlots, ainsi que les poteaux pour la défense incendie. Hors, ZAC, le raccordement sera réalisé par la Communauté de communes Auray-Quiberon Terre Atlantique.

Coût estimé..... 157 K€HT

4.6 Électrification

La maîtrise d'ouvrage du réseau électrique sera assurée par le syndicat d'électrification (MORBIHAN Energies). Une participation de 50% du montant sera demandée à EADM sur la réalisation de la basse tension.

Une ligne moyenne tension traversant la ZAC sera enfouie dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, le coût de cet enfouissement est inclus au poste Electrification.

Coût estimé..... 297 K€HT

4.7 Éclairage public

Là encore, la maîtrise d'ouvrage du réseau d'éclairage sera assurée par le syndicat d'électrification. Une participation sera réclamée à EADM correspondant à 70% du montant des travaux.

Coût estimé..... 75 K€HT

4.5 Réseau Télécommunication

Coût estimé..... 117 K€HT

4.8 Espaces verts

Ce poste regroupe le cout des aménagements paysagers réalisés en accompagnement des espaces publics mais également sur certaines parcelles privées

Coût estimé..... 104 K€HT

4.9 Révisions

5 – DIVERS

5.1 Imprévus et Aléas

Pour travaux non prévus ou toutes dépenses non prévisibles à ce jour.

Coût estimé..... 377 K€HT

5.2 Communication et frais d'appel d'offres

Ce poste concerne toutes les dépenses de communication/publicité et appel d'offres nécessaires au bon déroulement de l'opération.

Coût estimé..... 49 K€HT

6 – FRAIS FINANCIERS

Le mode de financement et de réalisation de l'opération induit une période d'investissement forte suivie d'une période de collecte de recettes, soumise au rythme économique et donc à la commercialisation des charges foncières. Le calcul des frais financiers s'effectue sur la base de projections d'emprunts et de découverts de trésoreries. Les emprunts feront l'objet d'une garantie de la commune à hauteur de 80%.

Coût estimé..... 310 K€HT

7 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

En contrepartie de sa mission de maître d'ouvrage, le concessionnaire perçoit une rémunération assise sur les dépenses et les recettes de l'opération.

Les modalités de rémunération du concessionnaire sont précisées dans le contrat de concession.

Coût estimé..... 637 K€HT

TOTAL DEPENSES ESTIME.....6 942 K€HT

ANALYSE DES RECETTES

1- VENTES DE LOTS LIBRES (En TVA sur la marge et en TVA prix total)

Dans le cadre de l'opération, les terrains vendus pas EADM et racheté par l'opération seront soumis à la TVA sur marge.

120 lots à bâtir

Prix moyen/m² de 113 € HT (132 € TTC)

Il convient de préciser que les acquéreurs dans la ZAC, sont exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

Les recettes estimées s'élèvent à 6 223 K€HT

2- CHARGES FONCIERES POUR LOGEMENTS LOCATIFS AIDES ET PSLA

30 logements sociaux locatifs et PSLA sont prévus et financés sur le bilan. Ces logements seront réalisés sous la forme d'individuels groupés ou de petits collectifs et/ou intermédiaires.

Les recettes estimées s'élèvent à 132 K€HT

3 – SUBVENTIONS

Une subvention du Fond National pour l'Archéologie Préventive (FNAP) est prévue dans le cadre de la réalisation des travaux de fouilles archéologiques préventives. Ce montant représente 50% des dépenses éligibles prévisionnelles en travaux.

Ce poste intègre des subventions proposées par AQTA dans le cadre de la vente de lots ≤ 350m² éligibles sur les Tranches 1 et 2 (59 245€), ainsi que pour la vente des lots locatifs sociaux des Tranches 1 et 2.

Les recettes estimées s'élèvent à 335 K€HT

4 – PARTICIPATION DE LA VILLE

Dans le cadre de la concession, le concédant s'engage à verser une somme de 251 779 €, au titre des participations à l'opération.

Cette participation d'équilibre permet de compenser l'augmentation des dépenses liées aux travaux de fouilles archéologiques préventives non prévus dans le bilan initial tout en assurant des prix de cession des lots libres ne dépassant pas 133 € TTC/m² sur l'ensemble des tranche d'aménagement de la ZAC,

Le montant de cette participation correspond à la moitié du montant des travaux de fouilles archéologiques non subventionnée ainsi que le montant de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage identifié au poste Honoraires Techniques en dépenses.

La participation s'élève à 252 K€HT

TOTAL RECETTES ESTIME.....6 942 K€HT

Compte de résultat prévisionnel € HT

Commune : PLOEMEL
Opération : ZAC de la Gare
Bilan prévisionnel du compte rendu annuel à la collectivité au 31/12/2018

	Bilan prévisionnel - ZAC de la Gare au 31/12/2018
DEPENSES	6 942 394
Acquisitions	2 042 345
TRAVAUX - CONSTRUCTIONS	3 108 870
Honoraires techniques	417 662
Rémunérations	637 396
Frais financiers	309 775
FRAIS DIVERS ET AUTRES	426 347
RECETTES	6 942 394
Participations	251 779
Subventions	335 354
Cessions	6 355 261
RESULTAT D'EXPLOITATION	-
AMORTISSEMENTS	4 040 000
MOBILISATIONS	4 040 000
FINANCEMENT	-
TRESORERIE	-

Etat prévisionnel des produits et charges : € HT

	Réalisé	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Au delà	Bilan
	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	31/12/2018
DEPENSES	316 729	235 545	313 492	402 256	583 191	380 284	250 535	374 887	755 326	542 049	428 928	810 744	1 783 973	6 942 394
Acquisitions	11 708	3 708	168 578	-	416 878	-	130 138	-	407 113	-	233 718	-	-	2 042 345
TRAVAUX - CONSTRUCTIONS	245 834	204 925	82 921	300 404	84 000	264 804	39 348	251 741	207 307	362 210	69 415	589 807	611 078	3 108 870
Honoraires techniques	33 035	11 660	22 545	19 743	25 835	25 122	20 042	31 781	26 354	19 907	39 107	34 667	119 523	417 662
Rémunérations	20 993	12 915	16 470	30 036	36 297	35 838	31 787	27 104	51 276	68 506	40 168	76 664	202 255	637 396
Frais financiers	2 353	1 575	7 540	6 564	5 181	17 489	22 160	28 485	35 713	40 914	31 724	28 244	83 408	309 775
FRAIS DIVERS ET AUTRES	2 806	761	15 438	45 509	15 000	37 031	7 059	35 775	27 563	50 512	14 796	81 362	93 496	426 347
RECETTES	-	-	-	401 316	262 702	389 162	437 799	240 596	434 012	890 507	457 673	917 158	2 511 469	6 942 394
Participations	-	-	-	25 178	25 178	25 178	25 178	25 178	25 178	25 178	25 178	25 178	25 178	251 779
Subventions	-	-	-	169 734	16 000	34 578	16 000	24 667	-	-	-	74 375	-	335 354
Cessions	-	-	-	206 404	221 524	329 406	396 621	190 751	408 834	865 329	432 495	817 605	2 486 292	6 355 261
RESULTAT D'EXPLOITATION	-316 729	-235 545	-313 492	-940	-320 489	8 878	187 264	-134 291	-321 314	348 458	28 745	106 414	727 496	-
AMORTISSEMENTS	-	-	82 211	234 056	238 871	634 910	483 815	456 260	389 218	525 376	419 966	326 858	248 459	4 040 000
MOBILISATIONS	-	-	1 000 000	200 000	300 000	680 000	480 000	400 000	430 000	550 000	-	-	-	4 040 000
FINANCEMENT	-	-	917 789	-34 056	61 129	45 090	-3 815	-56 260	40 782	24 624	-419 966	-326 858	-248 459	-
TRESORERIE	-	-346 734	315 310	182 935	-29 708	-26 833	126 349	7 012	-300 056	-72 393	-354 312	-662 497	-	-



Commune de PLOEMEL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
De La Gare



Dossier de réalisation de la ZAC

4 / Etude Environnementale

EADM

CS 72055
56 002 VANNES cedex
Tél. 02 97 01 59 91 – Fax 02 97 01 59 90
e-mail : contact@ead56.fr



ARCHITECTE URBANISTE -
PAYSAGISTE

BET INFRASTRUCTURES

Territoires
En Mouvement



Novembre 2019

4-ETUDE ENVIRONNEMENTALE

Règlementairement, l'article R.311-7 du code de l'urbanisme précise que « *le dossier de réalisation compte en tant que besoin le contenu de l'étude d'impact [...], notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* ».

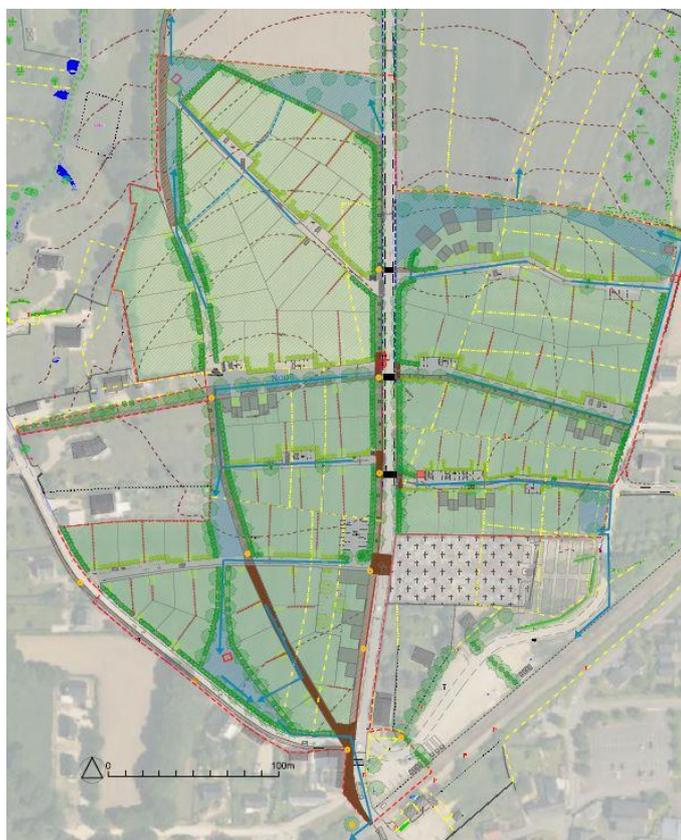
Suite à une demande d'examen au cas par cas par EADM, la ZAC de la Gare a été dispensée d'étude d'impact par arrêté préfectoral daté du 14 août 2013 joint en annexe du présent document.

Un dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau a été déposé au guichet unique de la DDTM en 2018. Par arrêté daté du 15 novembre 2018, joint au présent document, Monsieur le Préfet du Morbihan a donné acte à EADM de sa déclaration en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement.



Commune de PLOEMEL

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
De La Gare



Dossier de réalisation de la ZAC

5/ Plans Généraux des Travaux

EADM

CS 72055
56 002 VANNES cedex
Tél. 02 97 01 59 91 – Fax 02 97 01 59 90
e-mail : contact@ead56.fr



ARCHITECTE URBANISTE -
PAYSAGISTE

BET INFRASTRUCTURES

Territoires
En Mouvement



Novembre 2019

