

PROJET DE DOSSIER DE REALISATION
(ZAC EOLES)



AVRIL 2019

PREAMBULE

La procédure

La Ville de Poissy a créé la ZAC EOLES par délibération du Conseil Municipal approuvant le Dossier de Création en date du 20 décembre 2013. Elle a ensuite effectué une révision simplifiée de son PLU par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2014 pour mise en conformité avec le projet d'aménagement.

Le Conseil Municipal de Poissy a décidé, le 14 décembre 2015, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, de concéder l'aménagement de la ZAC EOLES à la Sem Yvelines Aménagement. Le contrat de concession a été signé le 22.12.2015.

La Sem 92, devenue CITALLIOS depuis le 7 septembre 2016, s'est substituée à Yvelines Aménagement pour l'exécution du contrat de concession d'aménagement de la « ZAC EOLES ». Cette substitution a été approuvée par le Conseil Municipal de la Collectivité le 27 juin 2016 par avenant n°1 au traité de concession signé le 18 juillet 2016.

La Ville de Poissy a intégré la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) créée le 1^{er} janvier 2016, à la suite de la fusion de 6 intercommunalité dont la « PAC (Poissy-Achères-Conflans) » dont faisait partie la commune.

Conformément au Code général des collectivités territoriale, la Communauté Urbaine GPS&O assure plusieurs compétences obligatoires, en lieu et place des communes membres, et notamment les compétences pour « L'aménagement de l'espace et l'équilibre social de l'habitat », « La voirie et le stationnement » et « L'environnement ». Si la présente opération n'a pas été déclarée « Opération d'intérêt communautaire », GPS&O a été associée à l'élaboration du présent Dossier de Réalisation au titre de ces différentes compétences.

Nota : Le projet a été renommé par délibération de la Ville de Poissy daté du 12 mars 2018 « Ecoquartier Rouget de Lisle ». La procédure administrative reste toutefois menée sous la dénomination de « ZAC EOLES ». La dénomination « Ecoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) » est utilisé pour éviter toute ambiguïté dans le présent dossier.

Contenu du dossier de réalisation

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation est approuvé par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement, en l'occurrence la Ville de Poissy.

Le dossier de réalisation de la ZAC comprend :

1. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le contenu de l'étude d'impact annexée au Dossier de Création de la ZAC EOLES est complété dans le cadre du présent Dossier de Réalisation, conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme.

Considérant le fait que le projet de programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à GPS&O, l'accord de la Communauté Urbaine sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et leur participation au financement a été obtenu par délibération du Conseil Communautaire du ... / ... /

Présentation de l'Ecoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES)

Le projet d'aménagement de l'Ecoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) s'inscrit dans le processus de requalification du tissu urbain du secteur Saint Sébastien situé au Nord-Est de Poissy. Considérant les enjeux, l'ampleur et la nature du programme d'aménagement, la collectivité a décidé d'un portage et d'une maîtrise publique de l'opération et de sa mise en œuvre avec la création d'un Zone d'Aménagement Concerté, le 20 décembre 2013.

L'Ecoquartier Rouget de Lisle est localisé au Nord-Est de Poissy et est délimité, au Nord-Ouest, par le tracé du prolongement du Boulevard de l'Europe, à l'Est par l'avenue de Pontoise (RD30), au Sud-Est par la rue Saint

Sébastien, au Sud-Ouest, par les rues des Prés et de la Faisanderie. Elle couvre un périmètre d'environ 10,8 Hectares.

L'opération d'aménagement se décline en sept axes majeurs :

- 1. La réalisation de logements permettant à la fois des opportunités de parcours résidentiels, répondant aux besoins locaux et accueillant de nouvelles populations,** proposant des « produits logements » permettant une réelle mixité sociale.
- 2. La production d'un mode de vie durable ouvert sur la ville et ses habitants (offre commerciale, activités pour le tissu économique local, social et solidaire).** Il s'agit d'affirmer la mixité des fonctions urbaines et de répondre aux besoins de la population, avec un programme à usage d'activités économiques, en bonne complémentarité avec le tissu économique local.
- 3. Répondre aux besoins et attentes pour la nouvelle population en équipements et services de proximité** (réalisation des équipements nécessaires à une requalification urbaine et paysagère, réalisation d'équipements publics, développement des mobilités douces à l'intérieur du quartier, programmation d'un parc urbain et d'espaces publics structurant la composition interne).
- 4. Concevoir des espaces ouverts et publics accessibles à tous les habitants, privilégiant le mélange des personnes, des âges et des usages (convivialité, ambiance, espaces diversifiés).** Le développement de l'espace public avec pour figure emblématique le parc et les places supports de fonctions diverses (mobilité douces, commerces, loisirs...) va permettre de déployer les relations interquartiers vers le centre-ville, la gare et le quartier Saint-Exupéry en favorisant les modes actifs de déplacement.
- 5. Définir et organiser la participation avec la population et les partenaires extérieurs** (SNCF, Conseil Départemental et Ile de France Mobilités).
- 6. Développer une qualité environnementale et paysagère du site.** La traduction du programme dans un plan masse d'intentions urbaines se caractérise par le dessin d'un îlot compact, ouvert, traversant et bioclimatique. L'implantation des bâtiments se fait de telle sorte que chaque cœur d'îlot soit en relation directe avec le parc, créant ainsi une continuité visuelle du parc jusqu'à l'intérieur de l'îlot. La gestion des eaux pluviales issue des espaces imperméabilisés via un système de noues les dirigeant vers des zones d'infiltration intégrées au parc, concourt à la qualité de la trame végétale et paysagère du quartier, en complémentarité avec la rénovation des sols de ces anciens sites industriels.
- 7. Réduire les émissions et les pollutions.** L'opération va permettre la suppression ou, à défaut, la maîtrise des sources de pollution et leurs impacts et ainsi contribuer à améliorer significativement les qualités environnementales du secteur. La composition urbaine et architecturale prend en compte les contraintes sonores du milieu (émissions sonores des voies ferrées et routières) et génère des effets positifs sur les quartiers voisins (effet d'écran des nouvelles constructions en façade sur le boulevard de l'Europe prolongé). Enfin la mise en œuvre d'une démarche pour l'utilisation des énergies renouvelables vis à préserver les ressources naturelles et à lutter contre le dérèglement climatique.

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

- 1 PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- 2 PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
- 3 MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION
- 4 COMPLÉMENTS APPORTÉS À L'ÉTUDE D'IMPACT

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
(ZAC EOLES)

PREAMBULE

La répartition du coût du programme des équipements entre la Ville de Poissy et l'aménageur a été établie sur les fondements des divers textes qui régissent les taxes et participations des constructeurs et aménageurs.

Cette répartition respecte l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme en mettant à la charge de l'opération d'aménagement les besoins induits par les futurs habitants et usagers des constructions.

1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE L'OPERATION

1.1 Les équipements publics d'infrastructure

1.1.1 Le projet d'ensemble

L'enjeu essentiel pour l'Ecoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) est de mettre ce territoire en lien avec l'existant, de créer des relations, des continuités avec les quartiers voisins et de créer un quartier vertueux d'un point de vue environnemental.

Le terrain de l'Ecoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) est délimité par :

- Au Nord-Ouest, le tracé du prolongement du Boulevard de l'Europe,
- À l'Est par l'avenue de Pontoise (RD30),
- Au Sud-Est par la rue Saint Sébastien,
- Au Sud-Ouest, par les rues des Prés et de la Faisanderie.

L'opération couvre un périmètre d'environ 10,8 Hectares.



1.1.2 Le réseau viaire projeté

La ZAC est desservie par des axes existants ou en projet :

- Le boulevard de l'Europe qui est située hors ZAC (projet du Conseil Départemental des Yvelines),
- L'avenue de Pontoise qui est située hors ZAC,
- La rue des Prés et de la Faisanderie à l'Ouest dont l'emprise est située dans la ZAC,
- La rue Saint-Sébastien qui est très partiellement incluse au périmètre de la ZAC.

L'objet de l'opération est de limiter les emprises des voies circulées dans l'Ecoquartier au profit des cheminements doux, tout en assurant convenablement la desserte des ensembles immobiliers.



La trame viaire de l'Ecoquartier sera constituée par :

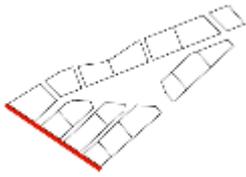
- L'allée Rouget de Lisle qui assure la desserte périphérique de la ZAC.
- La rue Bongard qui sera requalifiée en voirie de desserte mixte pour desservir les lots au cœur de l'Ecoquartier. Son tracé sera modifié pour libérer l'espace du futur parc,
- Les rues des Prés et de la Faisanderie qui seront élargies et réaménagées,
- La rue Delille qui sera aménagée en voie piétonne.

La rue du Piquenard existant actuellement sous forme d'impasse sera supprimée.

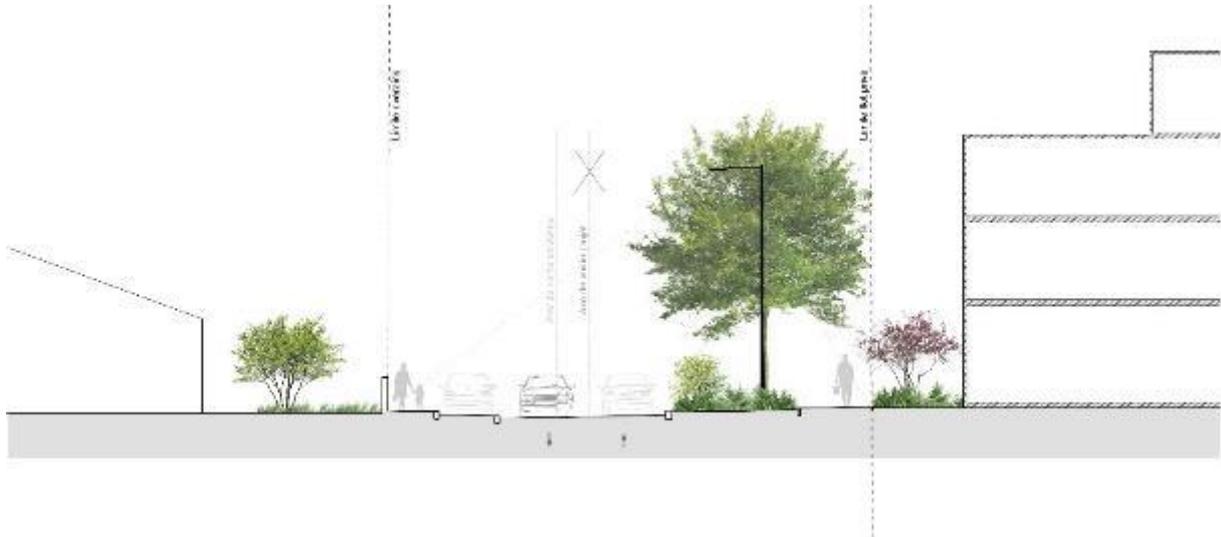
Le quai créé le long du futur parc complète ce dispositif par un cheminement à destination des cycles et des piétons, permettant de relier les différents quartiers entre eux : Saint-Exupéry, Quartier de la Gare, Noailles.

1.1.3 Description des ouvrages projetés

La rue de la Faisanderie / rue des Prés



Le profil de la rue actuelle sera élargi de 9 m à 16 m environ, pour installer une circulation à double sens, des trottoirs confortables, du stationnement longitudinal et un aménagement paysagé du côté des nouveaux logements incluant des dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert.

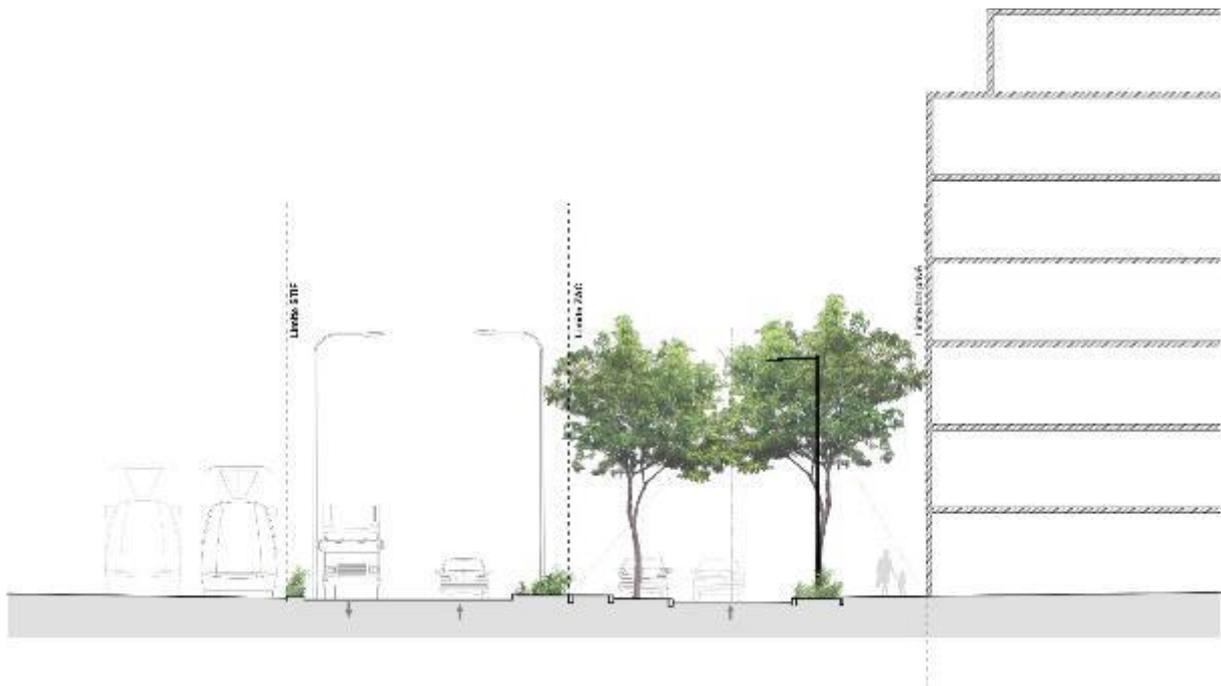


L'allée Rouget de Lisle



Cette voie nouvelle d'une emprise de 12 m environ desservira les îlots longeant le boulevard de l'Europe et l'avenue de Pontoise. Elle se raccordera sur la rue de la Faisanderie rénovée, au futur boulevard de l'Europe et à la rue Saint Sébastien.

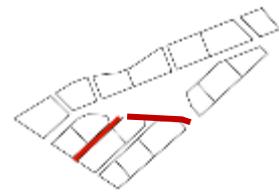
Elle sera équipée d'une chaussée circulée en sens unique, d'une bande de stationnement longitudinal, et de trottoirs accueillant également le mobilier urbain et des alignements d'arbres.



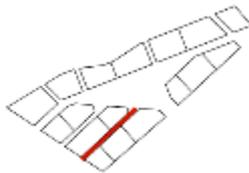
La rue Bongard

Le tracé de la rue Bongard sera modifié pour libérer l'espace destiné au futur parc. Elle sera requalifiée en voirie de desserte mixte (piétons / vélos / véhicules) en sens unique. Son profil variera de 11,50 m de large entre les ilots à 7 m de large le long du futur parc.

L'aménagement sera composé d'un espace partagé piétons / cycles / voitures, de bande de plantations accueillant des dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert et le mobilier urbain.

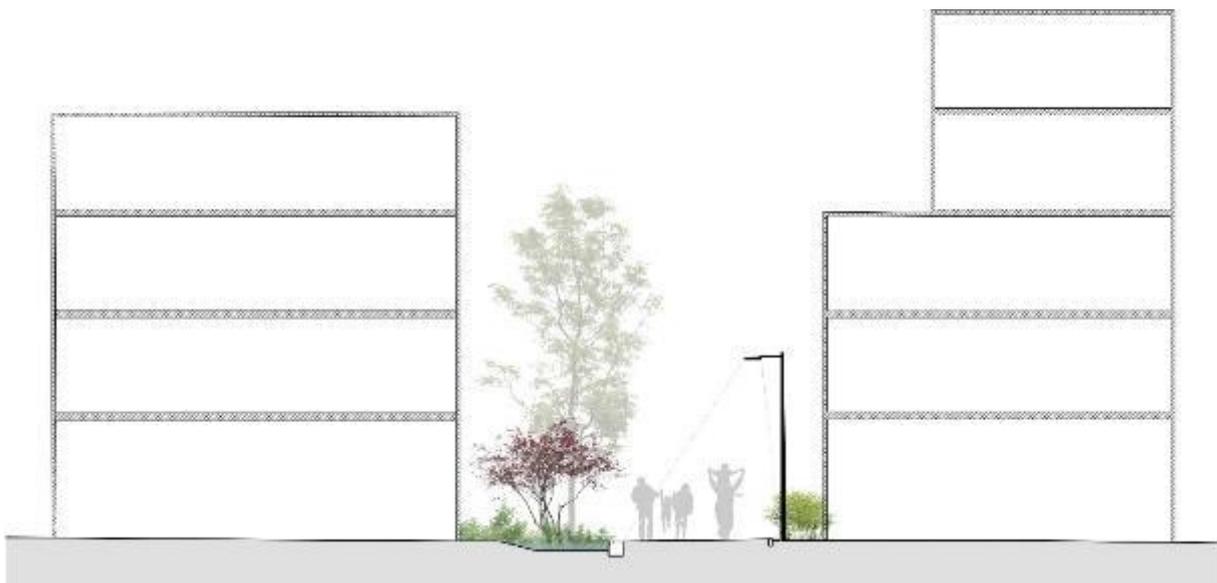


La rue Delille

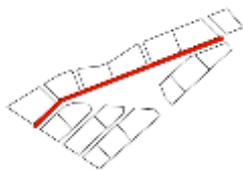


La rue Delille sera requalifiée et élargie en venelle piétonne de 10 m de large environ.

Son profil sera constitué d'une allée piétonne et de bandes de plantation intégrant des dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert et le mobilier urbain.



Le Quai

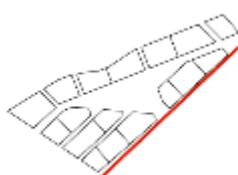


Cet axe de cheminement de 14,50 m de large environ est dédié aux mobilités douces au sein du quartier et en directions des quartiers voisins : Saint Exupéry, quartier de la gare et du centre-ville.

Il est composé d'un espace exclusivement piéton coté parc accueillant des espaces de déambulation, de repos et d'activités physiques, d'une bande cyclable en double sens, de plantations comprenant alignements d'arbres et dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert, et de mobilier urbain.



Le trottoir Nord de la rue Saint Sébastien

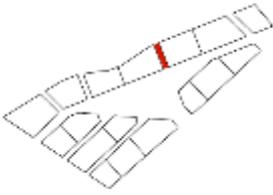


Le trottoir de la rue Saint Sébastien localisé côté Quartier Rouget de Lisle, sera réaménagé dans le cadre de l'opération pour mettre à distance les espaces privés des rez-de-chaussée vis-à-vis de la circulation des véhicules.

Le profil projeté accueillera un trottoir, des espaces végétalisés accompagnés de stationnements longitudinaux, de plantations d'alignement et de mobilier urbain.

Les travaux projetés intègrent la reprise de la bordure du trottoir et la réfection ponctuelle de l'enrobé au droit de la nouvelle bordure le cas échéant.

Les venelles piétonnes



Trois venelles piétonnes de 12 m de large environ seront réparties perpendiculairement à l'allée Rouget de Lisle pour assurer la desserte des lots qui la longe. Elles permettront de créer des liaisons douces entre l'allée Rouget de Lisle et le Parc.

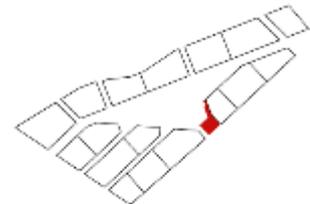
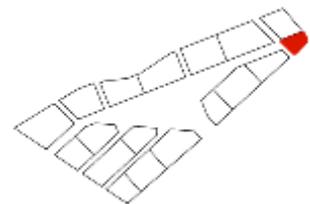
Leur profil sera composé d'un espace de circulation piétonne, d'espaces plantés intégrant la gestion de l'eau à ciel ouvert et de mobilier urbain.



Les places urbaines

Le projet prévoit la réalisation de deux places permettant d'assurer la bonne intégration du projet urbain aux quartiers existants. Ces espaces auront une fonction d'animation aux entrées du quartier localisées en vis-à-vis des quartier Noailles et Saint Exupéry.

- **La place urbaine 1, donnant sur le quartier Saint Exupéry**, est implantée à proximité du carrefour entre l'avenue de Pontoise (RD 30) et la rue Saint Sébastien. Sa configuration finale permettra de valoriser cette entrée de quartier en lien avec la programmation des lots donnant sur ce parvis. Elle sera composée d'un espace minéral de type parvis et d'espaces végétalisés accueillant arbres et plantations hautes et basses et du mobilier urbain.
- **La place urbaine 2, donnant sur le quartier Saint Sébastien**, sera implantée au droit de la rue Pierre et Charles Perret. Elle aura une vocation commerciale affirmée en entrée du futur Parc et en lien avec le quartier Noailles. Elle jouera le rôle de principale centralité du quartier Rouget de Lisle en complémentarité avec les commerces de Noailles. La place sera composée d'espaces minéraux accueillant les terrasses et d'espaces végétalisés intégrant des plantations et des arbres.

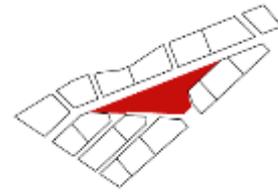


Le Parc

Le Parc sera l'espace central de l'Ecoquartier Rouget de Lisle. Il constituera un réseau de nature qui traverse d'Est en Ouest le futur quartier. Il débouche notamment sur les deux places urbaines qui feront le lien avec les quartiers environnants.

La végétation, la gestion de l'eau à ciel ouvert et la gestion alternative sont les trois composantes d'un espace dit « naturel » qui doit favoriser la création progressive de nouveaux écosystèmes sur un site au passé industriel.

Il est délimité par le quai au Nord, la rue Bongard, la place Saint Sébastien et les lots privés qui le borde. Son aménagement sera composé d'espaces végétalisés permettant la gestion de l'eau à ciel ouvert, d'une grande prairie, d'une butte ludique avec des aires de jeux à destination des familles, d'un jardin d'agrément, de cheminements de déambulation et de mobilier urbain.



ILLUSTRATIONS D'AMBIANCES RECHERCHEES POUR LE FUTUR PARC



1.1.4 Aménagement des carrefours

Rue de la Faisanderie / Boulevard de l'Europe / Allée Rouget de Lisle

Le carrefour entre la rue de la Faisanderie et l'Allée Rouget de Lisle (voie nouvelle interne à la ZAC) sera aménagé dans une configuration définitive au regard du projet de ZAC.

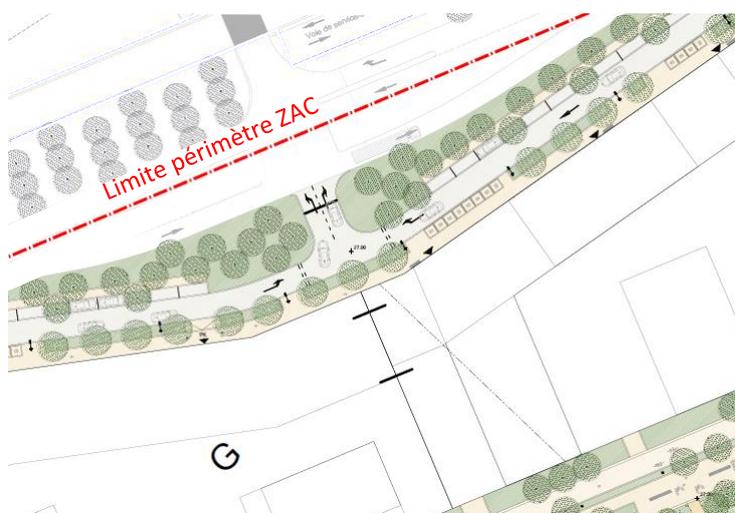
Sa configuration pourra être adaptée en ultérieurement par le Conseil Départemental des Yvelines ou Ile de France Mobilité selon les modalités de mise en œuvre du prolongement du Boulevard de l'Europe (hors ZAC).



Allée Rouget de Lisle / Boulevard de l'Europe

Le programme des équipements publics de la ZAC intègre la réalisation de la sortie de l'allée Rouget de Lisle (deux files permettant de tourner à droite (vers Achères) ou à gauche (vers le centre-ville) jusqu'au fil d'eau du futur carrefour avec Boulevard de l'Europe prolongé.

Les travaux d'aménagement dudit carrefour seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental des Yvelines. Cet ouvrage pourra pénétrer ponctuellement dans le périmètre de la ZAC.



1.1.5 La collecte des déchets

La collecte des déchets sera assurée par le biais d'un système de collecte pneumatique pour l'ensemble des ilots de la ZAC. Ce dispositif permettra la collecte des ordures ménagères et des emballages. Des réservations seront prévues pour permettre la mise en place ultérieure de la collecte des déchets fermentescibles.

Des études de conception pour la réalisation du réseau de collecte pneumatique seront pilotées par Citallios dans le cadre de la concession d'aménagement, en partenariat avec la Ville de Poissy et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, compétente en matière de gestion des déchets.

Le réseau de collecte pneumatique sera composé des éléments suivants :

- Des bornes d'apport volontaire seront implantées de manière préférentielle à l'intérieur de chaque lot privé et à proximité des principaux accès. Chaque borne intègre 2 à 3 trappes pour le dépôt des ordures ménagères, des emballages et une réservation pour la mise en place ultérieure d'une collecte déchets fermentescibles.
- Des bornes spécifiques dotées d'un système d'accès adapté à la collecte des déchets des professionnels seront implantés sur l'espace public, notamment à proximité des futurs commerces,
- D'un réseau de canalisations assurant le transport des déchets depuis les bornes de collecte jusqu'au terminal. Ce réseau sera implanté sous espaces public comme privé,
- D'un terminal qui sera implanté sur l'un lot privé de la ZAC. Ce terminal permet le fonctionnement et la surveillance du dispositif. L'ensemble des déchets qui transit par le réseau de collecte pneumatique y est collecté et compacté dans des containers en vue de leur évacuation.

Pour les ilots livrés avant la mise en service du système de collecte pneumatique, notamment les ilots ABC et E, la collecte des déchets pourra être assurée de manière temporaire par la mise en place de points d'apport volontaire implantés sur l'espace public selon les modalités définies à l'article 2.2 du présent programme des équipements publics. A terme, la collecte des déchets des ilots ABC et E sera assurée par des bornes de collecte reliées au réseau pneumatique et implantées sur l'espace public.

Les autres types de déchets seront collectés de la manière suivante :

- Le verre sera collecté par des points d'apport volontaire implantés sur l'espace public.
- Les encombrants seront collectés par des aires de collecte sur l'espace public à proximité des accès aux ilots. Des locaux de stockage des encombrants seront intégrés dans les lots privés.

1.1.6 Les autres réseaux

L'aménagement des espaces publics de la ZAC tel que décrit ci-dessus intègre la mise en place des réseaux suivants en coordination avec les concessionnaires désignés :

- Réseau d'électricité
- Réseau de gaz
- Réseau d'adduction en eau potable
- Réseau d'assainissement
- Réseau de télécommunication
- Réseau de vidéosurveillance
- Réseau de chauffage urbain (le cas échéant)

Le projet d'aménagement prévoit un système de collecte et d'infiltration de la totalité des eaux pluviales avec un objectif « zéro rejets » dans le système de collecte existant (réseau unitaire).

1.2 Les équipements publics de superstructure

1.2.1 Equipement scolaire

La Ville de Poissy dispose de classes existantes et disponibles pour accueillir une partie de la nouvelle population scolaire issue du futur quartier. Néanmoins, les écoles existantes ne pourront pas accueillir tous les nouveaux élèves et la réalisation de nouveaux équipements scolaires est indispensable pour répondre aux besoins générés par l'opération.

Les besoins générés par le futur quartier Rouget de Lisle sont estimés à un total de 16 classes maternelles et élémentaires, accompagnées de locaux permettant l'accueil des activités périscolaires.

Ces besoins seront pris en compte dans le cadre du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire, piloté par la Ville de Poissy et implanté en dehors du périmètre de la ZAC.

2 MODALITES DE REALISATION

2.1 Cout prévisionnel des ouvrages et modalités de gestion

Le cout des ouvrages, leur maîtrise d'ouvrage, leur gestion à terme, ainsi que les financements des opérations sont indiqués dans le tableau suivant.

| N° | Désignation | Maitre d'ouvrage | Gestion* | Surface / Unités | Cout de réalisation** | Financements | | | |
|--|--|------------------|----------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------|-----------|-------------|
| | | | | | | Aménageur | | Concédant | |
| | | | | | | K€ HT | % | K€ HT | % |
| Equipements publics d'infrastructure | | | | | | | | | |
| 1 | Quai | Citallios | Ville | 5 765 m ² | 1 956k€ | 100% | 1 956k€ | 0% | - k€ |
| 2 | Rue Faisanderie / des Prés | Citallios | GPS&O | 4 760 m ² | 1 162k€ | 100% | 1 162k€ | 0% | - k€ |
| 3 | Rue Bongard | Citallios | GPS&O | 2 190 m ² | 799k€ | 100% | 799k€ | 0% | - k€ |
| 4 | Rue Delille | Citallios | Ville | 1 985 m ² | 708k€ | 100% | 708k€ | 0% | - k€ |
| 5 | Allée Rouget de Lisle | Citallios | GPS&O | 8 520 m ² | 2 032k€ | 100% | 2 032k€ | 0% | - k€ |
| 6 | Rue Saint Sébastien (trottoir) | Citallios | GPS&O | 2 670 m ² | 768k€ | 100% | 768k€ | 0% | - k€ |
| 7 | Parc | Citallios | Ville | 13 505 m ² | 2 674k€ | 100% | 2 674k€ | 0% | - k€ |
| 8 | Venelles piétonnes (1) | Citallios | Ville | 310 m ² | 137k€ | 100% | 137k€ | 0% | - k€ |
| 9 | Venelles piétonnes (2) | Citallios | Ville | 305 m ² | 145k€ | 100% | 145k€ | 0% | - k€ |
| 10 | Venelles piétonnes (3) | Citallios | Ville | 290 m ² | 131k€ | 100% | 131k€ | 0% | - k€ |
| 11 | Places (1) | Citallios | Ville | 1 000 m ² | 508k€ | 100% | 508k€ | 0% | - k€ |
| 12 | Places (2) | Citallios | Ville | 930 m ² | 482k€ | 100% | 482k€ | 0% | - k€ |
| 13 | Noues et espaces verts | Citallios | Ville | 5 100 m ² | 953k€ | 100% | 953k€ | 0% | - k€ |
| 14 | Réseau EP, AEP | Citallios | GPS&O | pm | 1 620k€ | 100% | 1 620k€ | 0% | - k€ |
| 15 | Collecte déchets (pneumatique + verre) | Citallios | GPS&O | | 4 554k€ | 100% | 4 554k€ | 0% | - k€ |
| 16 | Autres réseaux *** | Citallios | *** | pm | pm | 100% | pm | 0% | pm |
| Total infrastructures (K€ HT) | | | | | 18 628k€ | 100% | 18 628k€ | 0% | - k€ |
| Equipements publics de superstructure | | | | | | | | | |
| A | Groupe scolaire | Ville | Ville | 16 Classes | 10 989k€ | 100% | 10 989k€ | 0% | - k€ |
| Total superstructure (K€ HT) | | | | | 10 989k€ | 100% | 10 989k€ | 0% | - k€ |
| Total général PEP (K€ HT) | | | | | 29 617k€ | 100% | 29 617k€ | 0% | - k€ |

* La gestion des équipements publics relève des collectivités à partir de leur ouverture au public. Le plan de domanialité des équipements publics ci-après indique les périmètres d'intervention des différentes collectivités selon leurs compétences respectives. A noter : l'éclairage public est un accessoire nécessaire à l'exploitation de la voie ainsi que de la sécurité des usagers et à ce titre sa gestion relèvera de la compétence de la collectivité destinataire de la voirie selon ledit plan de domanialité.

** Le cout de réalisation des ouvrages intègre le cout des travaux (y compris ouvrages temporaires au sens de l'article 2.2), les honoraires et frais annexes liées à la réalisation de ces ouvrages.

*** Le cout de réalisation des autres réseaux est intégré au cout de réalisation des différents équipements d'infrastructure. La gestion ultérieure de ces réseaux relève des concessionnaires pour l'électricité, les télécoms et le gaz, de la ville pour la vidéosurveillance et du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de l'Hautail (SIARH) pour les eaux usées.

2.2 Modalités de réalisation des travaux en cas de phasage

Au regard de la durée de l'opération d'aménagement et des contraintes de réalisation qui peuvent s'imposer aux travaux (libération foncière, etc.), la réalisation d'équipements publics temporaires peut être nécessaire pour permettre l'avancement du projet (par exemple : la mise en place d'un système de collecte des déchets temporaire, la réalisation de voies temporaires pour assurer la desserte des lots).

Les ouvrages temporaires sont des ouvrages achevés, fonctionnels, dont l'entretien peut être assuré dans des conditions normales de fonctionnement.

Dès leur ouverture au public, la gestion de ces équipements publics temporaires sera assurée par :

- La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise pour les voies circulées et les ouvrages de collecte des déchets,
- La Ville de Poissy pour tous les autres équipements publics temporaires.

Le cout de réalisation de ces équipements publics temporaire est inclus dans le cout prévisionnel des travaux décrit au paragraphe 2.1.

PLAN DE DOMANIALITE FUTURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE





PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS (ZAC EOLES)

LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global des constructions (exprimé en Surface de Plancher) s'établit à 146 000 m² de surface de plancher (SDP) environ.

Avec la répartition suivante :

- Programmes de logements : 129 730 m² SDP
- Programmes de bureaux, activités, commerces et services : 10 700 m² SDP
- Equipements publics : 5 570 m² SDP

Pour le programme de logements, la répartition entre catégories est la suivante :

- Logements en accession à la propriété : 64%
- Logements à prix maîtrisés : 11%
- Logements sociaux : 25%

Environ 2 000 logements seront réalisés sur l'opération.

Une réserve de constructibilité est prise en compte pour la réalisation d'équipements publics complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires au fil du temps (la durée de réalisation de l'opération est envisagée sur 20 ans).

Une péréquation est possible entre les différentes catégories de programmes sans que la constructibilité du présent programme global des constructions ne puisse être dépassée.

La possibilité de variation est de plus ou moins 20% pour les programmes de logements, bureaux, activités, commerces, services et équipements.

**MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE
L'OPERATION ECHELONNEES DANS LE TEMPS**
(ZAC EOLES)

MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

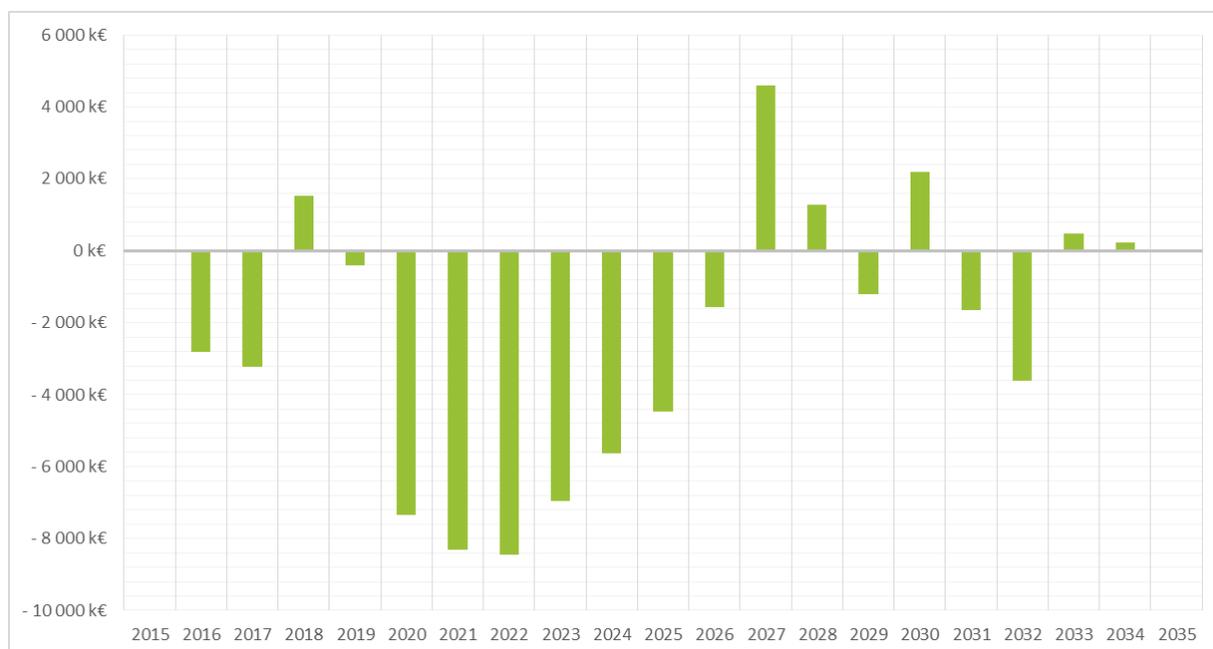
1 PRESENTATION DU BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement intègre l'ensemble des postes de dépenses et de recettes pressentis. L'opération d'aménagement est équilibrée grâce à la cession de charges foncières et à la perception de participation d'équilibre et de subventions.

| Quartier Rouget de Lisle | | | |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| DEPENSES | | | |
| | k€ HT | k€ TVA | k€ TTC |
| 10 ETUDES | 1 336k€ | 254k€ | 1 590k€ |
| 110 Etudes opérationnelles | 850k€ | 157k€ | 1 007k€ |
| 120 Diagnostics techniques | 266k€ | 53k€ | 320k€ |
| 130 Etudes règlementaires | 220k€ | 44k€ | 264k€ |
| 20 ACQUISITIONS FONCIERES | 39 184k€ | 7 206k€ | 46 390k€ |
| 210 Acquisition du foncier | 36 120k€ | 6 767k€ | 42 887k€ |
| 220 Frais divers foncier | 2 195k€ | 439k€ | 2 634k€ |
| 230 Frais de notaire | 870k€ | 0k€ | 870k€ |
| 30 TRAVAUX VRD ET MISE EN ETAT DES SOLS | 28 306k€ | 5 661k€ | 33 967k€ |
| 310 Mise en état des sols | 12 118k€ | 2 424k€ | 14 541k€ |
| 320 Travaux VRD et espaces publics | 16 188k€ | 3 238k€ | 19 426k€ |
| 40 HONORAIRES TECHNIQUES | 2 937k€ | 587k€ | 3 525k€ |
| 410 Honoraires mise en état des sols | 497k€ | 99k€ | 596k€ |
| 420 Honoraires techniques | 2 440k€ | 488k€ | 2 928k€ |
| 50 PARTICIPATIONS | 10 989k€ | 0k€ | 10 989k€ |
| 510 Participations aux équipements publics | 10 989k€ | 0k€ | 10 989k€ |
| 60 FRAIS DIVERS | 11 340k€ | 868k€ | 12 208k€ |
| 610 Frais de communication | 1 181k€ | 236k€ | 1 417k€ |
| 620 Frais financiers | 1 252k€ | 0k€ | 1 252k€ |
| 630 Honoraires aménageur | 5 481k€ | 0k€ | 5 481k€ |
| 640 Frais divers et imprévus | 3 426k€ | 632k€ | 4 058k€ |
| DEPENSES TOTALES | 94 092k€ | 14 577k€ | 108 669k€ |
| RECETTES | | | |
| | k€ HT | k€ TVA | k€ TTC |
| 70 CESSIONS DE CHARGES FONCIERES | 78 939k€ | 14 948k€ | 93 886k€ |
| 710 Cessions de charges foncières pour logement | 76 187k€ | 14 397k€ | 90 584k€ |
| 720 Cessions de charges foncières pour activités | 2 032k€ | 406k€ | 2 438k€ |
| 730 Cession d'emprises publiques | 720k€ | 144k€ | 864k€ |
| 80 PARTICIPATIONS | 15 153k€ | 0k€ | 15 153k€ |
| 810 Participation opérateur privé | 5 828k€ | 0k€ | 5 828k€ |
| 820 Participations concédant | 2 000k€ | 0k€ | 2 000k€ |
| 830 Autres subventions | 7 325k€ | 0k€ | 7 325k€ |
| RECETTES TOTALES | 94 092k€ | 14 948k€ | 109 040k€ |
| SOLDE INTERMEDIAIRE DE TRESORERIE | | | |
| TVA collectée | | | 14 948k€ |
| TVA sur dépenses | | | 14 577k€ |
| TVA résiduelle réglée | | | 371k€ |
| Remboursement crédit de TVA | | | 0k€ |
| Solde des encaissements et décaissements | | | - 371k€ |
| RESULTAT | 0k€ | | |

2 PRESENTATION DE LA TRESORERIE PREVISIONNELLE

La trésorerie prévisionnelle de l'opération présente un important déficit au cours des premières années de l'opération. Ce déficit est compensé par les cessions de charges foncières et la perception des différentes subventions et participations au fil de la réalisation de l'opération.



COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT
(ZAC EOLES)

NOTE EXPLICATIVE

L'étude d'impact du dossier de création de la ZAC EOLES datée du 20 décembre 2013 a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale daté du 20 octobre 2013.

Conformément à l'article R 311-7 des compléments peuvent être apportés à l'Etude d'Impact dans le cadre de la mise en œuvre du Dossier de Réalisation de la ZAC « *notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* ». Ces compléments n'ont pour objectifs que d'intégrer les effets sur l'environnement du programme des équipements publics et des adaptations apportées au programme de constructions.

Ce document complété est annexé au présent dossier de réalisation, accompagné de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe) daté du 7 août 2018 et du mémoire en réponse du 2 avril 2019.

LISTE DES ANNEXES DU DOSSIER DE REALISATION
(ZAC EOLES)

LISTE DES ANNEXES DU DOSSIER DE REALISATION

ANNEXE 1 – COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT ET SES ANNEXES

ANNEXE 2 – AVIS DE LA MRAE DU 7 AOUT 2018

ANNEXE 3 – MEMOIRE EN REPONSE DU 2 AVRIL 2019 ET SES ANNEXES

ANNEXE 4 – DELIBERATION DE GPS&O SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC