

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 8 JUILLET 2019

21

DIRECTION : URBANISME ET STRATEGIE FONCIEREOBJET : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA Z.A.C EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE

DELIBERATION APPROUVEE PAR	36 Voix pour	00 Voix contre	A l'unanimité
	01 Abstention(s)	00 Non participation au vote	

L'an deux mille dix-neuf, le huit juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire le deux juillet deux mille dix-neuf, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Karl OLIVE, Maire.

PRESENTS : Mme DOS SANTOS M. MONNIER Mme EL MASAOUDI M. MEUNIER M. NICOT
Mme MESSMER M. BLOCH Mme XOLIN M. MOULINET M. PROST Mme GRIMAUD Mme CONTE
Mme SMAANI M. DJEYARAMANE M. ROGER Mme LEFEBVRE Mme HUBERT Mme MAIRET
Mme GRAPPE M. DE JESUS PEDRO Mme BELVAUDE Mme DRAY-BAZERQUE Mme KOFFI M. BERÇOT
M. DUCHESNE Mme DEBUISSER M. JOUAN M. GEFFRAY Mme VINAY Mme LOQUE M. DOMPEYRE.

EXCUSES : M. ALLAOUCHICHE.

ABSENT : M. LEGRAND.

POUVOIRS : M. LETELLIER à M. MOULINET Mme EMONET-VILLAIN à Mme DOS SANTOS M. POCHAT
à Mme SMAANI M. FALZON à Mme LOQUE Mme POTHIER à Mme VINAY.

SECRETAIRE : M. DUCHESNE.

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf.

- : - : - : -

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL de Madame Sandrine DOS SANTOS

PREAMBULE

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un outil opérationnel, obligatoirement d'initiative publique, permettant de mettre à la charge de l'aménageur le financement des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du quartier ou la réalisation des dits équipements publics.

Il est rappelé que par délibération du 20 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté et la création de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE. Ensuite, la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme applicable au secteur a été approuvée le 27 février 2014 par l'organe délibérant.

Le traité de concession d'aménagement (TCA) a été signé le 22 décembre 2015 entre la Ville et Yvelines aménagement devenu CITALLIOS, par fusion avec la SEM 92. La durée de la concession est fixée à vingt ans.

La Ville qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue ensuite un dossier de réalisation avec l'aménageur, qui déclenche et entérine la phase opérationnelle.

Le projet de dossier de réalisation susmentionné a fait l'objet d'une procédure obligatoire de participation du public par voie électronique pendant 30 jours consécutifs. Celle-ci s'est déroulée du jeudi 25 avril 2019 au vendredi 24 mai 2019 inclus (décision n°2019/212 du maire en date du 29 mars 2019).

Un avis a été affiché en Mairie ainsi que sur les panneaux administratifs de la ville. Une information fut également publiée dans les journaux sur le site internet de la Ville ainsi que dans le quartier.

La participation électronique a donné lieu à un rapport de synthèse de l'ensemble des observations et propositions. 6 observations ont été transmises à la Ville.

Les principaux sujets sont le positionnement du futur groupe scolaire, la circulation et le stationnement actuels et futurs, l'aspect architectural (façades et hauteurs notamment), la phase de chantier et son impact sur les riverains, les mobilités en mode actif.

Un propriétaire de terrains dans la ZAC a également fait plusieurs observations notamment sur l'arrêté préfectoral qui a introduit une servitude d'utilité publique sur une de ces parcelles.

La synthèse des observations et propositions du public a été réalisée ; la Ville et l'aménageur ont apporté des réponses sur chacun des points. Ce document sera mis en ligne sur le site de la ville.

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 afin de réaliser 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.

En application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, le projet de dossier de réalisation de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (objet d'une autre délibération),
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonné dans le temps.

Il complète en tant que de 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 de la ZAC. Ainsi, le dossier de réalisation comprend également :

- l'étude d'impact actualisée,
- l'avis émis par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE),
- le mémoire en réponse à cet avis,



1. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE L'OPERATION

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

- • Le boulevard de l'Europe qui est situé 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.

La viabilisation de la ZAC nécessitera une réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics. Ce programme comprend les équipements publics d'infrastructure interne au projet et nécessaire à la desserte et à la viabilisation du quartier (Réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.) et les équipements de superstructures.

1.1. Les équipements publics d'infrastructure

1.1.1. Organisation du réseau viaire projeté :

- Création de l'allée Rouget de Lisle,
- Requalification de la rue Bongard en voirie de desserte mixte pour accéder aux lots en cœur de quartier. Son tracé sera modifié pour libérer l'espace du futur parc,
- Elargissement et aménagement de rues des Prés et de la Faisanderie,

- Aménagement de la rue Delille en voie piétonne.
- Suppression de la rue du Piquenard
- Création de trois venelles piétonnes de 12 m de large,

1.1.1. Parc, Quai, places

- Aménagement d'un quai le long du futur parc pour les cycles et les piétons reliant les quartiers Saint-Exupéry, Gare / centre et Noailles.
- Aménagement d'un trottoir au nord de la rue Saint-Sébastien,
- Création de deux places urbaines permettant d'intégrer le projet aux quartiers environnants : une place s'ouvrant sur le quartier Saint-Exupéry et une place à vocation commerciale ouverte vers le quartier de Noailles.
- Réalisation d'un parc central de 1,7 ha débouchant sur les deux places aménagées avec des espaces végétalisés permettant la gestion de l'eau à ciel ouvert, d'une grande prairie, d'une butte ludique avec les aires de jeux à destination des familles, d'un jardin d'agrément, de cheminements et de mobilier urbain.

1.1.2. En lien avec les projets connexes (prolongement du boulevard de l'Europe et Tram 13)

- Aménagement du carrefour rue de la Faisanderie / Boulevard de l'Europe / Allée Rouget de Lisle.
- Aménagement du carrefour allée Rouget de Lisle / Boulevard de l'Europe.

1.1.3. 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 sont 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 implantées 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 l'espace public comme privé,
- D'un terminal qui sera réalisé sur l'un lot privé de la ZAC. Ce terminal permet le fonctionnement et la surveillance du dispositif. L'ensemble des déchets qui transite 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 (immeuble SOGEPROM en cours) 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.

1.1.4. Les autres réseaux :

L'aménagement des espaces publics de la ZAC 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

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.

La participation de l'aménageur est de 10 989 000 €.

1.3. les modalités de réalisation

Le tableau ci-dessous indique le coût prévisionnel des ouvrages. A l'issue des travaux, et en l'état actuel des compétences, les différents équipements seront rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs.

N°	Désignation	Maître d'ouvrage	Gestion*	Surface / Unités	Coût de réalisation**	Financements			
						Aménageur		Concedant	
					K€ HT	%	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€

Accusé de réception en préfecture 5
078-217804988-20190710-20190807_D_021-
DE
Date de télétransmission : 10/07/2019
Date de réception préfecture : 10/07/2019

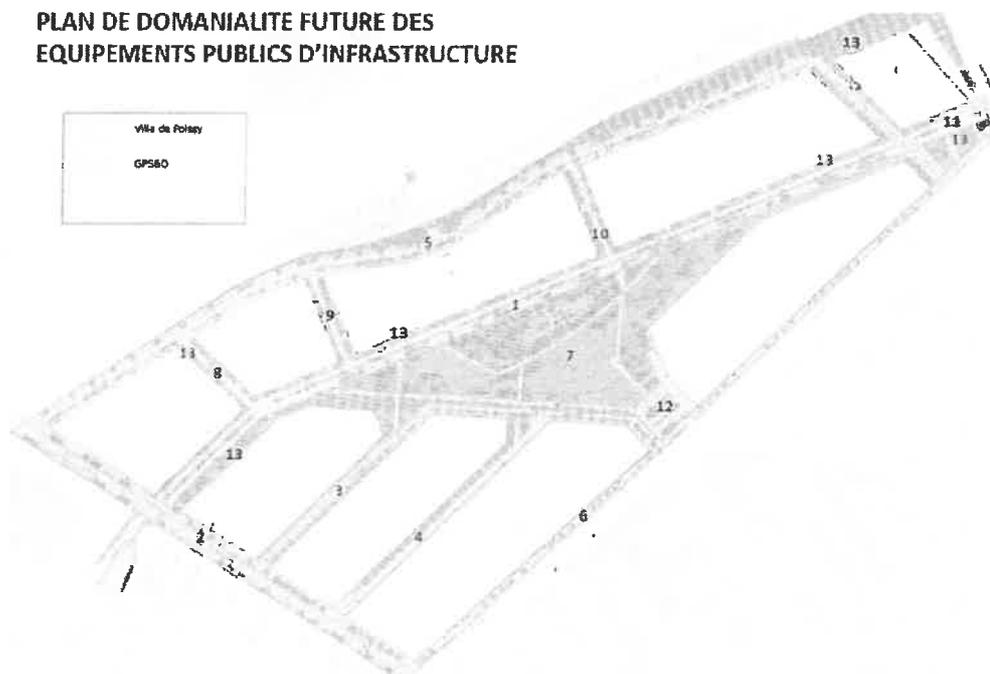
1.3.1. Accord de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise sur le programme des équipements publics.

Conformément à l'article L.5215-20 du code général des collectivités territoriales, la CU GPSEO assure plusieurs compétences obligatoires, en lieu et place des communes membres et notamment concernant l'EcoQuartier, la voirie et le stationnement, l'assainissement et eau, la collecte et le traitement des déchets des ménages et assimilés.

Comme le prévoit l'article 311-7 du code de l'urbanisme, préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal, la Communauté Urbaine GPSEO doit donner son accord sur le principe de la réalisation des équipements relevant de ses compétences ainsi que sur les modalités de leur incorporation dans son patrimoine.

Ainsi, le Président de la Communauté urbaine GPSEO a donné le 5 juillet 2019 son accord sur le Programme des Equipements Publics (PEP) relatif à la ZAC (principe de réalisation des travaux, incorporation dans le domaine public communautaire et financement des équipements publics). Une annexe 2 à la cette délibération fixe des modalités notamment la réception des équipements publics et la remise en pleine propriété.

PLAN DE DOMANIALITE FUTURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE



1.3.2. Répartition de la gestion ultérieure

Ainsi, la ville aura en gestion ultérieure :

- Le parc, le quai, la rue Dellile, les 3 venelles piétonnes, les deux places et les noues / espaces verts, soit 1,8 hectares d'espaces verts dont 5000 m² de noues plantées, 8 655 m² de voies piétonnes /et cycles et 2000 m² de place publique.

La CU GPSEO, quant à elle, aura en gestion les voiries ouvertes à la circulation automobile, les réseaux de collecte des déchets, les réseaux assainissement et eaux pluviales.

Cependant certains ouvrages publics temporaires relèveront (voies circulées, collecte des déchets, autres équipements) de la ville et de la CU GPSEO.

2. LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

Le programme de logements de la ZAC s'établit à :

- 129 730 m² de surface de plancher (SDP) dont 64 % en accession à la propriété, 11 % de logements à prix maîtrisés et 25 % de logements sociaux.
- 10 700 m² SDP de programmes de bureaux, activités, commerces et services :
- 5 570 m² SDP d'Equipements publics :

Soit environ 2 000 logements 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 / Ilot O).

3. LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Le montant des charges de la ZAC s'établit à un prévisionnel de 108 669 K€ TTC de dépenses contre 109 040 K€ de montant total de recettes.

Les charges sont composées :

- Des études pré opérationnelles
- Des acquisitions foncières
- Des travaux d'aménagement de la ZAC
- De la mise en état des sols comprenant la dépollution,
- Des honoraires techniques, de la participation de l'aménageur et des frais de gestion

Il convient de préciser que le montant de l'aménagement (espaces publics) est de plus de 19 millions d'euros.

L'opération est financée par quatre types de recettes :

- Des cessions de terrains aménagés pour un montant total de 78 millions d'euros HT.
- la participation opérateur pour un montant de 5,8 K€ HT
- la participation à l'équilibre de l'opération par le concédant qui s'élève 2 K €.
- Des subventions (PRIOR 78, ADEME),

Les dépenses et les recettes sont échelonnées sur une période courant de 2015 à 2035.

4. LE COMPLEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact du dossier de création de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE créée le 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.

Les compléments ont porté, outre sur une actualisation de certaines données territoriales (création de la CU GPSEO),) sur les thématiques suivantes : la pollution du milieu souterrain, les déplacements, la qualité de l'air, les nuisances sonores et vibratoires, l'eau et les milieux naturels et paysages.

Des études complémentaires ont donc été réalisées et ont alimenté les compléments de l'étude d'impact, à savoir :

- Schéma Directeur Opérationnel du projet, CO BE
- Etude de trafic et de circulation DYNALOGIC,
- Etude de circulation et de stationnement DYNALOGIC SARECO,
- Diagnostic et enjeux Développement Durable, VIZEA,
- Plan de gestion des sols pollués HUB ENVIRONNEMENT mars 2018,
- Mise à jour du plan de gestion novembre 2015, BURGEAP,
- Plan de gestion juin 2014, BURGEAP,
- Etude sur la qualité de l'air ICARE,
- Etude acoustique, VENATEC,
- Aménagement du quartier Rouget de Lisle - phase 1 : diagnostic ATM,
- Compléments faune et flore, ONF,
- Définition des équipements publics, FILIGRANE,
- Dossier loi sur l'eau.

Ce document 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.

La Ville a répondu à chaque point dans un mémoire daté du 2 avril 2019.

La MRAe indique que l'analyse de l'état initial de l'environnement a été bien faite. Les informations apportées sont claires, pertinentes et permettent de bien caractériser les thématiques environnementales importantes de la ZAC.

Il est important de noter que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale recommande de revoir si possible l'implantation du groupe scolaire, actuellement prévue sur un flot impacté par une pollution aux composés organiques volatils et de rechercher une localisation de l'ensemble des usages sensibles sur les zones présentant le moins d'anomalie possibles des sols. Dans le cas contraire, la Ville devra justifier son choix.

Une réflexion sur une relocalisation possible de la future école du quartier est donc en cours.

Sur la base des éléments contenus dans les dossiers ci- annexés, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC EOLES / EcoQuartier Rouget de Lisle et d'approuver le Programme des Equipements Publics.

- :- :- :- :-

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L300-4 et L300-5 et suivants, R311-7

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé le 18 décembre 2003,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 20 décembre 2007,

Vu la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal n° 2009-013 P du 3 mars 2009, modifiant le plan des informations utiles, dans les annexes,

Vu la révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme sur les sites de la Coudraie et Poncy, prescrite par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2009 et approuvée le 12 juillet 2012,

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 février 2014 approuvant la révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur du projet EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Accusé de réception en préfecture 8 078-217804988-20190710-20190807_D_021- DE Date de télétransmission : 10/07/2019 Date de réception préfecture : 10/07/2019

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 21 octobre 2013 sur le dossier de projet de création de la ZAC EOLES,

Vu la délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et la création de la ZAC EOLES ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2015 désignant l'aménageur de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE et autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement,

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 22 décembre 2015, entre la ville de Poissy et l'aménageur désigné, à savoir YVELINES AMENAGEMENT,

Vu les délibérations des 27 juin et 26 septembre 2016 approuvant les avenants 1 et 2,

Considérant que la SEM 92, devenue depuis le 7 septembre 2016 CITALLIOS, s'est substituée à YVELINES AMENAGEMENT, pour l'exécution du contrat de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / QUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu l'avenant 1 à la concession d'aménagement de la ZAC EOLES/ ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, du fait de l'absorption d'YVELINES AMENAGEMENT par la SEM 92, signé le 18 juillet 2016 par la ville de Poissy, YVELINES AMENAGEMENT et la SEM 92, transmis en Sous-Préfecture le 2 septembre 2016,

Vu l'avenant 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES, ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, portant sur une partie de l'article 34.5. signé le 20 décembre 2016, entre la Ville et CITALLIOS, ayant pour objet de proroger le délai de réalisation des études de pollution de six mois, pour tenir compte des éléments énoncés ci-dessus, portant ainsi le délai à 15 mois et 9 jours, soit au plus tard le 31 mars 2017,

Vu l'avenant 3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES, ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, portant sur une partie de l'article 34.5. signé le 20 juillet 2017, entre la Ville et CITALLIOS, ayant pour objet de proroger le délai de réalisation des études de pollution de six mois, pour tenir compte des éléments énoncés ci-dessus, portant ainsi le délai à 39 mois et 9 jours, soit au plus tard le 31 mars 2019,

Vu le projet d'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES, ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, portant sur l'introduction d'une participation financière de la ville en numéraire au bilan d'aménagement de l'opération au regard de l'évolution des équipements prévus sur la zone et de l'affinement de l'évaluation des coûts de dépollution,

Vu la convention d'action foncière signée le 2 juillet 2015 entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, portant sur le périmètre de la ZAC EOLES / EcoQuartier Rouget de Lisle,

Vu la convention foncière tripartite signée le entre la Ville, l'aménageur et l'EPFIF, le 22 décembre 2015,

Vu les études techniques et opérationnelles menées par CITALLIOS entre 2016 et 2018 qui ont alimenté les compléments de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC, à savoir :

- *Schéma Directeur Opérationnel du projet,*
- *Etude de trafic et de circulation,*
- *Etude de circulation et de stationnement,*
- *Diagnostic et enjeux Développement Durable,*
- *Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires- EQRS – novembre 2018*
- *Plan de gestion des sols pollués, mars 2018,*
- *Mise à jour du plan de gestion novembre 2015,*
- *Plan de gestion juin 2014,*
- *Etude sur la qualité de l'air,*
- *Etude acoustique,*

- Aménagement du quartier Rouget de Lisle - phase 1 : diagnostic ATM,
- Compléments faune et flore (étude sur 1 an),
- Définition des équipements publics,
- Dossier loi sur l'eau.

Vu le projet de dossier de réalisation de la ZAC EOLES / EcoQuartier Rouget de Lisle comprenant :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (objet d'une autre délibération),
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonné dans le temps.
- l'étude d'impact actualisée,
- l'avis émis par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE),
- le mémoire en réponse à cet avis,

Vu la consultation du public par voie électronique sur le dossier de réalisation de la ZAC EOLES / EcoQuartier Rouget de Lisle comprenant l'étude d'impact actualisée, organisée du 25 avril 2019 au 24 mai 2019,

Vu le rapport de synthèse de l'ensemble des observations et propositions issues de cette consultation électronique,

Considérant que certaines de ces remarques ou observations traitent de sujets qui ne relèvent pas du dossier de réalisation de la ZAC EOLES / EcoQuartier Rouget de Lisle,

Considérant les réponses apportées par la Ville et l'aménageur aux observations dans un tableau annexé à la synthèse susmentionnée,

Vu le courrier du 5 juillet 2019 du Président de la Communauté urbaine GPSEO donnant son accord et de la tenue d'une séance de l'organe délibérant le 12 juillet 2019, portant également sur cet accord :

- sur le principe de réalisation des travaux de requalification et créations d'équipements relevant de ses compétences tels qu'identifiés dans le Programme des Equipements Publics ;
- sur l'incorporation dans le domaine public communautaire des équipements publics de compétence communautaire, tels qu'identifiés dans le Programme des Equipements Publics ;
- sur le financement des équipements publics de compétence communautaire supporté entièrement par CITALLIOS, ne nécessitant ainsi aucune participation de la CU,

Vu l'avis de la commission communale urbanisme environnement et travaux,

LE CONSEIL,

Vu le rapport

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives au dossier de réalisation de la ZAC EOLES, EcoQuartier Rouget de Lisle.

Article 3 :

que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.311-5 et R. 311-9 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

que le dossier est consultable à la Direction de l'Urbanisme et de la Stratégie Foncière aux jours et horaires d'ouvertures habituels.

**Le Maire,
Vice-président de la Communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise,
Vice-président du Conseil départemental
des Yvelines,**



Karl OLIVE



Ecoquartier

Rouget de Lisle

DOSSIER DE REALISATION

(ZAC EOLES)



JUIN 2019

 **POISSY**

CITALLIOS

PROXIMITE & EXPERIENCES

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20190710-20190807_D_021-
DE
Date de télétransmission : 10/07/2019
Date de réception préfecture : 10/07/2019

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 intercommunalités 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 4 juillet 2019.

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, concoure 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 quartier 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 PIECES DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

- 1 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**
- 2 PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**
- 3 MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION**
- 4 COMPLEMENTS APPORTES A L'ETUDE D'IMPACT**



Ecoquartier

Rouget de Lisle

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.

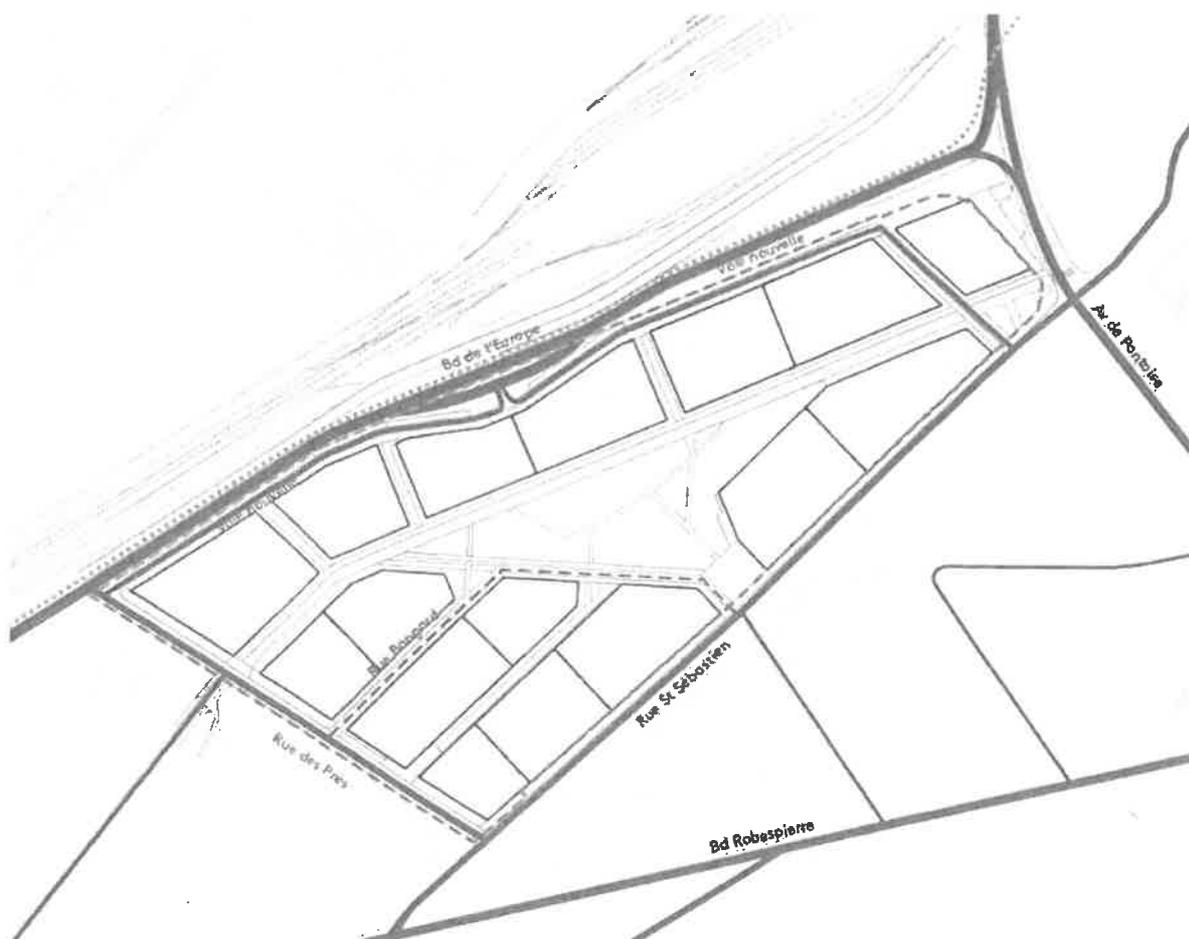


1.1.2 Le réseau viaire projeté

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 :

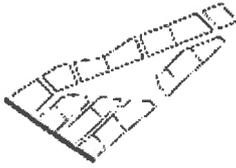
- L'allée Rouget de Lisle qui assure la desserte périphérique de la ZAC.
- La rue Bongard qui sera requalifiée en voirie de desserte mixte pour desservir les lots au cœur de l'Ecoquartier. Son tracé sera modifié pour libérer l'espace du futur parc,
- Les rues des Prés et de la Faisanderie qui seront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

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

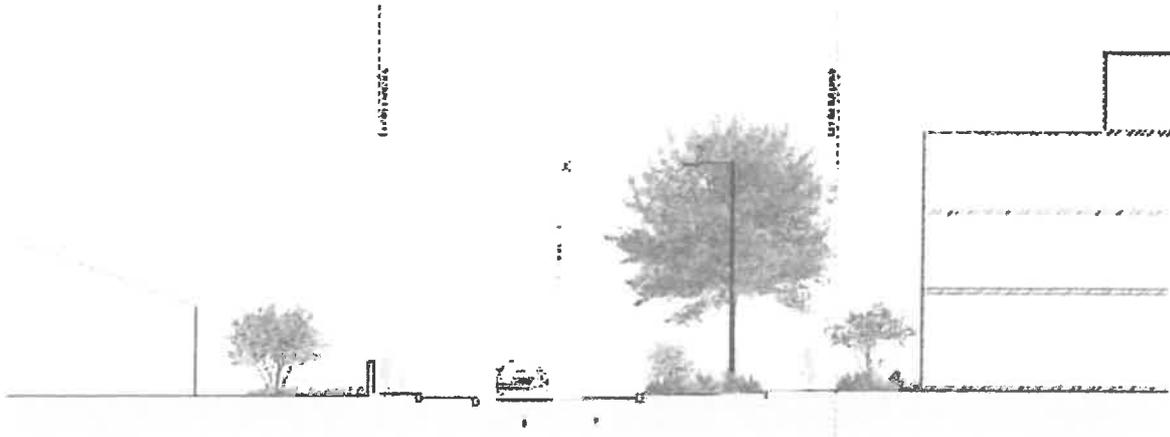
Le quai créé le long du futur parc complète ce dispositif par un cheminement à destination des cycles et des piétons, permettant de relier les différents quartiers entre eux : Saint-Exupéry, Quartier de la Gare, Noailles.

1.1.3 Description des ouvrages projetés

La rue de la Faisanderie / rue des Prés

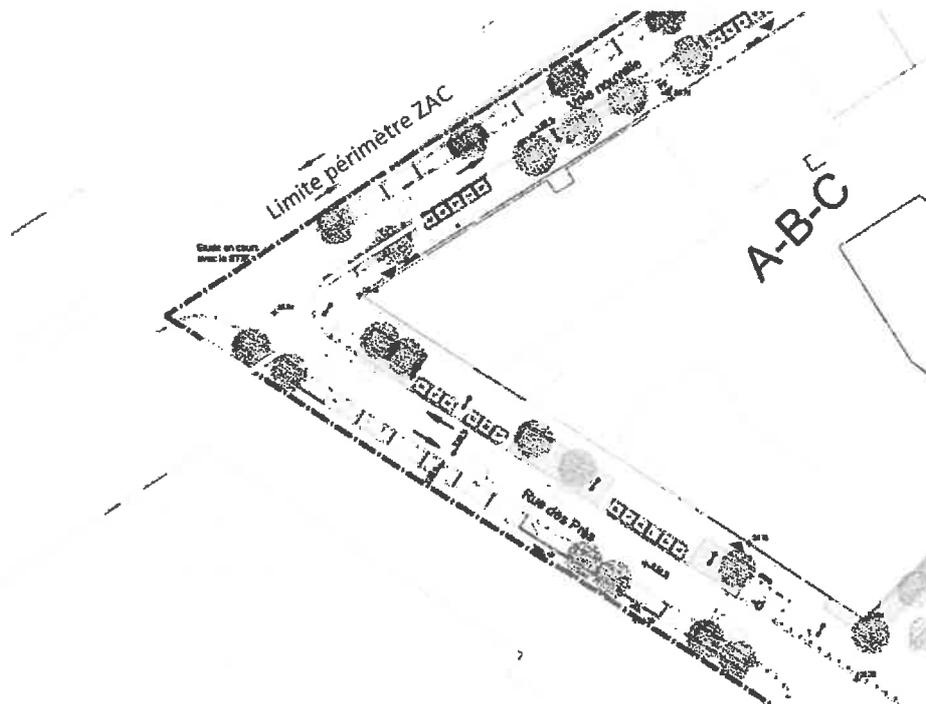


Le profil de la rue actuelle sera élargi de 9 m à 16 m environ, pour installer une circulation à double sens, des trottoirs confortables, du stationnement longitudinal et un aménagement paysagé du coté des nouveaux logements incluant des dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert.

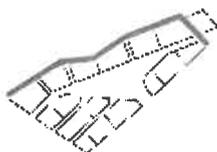


Le carrefour entre la rue de la Faisanderie et l'Allée Rouget de Lisle (voie nouvelle interne à la ZAC) sera aménagé dans une configuration définitive au regard du projet de ZAC.

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).

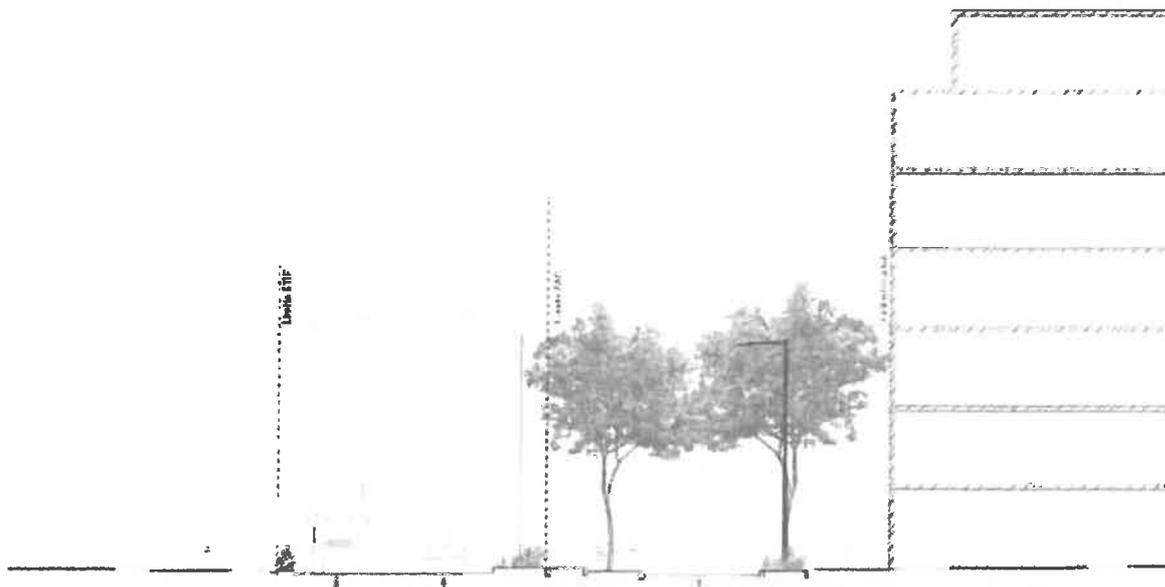


L'allée Rouget de Lisle



Cette voie nouvelle d'une emprise de 12 m environ desservira les ilots 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.



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.

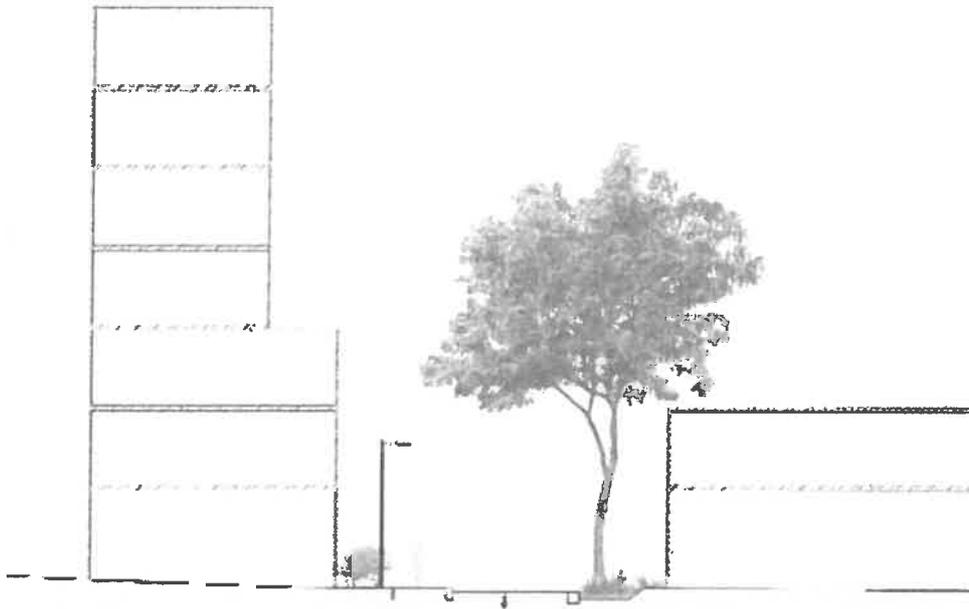
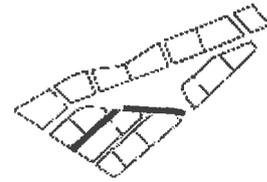
Les travaux d'aménagement dudit carrefour seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental des Yvelines. Cet ouvrage pourra pénétrer ponctuellement dans le périmètre de la ZAC.



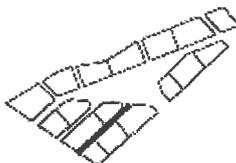
La rue Bongard

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

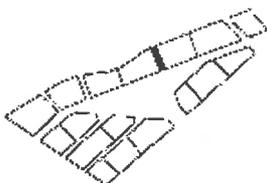


Le trottoir de la rue Saint Sébastien localisé côté Quartier Rouget de Lisle, sera réaménagé dans le cadre de l'opération pour mettre à distance les espaces privés des rez-de-chaussée vis-à-vis de la circulation des véhicules.

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

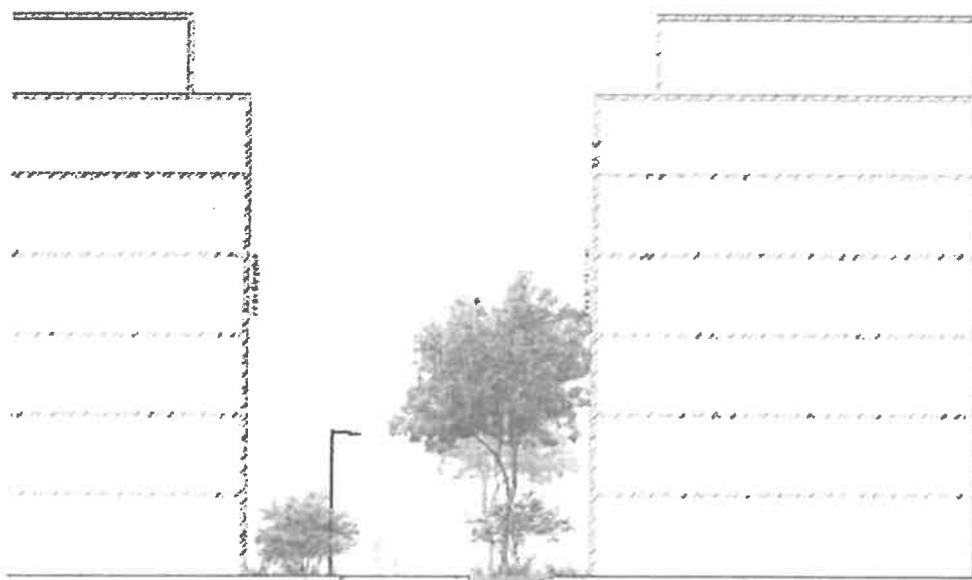
Les travaux projetés intègrent la reprise de la bordure du trottoir et la réfection ponctuelle de l'enrobé au droit de la nouvelle bordure le cas échéant.

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.

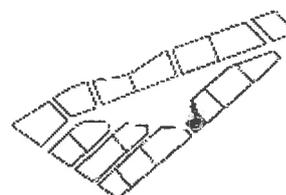
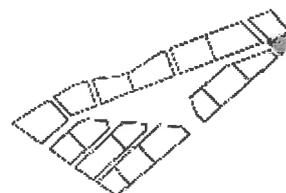
Leur profil sera composé d'un espace de circulation piétonne, d'espaces plantés intégrant la gestion de l'eau à ciel ouvert et de mobilier urbain.



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 quartiers 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 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.

1.1.5 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 maitrise 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			
					K€ HT	%	Aménageur		Concedant	
							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 des réseaux relèvera :

- des concessionnaires pour l'électricité, les télécoms et le gaz,
- de la ville de Poissy pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert type noues ou bassins non clôturés implantés sur la domanialité ville, ainsi que pour la vidéosurveillance
- de la Communauté Urbaine GPS&O pour les ouvrages enterrés dédiés à la gestion des eaux pluviales (canalisation et bassins) et les équipements de collecte des 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).

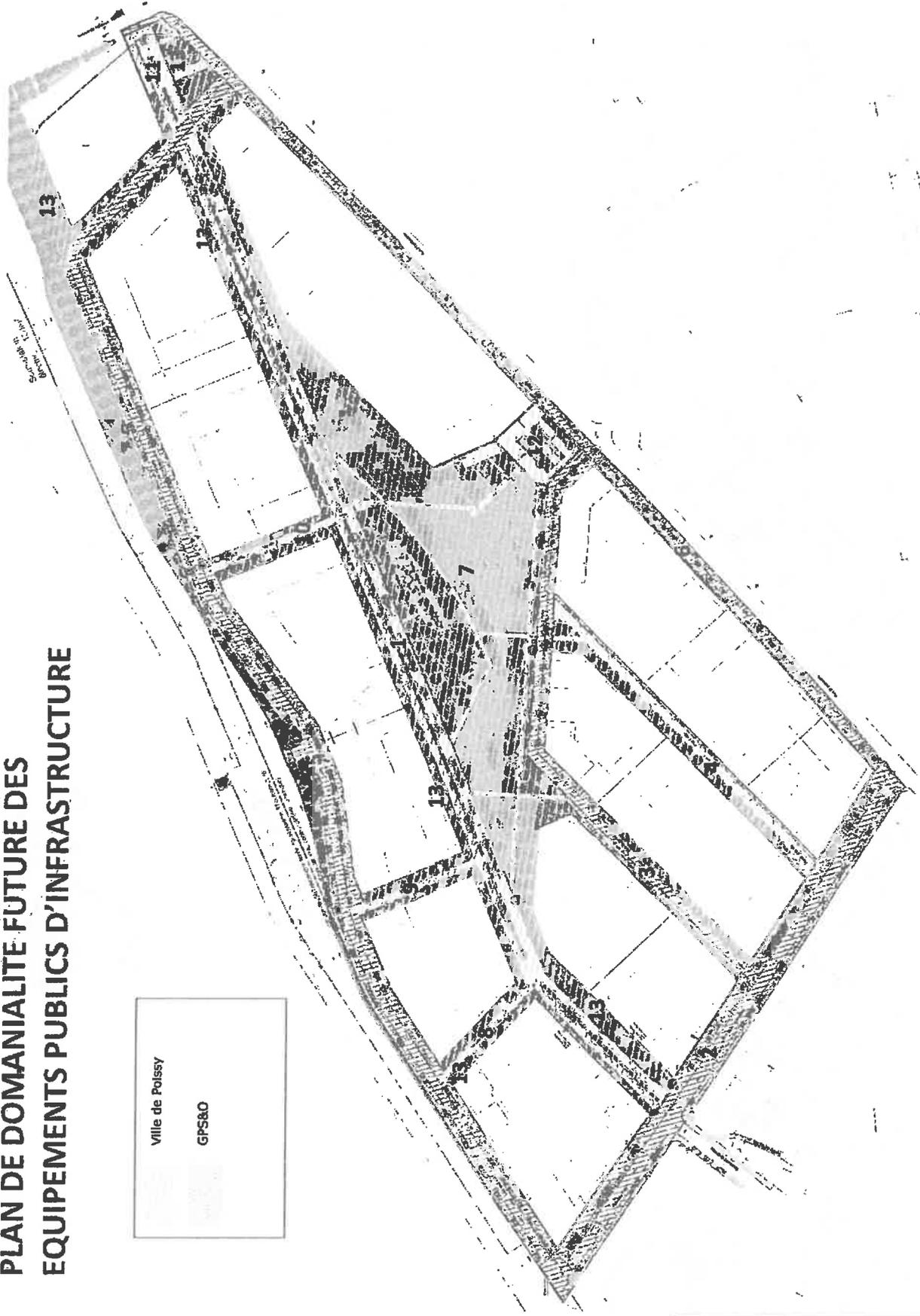
Les ouvrages temporaires sont des ouvrages achevés, fonctionnels, dont l'entretien peut être assuré dans des conditions normales de fonctionnement.

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



Ville de Poissy
GPS&O



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

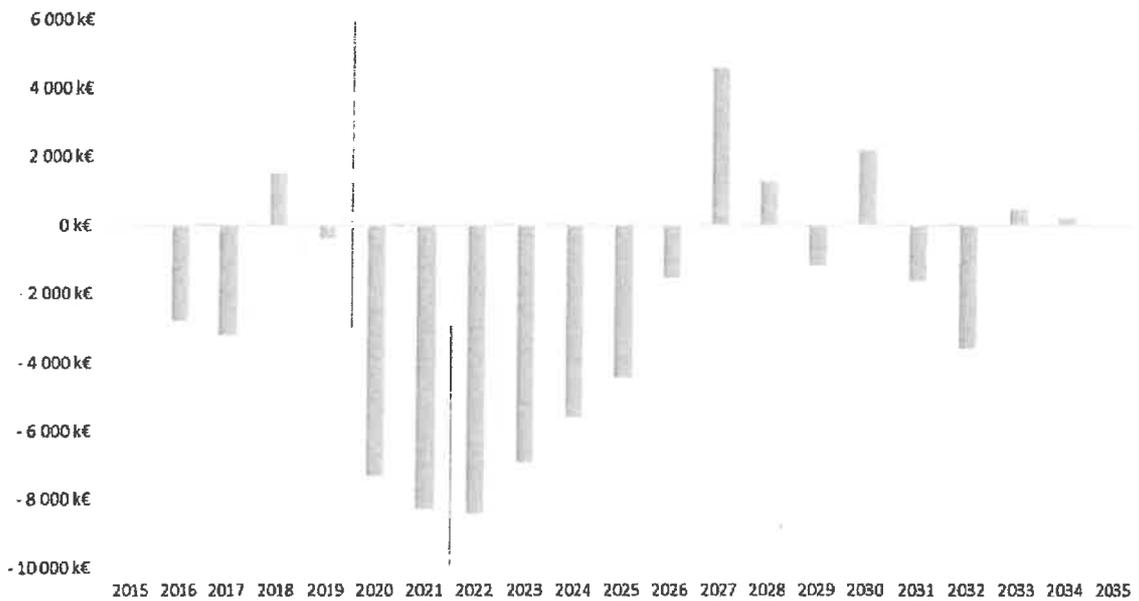
1 PRESENTATION DU BILAN PREVISIONNEL

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 335k€	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 030k€	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.





Ecoquartier

Rouget de Lisle

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 REPOSE DU 2 AVRIL 2019 ET SES ANNEXES

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