

# Communauté d'Agglomération Est Ensemble

## Séquano Aménagement



### ZAC LES RIVES DE L'OURCQ DE BONDY

### DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Novembre 2015

## **SOMMAIRE :**

- I.** RAPPORT DE PRESENTATION
- II.** PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
- III.** PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- IV.** MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT
- V.** COMPLEMENT D'ETUDE D'IMPACT

# Communauté d'Agglomération Est Ensemble

## Séquano Aménagement



### **ZAC LES RIVES DE L'OURCQ DE BONDY** DOSSIER DE REALISATION DE ZAC I. RAPPORT DE PRESENTATION

Novembre 2015

## Description du site

La ZAC se situe sur le territoire de la ville de Bondy, au nord du Canal de l'Ourcq



La ZAC occupe une superficie de 11,4 ha. Cet espace central de la commune de Bondy marque la division en deux de son territoire, entre le Nord et le Sud, du fait de la présence d'infrastructures majeures (A3, RN3, canal) et de sa vocation essentiellement dédiée à l'activité économique et au grand commerce.

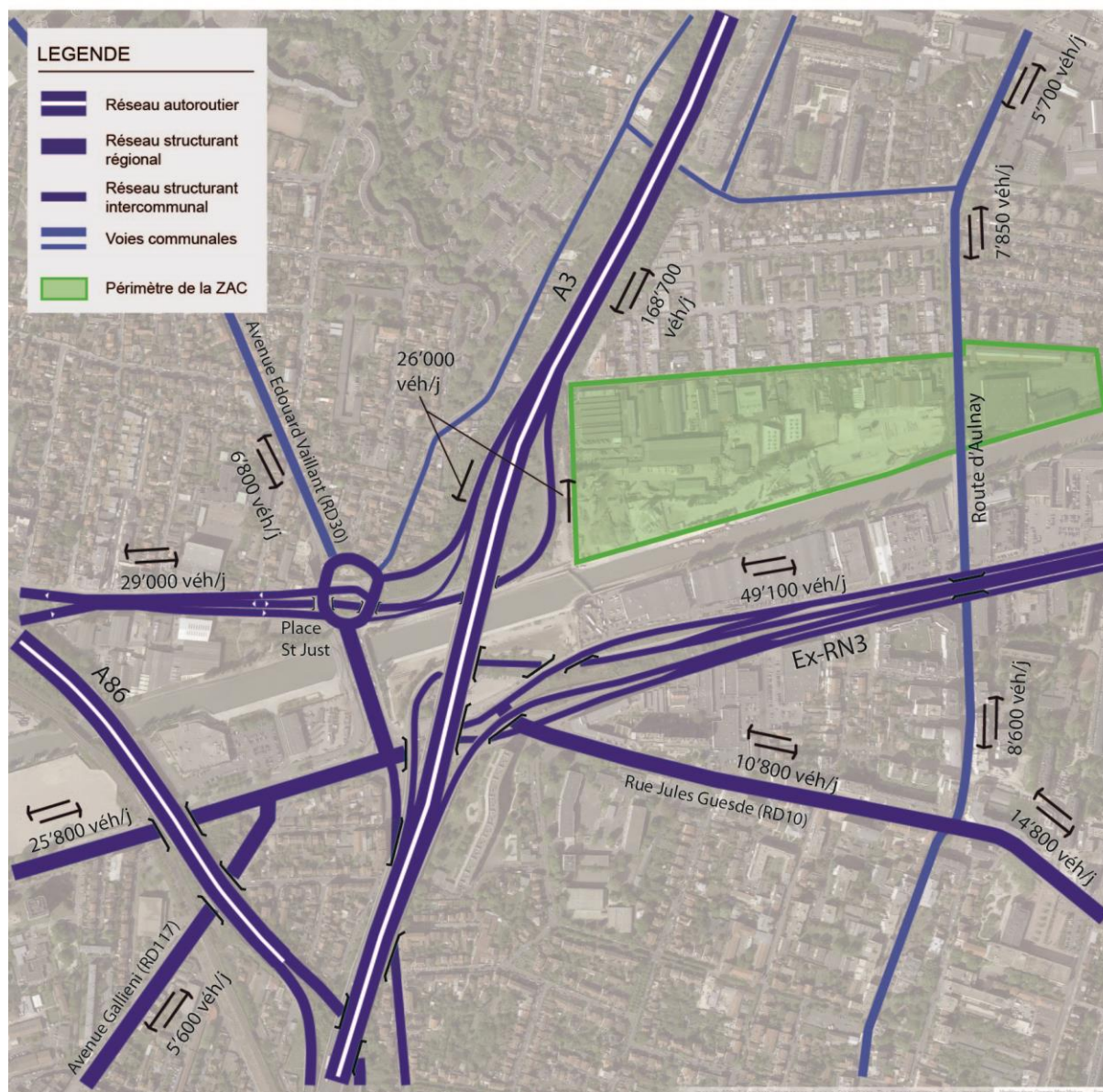
Le territoire de la ZAC est marqué par la présence d'infrastructures lourdes ou de grandes entités qui l'entourent ou le composent :

- l'autoroute A3 et sa bretelle d'accès
- le pont de Bondy, nœud routier et de transports en commun situé dans un rayon de moins de 500 m à pied de la partie ouest de la ZAC ;
- la route et le Pont d'Aulnay qui connaissent un trafic relativement dense (entre 5'000 et 10'000 véhicules / jour). La Route d'Aulnay est une des voies structurantes de la commune. Elle relie les quartiers d'habitat social situés au nord à la gare RER au sud de la ville ;
- la zone d'activités du Chemin Latéral et les centrales à béton implantées sur le terrain de la Ville de Paris
- le quartier résidentiel des « Galiotes », copropriété organisée comme une cité-jardin,
- le canal de l'Ourcq

## Situation de l'opération à échelle élargie



La ZAC des Rives de l'Ourcq, est aujourd'hui relativement enclavée. Le secteur ne comprend qu'un accès routier « public » : le chemin latéral, qui est actuellement à sens unique depuis la Route d'Aulnay. Cette voie assez étroite ne communique pas avec les voies de desserte du lotissement situé au nord, qui sont toutes en impasse de ce côté.



Le périmètre de ZAC a fait partie de la zone franche urbaine du Chemin Latéral qui s'est terminée en décembre 2014. Le bâti présent sur le site est constitué essentiellement de bâtiments de rez-de-chaussée ou de deux niveaux. Il s'agit pour la plupart de bâtiments industriels, de taille moyenne, ou d'entrepôts de longueur relativement importante se juxtaposant dans les îlots urbains.

Les terrains de la ZAC sont aujourd'hui dédiés à trois types d'occupation :

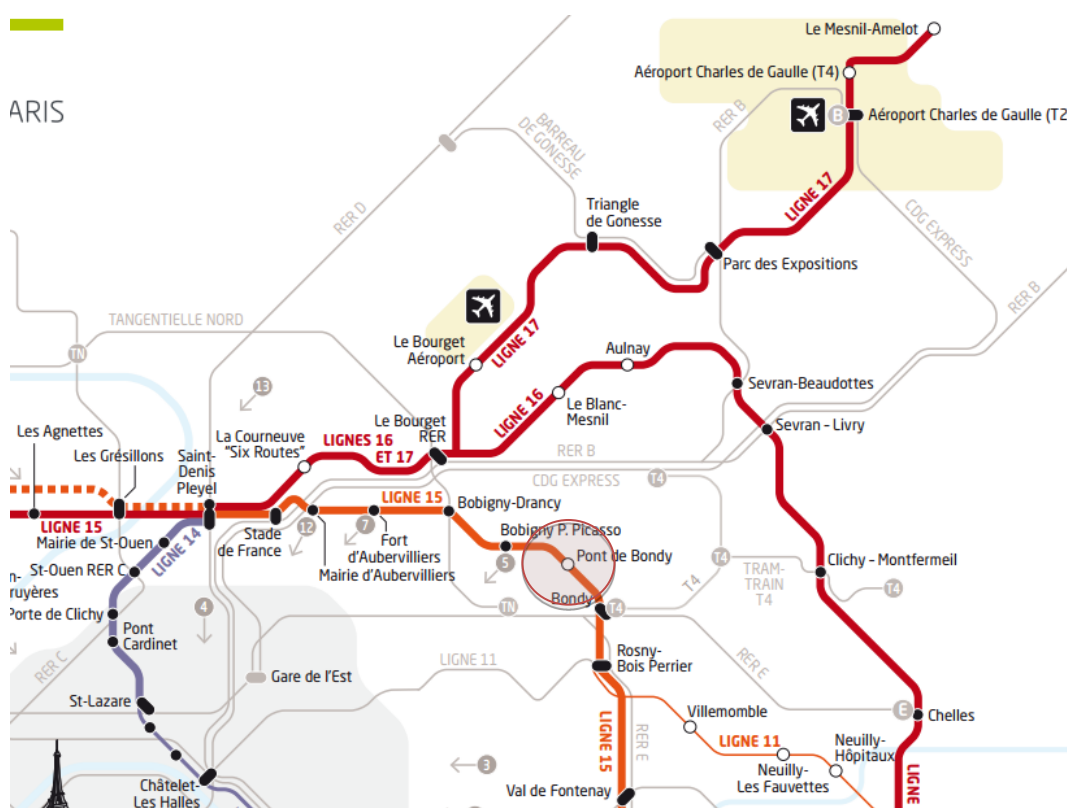
- des activités économiques, principalement des PME PMI le long du Chemin Latéral et le long de la Route d'Aulnay. Sur ce secteur sont principalement implantés des commerces de gros, des commerces alimentaires faisant de la vente de détail, des petites activités industrielles ou artisanales.
- la présence des centrales à béton Cemex et Holcim et de la société RFM (recyclage et fourniture de matériaux de travaux publics) sur le port de Bondy, qui se situe à l'ouest du site de la ZAC, le long du canal et dont les terrains appartiennent à la ville de Paris.
- Des maisons individuelles le long de la rue des Mésarmes et de façon éparse le long du Chemin Latéral.



## La ZAC Les Rives de l'Ourcq : un positionnement stratégique dans la métropole du Grand Paris

Le secteur de la Plaine de l'Ourcq est un site stratégique de développement du territoire Est-Ensemble, identifié à l'échelle régionale comme « secteur de densification préférentielle » dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

C'est sur ce territoire stratégique, que la Communauté d'Agglomération Est-Ensemble avec la ville de Bondy ont décidé d'engager dans le cadre d'une concession d'aménagement l'opération d'aménagement de la ZAC Les Rives de l'Ourcq.

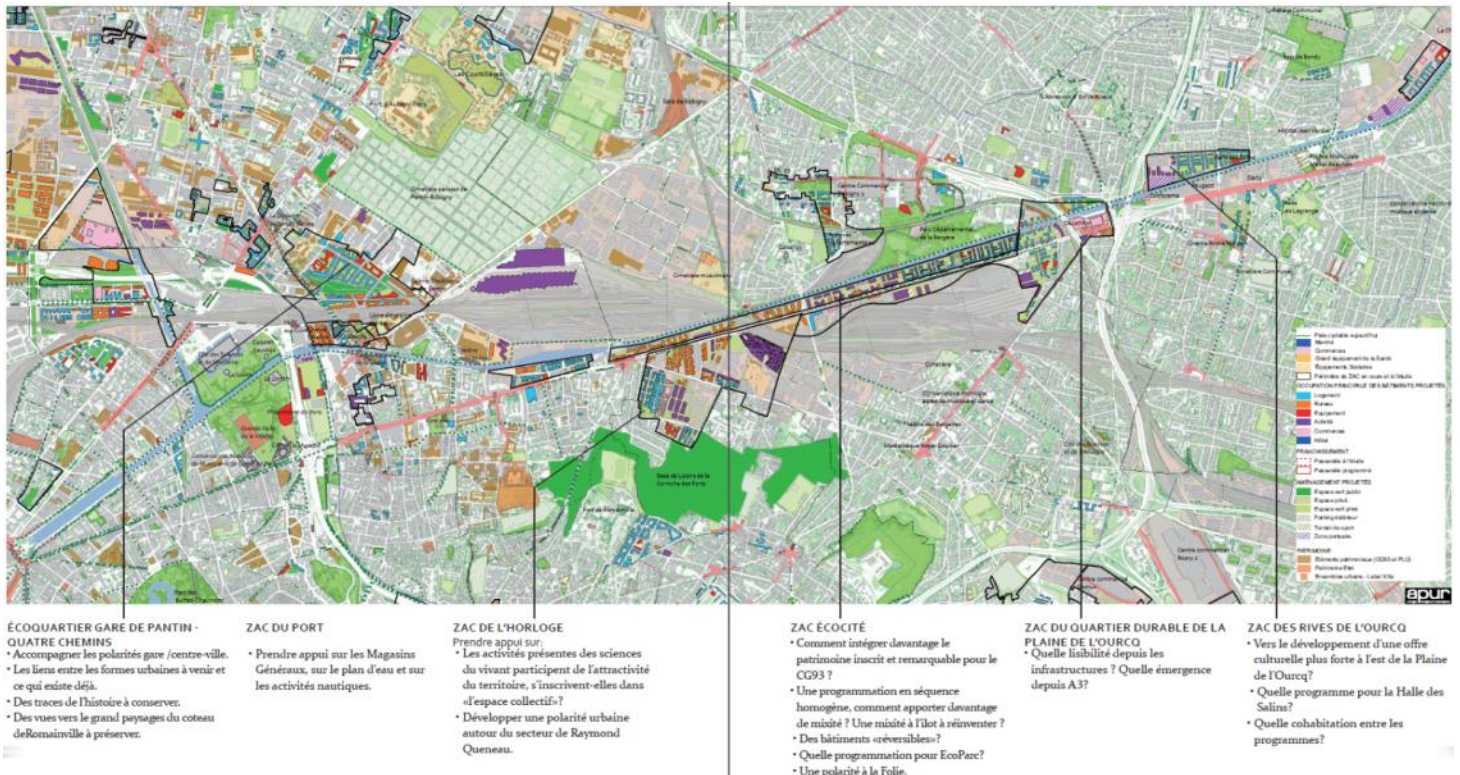


Le site se positionne au cœur du réseau de transports du Nouveau Grand Paris, qui lui donneront une meilleure accessibilité vers Paris mais aussi vers les autres pôles d'emploi et de centralité des communes voisines. La mutation du territoire vers une armature urbaine polycentrique s'appuie fortement sur ces nouveaux pôles de transport en commun.

Le secteur du Pont de Bondy deviendra un pôle multimodal important avec la mise en service de la ligne 15 du réseau Grand Paris Express (station « Pont de Bondy ») et d'un BHNS TZEN 3 sur l'ex RN3 (d'ici 2020) reliant Pantin à Pavillon-sous-Bois qui viendront s'ajouter à un réseau déjà existant de 9 lignes de bus, un « Noctilien », une ligne interdépartementale ainsi que le réseau routier (N186, autoroutes A3 et A86).



## Les dynamiques en cours créatrices de projet



Le quartier du Canal de l'Ourcq et de l'Ex-RN3 de Bondy fait partie d'un territoire de projet de renouvellement urbain qui va de Paris à Bondy et qui est un des territoires de projet de l'intercommunalité Est Ensemble.

Les grands objectifs portés par Est Ensemble dans le cadre de l'accompagnement des mutations de ce territoire, articulés autour de la culture, nature, sport, de la qualité résidentielle et du développement économique, sont notamment :

- Inscrire le canal dans le grand paysage de la métropole (le rendre lisible et visible), développer la Trame Verte et Bleue dans un souci d'exemplarité et lui conférer une véritable identité métropolitaine
- Transformer le canal en un espace public métropolitain connecté et accessible, valoriser et construire des franchissements,
- Créer une action majeure culturelle, ludique et sportive temporaire, créer des actions de préfiguration et d'expérimentation urbaine,
- Développer une diversité d'usages pérennes portuaires, culturels et sportifs pour les usagers des berges et les usagers de l'eau,
- Renforcer les polarités existantes et créer de nouvelles polarités

Les villes traversées par cet axe construisent ainsi un projet ambitieux et plusieurs projets mixtes d'envergure vont voir le jour dans un contexte plus global de reconquête du canal de l'Ourcq

- La ZAC Ecocité Canal de l'Ourcq à Bobigny destinée à permettre la réalisation d'un éco quartier mixte d'activités, de bureaux et de logements.
- La ZAC du Port à Pantin, dont l'objectif est de faire de cette zone un véritable lieu de vie, de rencontre et de culture sur les bords du canal de l'Ourcq, redonnant une place centrale au plan d'eau.
- La ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy Le Sec en limite communale avec Bobigny, Bondy et Romainville. Elle crée un nouveau quartier durable (logements, espaces de loisirs, commerces et activités économiques).
- La ZAC de l'Horloge à Romainville qui développe un projet mixte à dominante économique avec des logements et commerces et un vaste projet de réalisation – requalification d'espaces publics.

## **De la création à la réalisation de la ZAC**

La ZAC Les Rives de l'Ourcq a été créée le 9 avril 2013 par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble. Lors de cette procédure, une concertation a été menée pour définir une programmation en cohérence avec les attentes des élus et des usagers du territoire.

Le dossier de création de la ZAC et l'étude d'impact ont été présentés à l'Autorité Environnementale en juillet 2012. Celle-ci s'est prononcée sur l'étude d'impact par un avis rendu public le 19 octobre 2012.

Par délibération n°2014-10-07-6 en date du 7 Octobre 2014, le Conseil Communautaire a décidé de désigner l'Aménageur SEQUANO Aménagement en qualité de concessionnaire et de lui confier en application des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'élaboration du dossier de réalisation, a été l'occasion de définir plus précisément l'avant-projet des espaces publics, le programme des constructions et le programme des équipements publics.

## **Le dossier de réalisation**

L'article R.311-7 du code de l'urbanisme dispose :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

## **Objectifs de la ZAC**

Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Les Rives de l'Ourcq, le parti d'aménagement développé par l'aménageur et l'architecte urbaniste de la ZAC s'articule autour de plusieurs objectifs dans la continuité et la poursuite de ceux envisagés au stade du dossier de création modificatif de la ZAC.

- Le désenclavement du secteur par un réseau de desserte interne en modes doux en lien avec l'offre future de transports en commun,
- L'accompagnement de la mutation économique en milieu urbain,
- Un cadre de vie de qualité pour tous, porté par un projet urbain respectueux de l'environnement
- La création d'un quartier mixte associant activités, commerces de proximité, équipements, avec une forte programmation de logements,
- L'ouverture de la ville vers le Canal, véritable espace public commun à proximité duquel sera implanté un équipement public

Il convient de rappeler que ce projet s'inscrit dans une ambition globale de réaménagement du secteur Canal / Ex RN3, secteur identifié parmi les « pôles stratégiques de développement de la ville à l'échelle intercommunale à développer en priorité », par le PADD du PLU approuvé le 22 Septembre 2011.

### **1. Le désenclavement du secteur par un réseau de desserte interne en modes doux en lien avec l'offre future de transports en commun,**

Le site est actuellement bordé, sans connexion, par la piste cyclable du canal de l'Ourcq, à l'ouest. Il n'existe pas d'autres aménagements sur le site. Le maillage prévu dans le cadre du projet a l'ambition de faire une large place aux pistes cyclables et aux déplacements piétonniers à l'intérieur des îlots comme sur les voies principales et en liaison avec le réseau cyclable de la ville et du conseil départemental.

### **2. L'accompagnement de la mutation économique en milieu urbain,**

Le renouvellement de la zone d'activités permet le maintien d'une activité industrielle historique sur le territoire tout en facilitant son accès. Dans le cadre de sa programmation, le projet va développer un programme de locaux destinés aux PME PMI qui permettra de proposer une relocalisation sur site aux entreprises intéressées.

L'arrivée d'une population supplémentaire de l'ordre d'environ 3000 habitants sur le site sera favorable au maintien et au développement du commerce de proximité le long de la Route d'Aulnay. Enfin le réaménagement du Port permettra le maintien des activités de deux cimenteries et des emplois associés.

### **3. Un cadre de vie de qualité pour tous, porté par un projet urbain écologiquement responsable**

Le projet propose des espaces de qualité et une gestion intelligente des eaux pluviales, du stationnement, des déchets et des espaces verts qui sont les garants d'un cadre de vie attractif.

L'importance des espaces de respiration et des espaces verts en cœur d'îlots ou en front de canal viennent inscrire des espaces apaisés dans un milieu urbain dense.

La diversité architecturale exprimée traduira l'objectif de qualité porté par la ville et la communauté d'Agglomération Est Ensemble.

### **4. La création d'un quartier mixte associant activités, commerces de proximité, équipement avec une forte programmation de logements**

Le site va accueillir une plus grande mixité fonctionnelle puisque il ne sera plus exclusivement réservé à l'infrastructure portuaire et aux locaux d'activités. Le projet d'aménagement prévoit ainsi la construction d'environ 1300 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et des logements en

accession à la propriété. La diversité des statuts des logements favorisera ainsi les parcours résidentiels et assurera une forme de mixité sociale au sein du quartier.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants des commerces de proximité seront implantés en pied d'immeuble notamment le long de l'axe Route d'Aulnay. L'implantation d'un restaurant-brasserie est également envisagée au bord du canal de l'Ourcq.

En termes d'effectifs scolaires, la ZAC génèrera environ 350 élèves supplémentaires à scolariser équivalent à cinq classes de maternelles et dix classes d'élémentaires. La commune dispose d'établissements scolaires à environ 10 minutes à pied au Nord de la ZAC qui sont en capacité d'absorber les effectifs scolaires nouveaux engendrés. Il n'est donc pas prévu la construction de nouvel établissement scolaire au sein de la ZAC.

### 5. L'ouverture de la ville vers le Canal, véritable espace public commun à proximité duquel sera implanté un équipement public

De nombreux bâtiments d'activités seront démolis et l'organisation d'îlots à dominante habitat dotera le site d'une image plus urbaine s'ouvrant vers le canal.

Les voies sur berges seront requalifiées et destinées à la promenade. Le canal aura véritablement vocation à travers l'ensemble des projets menés le long du canal de l'Ourcq à devenir un grand espace public fédérateur porteur d'une identité d'échelle métropolitaine et ouvert à de multiples usages

Enfin, la Halle des salins sera conservée et rénovée dans un souci de préservation du patrimoine industriel de la ville. Un équipement y sera intégré.

## Phasage de la ZAC

Le projet comporte trois phases d'aménagement telles que reportées ci-dessous. Ces phases tiennent compte des disponibilités foncières en lien avec les occupations actuelles du site.



Source : Grumbach et associés

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

### **Phase 1 : 2014-2018 :**

Lors de cette première phase, les études pré-opérationnelles nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC et les différents dossiers réglementaires seront produites. L'approbation du dossier de réalisation est prévue pour fin 2015/ début 2016.

En parallèle, cette phase verra la construction du premier îlot opérationnel du secteur des Salins appelé îlot S1.

De plus, après acquisition des terrains appartenant à la ville de Paris, les constructions des deux îlots (appelés C6 et C8) seront lancées.

En parallèle, le port sera réaménagé sur une nouvelle emprise d'environ 1 ha afin d'accueillir deux cimenteries.

### **Phase 2 : 2019-2023 :**

Dans le secteur Centre et Activités/Port, la deuxième phase démarre à la fin de travaux de restructuration du port qui permettront de libérer le foncier pour lancer un îlot appelé îlot C9. En parallèle, trois îlots seront lancés le long de la route d'Aulnay (C10 et C11a).

La première partie de l'îlot située le long de la route d'Aulnay sera lancée.

Sur le secteur des Salins, la halle sera restructurée pendant cette période, ainsi que la construction de deux îlots (S4 et S5).

### **Phase 3 : 2024-2028 :**

La troisième phase concerne :

- L'emprise du bâtiment industriel situé dans le secteur des Salins qui permettra de réaliser un îlot (appelé îlot S3).
- Les dernières emprises situées le long du Chemin Latéral qui permettront de terminer les deux derniers îlots.
- La création de deux îlots d'activités dans le secteur centre/activités (îlots A12 et A14).

# Communauté d'Agglomération Est Ensemble

## Séquano Aménagement



**ZAC LES RIVES DE L'OURCQ DE BONDY**  
DOSSIER DE REALISATION DE ZAC  
II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES  
CONSTRUCTIONS  
Novembre 2015

## PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global des constructions est le suivant :

- Environ 1 300 logements (80 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dont 30% de logements sociaux.
- Des commerces et des services pour environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ceux-ci seront intégrés sur des espaces stratégiques comme la Route d'Aulnay ou aux abords du canal.
- Environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activités destinés à recevoir un parc PME/PMI.
- La requalification du port sur une emprise au sol d'environ 1 hectare

Par ailleurs ce programme sera accompagné de :

- La création d'une nouvelle voie de desserte pour l'activité du port de Bondy
- La création d'un maillage interne de voiries secondaires permettant la desserte des immeubles
- La création d'espaces verts et d'espaces publics en cœur d'ilots
- La rénovation de la Halle des Salins, destiné à terme accueillir un équipement (dont la programmation n'est pas définie à ce jour)

<b>Destination</b>	<b>SDP</b>
Habitations	80 400m <sup>2</sup>
Industrie et artisanat	15 000m <sup>2</sup>
Commerces	2 000m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>97 400 m<sup>2</sup></b>



# Communauté d'Agglomération Est Ensemble

## Séquano Aménagement



### **ZAC LES RIVES DE L'OURCQ DE BONDY** DOSSIER DE REALISATION DE ZAC III. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS Novembre 2015

## PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

<b>Equipements</b>	<b>Maitre d'Ouvrage</b>	<b>Financement</b>	<b>Destinataire</b>
Aménagement d'un espace vert en élargissement des berges du canal	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Requalification et élargissement du chemin Latéral	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Réalisation de toutes les voiries et réseaux de desserte de l'opération y compris plantations, mobiliers urbains et tout élément d'aménagement nécessaire à l'opération	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Requalification et élargissement de la partie sud de la rue des Mésarmes	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Aménagement des trottoirs est et ouest de la Route d'Aulnay	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Aménagement d'une place au nord de la halle des salins	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Ville de Bondy
Renforcement et création de réseaux	Séquano Aménagement	Bilan d'Aménagement	Communauté d'Agglomération Est Ensemble et concessionnaires

Il est à noter que les projets de requalification de la rampe ouest, de déplacement de la rampe d'accès est et de démolition de la rampe existante ne relèvent plus des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement.

## **Equipements d'infrastructure**

### Aménagement d'un espace vert en élargissement des berges du canal

A l'ouest, en bord du Canal sur le secteur centre, les berges seront réaménagées par un traitement paysager. Aux abords des îlots de logements, des espaces verts en front de canal seront créés et intégreront plus largement le canal dans l'identité paysagère du site développant un espace vert en lien avec la voie d'eau. Cet espace vert constituera un espace de rétention multifonctionnel (espace vert ayant une fonction hydraulique).

A l'est, sur le secteur des Salins, les berges seront également réaménagées. Cet aménagement sera en lien avec la place qui sera créée devant la Halle des Salins.

### Requalification et élargissement du chemin Latéral

Le Chemin Latéral actuellement en sens unique sera transformé en une voie à double sens de circulation et sera prolongé à l'Est, sur le secteur des Salins, par une voie de liaison vers la rue des Mésarmes.

### Réalisation de toutes les voiries et réseaux de desserte de l'opération y compris plantations, mobiliers urbains et tout élément d'aménagement nécessaire à l'opération

La ZAC est particulièrement enclavée, et il n'existe pas à l'heure actuelle de voiries de desserte entre le Chemin Latéral et les berges.

Un maillage secondaire sera créé avec des liaisons Est-Ouest et des liaisons Nord-Sud en interne du site. Ce nouveau maillage prévoit la création de voies de desserte pour desservir l'ensemble des îlots du projet et facilite l'accès aux berges du canal. Les espaces publics de voiries au cœur du quartier sont pacifiés (voiries limitées à 30 km/h ou piétonne). La structuration des voies nord-sud s'effectue dans le prolongement de la structure viaire du quartier des Galiotes.

### Requalification et élargissement de la partie sud de la rue des Mésarmes

La rue des Mésarmes actuellement en impasse sera reliée au secteur des Salins par une voie nouvelle permettant de rejoindre la Route d'Aulnay. La rue des Mésarmes sera également prolongée de manière à créer un nouvel accès aux berges.

### Aménagement des trottoirs est et ouest de la Route d'Aulnay

De part et d'autre de la Route d'Aulnay, les trottoirs seront élargis afin de donner davantage d'espaces devant les futurs bâtiments dont les rez-de-chaussée sont voués à accueillir des commerces.

#### Aménagement d'une place au nord de la halle des salins

Une place publique sera créée devant la Halle des Salins. Celle-ci pourra également être utilisée à des fins de stationnement et assurera un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

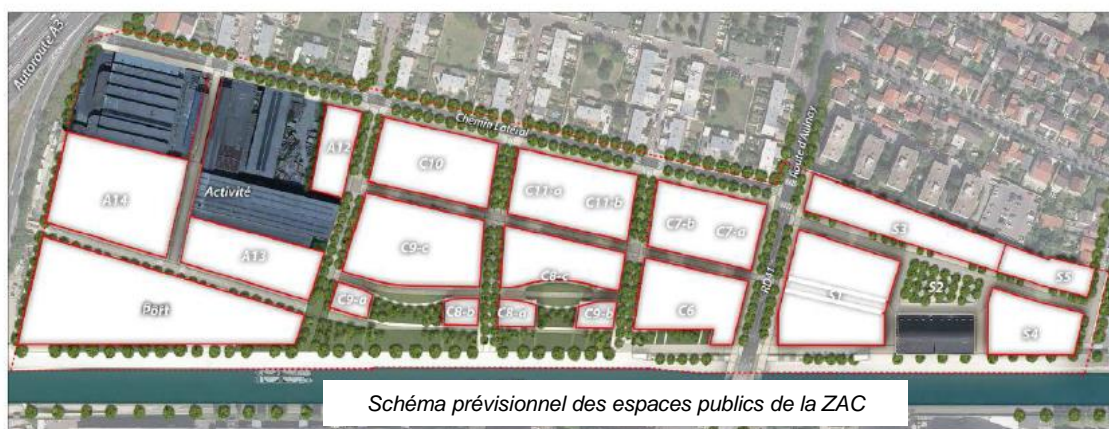
#### Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert

- Sur le secteur des Salins, une place avec une fonction complémentaire hydraulique sera créée. Il s'agira d'un espace inondable permettant la récupération des eaux pluviales tombées sur l'espace public. Son écrêtement permettra d'avoir un débit de fuite contrôlé du rejet des eaux pluviales au réseau séparatif.
- Des noues de collecte et de transfert à ciel ouvert seront également créées sur le secteur centre.
- Des espaces verts inondables en front de canal.

#### Renforcement et création de réseaux

Le projet de ZAC nécessite pour sa future desserte de renforcer les réseaux existants en eau potable, électricité, télécom, voire gaz et de créer des réseaux neufs sous les voies publiques nouvelles créées afin de desservir les nouveaux programmes.

Concernant l'assainissement, le projet de la ZAC Les Rives de l'Ourcq pourra prévoir le rejet d'une partie des eaux pluviales de l'opération dans le canal de l'Ourcq, sous réserve de la signature d'une convention avec le service des Canaux de la Ville de Paris, propriétaire et gestionnaire du canal.



# Communauté d'Agglomération Est Ensemble

## Séquano Aménagement



**ZAC LES RIVES DE L'OURCQ DE BONDY**  
**DOSSIER DE REALISATION DE ZAC**  
**IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT**  
Novembre 2015

## MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

	Bilan	Réalisé au 31.12.2014	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévision 2019	2020- 2023	2024- 2028
	K€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT
<i>Cessions Charges Foncières</i>	37 221	0	0	4 595	5 973	830	9 508	7 214	9 101
<i>Subventions</i>	862	0	0	0	0	0	0	862	0
<i>Participations Constructeurs</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Participation collectivités</i>	20 840	0	1 500	0	1 500	1 500	1 500	7 200	7 640
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>58 923</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>	<b>4 595</b>	<b>7 473</b>	<b>2 330</b>	<b>11 008</b>	<b>15 276</b>	<b>16 741</b>
<i>Etudes préalables</i>	1 475	0	548	548	98	98	81	69	33
<i>Coût des Terrains</i>	30 947	186	0	6 398	800	8 127	6 626	950	7 859
<i>Gestion provisoire</i>	373	5	0	49	0	97	33	0	188
<i>Aménagements des sols</i>	7 374	0	0	1 562	753	2 129	700	681	1 550
<i>VRD</i>	11 681	0	0	344	1 091	2 442	1 732	5 384	688
<i>Frais divers</i>	400	0	40	40	40	40	40	110	90
<i>Frais financiers</i>	2 640	0	0	120	120	360	360	1 200	480
<i>Frais de gestion</i>	4 033	34	205	405	337	405	405	818	1 424
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>58 923</b>	<b>225</b>	<b>793</b>	<b>9 467</b>	<b>3 239</b>	<b>13 698</b>	<b>9 977</b>	<b>9 213</b>	<b>12 312</b>

L'opération devrait être mise en œuvre sur une période d'une quinzaine d'années. Son bilan prévisionnel s'élève à 58,9 M€ Hors Taxes.

Il est à noter que les projets de requalification de la rampe ouest, de déplacement de la rampe d'accès est et de démolition de la rampe existante ne relèvent plus des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement. En conséquence, les dépenses et subventions attendues en lien avec ces aménagements ont été supprimées du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement.

### Explication des recettes de l'opération :

#### 1- Les recettes liées à la commercialisation

Les prix de cessions de terrains à bâtir et droits à construire y attachés aux constructeurs privés résulteront du marché de l'immobilier.

#### 2- Les recettes liées à la perception de subventions

Le bilan prévoit de mobiliser des subventions de l'Union Européenne, de la région Ile de France au titre du Contrat de Plan Etat-Région ainsi qu'auprès de l'ADEME, des subventions de l'Agence de l'Eau et toutes subventions à laquelle l'opération pourrait être éligible.

#### 3- Les recettes liées à la participation financière de la Communauté d'Agglomération Est-Ensemble à la réalisation de l'opération par le concessionnaire affectée au déficit de l'opération

La participation financière de la Communauté d'Agglomération Est-Ensemble au coût de réalisation de l'opération s'élève à 20M €.

## **Explication des dépenses de l'opération :**

### **1- Les dépenses liées aux dépenses de maîtrise d'ouvrage**

Les coûts de maîtrise d'ouvrage incluent :

- les frais de gestion
- les frais financiers
- les frais de communication, de commercialisation, de conseil
- les honoraires préalables et les honoraires techniques tels que l'urbaniste ou le géomètre de la ZAC

### **2- Les dépenses liées à la maîtrise foncière et la préparation des terrains**

#### Acquisition des terrains :

Ce poste concerne les acquisitions, les indemnités diverses liées aux relogements, transferts et évictions.

#### Gestion provisoire :

Ce poste correspond aux frais nécessaires à la sécurisation et à la gestion des terrains pendant la durée de leur portage.

#### Aménagement des sols :

Ce poste concerne les travaux de démolition et de remise en état des sols par l'aménageur. Il comprend les études de sols et les honoraires de maîtrise d'œuvre associés.

### **3- Les dépenses liées à la réalisation des espaces publics**

#### Travaux de VRD

Ce poste concerne les travaux d'adaptation et de création de voiries et des réseaux définis par le programme des équipements publics. Il comprend les études et les honoraires de maîtrise d'œuvre associés.

#### Superstructures

Il n'y a pas de travaux de superstructures prévues au bilan de la ZAC. Pour rappel, la rénovation de la Halle des Salins ne fait pas partie du programme des équipements publics de la ZAC. Elle n'est pas inscrite au bilan financier de l'opération. La programmation et le montage ne sont pas définis à ce jour.

# Communauté d'Agglomération Est Ensemble

## Séquano Aménagement



### **ZAC LES RIVES DE L'OURCQ DE BONDY**

#### **DOSSIER DE REALISATION DE ZAC**

#### **IV. COMPLEMENT D'ETUDE D'IMPACT**

**Novembre 2015**