GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 octobre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-10-13_1991

Vitry-sur-Seine – Approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle

L'an deux mille vingt, le 13 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 octobre 2020.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. GUILLAUMOT	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Présent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		A
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	M. TAUPIN	A
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	Mme AMKIMEL	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Monsieur VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		A
Yvry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme BEN CHEIKH	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	M. DECROUY	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme DELAHAIE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		A
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme MORIN	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. GUILLAUME	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. BOUYSSOU	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. MARCHAND	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. BOURDON	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente	M. AGGOUNE (1)	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représentée	Mme SPANO	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. BERENGER	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		P

(1) A partir de la délibération n° 1993

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
1970 à 1993	78	20	98
1994 à 2044	77	21	98

Exposé des motifs

Le Conseil Municipal de la ville de Vitry sur Seine, en sa séance du 25 mars 2009, a approuvé le dossier de création de la ZAC RN 305 Sud, elle a été créée par arrêté préfectoral le 26 août 2009. En effet, la ZAC étant dans le périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), c'est le préfet qui est l'autorité compétente pour sa création. Le nom de la ZAC a été modifié suite à la demande de la Ville (Conseil municipal du 12 octobre 2011) par l'arrêté préfectoral du 5 mars 2012.

Par délibération en date du 13 octobre 2010, le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC à la SADEV'94 par le biais d'un traité de concession d'aménagement signé le 26 novembre 2010, conformément aux articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 25 mars 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle, incluant le programme des équipements publics, le programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Par délibération en date du 13 février 2018, le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé les modalités de transfert et d'exercice de la compétence Aménagement. L'EPT Grand Orly Seine Bièvre devient le concédant de la ZAC Rouget de Lisle en substitution de la Ville de Vitry-sur-Seine.

Par délibération en date du 21 décembre 2019, le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre approuve la convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Rouget de Lisle de la Ville de Vitry-sur-Seine à l'EPT.

Il est aujourd'hui nécessaire de modifier le dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle approuvé le 25 mars 2015 pour mettre à jour le programme global de construction, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

Concernant le programme global de construction du dossier de réalisation, l'ensemble des îlots destinés à recevoir la construction de logements est commercialisé. Le pôle économique (ilots D, E, F) a quant à lui subi un démarrage plus difficile. Aussi, afin de répondre aux besoins en logements spécifiques ou en matière de santé identifiés sur le territoire, la programmation des ilots D et E a été diversifiée en 2018 et 2019 : résidence sociale pour personnes âgées (pour le lot D) et établissement de santé EHPAD (pour le lot E). Ces évolutions doivent être intégrées dans le dossier de réalisation.

Suite au Conseil Municipal du 20 janvier 2020 et au Conseil Territorial du 25 février 2020, où une participation financière complémentaire a été approuvée pour la ZAC Rouget de Lisle afin de mener à bien le projet et soutenir l'activité économique (avenant n°6 à la concession d'aménagement et l'avenant n°1 à la convention de subventionnement de la ZAC), il convient aussi de modifier le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC pour le mettre en cohérence avec ces décisions financières.

En complément de ces modifications, le nouveau PEP prend en compte des évolutions mineures antérieures (subventions obtenues dans le cadre du contrat de plan Etat/Région, travaux sur la rue Gretillat...) qui ont été validées dans de précédents avenants à la concession.

Le Programme des Equipements Publics du dossier de réalisation est ainsi mis à jour pour :

- Intégrer le nouveau montant de subvention de la Ville de Vitry-sur-Seine aux équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle. La participation pour les aménagements de voirie et paysagers de la ZAC (hors RD5 mais comprenant de nouveaux espaces) est augmentée de 3 391 000 € HT à 7 642 388 € HT.
- Intégrer le financement dans sa globalité par la commune de l'équipement multiservice de proximité (est envisagé sur ce site un équipement communal culturel mixte).
- Intégrer les subventions de la Région Ile de France et de l'Etat pour les aménagements de voirie et paysagers de la ZAC (hors RD 5) : 1 836 083 € HT pour la Région et 2 267 986 € HT pour l'Etat,
- Mettre à jour les montants pour la création du réseau pneumatique de collecte automatisée des déchets et du terminal, notamment, mettre à jour le montant global de l'opération, distinguer les financements de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ; modifier la participation de l'aménageur.

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sont également modifiées pour les mettre en cohérence avec les décisions financières prises dans le cadre de l'avenant n°6 à la concession d'aménagement et l'avenant n°1 à la convention de subventionnement de la ZAC.

Le projet de dossier de réalisation modificatif est joint au présent rapport.

Le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable sur cette modification du dossier de réalisation le 7 octobre 2020. Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver cette modification du dossier de réalisation, autoriser le Président ou son Vice-Président délégué à adresser le dossier de réalisation modificatif à la préfecture (autorité compétente).

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-3 à L. 300-7, L. 311-1 à L. 311-6, et R. 311-6 à R. 311-11 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les arrêtés préfectoraux :

- n° 2009-3299 du 26 août 2009 portant création de la ZAC RN 305 sud,
- n° 2011-3513 du 19 octobre 2011 portant ouverture du 14 novembre au 16 décembre 2011 d'enquêtes conjointes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU relatives à la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2012-800 du 5 mars 2012 modifiant le nom de la ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2012-1436 du 30 avril 2012 déclarant d'utilité publique la ZAC Rouget de Lisle et emportant mise en compatibilité du PLU,
- n° 2012-1558 du 11 mai 2012 prescrivant une enquête parcellaire simplifiée du 15 au 30 juin 2012 inclus pour les lots n°7 et 13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle,
- n° 2012-4096 du 23 novembre 2012 déclarant cessibles les lots n°7 et 13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle,
- n° 2012-4230 du 30 novembre 2012 déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2014-6932 en date du 2 octobre 2014 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique environnementale du 3 novembre au 12 décembre 2014 inclus préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2015-3895 du 25 novembre 2015 déclarant d'utilité publique la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2016-263 du 4 février 2016 approuvant le dossier de réalisation et programme équipement public de la ZAC Rouget de Lisle,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Vitry-sur-Seine :

- approuvé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine le 18 décembre 2006 ;
- modifié par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine le 22 juin 2011 ;
- révisé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine le 18 décembre 2013 ;
- modifié de manière simplifié par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine le 13 mai 2015 ;
- modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine le 8 octobre 2015 ;
- modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine le 9 décembre 2015 ;
- mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral n°2015/242 en date du 2 février 2015 déclarant d'utilité publique la réalisation de la ligne de tramway T9 entre Paris (Porte de Choisy) et Orly (place du Fer à Cheval) et mettant en compatibilité les documents d'urbanisme des communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Thiais et Orly ;
- modifié par délibération du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 7 novembre 2017,
- approuvé par délibération du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020.

Vu le dossier de création de la zone d'aménagement concerté « RN 305 sud » approuvé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 25 mars 2009 ;

Vu la concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté « RN 305 sud » approuvé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 13 octobre 2010 et désignant SADEV'94 comme aménageur de la ZAC ;

Vu ses 6 avenants approuvés par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine respectivement le 23 mai 2012, le 25 mars 2015, 23 novembre 2016, 20 décembre 2017, 19 décembre 2018 et 20 janvier 2020 ;

Vu la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle approuvé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 19 décembre 2018 et son avenant n°1 approuvé le 20 janvier 2020 ;

Vu le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté « RN 305 sud » approuvé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 25 mars 2015 ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre n°2018-02-13_903 en date du 13 février 2018 portant modalités de transfert et d'exercice de la compétence Aménagement ;

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 26 mars 2019 n°2019-03-2019_1320 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession et la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle ;

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 21 décembre 2019 n°2019-12-21_1734 approuvant les conditions financières et patrimoniales de transfert de la ZAC Rouget de Lisle ;

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 25 février 2020 n°2020-02-25_1815 approuvant l'avenant n°6 au traité de concession et l'avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle ;

Vu le projet de dossier de réalisation modificatif susvisé, tel qu'il est joint à la présente délibération ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 7 octobre 2020 émettant un avis favorable concernant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle ;

Considérant la nécessité de modifier le dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle approuvé le 25 mars 2015 pour mettre à jour le programme global de construction, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ;

Considérant que depuis le 1er janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui a acté ce transfert dans la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 et qui est donc désormais le concédant de SADEV 94 pour la ZAC « Rouget de Lisle » et se substitue de fait à la commune dans ses droits et obligations liés au traité de concession d'aménagement ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de dossier de réalisation modificatif tel qu'il est joint à la présente délibération.

2. Autorise le Président ou son Vice-Président délégué à adresser le dossier de réalisation modificatif à la préfecture (autorité compétente).

3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Vitry-sur-Seine pour une durée d'un mois.

4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 92 – Abstentions 6

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Vitry-sur Seine, le 21 octobre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 24 octobre 2020 ayant été affichée le 23 octobre 2020

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Dossier de réalisation modificatif

ZAC Rouget de Lisle

Sommaire

1 – Rappel de l’historique de la ZAC

2 – Rappel des objectifs de la ZAC

3 – Calendrier des procédures administratives de la ZAC

4 - Note explicative des modifications apportées au dossier de réalisation initial

5 – Modifications apportées au programme des équipements publics

6 – Modifications apportées au programme global des constructions

7 - Bilan prévisionnel

1 – Rappel de l'historique de la ZAC

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro 06.5.23 en date du 11 octobre 2006, ont été approuvés les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC RN 305 Sud.

Par délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro 07.4.37 en date du 27 juin 2007 et numéro 08.4.32 en date du 21 mai 2008, ont été modifiées les modalités de cette concertation préalable.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL09321 en date du 25 mars 2009, il a été approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC RN 305 Sud.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL09322 en date du 25 mars 2009, il a été donné un avis conforme au dossier de création de la ZAC RN 305 Sud.

La ZAC, faisant partie de l'Opération d'Intérêt National « ORLY RUNGIS SEINE AMONT », a été créée par le Préfet du Val-de-Marne par arrêté numéro 2009/3299 en date du 26 août 2009 conformément à l'article L311-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.

D'une superficie de près de **9 hectares** dont 1,2 hectare de voirie communale et 1,4 hectare de voirie départementale (RD 5), la ZAC RN 305 Sud, renommée Rouget de Lisle, a pour vocation la requalification générale de l'entrée de ville par le traitement des friches urbaines, la création de nouveaux espaces publics (nouvelles liaisons est-ouest, placettes publiques, etc.) et l'arrivée de nouvelles fonctions (logements, activités, commerces, équipements, etc.). Il s'agit de proposer une intervention équilibrée sur les deux rives de la RD 5 pour permettre la **reconquête de cet axe**, et pour en faire la colonne d'un véritable **quartier de ville, vivant et agréable**.

Ce futur quartier présente un caractère stratégique à la fois pour la commune et pour la Grande Opération d'Urbanisme Orly Rungis Seine Amont, dans la mesure où il permet d'achever la transformation de la RD 5 (ex RN 305) en boulevard urbain, mais aussi de poursuivre la réalisation de l'Arc Sud de Vitry, qui a pour vocation d'unir et de relier la Seine à l'Est et la RD 7 à l'Ouest.

Ce secteur sud de la RD 5, longtemps marqué par les conséquences d'une maîtrise foncière erratique de la part de l'Etat en vue de l'élargissement de l'avenue à 40 m, côtoie aujourd'hui des opérations de grandes ampleurs :

- L'arrivée du tramway en partie centrale de la RD 5, sur l'emprise initialement prévue pour accueillir le prolongement du Transport en Commun en Site Propre Bus (TCSP – ligne 183) avec des travaux de préfiguration à mener dans le cadre de la ZAC,

- L'aménagement du **Parc des Lilas**, de la ZAC RN 7 / Moulin Vert / Plateau et de la ZAC Chérioux en lien avec l'arrivée du tramway sur la RD 7, à l'ouest de la ZAC Rouget de Lisle,

- L'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) sur le **quartier Balzac** à l'est de la ZAC Rouget de Lisle ainsi que le vaste projet de requalification du secteur d'activités des **Ardoines**, inscrit dans l'Opération d'Intérêt National.

2 – Rappel des objectifs de la ZAC

Le projet de la ZAC Rouget de Lisle a été retenu car il répond à plusieurs objectifs de la collectivité qui sont énoncés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

Pallier le manque de logement tout en respectant des principes de diversité et de mixité sociale :

- Une offre conséquente de logements dans le respect de l'équilibre de la mixité souhaité, 60% de logements en accession et 40% de logements sociaux.

Développer la mixité urbaine au sein des quartiers de la ville :

- Les fonctions urbaines sont réparties selon deux polarités équilibrées : au nord du site une programmation essentiellement résidentielle en lien avec le centre-ville de Vitry-sur-Seine, et au sud la réalisation du pôle d'activités économiques à proximité de l'A 86.

- Des commerces et services de proximité sont installés en pied d'immeuble pour permettre le développement d'une vie de quartier.

Promouvoir le développement économique et l'emploi :

- Le projet contribue de manière significative au développement de l'offre d'activités, et donc d'emplois sur la commune de Vitry-sur-Seine.

- Le projet propose une offre mixte et adaptable permettant à la fois l'accueil d'activités tertiaires, d'activités de type PMI- PME ou de grandes surfaces commerciales, adaptées à la fois au marché local et au bassin d'emploi. Sont exclues les activités polluantes ou à risques ainsi que les activités portant atteinte à l'environnement.

Le projet répond également à la volonté de la commune de réaliser un projet de haute qualité paysagère et environnementale qui mettra en valeur le site en s'appuyant sur ses atouts qui sont nombreux : le relief, la présence des vues, la proximité du Parc des Lilas.

- **La mise en valeur paysagère du site figure parmi les objectifs essentiels du projet retenu :**

- Un projet qui vise à la création de nouveaux espaces publics (placettes le long de la RD 5 requalifiée et de sentes est-ouest) ;

- Un projet qui vise le développement des liaisons est-ouest entre les différents paysages de Vitry-sur-Seine (le plateau, le coteau et la vallée de la Seine) et qui facilitera l'accès au Parc des Lilas ;

- Un projet qui met en valeur les cônes de vue en direction du plateau ou de la vallée de la Seine (des percées visuelles existantes sont maintenues et de nouvelles sont créées) ;

- Le projet propose ainsi une ramification de liaisons douces et une diversité d'espaces publics qui renforcent la continuité et la cohésion de la ville.

- **Un projet qui vise à valoriser l'axe RD 5** :

- Un projet qui s'appuie sur la requalification générale de la RD 5 et l'arrivée prochaine du tramway T9 Paris – Orly Ville sur la RD 5 (à l'horizon 2020) tout en préparant son arrivée sur le site par des travaux de préfiguration intégrant ses caractéristiques ;

- Un projet qui permet une intervention équilibrée sur les deux rives de la RD 5 et un traitement efficace des friches urbaines existantes ;

- Un projet qui vise la création d'un nouveau front bâti urbain, ouvert et aéré le long de l'axe ;

- Un projet qui vise à clarifier la structure urbaine tout en offrant un paysage ouvert sur le coteau et la vallée.

- **Un projet qui renforce les atouts du site, tout en diminuant ses contraintes :**

- Les nouveaux bâtiments érigés le long de la RD 5, qui même s'ils sons espacés de séquences végétales, concourent à la constitution d'un écran aux pollutions sonores liées à la circulation sur la RD 5 et l'A 86 ;

- Le projet utilise la topographie du site : le dénivelé est géré par les bâtiments, et un aménagement « en terrasse » agrémenté d'espaces verts est réalisé pour assurer la transition entre le bâti résidentiel (notamment celui du coteau et celui de la rue C. Coquelin) et les immeubles d'activités ;

- Du fait du relief, la plus grande attention est accordée au traitement des toitures. Celles-ci peuvent être en grande partie végétalisées.

- **Réaliser un projet de haute qualité architecturale :**

- L'implantation des constructions épouse le mouvement général du terrain. La qualité architecturale des bâtiments (forme et matériaux) et leur insertion paysagère fait l'objet d'une large attention. Les matériaux employés sont de nature à s'intégrer visuellement aux sites naturels voisins, notamment le Parc des Lilas.

- Un soin particulier est également accordé au traitement du lien entre les constructions nouvelles et les bâtiments existants : les volumes proposés des constructions à venir le long des rues parallèles à la RD 5 permettent une insertion de qualité dans le tissu existant. Pour ce faire, une diminution progressive des hauteurs s'opère depuis les bâtiments longeant l'avenue Rouget de Lisle vers les petits collectifs des cœurs d'îlots.

- Une attention particulière est portée à l'art pour donner naissance à un véritable boulevard des arts sur la RD 5, notamment par l'implantation d'œuvres emblématiques sur l'avenue Rouget de Lisle

- **Un projet qui s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable :**

- Le projet facilite le désenclavement du quartier et développe des cheminements est-ouest essentiellement dédiés aux circulations douces, en accompagnement du prolongement de la rue Voltaire. Les places de stationnements sont situées en sous-sol, évitant ainsi l'encombrement des espaces extérieurs. Une attention approfondie est portée aux thèmes centraux du développement durable (gestion des déchets, gestion de l'eau, des énergies, etc.). En effet, le

projet participe à l'extension du réseau de chauffage urbain et la création d'un réseau innovant de collecte pneumatique des déchets.

- Une démarche globale d'aménagement durable est mise en place, favorisant un traitement efficace des problématiques environnementales du site, à travers la mise en place d'indicateurs.

3 – Calendrier des procédures administratives de la ZAC

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, la ville de Vitry-sur-Seine a engagé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (dont les principales étapes sont ci-dessous décrites), et ce afin de requalifier l'entrée de ville que constitue la ZAC Rouget de Lisle, et d'intervenir sur un tissu urbain fortement dégradé.

Dès 2004, des études préalables ont été menées et ont préconisé la reconstruction du tissu bâti le long de l'axe départemental, en conservant des transparences et des ouvertures vers le tissu urbain avoisinant.

11 octobre 2006 : délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine ouvrant la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur de la « RN 305 Sud ».

Une première réunion publique a eu lieu le 7 décembre 2006, un atelier de concertation a été organisé le 21 juin 2007, et une seconde réunion publique le 18 décembre 2008.

Le secteur de la ZAC Rouget de Lisle s'inscrit dans le périmètre de la Grande Opération d'Urbanisme d'Intérêt National « Orly Rungis Seine Amont » qui porte sur 12 communes du Val-de-Marne : Vitry-sur-Seine, Ablon-sur-Seine, Alfortville, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges. Un Etablissement Public d'Aménagement (EPAORSA) a été créé et un Protocole a été signé par l'Etat, la Région et les Communes concernées en novembre 2007.

25 mars 2009 : délibérations du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine approuvant le dossier de création de la ZAC « RN 305 Sud » et tirant le bilan de la concertation.

26 août 2009 : arrêté préfectoral n° 2009/3299 portant création de la ZAC « RN 305 Sud ».

13 octobre 2010 : délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine attribuant à Sadev 94 la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « RN 305 Sud ».

26 novembre 2010 : signature du traité de concession d'aménagement entre la Ville de Vitry-sur-Seine et Sadev 94 destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles Sadev 94 réalisera l'aménagement de la ZAC sous le contrôle de la Collectivité.

12 octobre 2011 : délibération du Conseil Municipal approuvant le changement de dénomination de la ZAC « RN 305 Sud », qui devient ZAC « Rouget de Lisle ».

19 octobre 2011 : arrêté préfectoral n° 2011/3513 prescrivant l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation de la ZAC.

5 mars 2012 : arrêté préfectoral n° 2012/800 modifiant l'article 1 de l'arrêté de création de la ZAC, comme suit : la dénomination de la ZAC « RN 305 Sud » est remplacée par ZAC « Rouget de Lisle ».

30 avril 2012 : arrêté préfectoral n° 2012/1436 déclarant d'utilité publique, au profit de Sadev 94, la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle, et la mise en comptabilité du PLU de la commune de Vitry-sur-Seine.

23 et 30 novembre 2012 : arrêtés préfectoraux n° 2012/4096 et n° 2012/4230 déclarant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération.

Les ordonnances d'expropriation ont été prises le 19 décembre 2012 et le 28 janvier 2013. Elles ont été notifiées à l'ensemble des personnes intéressées entre mars et juin 2013 et n'ont fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation.

Par jugement du tribunal administratif de Melun en date du 13 novembre 2013, la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle a été annulée. Sadev 94 et la Préfecture du Val-de-Marne ont décidé de manière commune, de ne pas faire appel de la décision d'annulation de l'arrêté préfectoral de DUP. Ce jugement a été notifié le 18 novembre 2013 et n'a pas fait l'objet d'un appel. Il est donc désormais définitif.

Par délibération du 12 février 2014, le Conseil municipal a autorisé M. le Maire de Vitry-sur-Seine à solliciter auprès de M. le Préfet du Val-de-Marne la prescription d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle.

Par arrêté n°2014/6932 en date du 2 octobre 2014, le Préfet du Val-de-Marne prescrit l'ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à la zone d'aménagement concertée Rouget de Lisle.

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du lundi 3 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2014 inclus et le Commissaire Enquêteur a établi ses conclusions aux termes d'un rapport en date du 27 avril 2015.

25 mars 2015 : délibération du Conseil Municipal de la Ville de VITRY-SUR-SEINE approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ROUGET DE LISLE, incluant le programme des équipements publics, le programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

25 novembre 2015 : arrêté préfectoral numéro 2015/3895, déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle et a autorisé les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet dans un délai de 5 ans à compter dudit arrêté.

13 février 2018 : délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre portant modalités de transfert et d'exercice de la compétence Aménagement. L'EPT devient le concédant de la ZAC Rouget de Lisle en substitution de la Ville de Vitry-sur-Seine.

21 décembre 2019 : délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre approuvant la convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Rouget de Lisle de la Ville de Vitry-sur-Seine à l'EPT.

4 – Note explicative des modifications apportées au dossier de réalisation initial

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de VITRY-SUR-SEINE en date du 25 mars 2015 numéro DL1535, affichée le 13 avril 2015 et transmise en sous-préfecture le 9 avril 2015, le dossier de réalisation de la ZAC ROUGET DE LISLE a été approuvé, incluant le programme des équipements publics, le programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

A) La nécessité de mettre à jour le programme global de construction (cf. : plan des lots économiques)

Aujourd'hui, l'ensemble des ilots destinés à recevoir la construction de logements est commercialisé. Le pôle économique a quant à lui subi un démarrage plus difficile. Aussi, afin de répondre aux besoins en logements spécifiques identifiés sur le territoire, la programmation des ilots destinés à recevoir de l'activité économique a été diverfiée, en conservant un objectif de création d'emplois.

Ainsi, le lot E, initialement destiné à recevoir essentiellement une programmation d'activités économiques avec une programmation complémentaire de maisons de ville, sera un ilot mixte où se mêleront un centre médical, des bureaux, des commerces, des ateliers situés en rez-de-chaussée de logements loués à des artisans, un EHPAD composé de 134 chambres et 32 maisons de ville.

Le lot D, second ilot du pôle économique, verra également la construction d'un programme mixte où se mêleront locaux d'activités, bureaux, commerces, hotel, équipement public et résidence sociale pour personnes âgées.

B) L'actualisation du programme des équipements publics et des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

L'intégration des lots D et F dans l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 » (dont le lot F a été déclaré infructueux) a confirmé la baisse des recettes attendues sur le pôle économique. En outre, la densité projetée est difficilement atteignable.

La hausse significative des recettes grâce à la commercialisaiton des ilots destinés au logement n'a pas permis d'absorber le déséquilibre financier généré par le pôle économique et l'ensemble des dépenses supplémentaires. Ainsi, les cessions de charges foncières à un prix supérieur au bilan initial pour les ilots desinés à du logement se sont accompagnées d'un renchérissement des acquisitions foncières auprès des propriétaires privés.

En outre, la mise en état des sols contribue fortement à l'augmentation des dépenses. L'évolution constatée s'explique par des dépenses calibrées sur des hypothèses d'interventions opérationnelles qui se sont avérées non praticables et avec un aléa amiante sous-estimé. Le cout des travaux (VRD) est par ailleurs en augmentation par rapport au bilan initial.

Plusieurs pistes de sécurisation des dépenses et des recettes prévisionnelles ont été actionnées, parmi lesquelles une évolution de la répartition des dépenses pour la création d'équipements

publics. Cette nouvelle répartition permettra de soulager le bilan d'aménagement et ainsi de mener à bien la programmation initiale et de soutenir l'activité économique.

L'ensemble de ces évolutions sont enterinées dans le cadre du présent dossier de réalisation modificatif.

PLAN DES LOTS ECONOMIQUES

5 – Modifications du Programme des équipements publics

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INITIAL du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle :

Nature des ouvrages	**Maîtrise d'Ouvrage**	**Propriétaire**	**Gestionnaire**	**Financement**	**Coût total estimatif (€ / HT) (travaux, honoraires, frais divers,…)**
- Aménagements de voirie et paysagers de la ZAC (hors RD 5) : - Dilatations de l'espace public de part et d'autre de cette voie. - Aménagements paysagers y compris les éco-connecteurs, - Elargissement de la rue Rondenay dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, - Requalification de la rue Coquelin dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, - Réfection de la rue Watteau dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC,	Aménageur	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Aménageur 4 920 000 € HT Commune de Vitry sur Seine 3 391 000 € HT	8 311 000 € HT
Travaux de requalification et d'élargissement de la RD 5 dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, (hors plateforme du tramway T9)	Département du Val-de-Marne	Département du Val-de-Marne	Département du Val-de-Marne	CRIF 70 % CG94 30%	13 M€

Extension du réseau de chauffage urbain et création d'une station d'échange	SICUCV	SICUCV	SICUCV	Fond de concours Aménageur 855 300 € HT SICUCV 3 146 700 € HT	4 002 000 € HT
Création d'un réseau pneumatique de collecte automatisée des déchets et du terminal	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Fond de concours Aménageur 2 244 000 € HT ADEME 1 250 000 € HT ANRU 545 000 € HT Etat 225 000 € HT Région 100 000 €HT Commune de Vitry-sur-Seine 26 406 000 € HT	30 770 000 €HT
Equipement multi-services de proximité.	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Fond de concours Aménageur 1 M€ HT Commune de Vitry-sur-Seine 750 000 € HT	1 750 000 € HT
Extension du groupe scolaire Jules Verne (situé hors ZAC)	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Fond de concours Aménageur 600 000 € HT Etat 1 565 000 € HT Région 1 880 000 € HT Commune de Vitry-sur-Seine 3 675 000 € HT	7 720 000 € HT

NOUVEAU PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle :

Nature des ouvrages	**Maîtrise d'Ouvrage**	**Propriétaire**	**Gestionnaire**	**Financement**	**Coût total estimatif (€ / HT) (travaux, honoraires, frais divers,…)**
- Aménagements de voirie et paysagers de la ZAC (hors RD 5) : - Dilatations de l'espace public de part et d'autre de cette voie. - Aménagements paysagers y compris les éco-connecteurs, - Elargissement de la rue Rondenay dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, - Requalification de la rue Coquelin dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, - Réfection de la rue Watteau dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, Aménagement de la pointe de l'ilot A et mise en séparatif du réseau d'assainissement de la rue Grétillat.	Aménageur	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Aménageur 1 750 113 € HT Commune de Vitry sur Seine : 7 642 388 € HT Région : 1 836 083 € HT Etat : 2 267 986 € HT	13 496 570 € HT
Travaux de requalification et d'élargissement de la RD 5 dans sa portion incluse dans le périmètre de la ZAC, (hors plateforme du tramway T9)	Département du Val-de-Marne	Département du Val-de-Marne	Département du Val-de-Marne	CRIF 70 % CG94 30%	13 M€

Extension du réseau de chauffage urbain et création d'une station d'échange	SICUCV	SICUCV	SICUCV	Fond de concours Aménageur 855 300 € HT SICUCV 3 146 700 € HT	4 002 000 € HT
Création d'un réseau pneumatique de collecte automatisée des déchets et du terminal	Commune de Vitry-sur-Seine puis Territoire Grand Orly Seine Bièvre	Territoire Grand Orly Seine Bièvre	Territoire Grand Orly Seine Bièvre	Fond de concours Aménageur 1 122 000 € HT ADEME 1 250 000 € HT ANRU 545 000 € HT Etat 225 000 € HT Région 100 000 €HT Commune de Vitry-sur-Seine 10 795 464 € HT Territoire Grand Orly Seine Bievre 14 781 572 €HT	28 819 036 € HT
Extension des Ecoles Municipales Artistiques (EMA)	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine 3 080 000 € HT	3 080 000 € HT
Extension du groupe scolaire Jules Verne (situé hors ZAC)	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Commune de Vitry-sur-Seine	Fond de concours Aménageur 600 000 € HT Etat 1 565 000 € HT Région 1 880 000 € HT Commune de Vitry-sur-Seine 3 675 000 € HT	7 720 000 € HT

6 – Modifications du programme global de construction

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION INITIAL du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle :

Aujourd'hui, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme global des constructions de 129 400 m² de surface de plancher, ainsi répartie :

59 500 m² SDP dédiés au logement :

- Cette offre de logement respecte les objectifs du PLH adopté par la Ville de Vitry-sur-Seine en 2012, en prévoyant la construction d'environ 870 logements (soit 70 de plus qu'initialement prévu) répartis sur les deux rives de l'ex-nationale, dont environ 350 logements sociaux.
  En effet, la surface moyenne prévue initialement pour déterminer le nombre de logements à construire était de 70m² SHON par logement. Il s'avère que cette surface est supérieure à celle qui est réellement pratiquée, ainsi pour une même surface globale le nombre de logements construits est supérieur.
  Le projet entrainera une augmentation du nombre d'habitants estimé à 2 000 sur le secteur.
- En respectant une mixité entre logements sociaux (40 %) et logements en accession (60 %).
- L'opportunité de développer des programmes de logements intermédiaires d'une part, et de logements spécifiques d'autre part (résidences services, foyer pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants, les personnes âgées, etc.), sera étudiée avec attention.

64 400 m² SDP dédiés aux activités économiques :

- Chaque rive de la RD 5 accueillera 32 200 m² de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités, surfaces commerciales). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création d'environ 1 500 emplois.
- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de la limite communale, de l'A 86 et d'une amélioration sensible de la desserte en transports en commun avec l'arrivée de la ligne de tramway T9 à l'horizon 2020.

4 500 m² SDP de commerces et activités :

- Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment en façade de la RD 5, des différentes placettes publiques et au niveau des carrefours (Voltaire prolongée, Watteau – Rondenay).

1 000 m² seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

- L'un de ces rez-de-chaussée pourra accueillir un « équipement public de proximité » dont la programmation reste à définir avec les services de la Ville.

NOUVEAU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle :

Aujourd'hui, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme global des constructions de 130 800 m² de surface de plancher, ainsi répartie :

60 500 m² SDP dédiés au logement :

- Cette offre de logement respecte les objectifs du PLH adopté par la Ville de Vitry-sur-Seine en 2012, en prévoyant la construction d'environ 910 logements (soit 110 de plus qu'initialement prévu) répartis sur les deux rives de l'ex-nationale, dont environ 365 logements sociaux.
  En effet, la surface moyenne prévue initialement pour déterminer le nombre de logements à construire était de 70m² SHON par logement. Il s'avère que cette surface est supérieure à celle qui est réellement pratiquée, ainsi pour une même surface globale le nombre de logements construits est supérieur.
  Le projet entrainera une augmentation du nombre d'habitants estimé à 2 275 sur le secteur.
  En respectant une mixité entre logements sociaux (40 %) et logements en accession (60 %).

12 500 m² SDP dédiés au logement spécifique :

- La ZAC Rouget de Lisle verra la construction d'un EHPAD permettant de transférer un établissement déjà existant. Ce transfert permettra notamment d'améliorer les conditions de vie des résidents et des salariés et de réduire les dépenses énergétiques de l'établissement.
- Cette offre est complétée par une résidence sociale destinée aux séniors afin de leur offrir un logement de qualité et adapté, une animation sociale ainsi que des loyers maitrisés. Cette résidence complète l'offre vitriote en s'adressant à un public sénior plus jeune que les autres résidences déjà existantes sur la commune.

51 900 m² SDP dédiés aux activités économiques :

- Chaque rive de la RD 5 accueillera environ 25 000 m² de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités, surfaces commerciales). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création d'environ 1 500 emplois.
- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de la limite communale, de l'A 86 et d'une amélioration sensible de la desserte en transports en commun avec l'arrivée de la ligne de tramway T9 à l'horizon 2020.

4 500 m² SDP de commerces et activités :

- Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment en façade de la RD 5, des différentes placettes publiques et au niveau des carrefours (Voltaire prolongée, Watteau – Rondenay).

1 400 m² seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

- L'un de ces rez-de-chaussée permettra d'accueillir une Ecole Municipale Artistique.

7 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

PRODUITS

Libellé	Dossier de réalisation	Dossier de réalisation modificatif
Ventes de charges foncières	49 240 205,00	52 392 248,00
Cessions de terrains au département 94	977 316,00	2 053 994,00
Subventions	4 121 058,00	9 273 146,00
Participations de la Ville au coût d'équipement	8 532 808,00	7 634 978
Participation du Territoire à l'équilibre de l'opération	0	1 583 909
Produits de gestion	330 000,00	951 735,00
Produits financiers		22,00
TOTAL RECETTES	63 201 387,00	73 890 032,00

DEPENSES

Libellé		
Etudes	350 000,00	419 891,00
Acquisitions	37 601 094,00	44 737 548,00
Mise en état des sols	3 427 784,00	7 205 620,00
Travaux	8 311 227,00	9 552 949,00
Honoraires techniques	133 970,00	301 114,00
Impôts et assurances	191 910,00	799 191,00
Contentieux	38 382,00	18 686,00
Gestion locative	-	800 000,00
Commercialisation	200 000,00	200 000,00
Fonds de Concours Collecte des Déchets Pneumatiques	2 244 000,00	1 122 000,00
Fond de Concours Chauffage Urbain	855 300,00	855 300,00
Fond de Concours Equipement multiservices	1 000 000,00	-
Fond de Concours Groupe scolaire	600 000,00	600 000,00
Frais divers	351 176,00	559 510,00
Frais financiers	3 195 000,00	1 723 099
Charges société	4 697 951,00	4 995 125,00
TVA non récupérable	-	-
TOTAL DEPENSES	63 197 794,00	73 890 033,00

ECHEANCIER INITIAL DU DOSSIER DE REALISATION :

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 344-ZAC ROUGET DE LISLE-01-Aménagement - établi le 24/12/2014 à 11:39

Désignation lignes budgétaires	*HT*	*TVA*	*TTC*	*A fin 2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*
En Euros		*Budget actualisé*						
A : 344/10-Charges Foncières	49 240 205	8 370 672	57 610 877			9 473 203	11 910 036	36 227 638
A : 344/10-Vente de Charges Foncières								
A : 344/20-Cessions Collectivités	977 316		977 316			977 316		
A : 344/30-Subventions	4 121 058		4 121 058	519 418		700 000	1 250 000	1 651 640
A : 344/40-Participations	8 532 808	678 228	9 211 036	4 321 667	300 000	1 569 852	1 732 492	1 287 025
A : 344/50-Produits de Gestion	330 000	66 000	396 000	14 717	40 000	40 000	40 000	261 283
Sous-total recettes	**63 201 387**	**9 114 900**	**72 316 287**	4 855 802	340 000	12 760 371	14 932 528	39 427 586
B : 344/10-Etudes	-350 000	-36 991	-386 991	-247 220	-48 019	-45 876	-45 876	
B : 344/20-Acquisitions	-37 601 094	-308 403	-37 909 497	-9 260 527	-9 490 004	-16 094 178	-2 359 870	-704 918
B : 344/30-Mise en État des Sols	-3 427 784	-674 131	-4 101 915	-200 290	-269 626	-2 758 143	-873 856	
B : 344/40-Travaux	-8 311 227	-1 662 245	-9 973 473	-120 077	-300 000	-4 303 032	-2 837 392	-2 412 972
B : 344/60-Honoraires Techniques	-133 970	-26 790	-160 760	-68 142	-15 335	-30 743	-27 671	-18 869
B : 344/70-Impôts et Assurances	-191 910		-191 910	-39 948	-40 000	-50 000	-50 000	-11 962
B : 344/80-Contentieux	-38 382	-7 523	-45 905	-2 570	-1 000	-15 000	-15 000	-12 335
B : 344/A10-Commercialisation	-200 000	-39 107	-239 107	-32 244	-5 000	-80 000	-80 000	-41 863
B : 344/A20-Frais Divers	-5 050 476	-931 093	-5 981 569	-600 976	-5 000	-2 600 000	-2 600 000	-175 593
B : 344/A30-Frais Financiers	-3 195 000		-3 195 000	-261 994	-80 489	-700 000	-1 000 000	-1 152 517
B : 344/A40-Rémunération Société	-4 697 951		-4 697 951	-750 000	-306 420	-1 348 920	-625 191	-1 667 420
Sous-total dépenses	**-63 197 794**	**-3 686 283**	**-66 884 078**	-11 583 988	-10 560 893	-28 025 892	-10 514 856	-6 198 449
C : 344/40-Avance de trésorerie concdant			2 700 000		2 700 000			
C : 344/50-Produits de Gestion			3 480	3 480				
C : 344/70-Moyens de Financement			20 945 000	14 000 000	5 960 000	985 000		
C : 344/A10-Commercialisation - Acomptes			4 503 420	598 723	51 865	2 817 085	981 602	54 145
D : 344/70-Remboursement avance de trésorerie			-2 700 000				-700 000	-2 000 000
D : 344/90-Gestion Locative			-3 480			-3 480		
D : 344/A60-Remboursement Financements			-25 448 420		-755 113	-16 292 092	-3 825 319	-4 575 896
D : 344/A780-TVA			-5 331 356			-1 332 834	-1 332 840	-2 665 682
D : 344/Encaissements partiels				86 944	2 957			-89 901
D : 344/Décaissements partiels				-217 520	-2 837 350			3 054 870
Sous-total trésorerie transitoire			**-5 331 356**	14 471 627	5 122 359	-13 826 321	-4 876 557	-6 222 464
Trésorerie brute				7 743 441	2 644 907	-26 446 935	-26 905 820	3 593

NOUVEL ECHEANCIER DU DOSSIER DE REALISATION :

Bilan prévisionnel : 344-ZAC ROUGET DE LISLE											
Désignation lignes budgétaires	**HT**	**TVA**	**TTC**	**A fin 2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
En Euros		**Budget actualisé**									
10-Charges Foncières	52 392 248	9 143 307	**61 535 555**	23 793 502	11 363 332	7 294 560	7 801 920	8 413 200	2 869 040		
10-Vente de Charges Foncières											
20-Cessions Collectivités	2 053 994	120 423	**2 174 417**	722 536	570 523	617 450	263 908				
30-Subventions	9 273 146	1 033 815	**10 306 961**	3 664 878	1 192 812	1 116 723	1 092 579	1 348 472	1 411 500	480 000	
40-Participations	9 218 887	494 662	**9 713 549**	8 129 640		600 000	350 000	100 000		533 909	
50-Produits de Gestion	951 735	65 506	**1 017 441**	413 935	79 659	265 784		258 069			
60-Produits Financiers	22		**22**	21							
Sous-total recettes	73 890 032	10 857 713	**84 746 946**	36 724 512	13 206 325	9 894 517	9 508 407	10 119 741	4 280 540	1 013 909	
10-Etudes	-419 891	-39 210	**-459 101**	-360 539	-16 000	-59 376	-23 184				
20-Acquisitions	-44 737 548	-399 256	**-45 136 804**	-35 546 793	-1 393 742	-3 910 844	-2 937 943	-1 319 689	-27 778		
30-Mise en État des Sols	-7 205 620	-1 440 412	**-8 646 032**	-4 222 350	-711 809	-1 468 114	-862 968	-847 290	-533 504		
40-Travaux	-9 552 949	-1 909 113	**-11 462 062**	-6 697 584	-792 165	-696 191	-795 813	-621 670	-447 103	-1 411 536	
60-Honoraires Techniques	-301 114	-60 067	**-361 181**	-209 430	-35 582	-41 262	-37 496	-28 453	-8 953		
70-Impôts et Assurances	-799 191	-3 885	**-803 076**	-573 847	-52 635	-52 658	-54 853	-42 100	-23 493	-3 493	
80-Contentieux	-18 686	-2 194	**-20 880**	-18 480			-183	-2 033	-183		
90-Gestion Locative	-800 000	-153 052	**-953 052**	-618 096	-106 084	-83 915	-85 544	-57 708	-1 692		
A10-Commercialisation	-200 000	-32 640	**-232 640**	-136 544	-5 050	-25 635	-23 087	-23 087	-19 239		
A20-Frais Divers	-3 136 810	-232 413	**-3 369 223**	-2 601 758	-361 305	-133 909	-11 320	-260 926			
A30-Frais Financiers	-1 723 099	-101 842	**-1 824 941**	-1 092 437	-86 848	-349 349	-177 792	-118 528			
A40-Rémunération Société	-4 995 125		**-4 995 125**	-2 880 104		-419 775	-432 673	-490 985	-321 863	-176 547	-273 178
Sous-total dépenses	-73 890 033	-4 374 084	**-78 264 117**	-54 957 962	-3 561 220	-7 241 028	-5 442 856	-3 812 469	-1 383 808	-1 591 576	-273 198
Sous-total trésorerie transitoire	-3	4	**-5 811 120**	24 829 687	-13 937 519	-9 960 358	-948 576	-2 948 576	-948 576	-948 576	-948 626
Trésorerie brute				6 596 237	2 303 823	-3 735 600	-618 625	2 740 071	4 927 212	3 400 969	2 179 140