

|   |                               |                     |
|---|-------------------------------|---------------------|
| <b>ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ<br/>BALORY</b> | <b>DOSSIER DE REALISATION</b> | <b>OCTOBRE 2013</b> |
|---|-------------------------------|---------------------|

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

[E.P.A. Sénart]

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE  
COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

[Seine-et-Marne]

|                 |
|-----------------|
| <b>SOMMAIRE</b> |
|-----------------|

**R.1 - PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

**R.2 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**

**R.3 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION**

**R.3.1 – BILAN GLOBAL**

**R.3.2 – MODALITES FINANCIERES ECHELONNEES DANS LE TEMPS**

**PIECES ADMINISTRATIVES :**

Délibérations :

- Conseil Municipal de Vert-Saint-Denis
- Comité Syndical du S.A.N. de Sénart ville nouvelle
- Conseil d'Administration de l'E.P.A. Sénart

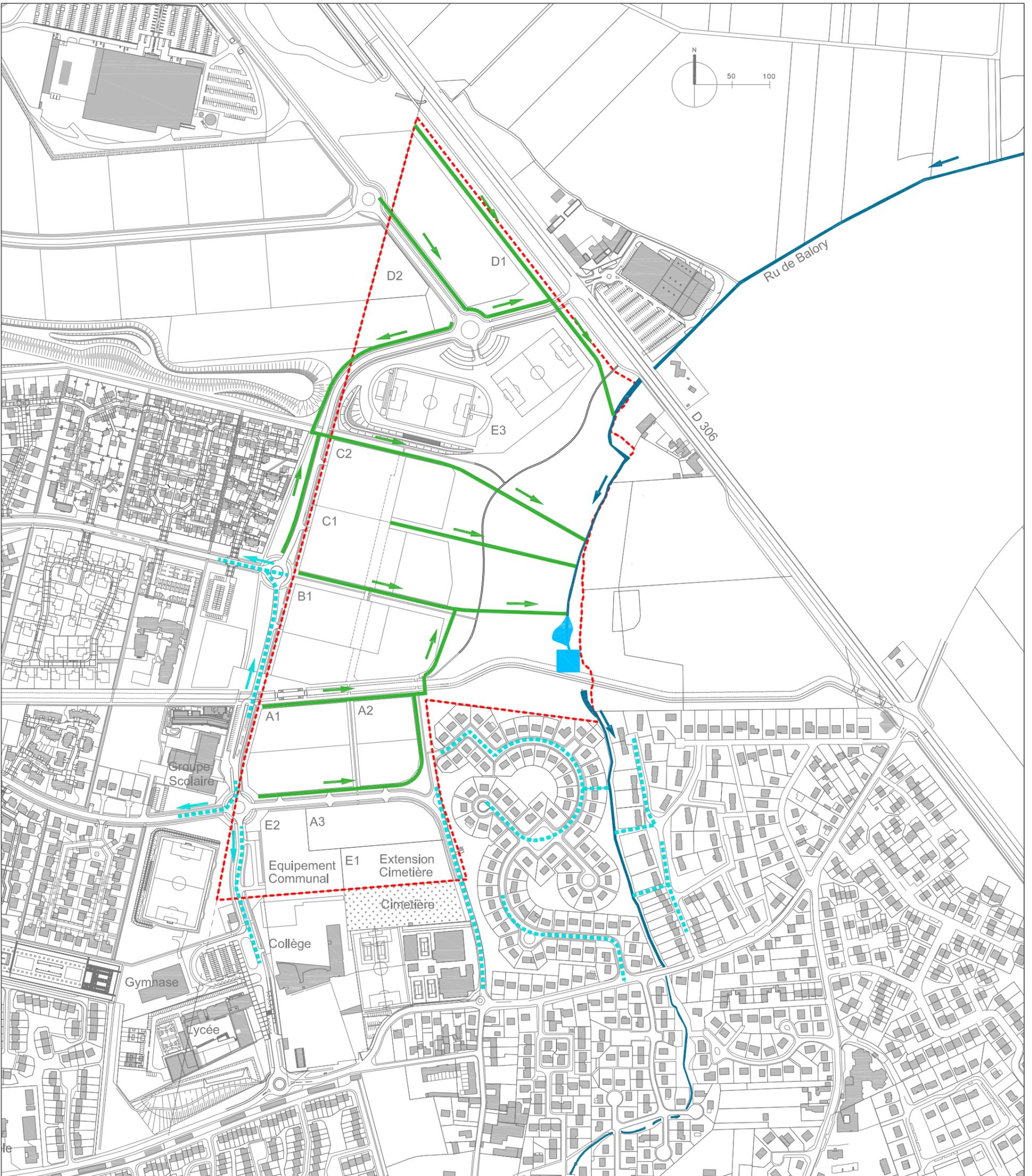
Avis :

- Conseil Général de Seine et Marne



COMMUNE DE VERT SAINT DENIS

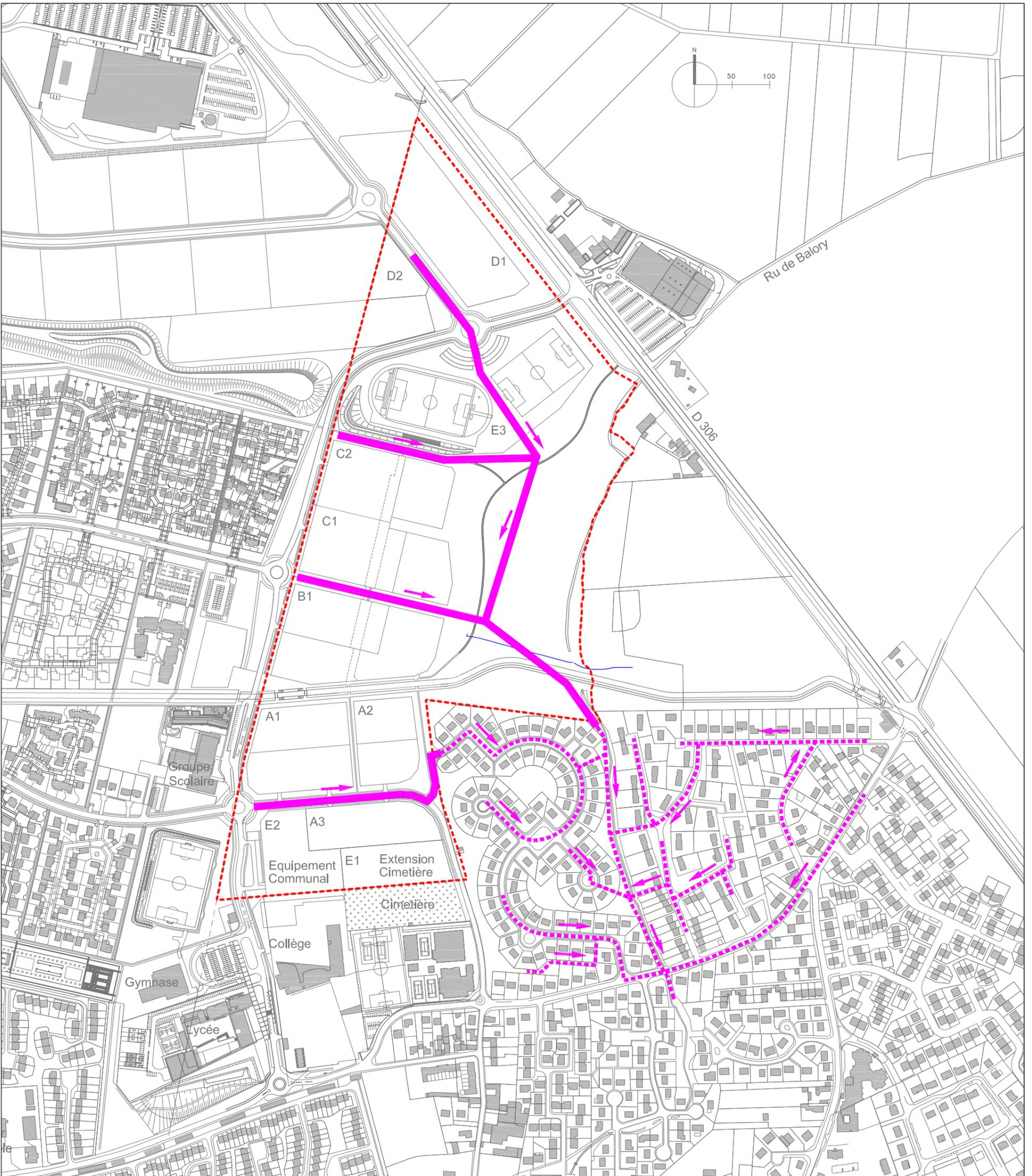
1 - RÉSEAU EAUX PLUVIALES





COMMUNE DE VERT SAINT DENIS

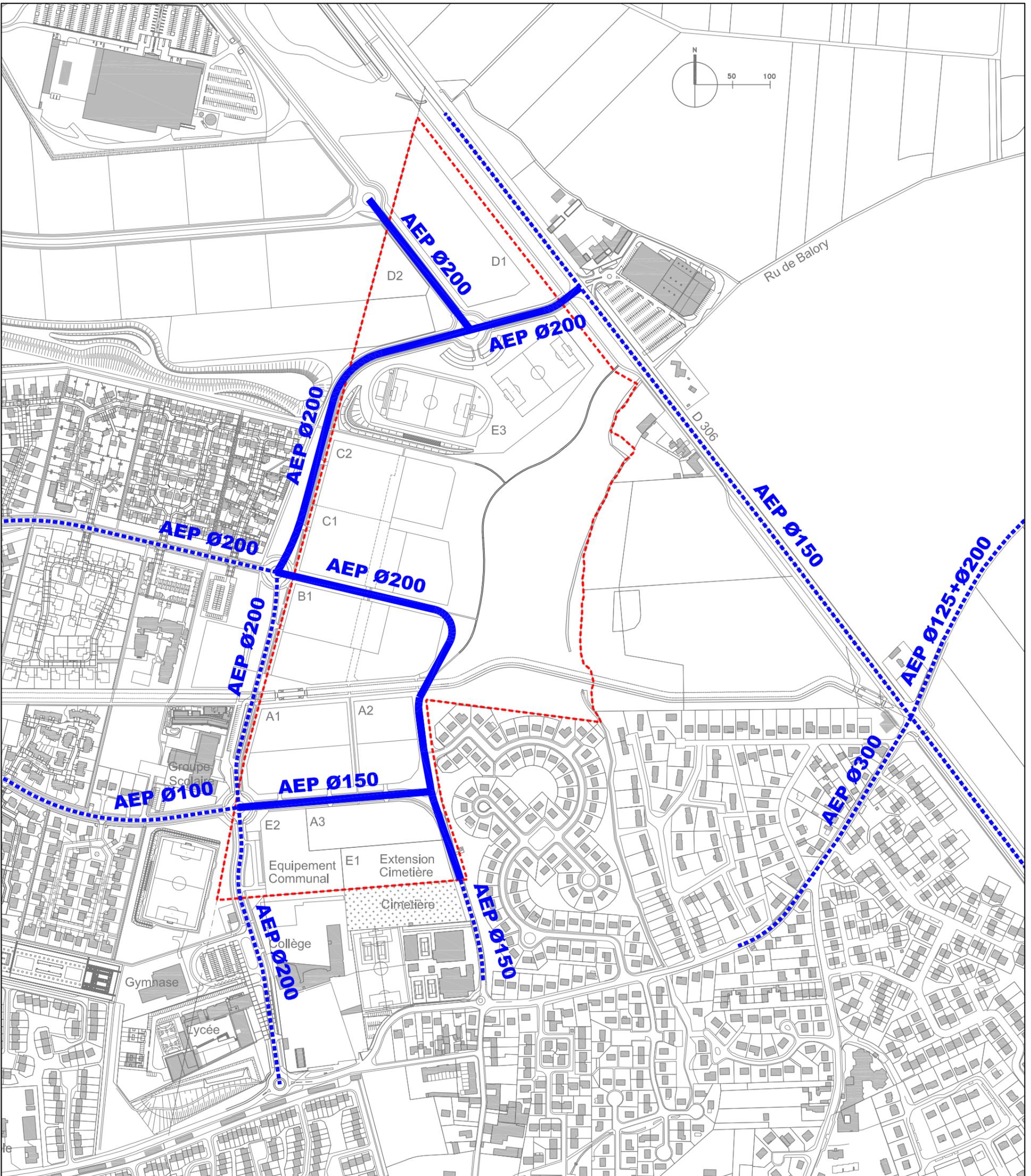
2 - RÉSEAU EAUX USÉES

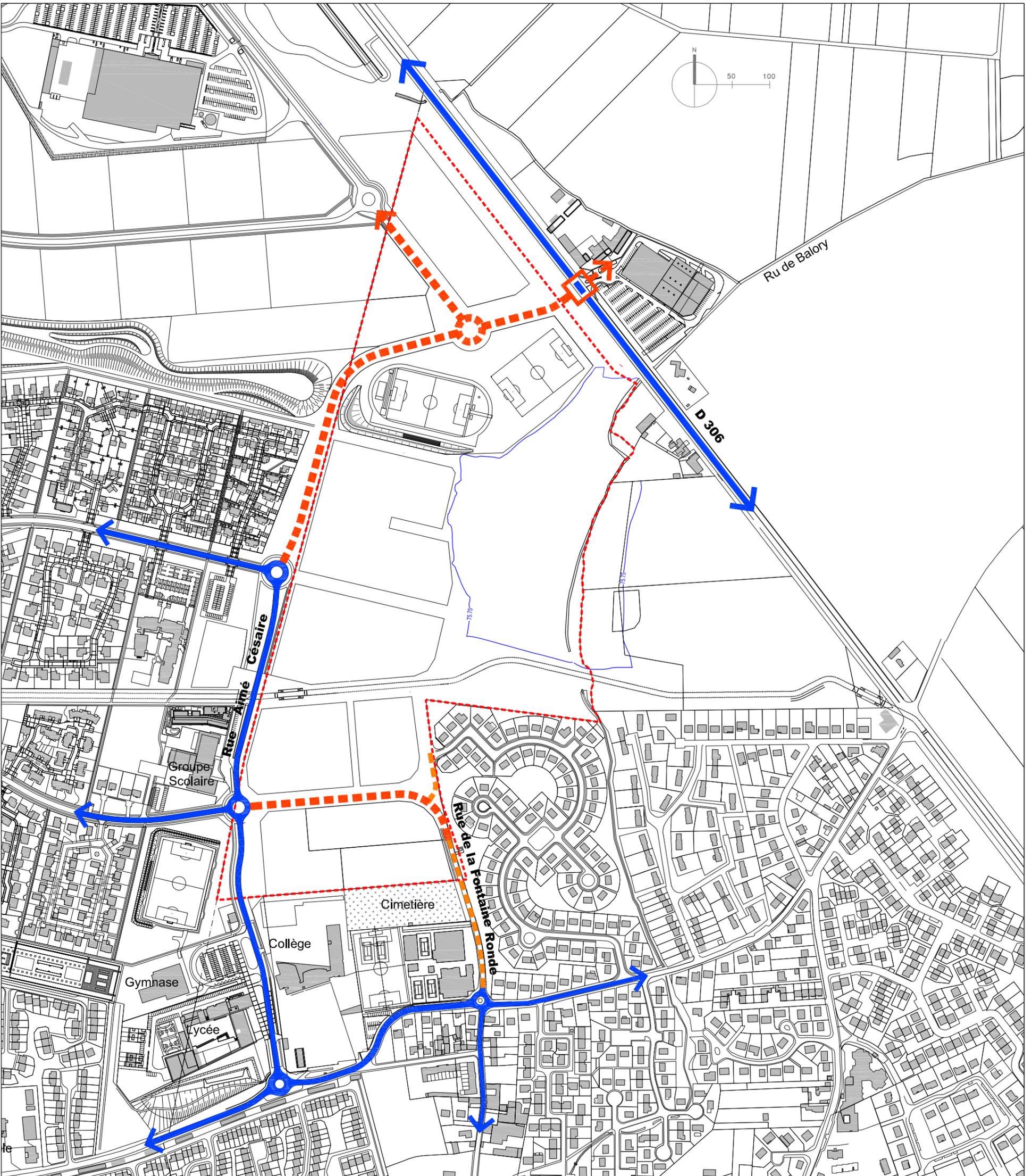




COMMUNE DE VERT SAINT DENIS

3 - RÉSEAU EAU POTABLE





|   |                               |                     |
|---|-------------------------------|---------------------|
| <b>ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ<br/>DE ZAC DE BALORY</b> | <b>DOSSIER DE REALISATION</b> | <b>OCTOBRE 2013</b> |
|---|-------------------------------|---------------------|

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

[E.P.A. Sénart]

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE  
COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

[Seine-et-Marne]

**R.1 – PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

## A – DESCRIPTION DE LA VIABILITE

### I. DESSERTE

#### I.1 Desserte par les transports en commun

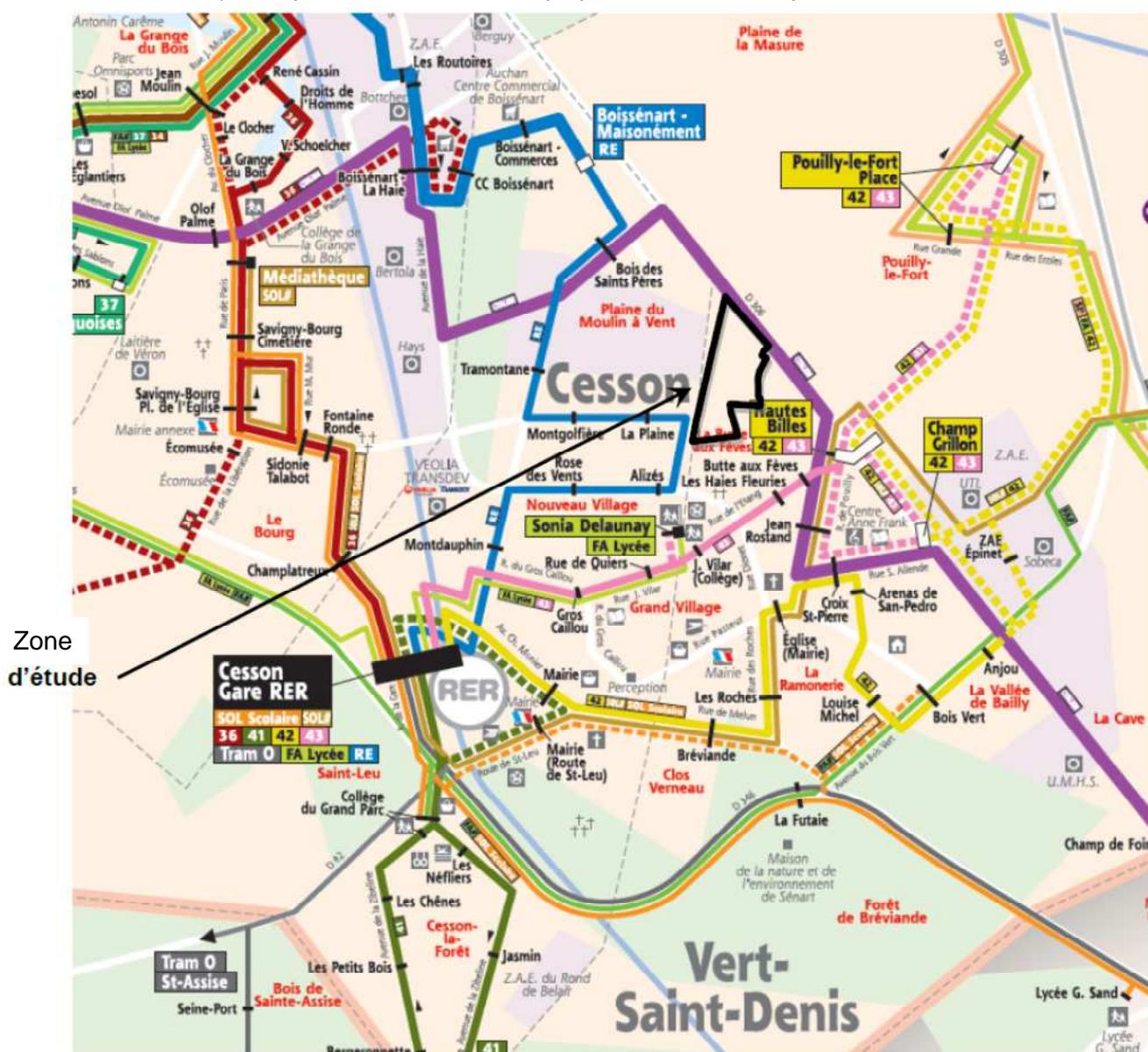
L'opération est desservie dans sa partie ouest par deux arrêts des lignes Re et La. On retrouve en limite sud de l'opération les lignes 43, Fa et La.

La ligne D du RER est également présente puisque la gare de Cesson est située à 2km de la ZAC du Balory.

Le Citalien emprunte la RD306 ; il circule entre Sénart Centre et Melun (Place Saint Jean).

Les lignes de bus les plus proches sont les lignes du réseau urbain n°42, n°43 et n°44 qui desservent les différents quartiers de Cesson et Vert Saint Denis.

La première phase d'urbanisation de quartier Balory (logements livrés jusqu'à l'horizon 2018) sera située à moins de 300m des stations existantes de la ligne LA et RE. Au-delà de l'horizon 2020, le quartier devrait être desservi dans sa partie sud par la ligne n°2 du T-ZEN (Sénart – Melun), transport en commun en site propre, bénéficiant à la partie habitat de la ZAC.



Zoom sur la zone d'étude (Source : senart.com - 2013)

## 1.2 Desserte routière

La ZAC de Balory est desservie :

- Au Nord par la route départementale RD306 sur laquelle est prévu un carrefour desservant la ZAC par le Nord-Est.
- au Nord-Ouest par la voie d'accès desservant Leroy Merlin sur la partie nord de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.
- au centre Ouest par la rue de la plaine, la rue Aimé Césaire et la rue de la rose des vents.
- au Sud par la rue de la Fontaine Ronde.

Ces points d'accès permettent des mouvements fluides d'entrée et de sortie. Le trafic généré par la ZAC sera absorbé dans de bonnes conditions de sécurité par les dessertes déjà existantes à l'Ouest (ZAC de la Plaine du Moulin à Vent) ainsi que par la RD306 à l'est, par l'intermédiaire d'un carrefour à créer.

Le reste du trafic se diffusera sur le réseau viaire communal sans que celui-ci ne perde de sa fluidité.

Les voiries secondaires seront dimensionnées pour permettre une circulation fluide et sécurisée des autobus et des véhicules de collecte de déchets.

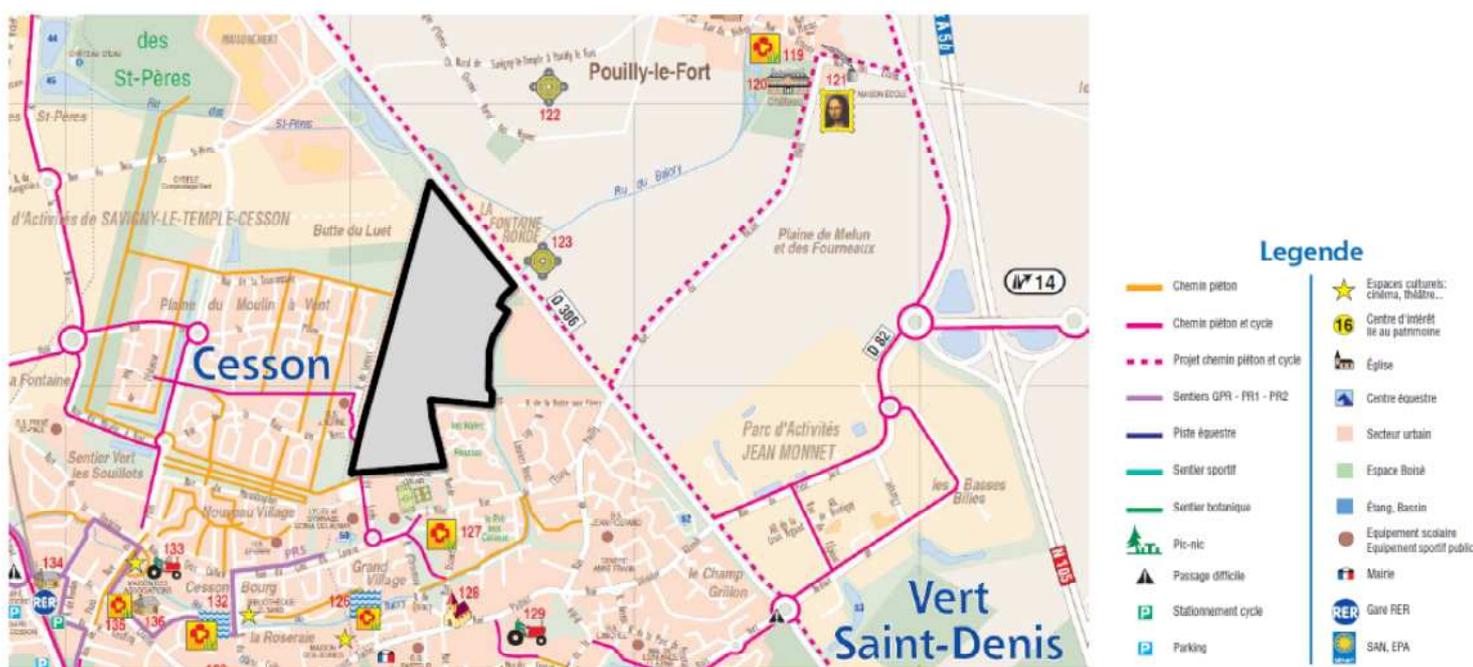
## 1.3 Réseau de liaisons douces

Hors ZAC, l'opération sera en outre bordée, à l'Est, par une liaison douce intercommunale réalisée dans le cadre de la requalification de la RD 306.

L'aménagement de la ZAC s'appuie sur un réseau de circulations douces paysagères. Une promenade au cœur d'un parc paysager est aménagée entre le secteur habitat et la frange paysagère, accueillant les bassins servant à la gestion des eaux pluviales de la ZAC.

La ZAC sera pourvue d'un important réseau de cheminements pour les piétons et/ou cycles qui permettront notamment :

- De rejoindre le parc paysager qui sera situé au cœur de la ZAC, proche du bassin des Haies Fleuries et qui comportera notamment un parcours de santé, une balade pédagogique, des jeux pour enfants. Il sera également permis de rejoindre le jardin sous le vent.
- De rejoindre des équipements communaux importants (complexe sportif, lycée, collège, école, cimetière...)



Liaisons douces (Source : www.senart.com - 2013)

**A – DESCRIPTION DE LA VIABILITE****II. RESEAUX EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS****II.1 Eau potable**

La ZAC est alimentée au nord par une canalisation Ø 150 mm située en bordure de la route départementale n°306. Le réseau intérieur sera par ailleurs raccordé en plusieurs points sur le réseau existant de la commune afin de réaliser un maillage :

- Sur une canalisation Ø 200 mm rue de la Plaine,
- Sur une canalisation Ø 200 mm rue Aimé Césaire,
- Sur une canalisation Ø 100 mm rue de la rose des vents
- Sur une canalisation Ø 150 mm rue de la fontaine ronde.

**II.2 Assainissement**

L'assainissement est de type séparatif.

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle pour l'occurrence annuelle. Les systèmes préconisés pour cette gestion sont des faibles dépressions et des noues de stockage.

Dès que ces rétentions sont saturées, les eaux pluviales sont acheminées par des noues de transport (système gravitaire) jusqu'au bassin sec existant des Haies Fleuries et son ouvrage de régulation des eaux pluviales de la ZAC qui assurent cette régulation jusqu'à l'occurrence centennale afin de limiter le rejet dans le ru du Balory à 1l/s/ha pour toute la ZAC.

Les réseaux d'eaux usées de la ZAC se rejettent de manière gravitaire dans le réseau primaire existant au sud-est de la ZAC.

**II.3 Electricité – Gaz**

Les alimentations en électricité et gaz sont réalisables à partir des réseaux existants (respectivement réseau HTA 20 000 V et réseau Ø 150 mm) à l'est de la ZAC en bordure de la route départementale n°306.

Des maillages seront possibles en plusieurs points avec les réseaux existants sur la commune.

Le déploiement de ces réseaux sera fait au fur et à mesure de l'avancement de l'urbanisation.

**II.4 Télécommunications**

La desserte de l'opération est prévue à partir des réseaux existants sur la RD306, rue de la Plaine, rue Aimé Césaire, rue de la rose des vents, rue de la fontaine ronde par fourreaux et chambre de tirage normalisés.

Le câblage et les raccordements sont réalisés par l'opérateur agréé selon les préconisations techniques pour l'équipement du réseau :

- Réseau principal 4 Ø 80 mm + 5 Ø 45 mm
- Chambre L3T sur le réseau principal.

Le déploiement de ces réseaux est réalisé au fur et à mesure du développement des logements et du parc d'activités.

En annexe :

Schémas relatifs à l'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) et à l'adduction d'eau potable.

**A – DESCRIPTION DE LA VIABILITE****III. TRAITEMENT ET ELIMINATION DES DECHETS**

Sur la commune de Vert-Saint-Denis, la collecte des ordures ménagères résiduelles, des encombrants, des déchets verts et des emballages ménagers est assurée en porte à porte par le SICTOM de Sénart.

Le traitement des déchets issus de la collecte sélective (en dehors des encombrants) est assuré par le SMITOM à Vaux le Pénil.

Des points d'apport volontaires, pour les matériaux recyclables seront installés en fonction de la densité de logements au cœur des îlots.

**B – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS****I. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE****I-1 Voirie**

La voirie secondaire, réalisée par l'aménageur, est dimensionnée pour la desserte de la ZAC mais également, en cohérence avec le schéma directeur de la Ville Nouvelle de Sénart, aujourd'hui caduc, et en tenant compte du cahier des charges de la desserte par le réseau de bus. Elle est destinée, avec les chemins d'exploitation, à entrer dans le domaine public communal de Vert-Saint-Denis.

**I-2 Eaux pluviales**

L'aménageur réalisera le système de collecte (noues, dépressions, canalisations) et le système de régulation (bassins secs, bassins en eau, zones d'expansion, ouvrages de filtration, ouvrages de régulation), extérieurs aux parcelles cessibles. Ils sont destinés à entrer dans le patrimoine du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart et dans celui de la commune (pour les noues considérées comme espaces verts). La gestion du Ru de Balory est, quant à elle, dévolue au Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart Ville Nouvelle.

**I-3 Eaux usées**

Le réseau de collecte des effluents et les éventuels postes de refoulement, réalisés par l'aménageur, sont destinés à entrer dans le patrimoine du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart Ville Nouvelle.

**I-4 Télécommunication**

- Le génie civil, mis en place par l'aménageur, permettra le passage par les opérateurs des câbles et éventuellement fibres optiques nécessaires à la desserte de la ZAC en télécommunications et est destiné à entrer dans le patrimoine du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart.

**I-5 Eclairage public**

Le réseau et le matériel d'éclairage public mis en place par l'aménageur sont destinés à entrer dans le patrimoine communal.

#### I-6 Eau potable – défense incendie

- L'aménageur créera le réseau de desserte en eau potable qui assurera également l'alimentation sécurisée des bornes incendie. Il est destiné à entrer dans le patrimoine du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart. Les bornes incendies seront placées tout les 200 m de voirie afin de pouvoir répondre aux exigences du SDIS lors de leurs interventions éventuelles.

#### I-7 Espaces verts

Les espaces verts communs en bordure des voiries secondaires des liaisons douces et des ouvrages hydrauliques, créés par l'aménageur, ainsi que les noues et ses abords, les parcs et plaines de jeux qui coloniseront les abords des ouvrages hydrauliques feront partie du domaine public communal.

#### I-8 Modalités d'intégration dans le patrimoine des collectivités locales

Les caractéristiques techniques de toute infrastructure destinée à être transférée à une collectivité locale devront respecter les prescriptions techniques édictées par l'aménageur et par la (ou les) collectivité(s) locale(s) concernée(s).

Il est à noter également que le tracé du Transport Commun en Site Propre T-Zen 2 traversera la ZAC du Balory aussi une coordination devra avoir lieu avec le maître d'ouvrage du T-ZEN 2 afin que l'aménageur réalise des mesures conservatoires.

Les équipements d'infrastructure, leur maître d'ouvrage et gestionnaire(s) futur(s) et la part de leur financement à la charge de l'aménageur de la ZAC sont récapitulés dans le tableau suivant :

MAITRE D'OUVRAGE / GESTIONNAIRE / PARTICIPATION

| ÉQUIPEMENT   | MAITRE D'OUVRAGE | GESTIONNAIRE       | PARTICIPATION AMENAGEUR A L'INVESTISSEMENT |
|--|------------------|--------------------|--|
| Voiries  | Aménageur        | Commune            | 100 %                                      |
| Carrefour sur RD.306 - Voirie  | Aménageur        | Conseil Général 77 | 100 %                                      |
| Carrefour sur RD.306 - Feux  | Aménageur        | Commune            | 100 %                                      |
| Zone d'habitat : noues, éclairage public, espaces publics et espaces verts   | Aménageur        | Commune            | 100 %                                      |
| Zone d'activités : noues, éclairage public, espaces publics et espaces verts | Aménageur        | SAN de Sénart      | 100 %                                      |
| Assainissement EU  | Aménageur        | SAN de Sénart      | 100 %                                      |
| EAU  | Aménageur        | SAN de Sénart      | 100 %                                      |
| GAZ  | Aménageur        | Concessionnaire    | 100 %                                      |
| Electricité  | Aménageur        | Concessionnaire    | 100 %                                      |
| Télécommunication  | Aménageur        | SAN de Sénart      | 100 %                                      |
| Espace vert Parc Paysager  | Aménageur        | Commune            | 100%                                       |
| Bassin des Haies Fleuries  | Existant         | SAN de Sénart      | 0 %  |

**B – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS****II– EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE**

A l'intérieur du périmètre de la ZAC, sont prévues les réserves foncières destinées aux équipements publics de superstructure suivants :

- L'extension du cimetière communal avec une emprise prévue de 0,8 ha et pour laquelle la commune sera maître d'ouvrage et gestionnaire.
- Un stade intercommunal comprenant : un terrain d'honneur pour le football et le rugby combiné à des aires d'athlétisme, un terrain d'entraînement pour le football et le rugby, et divers locaux annexes. Une emprise de 5 ha est prévue pour ces développements pour lesquels le SIS (Syndicat Intercommunal des Sports) assurera la maîtrise d'ouvrage et la gestion.
- Un équipement communal scolaire et périscolaire, dont la programmation est en cours d'étude. Le San de Sénart assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement de cet équipement rendu nécessaire par l'urbanisation, dont la commune sera gestionnaire.

## C – NOTE TECHNIQUE RELATIVE AUX RESEAUX

Les études techniques des réseaux de desserte de la ZAC sont conduites, à la demande de l'EPA, par des bureaux d'études spécialisés.

Les tracés de principe de ces réseaux sont portés sur les schémas joints.

Les caractéristiques essentielles de ces réseaux sont les suivantes :

### 1) Captage existant et stockage des eaux destinées à la consommation des eaux :

Le réseau primaire à proximité de la ZAC est géré par la société des Eaux de Sénart, fermier du SAN de Sénart Ville Nouvelle.

Il comporte les captages et ouvrages de distribution nécessaires à l'opération. Il n'est pas prévu de captage à l'intérieur du périmètre. Le diamètre du réseau primaire principal ( $\varnothing$  200 mm) permet la desserte sécurisée par les différents maillages possibles.

La réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage, le lavage, ou les besoins sanitaires sera par ailleurs favorisée.

La capacité de production d'eau potable est suffisante pour assurer les besoins à l'horizon 2025, en prenant en compte le développement de la ZAC du BALORY et les développements alentours.

### 2) Assainissement :

L'assainissement de l'urbanisation projetée est réalisé par des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales séparés.

#### a) Réseau eaux pluviales (EP)

Le réseau EP a été calculé d'après l'instruction technique interministérielle de juin 1977 relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations pour une période de retour d'insuffisance est de 10 ans.

Le coefficient de ruissellement « C » moyen est égal, pour la pluie d'occurrence centennale à : 0,27 pour le bassin (existant) des Haies Fleuries.

Les ouvrages de régulation qui l'équipe est accessible depuis les voiries publiques en toute sécurité par des chemins d'exploitation.

Le débit de rejet retenu est d'un (1) litre par seconde par hectare effectif et la période de retour d'insuffisance est de 100 ans. L'exutoire direct sera, au sud de la ZAC, le ru du Balory.

Les caractéristiques hydrauliques du bassin et ouvrage de régulation sont explicités par le bureau d'études SOGETI dans la déclaration d'existence du bassin des Haies Fleuries.

Les ouvrages sont soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau n°2006-1772 du 30 décembre 2006 codifiée aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.

La pluie de référence retenue est celle de la station météorologique de Melun-Villaroche, la plus proche de la ZAC.

b) Réseau eaux usées (EU)

Les logements

Pour les logements, 1 occupant = 1 EH (Équivalent Habitant).

Les hypothèses concernant l'habitat sont les suivantes :

- - Taille moyenne des ménages: 2,8
- - Nombre de logements pour le projet : 470
- - Nombre d'équivalents habitants supplémentaires du projet (EH) par rapport à l'état initial : environ 1 316 EH.

La consommation moyenne d'eau en milieu urbain est de 150 l/jour/habitant. Il est considéré que 90 % de ce volume est évacué vers les réseaux d'eaux usées.

Les activités

Pour les activités, 1 occupant = 0,45 EH.

Les débits des eaux usées des entreprises peuvent être estimés par une équivalence en nombre d'habitants.

- Nombre d'emplois générés par le parc d'activités : 96.
- Nombre d'équivalents habitants supplémentaires du projet (EH) par rapport à l'état initial : environ 44 EH.

La consommation moyenne d'eau par personne pour des locaux d'activités est de 60 l/jour. Il est considéré que 100 % de ce volume est évacué vers le réseau.

|  |                        |              |
|--|------------------------|--------------|
| ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ<br>DU BALORY | DOSSIER DE REALISATION | OCTOBRE 2013 |
|--|------------------------|--------------|

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

[E.P.A. Sénart]

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE  
COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

[Seine-et-Marne]

**R.2 – PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**

## I. PROGRAMME GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

### I.1 Programme général

Le programme général de l'opération d'aménagement se décline de la manière suivante :

- 470 logements individuels et collectifs, sur environ 8,7 ha. Le programme comprend 30% de logements locatifs sociaux pour 70% de logements en accession à la propriété et en accession sociale. La répartition des formes d'habitat est d'environ 25 à 30% de logements individuels pour 70 à 75% de logements collectifs ;
- Des activités commerciales, sur environ 2 ha, à développer en coordination avec celles prévues sur la Plaine du Moulin à Vent ;
- Une réserve pour un équipement scolaire ou périscolaire, sur environ 0,9 ha. ;
- Un stade intercommunal sur environ 4 ha : un terrain d'honneur pour le football et le rugby combiné à des aires d'athlétisme, un terrain d'entraînement pour le football et le rugby, et divers locaux annexes. Cet équipement est destiné à la pratique scolaire, à l'entraînement des clubs et aux compétitions.
- L'extension du cimetière communal, sur environ 0,8 ha ;
- Un espace vert en partie est du site, sur environ 7,8 ha. Ce vaste espace vert sera ouvert aux habitants et usagers des quartiers environnants.

Compte tenu de la proximité de deux pôles commerciaux, l'un au sud (centre-bourg) et l'autre au nord (La Fontaine Ronde), il n'est pas prévu de créer un pôle de commerces de proximité au sein du nouveau quartier.

### I.2 Contexte réglementaire

Le PLU de Vert-Saint-Denis a été modifié afin de permettre une urbanisation rationnelle du quartier de Balory. La modification du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal le 23 septembre 2013.

Le périmètre de la ZAC du Balory recouvre presque entièrement le secteur à urbaniser 1AUa du PLU.

Le règlement correspondant à ce secteur 1AUa autorise notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement, et d'équipements. Le règlement autorise aussi les constructions à usage d'activités, à l'exception de celles destinées à l'industrie ou l'entreposage.

Le règlement de la zone 1AU ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol (COS). Toutefois, la densité est limitée par les autres articles du règlement, en particulier ceux relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions.

## II. PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

### II.1 Programme de construction de logements

Le programme prévisionnel de construction comprend la réalisation d'environ 470 logements sur une emprise cessible d'environ 8,7 hectares de terrain, divisée en plusieurs lots.

Ce programme a été légèrement modifié depuis la concertation et l'établissement de l'étude d'impact pour y inclure une part d'accession sociale à la propriété. La part de 30% de logements locatifs sociaux reste cependant inchangée.

Le programme de construction de 470 logements comprend donc :

- 288 logements en accession à la propriété, soit 61% des logements ;
- 40 logements en accession sociale à la propriété, soit 9% des logements ;
- 142 logements locatifs sociaux, soit 30% des logements

La répartition des formes d'habitat est d'environ 25 à 30% de logements individuels pour 70 à 75% de logements collectifs.

L'ensemble du programme de logement représente la construction de 33.000 m<sup>2</sup> à 36.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ.

La livraison des logements par tranches successives est prévue de 2016 à 2019.

### II.2 Programme de construction des locaux d'activités

Le programme prévisionnel de construction comprend la réalisation de locaux d'activités sur une emprise cessible d'environ 2 hectares de terrain.

Ces terrains situés le long de la RD.306, en continuité de la plaine du Moulin à Vent, sont principalement destinés au développement coordonné d'activités commerciales.

L'ensemble du programme d'activités représente la construction de 8.000 m<sup>2</sup> à 10.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ.

### II.3 Programme des équipements publics et collectifs

L'aménageur apporte une participation financière destinée aux besoins scolaires générés par le programme de la ZAC.

Les autres bâtiments et équipements publics prévus à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont les suivants :

#### 1) Équipement scolaire ou périscolaire

Un terrain d'environ 0,9 hectares est réservé pour la construction d'un équipement scolaire ou périscolaire.

La programmation de cet équipement est en cours d'étude. Toutefois, la superficie du terrain est calculée pour permettre l'accueil d'un groupe scolaire de 10 à 12 classes environ, plateau d'éducation physique et sportive compris.

Ce type de programme représente la construction de 2.400 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ.

## 2) Stade intercommunal

Un terrain d'environ 4 hectares est réservé pour la réalisation d'un stade intercommunal.

Le projet est développé par le syndicat intercommunal des sports (SIS) de Cesson et Vert-Saint-Denis. L'équipement est destiné à la pratique scolaire, à l'entraînement des clubs et aux compétitions.

Le programme du stade intercommunal comprend :

- Un terrain d'honneur en herbe pour le football et le rugby, combiné à des aires d'athlétisme ;
- Un terrain d'entraînement en gazon synthétique pour le football et le rugby ;
- Une aire d'entraînement pour les gardiens ;
- Divers locaux annexes : accueil du public, vestiaires, douches, sanitaires, infirmerie, stockage de matériel, bureaux et salles de réunion.
- Un parking d'environ 40 à 50 places.

La partie bâtie du programme représente 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ.

## 3) Extension du cimetière communal

Un terrain d'environ 0,8 ha hectares est réservé pour la réalisation par la commune de Vert-Saint-Denis de l'extension du cimetière communal.

Cette extension est rendue nécessaire par la saturation prochaine du cimetière existant. Son emprise est programmée dans le PLU de Vert-Saint-Denis sous la forme de l'emplacement réservé n°1 de 8.000 m<sup>2</sup>.

|  |                               |                     |
|--|-------------------------------|---------------------|
| <b>ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ<br/>DU BALORY</b> | <b>DOSSIER DE REALISATION</b> | <b>OCTOBRE 2013</b> |
|--|-------------------------------|---------------------|

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART  
[E.P.A. Sénart]

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE  
COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS  
[Seine et Marne]

## **R.3 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION**

### **R.3.1 - BILAN GLOBAL**

## DESCRIPTION DU PROGRAMME

L'opération considérée a pour objectif d'accueillir des logements (470), des commerces de proximité et des activités économiques diversifiées de type PME (activités, tertiaire, activités artisanales).

La construction d'équipements publics de type stade, terrain d'entraînement, espaces verts, équipement scolaire ou périscolaire et extension de cimetière est prévue sur des terrains intérieurs au périmètre de la ZAC. Ces terrains appartiennent à l'EPA Sénart. La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est répartie entre la commune, le SAN, le SIS et l'EPA Sénart.

Par ailleurs, compte tenu du programme de construction et de la capacité d'accueil des groupes scolaires existants sur la commune, il est prévu le versement d'une participation financière de 1 500 000€ affectée au renforcement, à l'extension ou à la création d'un groupe scolaire, pour l'équivalent de 3 classes.

Ce projet d'aménagement est appelé à se développer sur une emprise d'un peu moins de 31 hectares, intégralement maîtrisée par l'Etat, l'EPA Sénart et la commune : 8,7 ha correspondant au secteur habitat et 2 ha correspondant au secteur activités et équipements publics.

La ZAC du Balory s'implante majoritairement sur des terres agricoles, en continuité de l'urbanisation existante (en particulier la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent).

Le secteur d'activités s'implante en partie nord de la ZAC, proche de la RD 306 et en continuité de la zone d'activités Boissénart.

La zone habitat s'inscrit en prolongement de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent en partie sud de la ZAC.

## BILAN FINANCIER

### I – RECETTES

#### I - 1 – Recettes commerciales :

- |                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| ● Logements (470 logements)     | 10 852 K€ |
| ● Activités Commerciales (2 ha) | 2 030 K€  |

**TOTAL GENERAL DES RECETTES :** **12 882 K€**

### II – DEPENSES

#### II – 1 – Acquisitions foncières :

Ce poste regroupe l'évaluation des terrains et les frais d'acquisition.

**TOTAL ACQUISITIONS FONCIERES :** **1 790 K€**

## **II - 2 – Dépenses générales, études et prestations de services :**

Ce poste comprend :

- A) L'ensemble des études extérieures qui ne sont pas liées directement aux travaux
- B) Les frais préalables de mise en état des sols
- C) Les frais annexes de promotion et de commercialisation
- D) Les frais d'entretien et de remise des lieux en état

### **A – Etudes générales extérieures :**

Elles comprennent :

- Etudes à caractère général : 250 K€
- Redevance générale d'archéologie préventive : 188 K€
- Provision pour fouilles archéologiques : 286 K€

**TOTAL A :** 723 K€

### **B – Frais préalables de mise en état des sols :**

Ces frais comprennent :

- Frais de démolition et dépollution : 193 K€
- Frais divers de sondages : 15 K€
- Frais de géomètres et levés topographiques : 8 K€

**TOTAL B :** 216 K€

### **C – Frais annexes de promotion et de commercialisation :**

Ces dépenses recouvrent l'ensemble des opérations support de la commercialisation et de la promotion de la ZAC.

**TOTAL C :** 95 K€

### **D – Frais d'entretien :**

Ce poste recouvre les dépenses d'entretien courant à réaliser par l'aménageur au cours des périodes successives d'urbanisation, en phase transitoire (période de garantie) avant prise en gestion par les collectivités locales.

**TOTAL D :** 250 K€

ALEAS SUR ETUDES A VENIR (5%) 64 K€

**TOTAL ETUDES ET PRESTATIONS DE SERVICES :** 1 349 K€

### **II - 3 – Travaux :**

Cette rubrique concerne les opérations de travaux de la ZAC. Les frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre, les frais de contrôle technique, les frais de coordination d'hygiène et de sécurité du chantier et les frais de coordination environnementale, s'y référant, sont aussi décomptés dans cette rubrique.

|  |               |
|--|---------------|
| ● Desserte des parcelles activités                       | 933 K€        |
| ● Desserte des parcelles logements                       | 2 820 K€      |
| ● Aménagements paysagers primaires et liaisons piétonnes | 1 495 K€      |
| ● Frais de maîtrise d'œuvre et coordination              | 346 K€        |
| ● Provision pour imprévus (5% des dépenses directes)     | <u>280 K€</u> |

**TOTAL TRAVAUX :** **5 873 K€**

### **II - 4 – Contribution financière aux équipements**

Cette rubrique comprend les participations aux équipements publics de superstructure et aux versements à ERDF pour le renforcement du réseau HTA et l'installation de transformateurs de distribution publique.

|  |                 |
|--|-----------------|
| ● Participation ERDF   | 194 K€          |
| ● Participation équipements publics (Participation à un groupe scolaire) | <u>1 500 K€</u> |

**TOTAL PARTICIPATION :** **1 694 K€**

### **II - 5 – Autres dépenses :**

Cette rubrique regroupe notamment les frais d'assurance, les frais d'actes et de contentieux, les frais d'annonces et insertions sur site et légales, les achats non stockés, la provision pour impôts fonciers et la provision pour charges exceptionnelles.

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| ● Achats non stockés :             | 37 K€        |
| ● Provision pour impôts et taxes : | 34 K€        |
| ● Charges exceptionnelles :        | <u>10 K€</u> |

**TOTAL :** **81 K€**

### **II - 6 – Charges fixes :**

Ces charges comprennent :

Les frais de structure, soit 12 % du chiffre d'affaires HT : **1 559 K€**

Les frais financiers, soit 5 % du total des dépenses directes : **535 K€**

**TOTAL GENERAL DES DEPENSES :** **12 882 K€**

## **BILAN DE SYNTHESE**

**Valeur JUIN 2013**  
**(en K€ HT)**

|                     |
|---------------------|
| <b>I – RECETTES</b> |
|---------------------|

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| I - 1 – Recettes commerciales | 12 882 K€ |
|-------------------------------|-----------|

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b><u>TOTAL RECETTES :</u></b> | <b>12 882 K€</b> |
|--------------------------------|------------------|

|                      |
|----------------------|
| <b>II – DEPENSES</b> |
|----------------------|

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| II – 1 – Acquisitions foncières | 1 790 K€ |
|---------------------------------|----------|

|  |          |
|--|----------|
| II – 2 – Etudes et prestations de services | 1 349 K€ |
|--|----------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| II – 3 – Travaux | 5 873 K€ |
|------------------|----------|

|  |                 |
|--|-----------------|
| II – 4 – Contribution financière aux équipements | <u>1 694 K€</u> |
|--|-----------------|

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Sous-total :</b> | <b>10 707 K€</b> |
|---------------------|------------------|

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| II – 5 – Autres dépenses | 81 K€ |
|--------------------------|-------|

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| II – 6 – Charges fixes | <u>2 094 K€</u> |
|------------------------|-----------------|

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b><u>TOTAL DEPENSES :</u></b> | <b>12 882 K€</b> |
|--------------------------------|------------------|

|  | Situation au<br>31-déc-12 | PHASE<br>1<br>2014 - 2017 | PHASE<br>2<br>2016 - 2019 | PHASE<br>3<br>2017 - 2019 | Prévision de<br>réalisation à<br>fin d'affaire |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| <b>RECETTES (en K€ HT)</b>   |                           |                           |                           |                           |  |
| Logements  |                           | 6 714                     | 4 138                     |                           | 10 852   |
| Commerces  |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Bureaux  |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Activités  |                           |                           |                           | 2 030                     | 2 030  |
| Infrastructures  |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Superstructures  |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Autres   |                           |                           |                           |                           | 0  |
| <b>Vente de terrains</b>   | <b>0</b>                  | <b>6 714</b>              | <b>4 138</b>              | <b>2 030</b>              | <b>12 882</b>                                  |
| Subventions d'exploitation   |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Autre produits de gestion courante   |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Remboursement d'avances ERDF   |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Produits exceptionnels   |                           |                           |                           |                           | 0  |
| <b>TOTAL RECETTES</b>  | <b>0</b>                  | <b>6 714</b>              | <b>4 138</b>              | <b>2 030</b>              | <b>12 882</b>                                  |
| <b>DEPENSES (en K€ HT)</b>   |                           |                           |                           |                           |  |
| <b>Achats de terrains (dont frais d'acquisition 4%)</b>                          | <b>333</b>                | <b>735</b>                | <b>160</b>                | <b>562</b>                | <b>1 790</b>                                   |
|  | 25                        | 100                       | 75                        | 50                        | 250  |
| <i>Etudes extérieures</i>  |                           | 94                        | 56                        | 37                        | 188  |
| <i>Etudes archéologiques (diagnostic)</i>  |                           |                           | 210                       | 76                        | 286  |
| <i>Provision pour fouilles archéologiques</i>                                    |                           |                           |                           |                           |  |
| <b>Achats d'études</b>   | <b>25</b>                 | <b>194</b>                | <b>341</b>                | <b>163</b>                | <b>723</b>                                     |
|  |                           | 28                        | 16                        | 150                       | 193  |
| <i>Frais de démolition</i>   |                           | 5                         |                           |                           | 15   |
| <i>Sondages</i>  | 10                        |                           |                           |                           |  |
| <i>Frais de géomètres levés topographiques</i>                                   | 4                         | 2                         | 2                         |                           | 8  |
| <b>Mise en état des sols</b>   | <b>14</b>                 | <b>35</b>                 | <b>18</b>                 | <b>150</b>                | <b>216</b>                                     |
| <b>Frais annexes</b>   | <b>4</b>                  | <b>36</b>                 | <b>30</b>                 | <b>25</b>                 | <b>95</b>                                      |
| <i>Frais de commercialisation</i>  |                           |                           |                           |                           |  |
| <b>Entretien</b>   |                           | 30                        | 30                        | 90                        | 150  |
| <i>Entretien</i>   |                           | 30                        | 30                        | 40                        | 100  |
| <i>Remise en état des lieux</i>  |                           |                           |                           |                           |  |
| <b>Entretien</b>   | <b>0</b>                  | <b>60</b>                 | <b>60</b>                 | <b>130</b>                | <b>250</b>                                     |
| <b>Provisions pour aléas (5%)</b>  |                           | 16                        | 22                        | 23                        | 64   |
| <b>Etudes et prestations de service</b>  | <b>43</b>                 | <b>341</b>                | <b>471</b>                | <b>491</b>                | <b>1 349</b>                                   |
| Desserte des parcelles activités   |                           |                           |                           | 933                       | 933  |
| Desserte des parcelles logements   |                           | 1 724                     | 1 096                     |                           | 2 820  |
| Ouvrages particuliers  | 0                         | 397                       | 663                       | 435                       | 1 495  |
| - Bassins de retenue des eaux pluviales  |                           | 63                        |                           | 146                       | 209  |
| - Aménagements paysagers primaires et liaisons piétonnes                         |                           | 334                       | 663                       | 290                       | 1 287  |
| <b>Travaux</b>   | <b>0</b>                  | <b>2 121</b>              | <b>1 759</b>              | <b>1 368</b>              | <b>5 248</b>                                   |
| (maîtrise d'œuvre, coordination SPS, contrôleur technique, géomètre sur travaux) | 0                         | 135                       | 112                       | 98                        | 346  |
| <b>Provisions pour aléas (5%)</b>  |                           | 113                       | 94                        | 73                        | 280  |
| <b>Travaux</b>   | <b>0</b>                  | <b>2 369</b>              | <b>1 965</b>              | <b>1 539</b>              | <b>5 873</b>                                   |
| ERDF   |                           | 194                       |                           |                           | 194  |
| Participation à un groupe scolaire   |                           | 1 000                     | 500                       |                           | 1 500  |
| <b>Contributions financières aux équipements</b>                                 | <b>0</b>                  | <b>1 194</b>              | <b>500</b>                | <b>0</b>                  | <b>1 694</b>                                   |
| Subventions  |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Achats non stockés   |                           | 14                        | 14                        | 9                         | 37   |
| Services extérieurs  |                           |                           |                           |                           | 0  |
| Charges exceptionnelles  |                           | 4                         | 3                         | 3                         | 10   |
| Provisions pour impôts et taxes foncières  |                           | 12                        | 12                        | 10                        | 34   |
| Frais de structures (12,5% des recettes commerciales)                            | 0                         | 812                       | 501                       | 246                       | 1 559  |
| Frais financiers (5% des dépenses directes)                                      | 19                        | 232                       | 155                       | 130                       | 535  |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>  | <b>395</b>                | <b>5 714</b>              | <b>3 781</b>              | <b>2 990</b>              | <b>12 882</b>                                  |
| <b>TRESORERIE DE CHAQUE PHASE</b>  | <b>-395</b>               | <b>1 000</b>              | <b>357</b>                | <b>-960</b>               | <b>0</b>                                       |
| <b>TRESORERIE CUMULEE</b>  | <b>-395</b>               | <b>605</b>                | <b>962</b>                | <b>2</b>                  |  |

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'ENVIRONNEMENT,  
DES DEPLACEMENTS ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
DIRECTION PRINCIPALE DES ROUTES  
DIRECTION DE L'EXPLOITATION ET DES INFRASTRUCTURES

Dossier suivi par : Jean-Pierre COLIN  
N/Réf. : DGAA/DPR/DEI/JPC/VM/150/13  
D13-013433-DPR

|     |    |    |    |    |
|-----|----|----|----|----|
| JYH | BC | AD | AB | AH |
| LH  | CT | EA | CL | LB |
| MCB | VR | GC | PM | JD |

*J.P.C.*

Monsieur Jean-Yves HINARD  
Directeur de l'Aménagement  
Etablissement Public d'Aménagement de la  
Ville Nouvelle de Sénart

La Grange la Prévôté  
Avenue du 8 mai 1945  
77547 SAVIGNY-LE-TEMPLE CEDEX

**ARRIVÉE**  
Le : **19 JUL. 2013**  
**EPA - SENART**

|      |   |   |
|------|---|---|
|      | A | I |
| DG   |   |   |
| SG   |   |   |
| DA   | X |   |
| DOEA |   |   |
| DH   |   |   |
| DMC  |   |   |
| DPMG |   |   |
| DUP  |   |   |
| AC   |   |   |

Melun, le 12 JUL. 2013

001160

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 6 juin 2013, vous avez transmis le plan de principe concernant les aménagements d'accompagnement de la ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis au niveau de son raccordement sur la RD 306.

J'ai le plaisir de vous confirmer que sur ce point technique, les services de la Direction Principale des Routes émettent un avis favorable à la réalisation d'un carrefour droit équipé de feux tricolores.

Cet accord demeure subordonné à l'identification du futur gestionnaire qui devrait être la commune de Vert-Saint-Denis.

Une délibération de la commune, acceptant ce principe, permettra d'établir la convention de gestion correspondante.

J'ajoute que j'ai pris bonne note de la réalisation d'une piste cyclable par vos soins répondant au phasage proposé dans les documents transmis (version 15.3).

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Claude LASHERMES

*(Signature)*  
Directeur de l'exploitation  
et des infrastructures



## DELIBERATION N ° /2013

### **Relative à l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté, dite ZAC du « Balory», sur le territoire de Vert-Saint-Denis en Seine-et-Marne ainsi que du programme des équipements publics, du programme global des constructions et des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps**

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

- **Vu** le décret n°73.968 du 15 octobre 1973 portant création d'un établissement public chargé de l'aménagement de la Ville Nouvelle de Melun-Sénart, modifié par les décrets n°85.763 du 18 juillet 1985, n°87.13 du 13 janvier 1987 et n°97.402 du 23 avril 1997 ;
- **Vu** la loi n°83.636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, complétée par les lois n°89.550 du 2 août 1989 et n°91.1256 du 17 décembre 1991 ;
- **Vu** la qualification d'opération d'intérêt national (OIN) de la ville nouvelle de Sénart qui constitue un des territoires stratégiques de l'Île-de-France, en Essonne et en Seine-et-Marne, et l'importance de son potentiel foncier à l'échelle régionale, susceptible d'être mobilisé pour améliorer l'offre de logements et la création d'activités et d'emplois ;
- **Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- **Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5333-3 relatif aux compétences et pouvoirs du syndicat d'agglomération nouvelle pour ce qui concerne les ZAC ;
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vert-Saint-Denis approuvé le 24 juin 2005, modifié les 23 mars 2007 et 25 septembre 2009, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 25 septembre 2009 et d'une modification approuvée par le conseil municipal le 23 septembre 2013 ;
- **Vu** le dossier de réalisation de la ZAC dite du « Balory » joint à la présente délibération ;
- **Vu** la délibération du Conseil syndical du SAN de Sénart ville nouvelle, en date du 26 septembre 2013, qui émet un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC dite du « Balory » ainsi que sur le programme des équipements publics ;
- **Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Vert-Saint-Denis, en date du 23 septembre 2013, qui émet un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC dite du « Balory » ainsi que sur le programme des équipements publics ;
- **Considérant** que la ZAC du « Balory » à vocation mixte habitat – équipements – activités constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune ainsi que pour l'OIN ;
- **Considérant** que les terrains compris dans le périmètre de la ZAC du « Balory » sont situés dans la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune de Vert-Saint-Denis ;

- **Considérant** que l'aménagement et l'équipement de la ZAC dite du « Balory » seront réalisés directement par l'EPA Sénart ;

**Sur le rapport du directeur général,**

Après en avoir délibéré,

**ARTICLE 1**

**DECIDE** la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté, dite ZAC du « Balory » sur le territoire de la commune de Vert-Saint-Denis.

**ARTICLE 2**

**APPROUVE**, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme,

- le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC du « Balory » sur le territoire de la commune de Vert-Saint-Denis, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- le programme des équipements publics comme défini dans la pièce **R.1** du dossier de réalisation de la ZAC ;
- le programme global des constructions comme défini dans la pièce **R.2** du dossier de réalisation ;
- les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps, comme définies dans la pièce **R.3** du dossier de réalisation de la ZAC.

**ARTICLE 3**

**DEMANDE** à Monsieur le directeur général de transmettre le dossier et, conformément à l'article R.311-8 du code de l'urbanisme, les avis émis par le conseil syndical du Syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle et le conseil municipal de Vert-Saint-Denis à Madame la Préfète de Seine-et-Marne pour la prise de l'arrêté préfectoral portant sur l'approbation :

- du dossier de réalisation de la ZAC dite du « Balory » ;
- du programme des équipements publics et du programme global des constructions tels que définis dans les pièces R.1 et R.2 du dossier de réalisation de la ZAC.

Approuvé le ...octobre 2013  
Le Président du Conseil d'administration

Michel BISSON