

PRESENTATION ET SUIVI

ZAC DES ECOUARDES

TAVERNY

SOMMAIRE

1 - Présentation de l'opération	Erreur ! Signet non défini.
1.1	Rappel : les principaux enjeux.....3
1.2	Le programme de la ZAC4
1.3	L'équipe de projet et les prestataires ayant travaillé pour le quartier4
2	– Historique de l'opération 5
2.1	Administratif et juridique5
2.2	Acquisitions foncières.....6
3	Avancement du projet 6
3.1	Projet urbain - Travaux.....6
3.2	Commercialisation.....8
3.3	Tableau de suivi des surfaces9
3.4	Remise en gestion et rétrocession des espaces publics.....10
3.5	Perspectives.....11
4	- Annexes 13

- Présentation de l'opération

Rappel : les principaux enjeux

Le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC mettent en avant les principaux enjeux du développement de ce quartier :

- Enjeu économique : la position stratégique du site permet de garantir le développement d'activités économiques pour le territoire. En continuité des autres parcs d'activités de la ville, le quartier regroupe des aménagements et constructions qui tiennent compte d'une qualité architecturale, paysagère et environnementale. Il permet d'accueillir des industries, PME-PMI et des bureaux. Un centre de vie offre des commerces et services liés soit à l'autoroute, soit à la satisfaction des besoins des entreprises et des employés. Il peut également profiter aux tissus résidentiels sud de la zone.
- Enjeu de lien urbain : Il s'agit d'assurer une continuité dans les déplacements entre la ville de Taverny et les zones d'activités à l'Ouest de la Commune, mais également la fluidité des échanges avec l'extérieur à la Commune.
- Enjeu paysager : Le site présente une réserve verte constituée du bois des Ecouardes, de terres agricoles et maraîchères entourées d'espaces urbanisés. Le futur quartier se trouve dans un environnement paysager de plateau. Le projet utilise les éléments du site existant pour retrouver une trame paysagère, développer les liaisons vertes, et valoriser les points de vue sur le grand paysage depuis l'autoroute.

Les objectifs environnementaux sont clairement affichés : intégrer le futur quartier dans le paysage naturel existant, avec une gestion durable du site. Des incitations spécifiques sont formulées dans la charte de Développement Durable applicable à l'opération, afin de garantir un respect optimal de l'environnement dans l'ensemble de la zone et d'assurer une cohérence entre les différents aménagements.



Plan de principe d'aménagement paysager – dossier de réalisation (juillet 2013)

Le programme de la ZAC

Le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC prévoit l'implantation de commerces, d'activités et de services.

La superficie globale de la ZAC est de 18,6 ha.

La surface de plancher prévisionnelle constructible est fixée à 78.500 m² répartis de la façon suivante :

- Environ 67.000 m² SDP réservés à l'activité
- Environ 11.000 m² SDP réservés à un pôle de vie comprenant des services, un hôtel, un restaurant, des bureaux, des commerces

L'équipe de projet et les prestataires ayant travaillé pour le quartier

- Architectes Urbanistes : ANTEA Group (ex Territoires Sites et Cités)
- Paysagistes : Florence Mercier Paysage

- Bureau d'études techniques VRD : EGIS
- Bureau d'étude Environnement : Vizea (ex les EnR)
- Dossier Loi sur l'eau : Composante Urbaine
- Coordinateur SPS : Dekra puis Esther Conseils
- Ordonnancement Pilotage Coordination Inter-Chantier (OPCIC) : Vauban
- Géomètre : Sigma puis Altius
- Notaire : Etude Nenert puis Etude Castiglione (Me Forestier)

Un nouveau bureau d'études techniques a été désigné début 2023 en remplacement d'EGIS ; il s'agit de l'entreprise SETU. Il est chargé d'établir un nouveau DCE pour trouver une entreprise de travaux qui terminera les aménagements de la ZAC en 2023-2024.

Par ailleurs, la ZAC compte un nouveau paysagiste dans l'Agence Réseaux et une nouvelle entreprise chargée des travaux d'espaces verts jusqu'à la livraison finale : Prettre.

– Historique de l'opération

Administratif et juridique

Etapes administratives de la ZAC

30 novembre 2007 : délibération du conseil municipal de la Ville de Taverny qui **approuve le bilan de la concertation** et décide **la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC)** des Ecouardes

28 juin 2013 : délibération du conseil municipal de la Ville de Taverny qui **approuve le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC**

5 octobre 2012 : Accusé-réception de la DDT (bureau de l'aménagement rural, de l'eau et des espaces naturel) du **dossier de déclaration loi sur l'eau** au titre des articles L 214-1 à 214-6 du Code de l'environnement

24 avril 2012 : courriers de la DRAC pour la **prescription d'un diagnostic archéologique** pour l'ensemble du périmètre de la ZAC en plusieurs phases

2 octobre 2013 : courrier de la DRAC pour **lever la contrainte archéologique de la 1^{ère} phase de diagnostic**

20 novembre 2014 : courrier de la DRAC pour **lever partiellement la contrainte archéologique de la 2^{ème} phase de diagnostic**.

16 février 2015 : **prescription de la DRAC pour une fouille archéologique** dans le périmètre de la 2^{ème} phase de diagnostic

31 août 2015 : courrier de la DRAC pour **lever la contrainte archéologique de la 3^{ème} phase de diagnostic**

5 janvier 2016 : courrier de la DRAC pour **constater la fin de la fouille archéologique** prescrite le 16 février 2015 et **libérer les terrains de toute contrainte**

Etapes contractuelles : Convention publique d'aménagement de la ZAC

27 mars 2009 : délibération du conseil municipal de la Ville de Taverny qui décide **de confier à l'AFTRP** (devenue Grand Paris Aménagement depuis l'intervention du décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015) **la réalisation** de la ZAC des Ecouardes.

9 septembre 2009 : **signature du traité de concession d'aménagement** entre la ville de Taverny et l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement)

12 juillet 2017 : signature de **l'avenant 1** au traité de concession d'aménagement pour porter la durée de validité de 8 à 14 ans

1er juin 2021 : signature de l'avenant 2 au traité de concession d'aménagement prévoyant le transfert de la Commune de Taverny au bénéfice de la Communauté d'Agglomération VAL PARISIS en qualité de concédant du traité de concession de la ZAC des Ecouardes.

Acquisitions foncières

25 juin 2010 : délibération du conseil municipal de la ville de Taverny qui demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire pour la réalisation de la ZAC, au profit de l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement).

5 octobre 2011 : Déclaration d'utilité Publique validée par arrêté du Préfet du Val d'Oise.

16 décembre 2011 : Arrêté de cessibilité pour cause d'utilité publique délivré par le Préfet du Val d'Oise.

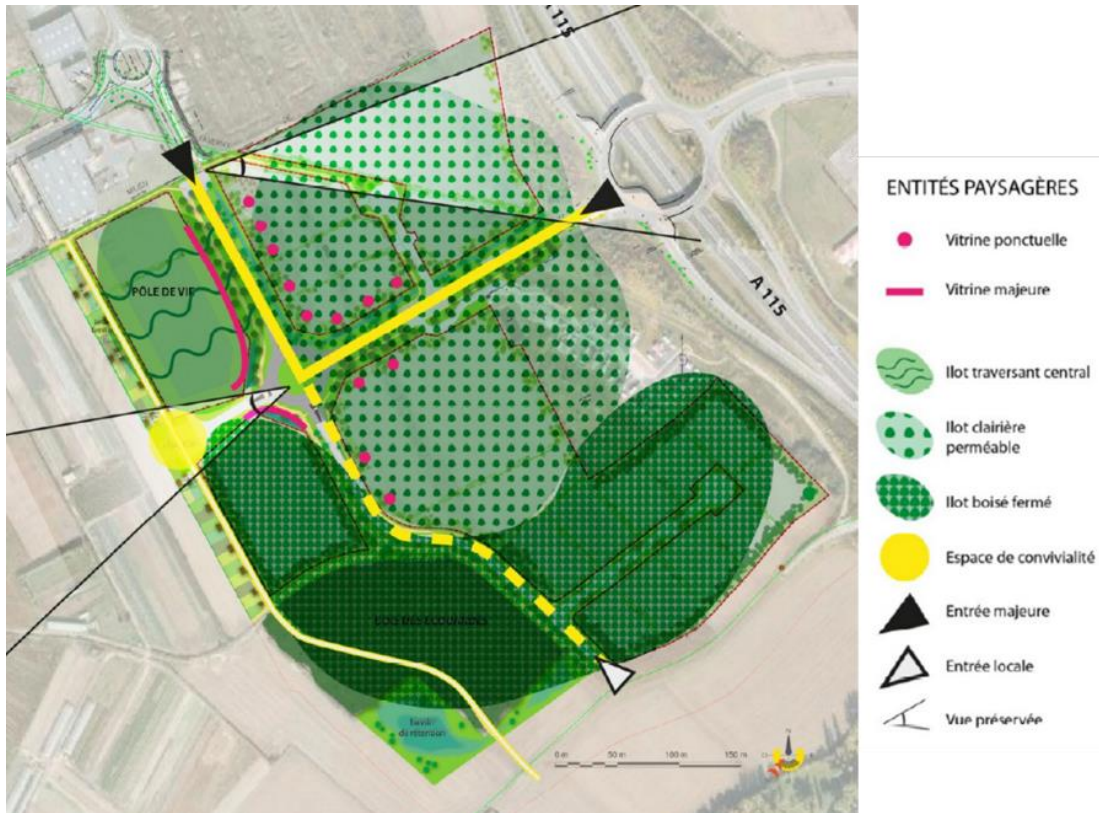
L'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement), a ainsi acquis l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. Un tableau récapitulatif des acquisitions est présenté en annexe.

Avancement du projet

Projet urbain - Travaux

Le développement du parc d'activité des Ecouardes s'inscrit dans un milieu ou contexte agricole et boisé ouvert. Le parti d'aménagement propose d'inscrire le développement des activités dans une trame paysagère à dominante champêtre et boisée. Il s'agit d'harmoniser le site avec son environnement,

d'intégrer les futurs éléments bâtis dans un cadre paysagé agréable. Le végétal a un rôle de cohésion dans l'ensemble des espaces (voiries, cheminements, public, privé...) et de mise en scène des bâtiments d'activités. Le vocabulaire forestier de frange, lisière, clairière de filtre ou d'allée forestière, contribuera à définir les limites des parcelles et du bâti.



La zone d'activités s'organise autour de deux axes structurants qui connectent le quartier au réseau viaire existant. La liaison s'établit autour d'un carrefour giratoire :

- Un barreau Est et Nord du boulevard Navier qui sert d'armature au projet d'aménagement global de la ZAC ; il est situé en continuité directe de l'échangeur de l'autoroute A115, et fait le lien entre le centre-ville de Taverny à l'Est, et la zone d'activité existante de la commune à l'Ouest. Il sera le support de cheminements doux (piétons, cycles) et d'une intégration d'une trame paysagère.
- Un axe Sud, voie secondaire qui part du rond-point de la zone d'activités pour desservir différents terrains au sud.

Les premiers travaux se sont déroulés de la manière suivante :

- 2012 à 2015 : les travaux du diagnostic archéologique de la ZAC se sont déroulés en 3 phases et ont donné lieu à une seule prescription de fouille qui a été réalisée en 2015.
 - 2012-2013 : réalisation des travaux du bassin de rétention des eaux pluviales, exutoire de la ZAC
 -
 -
 -
 - 2014-2016 : réalisation des travaux de voirie primaire pour l'ensemble des voies de desserte de la ZAC, pour préfigurer les espaces publics alors que les lots privés n'étaient pas encore commercialisés.
 - 2017-2019 : aménagement définitif du cheminement piétons/cycles depuis le Rond-Point Moreno jusqu'au Bois des Ecouardes + prolongation des travaux primaires avec reprises de certains travaux pour adapter le plan masse aux modifications nécessaires pour implanter les opérateurs privés nouvellement désignés.
- 2021-2022 : travaux de branchement des lots par l'entreprise de travaux VRD. Des reprises des aménagements déjà réalisés ont été nécessaires (dégradations, modifications des entrées des lots).

Les entreprises ayant réalisé les travaux de 2014 à 2022 sont :

- SACER : travaux de l'exutoire des eaux pluviales
- Fayolle : travaux de voiries et réseaux de l'ensemble de la ZAC
- Marcel Villette : aménagement des espaces verts (jusqu'à 2021)

En 2023-2024, les travaux d'aménagement aux abords des derniers lots en construction et leurs branchements seront entrepris : l'hôtel 4 étoiles situé sur le rond point, et les trois lots de la Raquette de la rue Nikola Tesla.

Une nouvelle consultation sera lancée au T2 2023 pour désigner une nouvelle entreprise de travaux VRD.

Le marché de l'entreprise d'espaces verts, Marcel Villette, ayant pris fin en 2021, l'entreprise Prettre a été désignée pour réaliser les derniers aménagements d'espaces verts et plantations.

Commercialisation

Les trois derniers lots de la ZAC ont été vendus fin 2021.

Un tableau récapitulatif des cessions est présenté en annexe.

Tableau de suivi des surfaces

	LOT	Sociétés	Surfaces terrains en m ²	SDP accordée au CCCT (cédée)	SDP accordée au PC (et PCM)
ZAC DES ECOUARDES 18,6 ha	A1	ALSEI - SCCV INNOVSPACE	14 827 m ²	8 000 m ²	7 508 m ²
	A2-1	WEST FINANCES (EVENTS)	6 389 m ²	7 700 m ²	6 968 m ²
	A2-2	SASU CAPWEST	5 567 m ²	4 050 m ²	3 638 m ²
	B1-1	LOCAL COMPANY - STO24 FRA n°06	10 914 m ²	7 000 m ²	4 520 m ²
	B1-2	CCLIM - SCI L'OLIVERAIE DE ST MARTIN	5 315 m ²	4 000 m ²	2 814 m ²
	B2-1	LIEBHERR	11 318 m ²	3 000 m ²	2 337 m ²
	B2-2	SVM PROMOTION - SCCV ACTIPARC	8 845 m ²	5 000 m ²	4 387 m ²
	C1	FRANS BONHOMME - SCI TAVERNY INVEST	18 000 m ²	5 300 m ²	4 915 m ²
	C2	ALSEI - SCCV INNOVSPACE 2	8 143 m ²	3 850 m ²	3 688 m ²
	D1	EJP - SCI TAVERNY LA PLAINE	3 490 m ²	1 800 m ²	1 524 m ²
	D2	DURKAL - SCI SEPT	2 300 m ²	1 200 m ²	825 m ²
	D3	MOBILITAS - SCI LES VINGT ROSES	5 044 m ²	3 088 m ²	3 088 m ²
	D4	CTBI	3 875 m ²	1 800 m ²	1 499 m ²
	D5	SCI BEAVIME	3 021 m ²	1 534 m ²	1 534 m ²
	D6	REBER	4 000 m ²	2 000 m ²	1 682 m ²
	D9	STOCKSIGNES	3 068 m ²	1 500 m ²	1 075 m ²
D10	DAL CONCEPT - SCI PERSONNAL INVEST PLAN	3 500 m ²	1 500 m ²	1 316 m ²	
	TOTAL		117 616 m²	62 322 m²	51 819 m²

Programme global des constructions (ZAC)	78 500 m ²
--	-----------------------

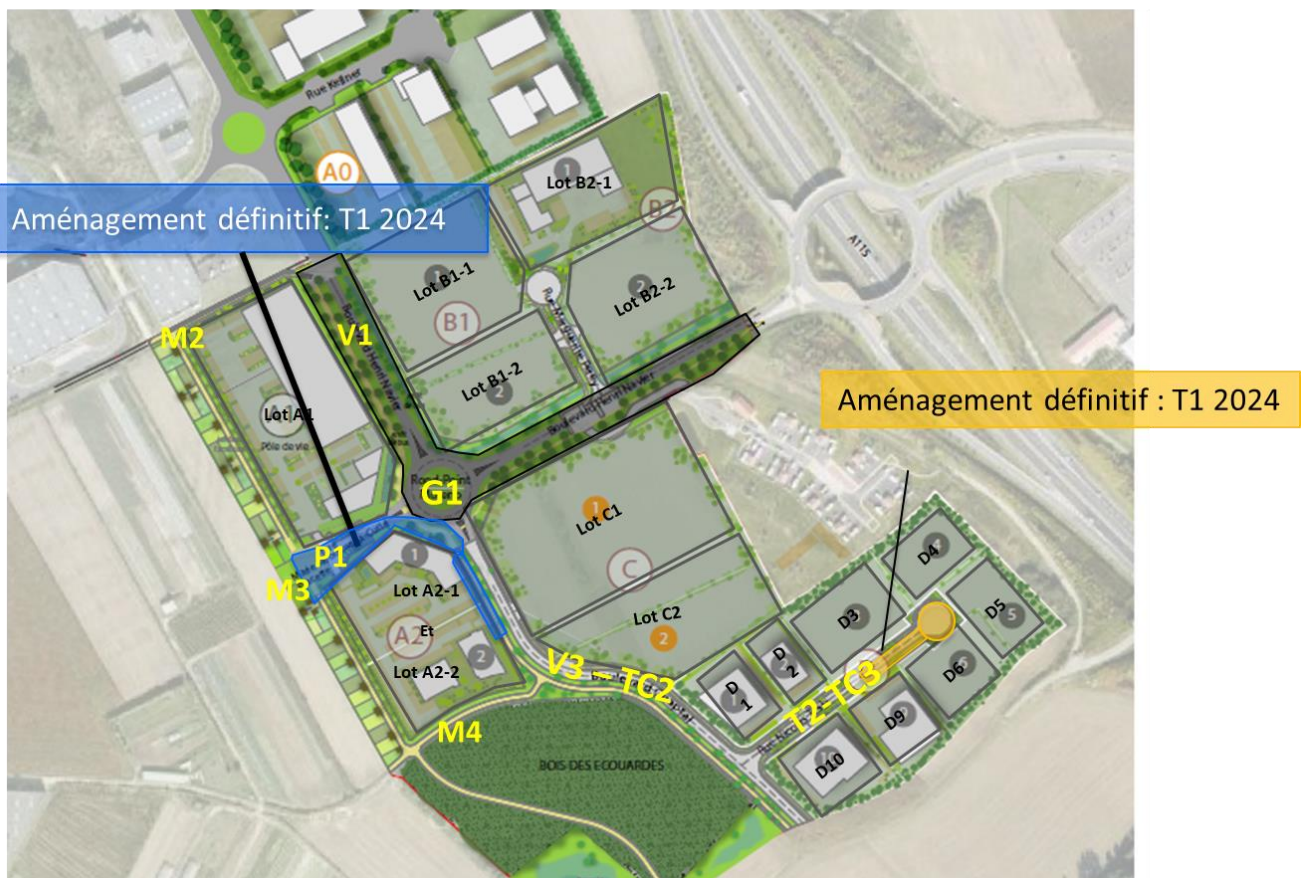
Remise en gestion et rétrocession des espaces publics

Aujourd'hui, seul l'exutoire des eaux pluviales de la ZAC (bassin sec au sud du bois des Ecouardes) a été remis en gestion à la ville de Taverny. Le Procès-verbal de remise en gestion est annexé au présent document.

La rue Marguerite Perey étant terminée, (tapis d'enrobé définitif posé fin 2022) une opération de réception a eu lieu en mars 2023 en présence de la Ville et de la CAVP. La remise en gestion de cette voie est imminente et interviendra lorsque le Document des Ouvrages Exécutés aura été produit par l'aménageur et remis à la CAVP. Sur les autres voies, des entreprises étant déjà implantées, certains espaces sont ouverts à la circulation du public. A ce titre, le pouvoir de police peut s'exercer et la collectivité est garante du respect de l'ordre public.

En vue de préparer les futures remises en gestion, le plan ci-après indique les dates de réalisation des aménagements définitifs des espaces publics.

ZAC DES ECOUARDES – Travaux restant à réaliser



Perspectives

Après de longues années de procédure pour l'acquisition du foncier et un démarrage difficile de la commercialisation, le projet a connu un beau succès à partir de 2017 et les terrains sont aujourd'hui tous vendus. Le pari de démarrer les travaux des espaces publics en anticipation de la commercialisation a porté ses fruits, même si cela amène et amènera des reprises de travaux pour adapter les aménagements aux besoins réels des entreprises implantées.

En 2023, les 17 lots seront livrés, avec l'accueil de plus de 140 entreprises (de l'autoentrepreneur en locatif à la grande entreprise propriétaire) et près de 700 salariés. Un pôle de vie, un hôtel 4 étoiles et une résidence hôtelière offrent à ce quartier une diversité de programmation et une

dynamique qui en font un secteur attractif pour les entreprises, en plus de sa desserte par l'autoroute A115. Le cadre paysager avec la promenade le long du Bois des Ecouardes et la présence du bois dans les façades des constructions sont un atout de plus pour ce nouveau quartier.

Le futur EcoQuartier des Ecouardes-Est, porté par la Ville de Taverny et sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement, qui verra le jour dans la continuité immédiate de l'urbanisation, accroîtra la visibilité de cette zone, contribuera à sa desserte par la future avenue des Ecouardes et offrira aux salariés non seulement de nouveaux commerces et aménités et également des possibilités de se loger à proximité directe de leur lieu de travail.

- Annexes

1. Dossier création de ZAC
2. Dossier de réalisation de ZAC
3. Traité de concession d'aménagement de la ZAC et avenants
4. Arrêté de DUP
5. Dossier loi sur l'eau
6. Courriers de levée de la contrainte archéologique
7. Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC
8. Charte de développement durable
9. Etat des acquisitions
10. Etat des cessions
11. Procès-verbal de remise en gestion de l'exutoire des eaux pluviales de la ZAC