

ZAC ECOQUARTIER CHATEAU ROUGE

15 MARS 2024

Dossier de Réalisation de ZAC



PARTIE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

A. Présentation du contexte de l'opération	4
1. La Ville d'Annemasse	4
2. Les objectifs stratégiques de la Commune	4
3. La création de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge.....	6
4. Historique du site de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge	7
B. Présentation du contexte réglementaire de l'opération	10
1. Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Annemasse	10
2. Programme Local de l'Habitat d'Annemasse Agglomération	11
3. Absence de complément à étude d'impact	11
C. Enjeux et objectifs de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge.....	12
1. Les enjeux de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge.....	12
2. Objectif de renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle :	13
3. Objectif de diversification des typologies de logements sur la commune et d'attirer de nouveaux ménages 14	
4. Objectifs de création d'un EcoQuartier proposant un aménagement durable	15
D. Le projet urbain.....	16
1. Le périmètre de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge	16
2. La composition paysagère du site de l'Ecoquartier de Château Rouge.....	18
3. La composition urbaine de l'environnement de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge et présentation du plan de composition du futur quartier	22
4. Rappel des principaux objectifs de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge	27
5. Programmation et phasage prévisionnels	28

Partie 2: PROGRAMME DES EQUIPEMENTS URBAINS

A. Notice explicative.....	32
1. La trame verte et bleue.....	34
2. La trame viaire et modes actifs.....	43
3. Les réseaux.....	51
4. Descriptif des travaux préparatoires	55
B. Plan de gestion des espaces publics	55
C. Présentation du financement du programme des équipements publics	57

PARTIE 3: PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

A. Plans indicatifs des programmes et notice explicative.....	59
---	----

PARTIE 4: MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

A. Présentation du bilan d'aménagement	61
1. Dépenses	61
2. Recettes	65
B. Planning prévisionnel de réalisation et de financement	67
1. Planning prévisionnel de réalisation	67
2. Planning prévisionnel de financement	69

Annexes jointes au dossier :

- A- Périmètre de l'opération
- B- Avis DREAL après examen au cas par cas
- C- Tableau des participations
- D- Dépenses du bilan financier
- E- Recettes du bilan financier
- F- Plan de trésorerie

PARTIE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

A. Présentation du contexte de l'opération

1. La Ville d'Annemasse

Le projet est localisé sur le territoire de la Ville d'Annemasse, dans le département de la Haute-Savoie.

La Ville d'Annemasse (498 ha) est située au nord d'Annecy, dans le canton d'Annemasse et au sein de l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois. Elle est membre de la Communauté d'agglomération « Annemasse-les-Voirons-agglomération », dite « Annemasse Agglo », créée le 5 décembre 2007 et regroupant les 12 communes d'Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-sales, Etrembières, Gaillard, Lucinges, Juvigny, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux, et Ville la Grand. Annemasse Agglo est issue de la fusion de deux Communautés de communes (la 2C2A et la Communauté de communes des Voirons).

2. Les objectifs stratégiques de la Commune

Le territoire d'Annemasse Agglo (90 378 au recensement de 2018) est soumis à une très forte pression foncière, induite notamment par sa situation de territoire frontalier de Genève, et par son attractivité propre, en tant que pôle urbain structurant de la Haute-Savoie du nord concentrant de nombreux équipements et constituant un pôle d'emplois important. La ville, qui compte 35 678 habitants, connaît une croissance continue de sa population depuis de nombreuses années.

Cette pression foncière induit des effets négatifs environnementaux (fort étalement urbain et « mitage » du territoire, congestion automobile, etc.) et sociaux (difficultés d'accès au logement, paupérisation d'une partie de la population, etc.). Cette attractivité du territoire produit également une forte dichotomie urbaine entre des quartiers attractifs et des quartiers périphériques identifiés dans le cadre de la Politique de la Ville, dont le quartier du Perrier-Livron-Château Rouge, quartier prioritaire localisé dans la Ville d'Annemasse.

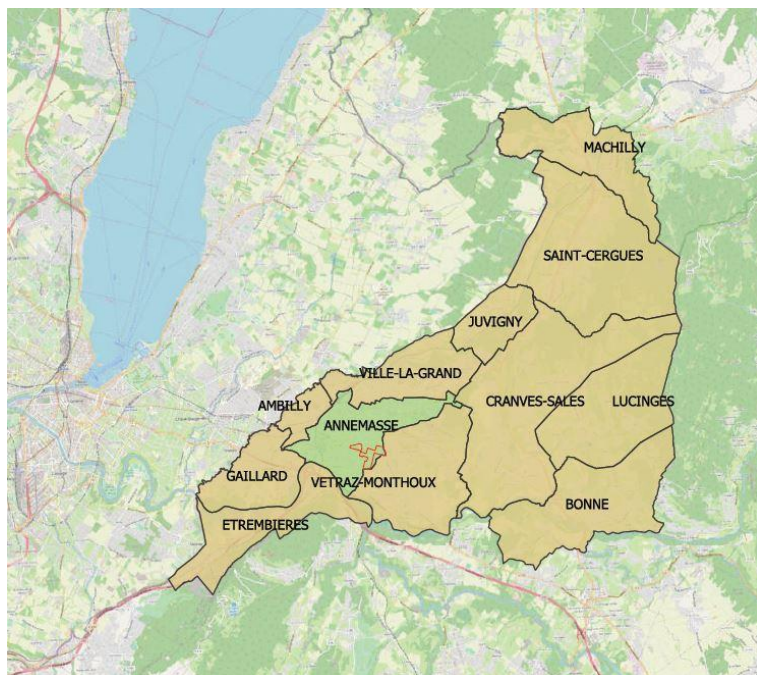
Comptant plus de 6 000 habitants, ce quartier se caractérise par une population aux revenus les plus faibles de l'Agglomération, une présence forte de logements sociaux et une difficulté d'accès au marché de l'emploi, principalement pour les actifs les plus jeunes. C'est en raison de ce contexte socio-économique que le quartier du Perrier-Livron-Château Rouge a bénéficié de deux programmes de renouvellement urbain.

Le premier Programme de Renouvellement Urbain (PRU1) réalisé durant la période 2007-2018 a permis, d'une part, de restructurer le quartier du Perrier-Livron-Château Rouge notamment en matière de mobilité et d'accessibilité, avec la création d'une ligne BHNS reliant le quartier au coeur d'Agglomération. Le PRU1 a permis d'autre part de requalifier des espaces publics et des logements sociaux principalement sur le secteur de Livron. Celui-ci a fait l'objet d'une revalorisation complète avec l'ouverture urbaine et sociale du quartier (démolition d'un grand ensemble de logements sociaux, reconstruction de 56 logements en accession à la propriété sociale et libre).

En 2015, le quartier du Perrier-Livron-Château Rouge a été identifié comme quartier d'intérêt national pour la mise en oeuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). À partir de 2016, le protocole de préfiguration du NPNRU a permis d'identifier les axes stratégiques et les opérations à réaliser à horizon 2024 pour faire du quartier une nouvelle polarité attractive du territoire de l'Agglomération. Signée en 2019, la convention du

NPNRU a validé le travail partenarial engagé entre l'ensemble des maîtres d'ouvrages du NPNRU qui a permis de valider des opérations visant à répondre aux axes stratégiques suivants :

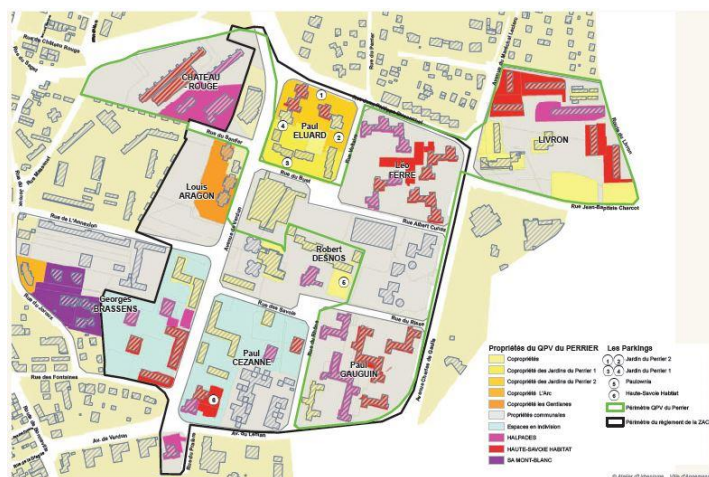
- valoriser la fonction résidentielle du quartier et retrouver la mixité sociale par la diversification de l'habitat, la qualité de ses espaces et sa perméabilité au reste de la ville et de l'agglomération annemassienne,
- engager la transition économique du quartier en soutenant le développement économique et les porteurs de projets entrepreneuriaux,
- conforter l'accès aux droits fondamentaux et aux services en développant une offre de services médicaux et culturels sur le quartier à destination des habitants du quartier prioritaire (QPV) et du territoire annemassien afin de renforcer la mixité fonctionnelle, l'ouverture sociale et l'attractivité du quartier.



Le quartier de Château Rouge compte environ 2.850 habitants, dont le revenu annuel moyen est de 10 700 €.

Le quartier joue une fonction d'accueil pour des habitants aux faibles ressources dans une agglomération dynamique.

Dans le cadre du diagnostic du protocole de préfiguration du NPNRU, mené en concertation avec les habitants du quartier du Perrier – Livron - Château Rouge, la nécessité de requalifier certains espaces urbains et ensembles de logements sociaux est apparue. Il s'agit de renforcer notamment la place des espaces verts, la nature, de développer l'offre de services d'entrepreneuriat à destination des habitants. C'est dans ce cadre qu'il a été identifié la nécessité de réaménager le secteur de Château Rouge avec dans un premier temps le relogement puis la démolition de 140 logements locatifs sociaux et dans un second temps l'aménagement d'un ÉcoQuartier sur la zone.



Ci-contre : situation du quartier Château Rouge dans le quartier prioritaire de la ville d'Annemasse

3. La création de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge

La création de la ZAC porte sur l'aménagement de l'ÉcoQuartier de Château Rouge, inscrit dans une démarche vertueuse et globale de renouvellement urbain.

Le secteur de Château Rouge est un espace de transition entre le quartier du Perrier-Livron et le cœur d'Agglomération constitué du centre-ville d'Annemasse. Durant le premier programme de renouvellement urbain, Château Rouge a déjà fait l'objet d'une opération de démolition de 140 logements locatifs sociaux. Dans le cadre du NPNRU, l'objectif est de restructurer ce secteur afin de renforcer la couture urbaine entre le centre-ville et le QPV mais également de participer à l'attractivité du quartier à l'échelle de l'Agglomération. Ce souci de couture porte à la fois sur les réseaux viaires, les liaisons modes doux, les trames vertes et bleues mais aussi sur le tissu urbain, d'où un travail important de concertation avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'usage sur la morphologie des bâtiments

Durant la mise en œuvre du protocole de préfiguration, ayant permis de définir les opérations menées dans la convention pluriannuelle du NPNRU d'Annemasse Agglo, une première étude permettant de préciser le plan d'aménagement de l'ÉcoQuartier de Château Rouge a été menée par la Ville d'Annemasse. La commune est également engagée depuis 2016 dans le processus de labellisation ÉcoQuartier pour cette opération. Au stade de la création de la ZAC, le label 1 a été obtenu suite à la signature de la charte.

Les études pré opérationnelles et la démarche de concertation ont permis de définir un parti d'aménagement cohérent dont l'objectif est d'assurer une articulation entre trois grandes entités urbaines distinctes (forme urbaine, paysage, fonction et usage) qui sont le centre-ville au nord-ouest, le pôle d'équipement (Château Rouge et Château Bleu) à l'ouest et les quartiers en renouvellement urbain (Perrier, Livron) à l'est et au sud-est.

La ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue, principalement de la construction de logements et d'équipements publics.

Elle repose sur une programmation mixte associant habitat, activités économiques, réalisation d'espaces publics et d'équipements communs à la ZAC.

La ZAC participera à améliorer la qualité environnementale du site et participera au développement du réseau écologique du territoire (trame verte et bleue urbaine). L'opération, dans son ensemble, devra être exemplaire en matière de programmation urbaine, gestion opérationnelle des travaux, qualité des espaces publics et mise en usage afin de participer à promouvoir la ville durable. L'opération s'intégrera pleinement dans la politique publique portée par la collectivité en matière de lutte contre les îlots de chaleur urbains et l'imperméabilisation des sols. L'aménageur s'intégrera dans cette dynamique globale de fabrique de la ville durable et vertueuse en alliant des compétences d'aménagement urbain et de génie écologique.

En 2021, le Conseil Municipal de la Ville d'Annemasse a approuvé par délibération le dossier de création de la ZAC de l'EcoQuartier de Château Rouge marquant l'engagement de la collectivité de renforcer la continuité urbaine entre le quartier Perrier-Livron-Château Rouge et le cœur d'agglomération et à participer au positionnement du quartier Politique de la Ville du Perrier-Livron-Château Rouge en tant que nouvelle polarité attractive du territoire.

En 2022, le Conseil Municipal de la Ville d'Annemasse a approuvé le principe de recours à une concession d'aménagement transférant un risque économique à un aménageur pour la réalisation de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge.

En 2023, le Conseil Municipal de la Ville d'Annemasse a désigné le Crédit Mutuel Aménagement Foncier lauréat pour l'aménagement de la future ZAC EcoQuartier Château Rouge. Le traité de concession qui formalise le partenariat entre la collectivité et l'aménageur a été signé le 21 juillet 2023. Il marque le lancement officiel de l'aménagement de la ZAC pour une durée de 9 ans.

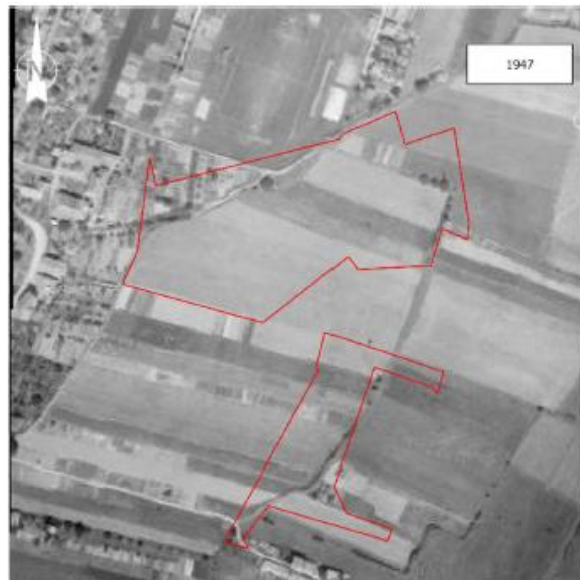
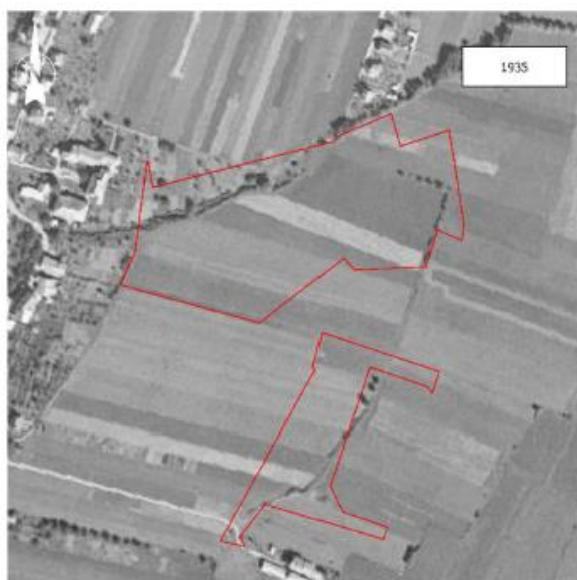
4. Historique du site de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge

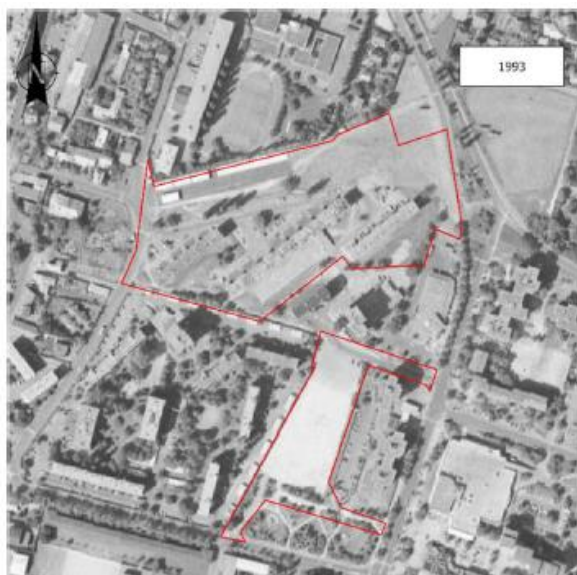
Les principales évolutions concernant le site peuvent être synthétisées comme suit :

- Avant 1935, les 2 secteurs de la zone d'étude sont occupés par des parcelles agricoles (champs, haies) ;
- Entre 1935 et 1947 : un bâtiment est construit au Nord-Ouest du Secteur Nord ;
- En 1958, sur le Secteur Nord, le bâtiment au Nord-Ouest n'est plus visible. A cette période, des travaux sont en cours pour la construction des bâtiments de logements collectifs ;
- En 1961, les travaux sur le Secteur Nord sont achevés avec la présence des 3 bâtiments de logements collectifs ;
- Entre 1961 et 1970 :
 - Secteur Nord : Les accès et parkings des logements collectifs sont mis en place. De plus, un bâtiment au Nord-Est est créé ;
 - Secteur Sud : Un petit bâtiment à l'extrémité Sud est visible (probable bâtiment agricole) ;
- Entre 1970 et 1984 :
 - Secteur Nord : Le bâtiment au Nord-Est est démoli et fait place à une plateforme/zone gravillonnée ;
 - Secteur Sud : Les travaux de modelage de ce secteur sont en cours de réalisation ;
- Entre 1984 et 1993 :
 - Secteur Nord : Des infrastructures de types bungalows de chantier ou boxes de garage de plain-pied en partie Nord-Est sont mises en place ;
 - Secteur Sud : Des travaux de modelage et d'aménagements paysagers sont réalisés ;
- Entre 2004 et 2020 :
 - Secteur Nord : Les structures de type bungalows de chantier ou boxes de garage ont été retirées. Le bâtiment de logement collectif le plus à l'Ouest est démoli ;
 - Secteur Sud : Des nouveaux enrobés semblent avoir été mis en place.

Concernant les espaces contigus :

- Dans les années 1930, les alentours sont principalement composés d'espaces agricoles, de quelques habitations à l'Ouest et au Nord ainsi que des corps de ferme au Sud et Sud-Est ;
- A partir des années 1950-1960, l'urbanisation s'intensifie autour des 2 secteurs de la zone de projet pour être quasi-complètement urbanisés dans les années 1980.





B. Présentation du contexte réglementaire de l'opération

1. Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Annemasse

Le PLU en vigueur a été approuvé par une délibération du conseil municipal le 3 juillet 2017. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées les 18 octobre 2018 et 27 juin 2019 et de quatre modifications les 19 novembre 2020, 1^{er} juillet 2021, 31 mars 2022 et 02 mars 2023. La procédure de la modification simplifiée n°3 est en cours et elle concerne la zone UZ, sur laquelle est implanté l'Ecoquartier, de manière à permettre la réalisation de l'opération, le PLU fonctionnant en complément du CPAUPE.

Une délibération du 20 janvier 2022 prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme sur le territoire communal qui doit s'inscrire dans le cadre fixé par le SCOT de l'agglomération récemment révisé. La délibération approuve les objectifs de cette révision organisés autour de trois axes suivants :

- Annemasse, ville durable,
- Annemasse, ville de mixité, inclusive et solidaire,
- Annemasse, centralité urbaine dynamique.

La ZAC créée est conforme aux prescriptions du zonage UZ 2 du PLU d'Annemasse faisant l'objet de la modification simplifiée n°3 engagée par délibération du conseil municipal le 13 octobre 2023.

Le PADD ayant fait d'un débat en conseil municipal 8 juin 2023 fixe quatre axes pour le devenir du territoire :

Axe 1 : Annemasse ville écologique

- 1.1 Renforcer et restaurer la trame écologique de la ville aux différentes échelles ;
- 1.2 Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur ;
- 1.3 Favoriser la transition écologique et lutter contre les nuisances et les pollutions ;
- 1.4 Développer une ville apaisée basée sur des projets structurants en matière de transports en commun et de modes actifs ;
- 1.5 Prendre en compte les risques majeurs dans l'aménagement du territoire et s'adapter aux évolutions des aléas et vulnérabilités dues au changement climatique.

Axe 2 : Annemasse ville de mixité, inclusive et solidaire

- 2.1 Favoriser la stabilité géographique de la population de notre ville ;
- 2.2 Modérer la croissance démographique ;
- 2.3 Veiller à une mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier.

Axe 3 : Annemasse centralité urbaine dynamique

- 3.1 Conforter, sur le plan économique, la place d'Annemasse comme cœur de l'agglomération annemassienne et pôle majeur du Grand Genève ;

3.2 Développer l'attractivité du centre-ville par un soutien des activités commerciales et de services.

Axe 4 : Annemasse qualité de ville et qualité de vie

4.1 (Re)créer un sentiment d'appartenance au territoire et développer son identité à travers son urbanisme ;

4.2 Maîtriser le développement urbain et s'assurer de la qualité des projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville.

Le projet d'ÉcoQuartier s'inscrit dans la stratégie définie à l'échelle de la ville et de l'agglomération d'Annemasse en présentant une forte ambition environnementale, urbaine, paysagère et sociale.

2. Programme Local de l'Habitat d'Annemasse Agglomération

Devant l'aggravation de la tension sur l'accès au logement notamment pour les populations locales exerçant un emploi en France, le SCOT 2021- 2032 et le PLH 2023-2029 d'Annemasse Agglo déclinent une volonté politique forte : produire des logements pour tous selon une logique des 3 tiers : un tiers de logement social - un tiers de logement abordable et un tiers de logement libre afin de permettre de nouveau des parcours résidentiels pour tous et un accès au logement pour les ménages qui en sont aujourd'hui exclus.

Le PLH se base sur 4 orientations :

- Un PLH pour une agglo exigeant qui favorise les synergies entre acteurs
- Un PLH pour une agglo qui optimise ses ressources
- Un PLH qui cadre son développement et maîtrise ses marchés immobiliers
- Un PLH pour une agglo toujours solidaire

Le projet d'ÉcoQuartier s'inscrit parfaitement dans les orientations 2 et 3 en :

- Visant par la forme urbaine qu'il propose mais aussi l'inscription dans une opération de démolition/reconstruction, une gestion économe du foncier pour limiter l'étalement urbain. La densité proposée sur le site est également cohérente en ce sens avec la très bonne desserte par les transports collectifs dont bénéficie le site pour limiter les déplacements en voiture ;
- Construisant des logements correspondant aux besoins des familles des classes moyennes et/ou primo-accédants qui rencontrent de grandes difficultés pour se loger sur le territoire à travers la programmation de produit logements diversifiés dont une part importante de logements à prix encadrés ;
- Construisant des logements performants énergétiquement afin de répondre aux évolutions à venir des normes qui s'appliquent à tout permis de construire et ainsi lutter contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique

Le projet d'ÉcoQuartier s'inscrit dans une démarche NPNRU plus globale qui prévoit une intervention forte sur les logements existants majoritairement conservés, en cohérence avec l'orientation 2 du PLH.

Le programme de logements inclusifs permet également de s'inscrire dans l'orientation 4.

3. Absence de complément à étude d'impact

Le dossier de création de la ZAC comporte une étude d'impact au cas par cas conformément à l'article R 311-2 du code de l'environnement ayant fait l'objet d'une décision de la DREAL le 13 décembre 2018 précisant que le projet de ZAC n'est pas soumis à autorisation environnementale. Les éléments de programme de la ZAC n'ayant évolués qu'à la

marge, le présent dossier de réalisation ne comporte pas de complément à l'étude d'impact, tel que le prévoit l'article R 311-7 du code de l'environnement

C. Enjeux et objectifs de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge

1. Les enjeux de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge

Le nouveau quartier renforcera la continuité urbaine entre le centre-ville, cœur attractif et dynamique de l'agglomération, et le quartier du Perrier-Livron. Il devra respecter l'identité d'Annemasse tout en renouvelant son image pour renforcer l'attractivité du secteur.

Les enjeux de la ZAC se déclinent de la manière suivante :

Sur le plan urbain :

- Créer des typologies d'immeubles adaptées à l'espace urbain environnant, renforçant la mixité sociale sur le secteur, au regard de la réglementation du NPNRU ;
- Proposer une composition urbaine et une architecture perméables libérant les accès, les vues sur le grand paysage (Salève, Voirons, Jura) et sur les cœurs d'îlot verts et favorisant la continuité urbaine et écologique entre les îlots. En cela le projet participe à la constitution des trames vertes et bleues urbaines ;
- Conserver et favoriser les vues sur le grand paysage inscrites dans le PLU ;
- Travailler sur les franges du futur quartier afin d'assurer la perméabilité de l'ÉcoQuartier avec son environnement pour traduire dans l'aménagement l'objectif de couture urbaine entre le QPV et le cœur d'Agglomération ;
- Proposer des espaces publics de qualité, inclusifs, qui devront offrir des espaces de rencontre et de convivialité au cœur de l'ÉcoQuartier. Un parc central arboré et faiblement artificialisé sera programmé au cœur du quartier, il prendra la forme d'une prairie récréative, îlot de fraîcheur urbain ;
- Favoriser la perméabilité entre les îlots au moyen de promenades piétonnes afin de renforcer les liens au sein de l'ÉcoQuartier et entre celui-ci, le QPV et le cœur d'agglomération ;
- Construire une opération qui permette une gestion efficiente et claire des espaces publics, des espaces privés et des espaces privés collectifs ;
- Proposer une composition urbaine et une architecture maximisant le confort d'été et le confort d'hiver prioritairement par leur conception.

Sur le plan de l'infrastructure écologique :

- Développer et soutenir la trame arborée et les masses végétales présentes sur le site dont les arbres classés, inscrits au PLU, pour construire la continuité écologique : une attention particulière sera apportée à la conservation de l'ensemble des masses végétales ayant été identifiées par la collectivité comme ayant un intérêt écologique et/ou urbain élevé ;
- Renforcer la place de la nature en ville en créant un quartier « vert » autant dans les futurs espaces privés collectifs qu'au sein des espaces publics en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et en favorisant la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert par infiltration ;
- Renforcer la place de la végétation comme élément structurant de l'aménagement en développant des ambiances végétales différentes en fonction des statuts des espaces ; une vigilance particulière sera posée sur la question de la gestion de ces espaces plantés dès la phase de conception des espaces publics et des lots ;
- Mettre en réseau les poches d'espaces verts créées et celles existantes afin de créer un maillage ;
- Renforcer les trames urbaines verte et bleue en positionnant la biodiversité au cœur du programme urbain en conservant des réservoirs de biodiversité que sont les masses végétales urbaines ;
- Participer à la formalisation de la trame noire en veillant à la limitation de la pollution lumineuse grâce à une hiérarchisation des secteurs d'éclairage (détection, couleur ambrée, extinction...).

Sur le plan de la mobilité :

- Encourager les modes actifs en développant, conservant et renforçant la visibilité des cheminements existants;
- Proposer des cheminements piétons et cycles qui renforcent la perméabilité de l'ÉcoQuartier à son environnement proche et au cœur d'agglomération ;
- Limiter la place de la voiture que ce soit dans les propositions de voirie ou dans les espaces de stationnements publics et privés (1 place de stationnement par logement en ouvrage et de manière ponctuelle en rez-de-chaussée des constructions).

Sur le plan de la mixité fonctionnelle :

- Conforter l'offre économique et commerciale existante sur le quartier du Perrier en proposant au sein de la ZAC une offre commerciale complémentaires, orientée vers des activités issues de l'économie sociale et solidaire ;
- Intégrer un pôle de l'entrepreneuriat dans la programmation. Le pôle participera à l'accroche urbaine du nouveau quartier avec une localisation le long de la façade donnant sur l'Avenue de Verdun, à proximité de l'agence Pôle Emploi et des réseaux existants ou à venir de transports en commun ;
- Intégrer dans la programmation les futurs locaux de la Mission Locale.

Sur le plan énergétique :

L'opération visera la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération. En plus des préconisations appliquées sur la qualité des programmes d'habitation (formes urbaines bioclimatiques, performance énergétique RE 2020), le nouveau quartier admettra un taux de d'ENR à hauteur de 77% pour l'apport énergétique des logements

2. Objectif de renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle :

Le territoire étant particulièrement attractif et inégalitaire, les enjeux de logements sont considérables pour pallier notamment aux différences marquées de revenus des ménages. Afin de répondre aux objectifs portés par le NPNRU, la ZAC proposera des dispositifs permettant de favoriser l'accession au logement des futurs habitants. L'accession abordable sera une des priorités et sera déclinée sous différentes formes. Ainsi, l'objectif attaché à cette opération est de parvenir à vendre 50 % des logements libres en régime de TVA 5,5%, correspondant à environ 79 logements (sur un total de 158 logements libres). L'accession sociale développée sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS) concernera la création d'environ 61 logements. Enfin, environ 8 logements inclusifs à destination de personnes handicapées sont prévus.

Afin de conforter l'offre économique et commerciale existante sur le quartier élargi, le programme prévoit environ 200 m² de commerces et services dont la vocation est orientée vers des activités en lien avec l'économie sociale et solidaire. Ces commerces ne devront pas faire de concurrence à ceux déjà présents dans l'offre commerciale du quartier.

Le programme prévoit enfin d'intégrer un pôle de l'entrepreneuriat porté par Annemasse Agglomération, la mission locale dans l'îlot D. Cet équipement participera à l'accroche urbaine du nouveau quartier avec une localisation le long de la façade donnant sur l'Avenue de Verdun, à proximité de l'agence Pôle Emploi et des réseaux existants ou à venir de transports en commun (tram notamment).

3. Objectif de diversification des typologies de logements sur la commune et d'attirer de nouveaux ménages

L'accroissement et la diversification de l'offre de logements sont des enjeux majeurs de la collectivité pour renouveler et pérenniser la population.

En effet, Annemasse est une commune dynamique et attractive qui se caractérise par :

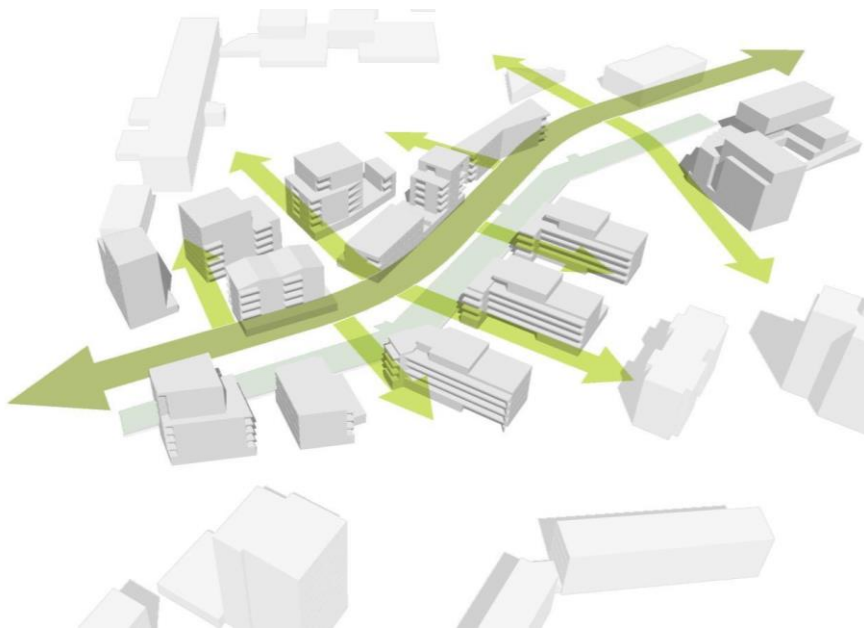
- Une hausse démographique continue au sein d'une agglomération attractive ;
- Une population jeune et un modèle familial qui se maintient ;
- Un marché de l'immobilier en tension croissante et un parc de logement social important ;
- Des taux d'équipements et de services d'envergure intercommunale mais des linéaires marchands qui se dévitalisent et s'étirent.

Par ailleurs, Annemasse est une ville transfrontalière marquée par une pression démographique forte et par des écarts de revenus importants dans une région aux niveaux de vie hétérogènes. La population est en renouvellement continu. La ville est marquée par de nombreux déplacements pendulaires en direction de la Suisse voisine avec des conséquences sur son réseau viaire.

Face à ces constats, plusieurs objectifs émanent et notamment, favoriser la stabilité géographique de la population tout en veillant à une mixité sociale et générationnelle dans le quartier.

Pour répondre à cet objectif, la ZAC prévoit des typologies d'immeubles adaptées à l'espace urbain environnant, à travers un épannelage conforme à l'architecture environnante en renforçant la mixité sociale sur le secteur (cf 2. Objectif de renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle), au regard de la réglementation du NPNRU.

En complément du principe de composition, la trame bâtie devra respecter un réseau de perméabilités visuelles dont l'objet est d'assurer une ouverture du futur quartier en préservant les accès, sur le grand paysage (Salève, Voirons, Jura) et favorisant la continuité urbaine et écologique entre les îlots.



4. Objectifs de création d'un EcoQuartier proposant un aménagement durable

Ce projet porte en lui des ambitions et exigences fortes pour co-construire un quartier résilient, inclusif, qui saura créer un lien et s'adapter aux changements climatiques que nous subissons aujourd'hui. Il est volontairement ambitieux sur le volet environnemental, et cela se traduira dans un premier temps par la labellisation de la ZAC en EcoQuartier quartier vécu. Depuis sa genèse, le projet a été imaginé comme un quartier co-construit durable et vertueux. La Ville d'Annemasse porte de fortes ambitions environnementales et sociétales pour tendre vers un quartier résilient et inclusif qui saura d'adapter aux changements climatiques. La Ville souhaite que soit appliquée une stratégie de transition et de résilience en invitant à plus d'hybridation d'activités et usages, d'espaces qui favorisent la coopération, les synergies, la mutualisation et le partage.

Pour affirmer cette volonté, la Ville d'Annemasse s'est engagée dans une démarche de labellisation Ecoquartier mais également dans une démarche de labellisation quartier bas carbone niveau 1. Ces ambitions seront traduites par des actions sur la desserte énergétique (géothermie sous sonde et panneaux photovoltaïques), les performances énergétiques des bâtiments, les matériaux employés, la préservation des ressources, le traitement des déchets, la préservation de la biodiversité (trames verte, bleue et noires et la nature en ville, les mobilités actives, ...

Le volet sociétal ne sera pas négligé, le projet propose un cadre de vie agréable pour les futurs habitants et usagers par des espaces publics généreux et arborés favorisant le vivre ensemble et connectant le quartier à son environnement mais aussi par des conceptions de logements intégrant les notions de confort et qualité d'habiter.

Labellisation EcoQuartier

La ZAC Château Rouge a été conçue avec l'ambition de répondre aux objectifs d'un EcoQuartier tel que défini par la démarche nationale EcoQuartier. La ville d'Annemasse souhaite mener la démarche de labellisation EcoQuartier jusqu'à l'étape « EcoQuartier vécu ». La réalisation de l'opération doit donc s'inscrire pleinement en phase avec les cibles et les ambitions définies dans le Label national.

Parmi ces objectifs, la question de l'appropriation et de la participation citoyenne constitue un enjeu particulier et indispensable à travailler pour contribuer au bien vivre ensemble du quartier dont les ambitions peuvent parfois bousculer certaines pratiques (mobilité, stationnement, espaces partagés, place de la nature...) et accompagner les habitants et futurs usagers pour développer et initier des pratiques en phase avec les défis climatiques et sociaux.

C'est pourquoi, l'aménageur a recruté un assistant à maîtrise d'usage afin de créer une dynamique citoyenne à l'échelle de l'ensemble du quartier. Cette dynamique doit permettre :

- de nouer un dialogue régulier entre les institutions et les résidents dont une partie est constitués en collectif d'habitants (Conseil citoyen du Perrier).
- de créer des dynamiques de projets initiés directement par les habitants : jardin partagé et compostage, sentier et parcours pédagogique du quartier, projet de réduction de déchets liés aux publicités dans les boîtes aux lettres...
- d'organiser des événements festifs de rencontre au sein du quartier : apéros de saison et de quartier, balade urbaine dans le quartier...

Ces spécificités, liées aux ambitions environnementales et sociales de l'EcoQuartier de Château Rouge, constituent donc des valeurs clés à intégrer dans chaque projet et opération qui se développe sur le site.

Géothermie et photovoltaïque

Afin de proposer un taux d'énergies renouvelables à l'échelle du quartier de 77% pour tout usage (chauffage, eau chaude et sanitaire), un complément de production sera assuré par l'installation de capteurs photovoltaïques en toiture.

Chaque porteur de projet de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge devra recourir à la géothermie sur sonde (implantée dans l'espace privée). Le choix de favoriser la solution géothermie repose sur plusieurs critères :

- La volonté de décarboner au maximum le quartier et ses usages futurs,
La volonté de proposer un confort thermique aux habitants en limitant les pics de chaleurs l'été (geocooling) et de favoriser une température agréable l'hiver avec une facture énergétique maîtrisée. La facture énergétique étant globalement plus faible en géothermie c'est donc un moyen de limiter les dépenses énergétiques des ménages.

Quartier bas carbone

Dans ce projet, un engagement a également été pris sur la toute nouvelle labellisation Quartier Bas Carbone de Niveau 1. L'atteinte de ce niveau d'exigence impliquera l'ensemble des porteurs de projets, l'appréciation du label portant à la fois sur les aménagements et les constructions.

Afin d'obtenir ce label, l'équipe de maîtrise d'œuvre s'est dotée de l'outil UrbanPrint, un logiciel très récemment validé par le Ministère de la Transition Ecologique et dont l'objectif est la modélisation de la consommation de carbone à l'échelle du quartier et est accompagné d'Efficacity pour sa mise en application.

En effet, Crédit Mutuel Aménagement Foncier a été récemment lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « évaluation énergie carbone » initié par Efficacity

D. Le projet urbain

1. Le périmètre de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge

Le présent dossier de réalisation porte sur l'aménagement d'un périmètre regroupant les parcelles cadastrées suivantes :

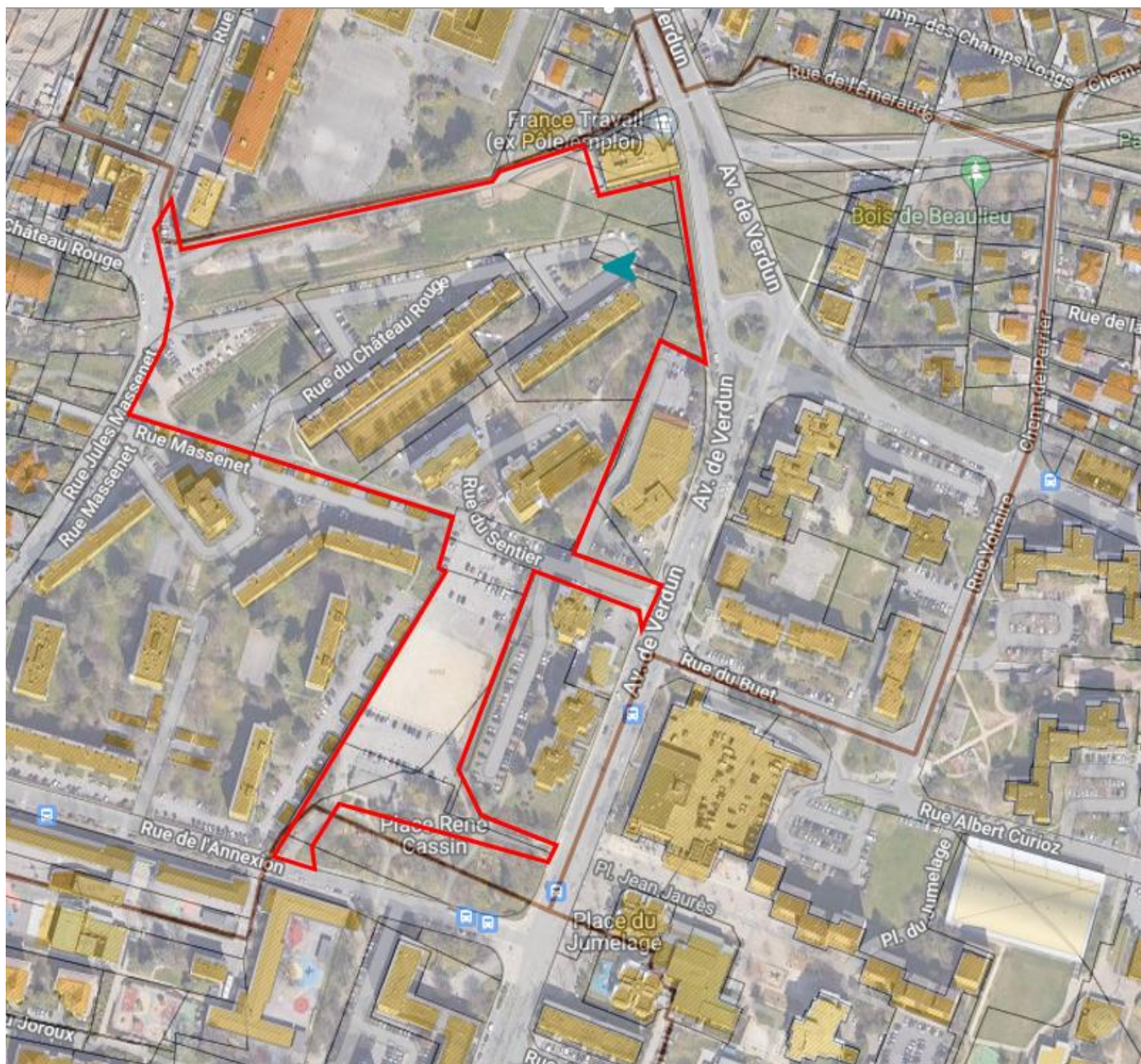
B 5109 -1240 -6090 -6085 – 6087 -6088 -6091 --6092 -5978 -5980 -5944 – 3945 – 5983 – 4312 – 4444 – 4442 – 4441 – 4438 – 3957 – 3958 – 3952 – 3335 et de parties non cadastrées, l'ensemble ayant vocation être déclassé du domaine public de la collectivité.

La parcelle cadastrale B 5156 est intégralement incluse dans le périmètre de la ZAC mais sera acquise pour partie auprès du bailleur social Halpades.

Le périmètre de la ZAC au stade réalisation est identique à celui défini au stade du dossier de création.

Ces parcelles sont situées au lieu-dit Château Rouge.

L'aménageur deviendra propriétaire du foncier emprise de la ZAC fin 2024 après notamment libération des emprises (démolition de 140 logements propriétés d'Halpades et Haute Savoie Habitat), et déclassement du domaine public.



Délimitation des parcelles cadastrales et emprises publiques (ayant vocation à être déclassées) concernées

Accroche urbaine du quartier

Le site se situe notamment sur la trame verte de la Commune issue de réserves foncières en lien avec un projet ancien de voirie urbaine de connexion à l'autoroute qui n'a jamais été réalisé. Parallèlement, le ruisseau de la Géline qui suit en partie le tracé de cette trame verte a été busé. Dans le cadre de la valorisation de cette trame verte, il s'agit désormais de remettre à l'air libre ce ruisseau en plusieurs étapes en fonction de la configuration de chaque site. La ZAC EcoQuartier de Château Rouge devrait être le premier site à permettre cette renaturation dans une logique de renaturation de tout le tracé à long terme là où cela s'avère possible.

2. La composition paysagère du site de l'Ecoquartier de Château Rouge

Ce que nous raconte le site



Le parc paysager est marqué par des alignements et des ambiances de sous-bois. Il présente des essences de grands développement aux ports et de compositions variés.

- **Les arbres et l'ambiance boisée seront à préserver, valoriser et conforter. C'est l'endroit idéal pour accueillir des aires de jeux et des espaces ombragés. 68% des masses végétales présentant une cohérence et un volume suffisant seront préservés dans le projet afin de valoriser l'existant et de permettre une végétation déjà de grand volume lorsque les premiers immeubles seront livrés.**



Le square René Cassin est marqué par la présence de différents îlots plantés, présentant une végétation en partie arborescente et diversifiée (Acer sp., Tilia sp., Cedrus sp., ...).

- **Un square avec des usages à raccorder avec les futurs aménagements qui sera retravaillé par la Ville dans le cadre d'une étude connexe.**



La limite avec le lycée au Nord est franche et linéaire. L'espace est essentiellement enherbé avec quelques arbres de parc. Un dénivelé important (6m) est à noter entre le site et l'Avenue de Verdun. C'est sur cette emprise que la Géline est actuellement busée dans un réseau unitaire.

- Une réflexion devra être menée sur les accroches Est et Ouest du quartier, en parallèle aux études menées par la ville et l'agglomération d'Annemasse.



La place du cirque se caractérise par un lieu de stationnement public et qui accueille ponctuellement des manifestations dont le cirque.

- Aujourd'hui, intégralement minéralisée, la place du Cirque présentera un axe majeur arboré qui permettra la liaison entre le Sud et le Nord du site et un ensemble de 61 logements environ répartis en deux bâtiments.

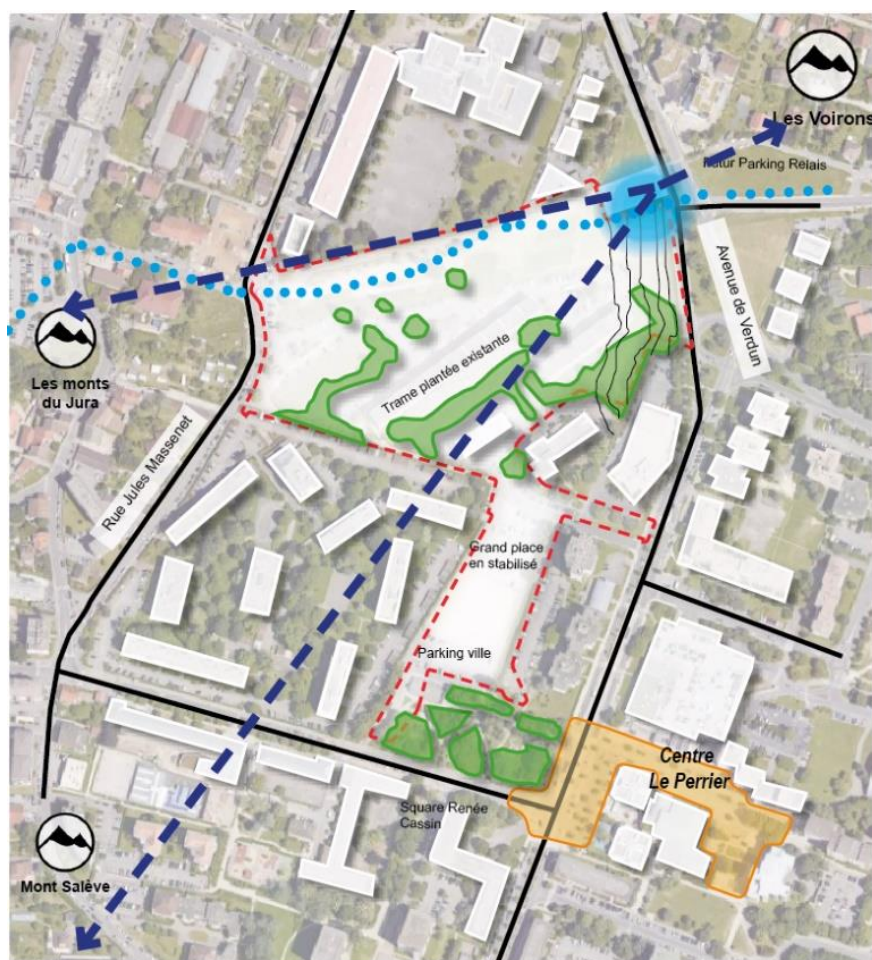


La zone résidentielle environnante se caractérise par un macro lot de grands ensembles, ceux-là s'élèvent à R+5.

Le site présente un espace boisé important pour la connexion des différents espaces plantés et par conséquent pour les corridors écologiques.

- **Porter un maillage des espaces boisés et des modes actifs à l'échelle du quartier**

Ce que nous raconte le grand paysage



Dans l'état actuel, le site offre un vaste panorama sur les sommets environnants. Nous repérons un endroit stratégique au sein du site, le parc arboré, à partir duquel le recul nécessaire pour se situer et admirer l'ensemble de ces monts est intéressant.

Un autre endroit stratégique du site : son entrée est qui offre à la fois un panorama sur les massifs des Voirons, puis sur le Mont Salève en descendant la pente (6m de dénivelé), et sur les Monts du Jura en cheminant vers l'ouest.

LES VOIRONS



LES MONTS DU JURA

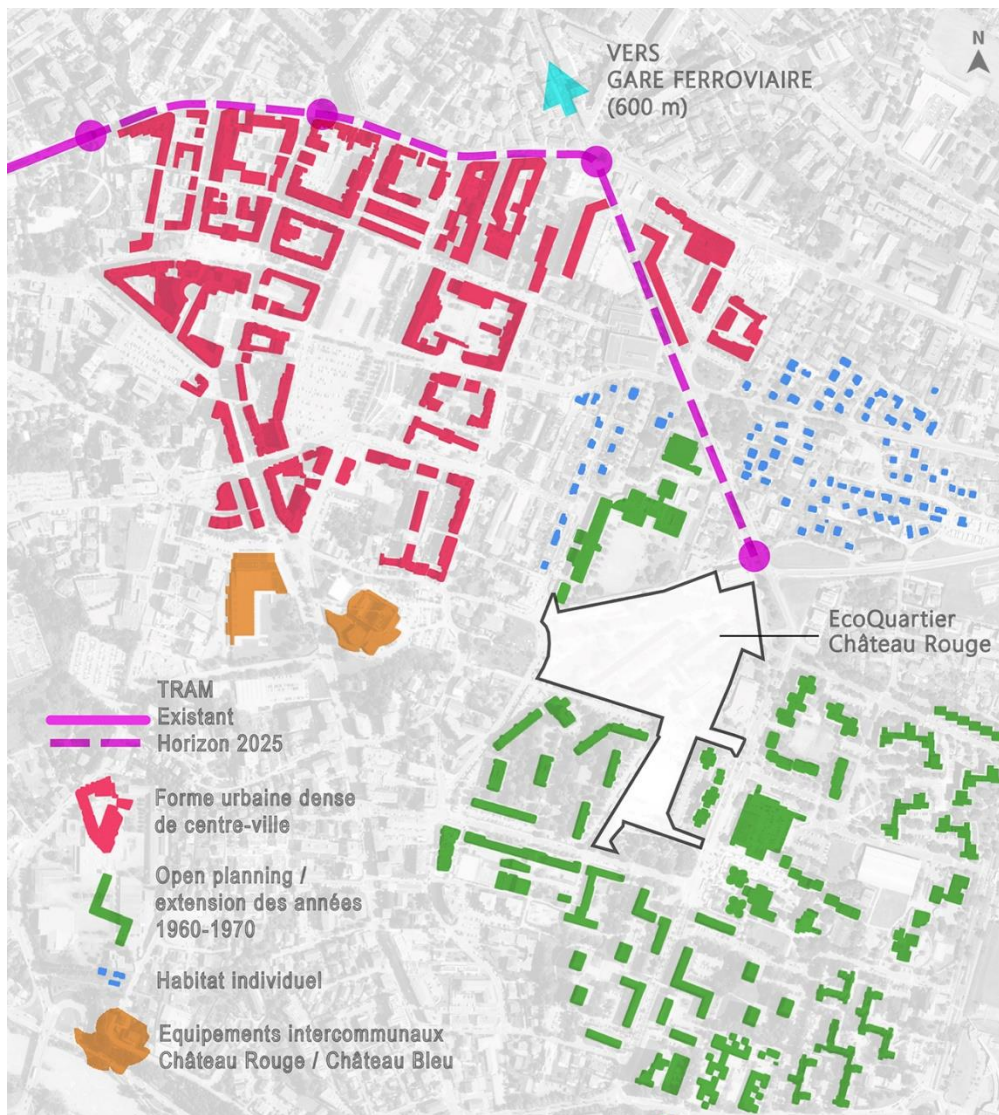


MONT SALÈVE



3. La composition urbaine de l'environnement de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge et présentation du plan de composition du futur quartier

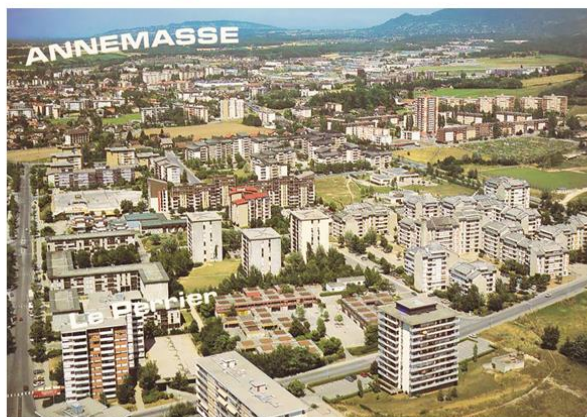
Le fil directeur du plan de composition est d'assurer une articulation entre trois grandes entités urbaines que sont le Centre-ville au nord-ouest, le pôle d'équipement (Château Rouge et Château Bleu) à l'ouest et les quartiers en renouvellement urbain (Perrier, Livron) à l'est et au sud.



En effet, le périmètre de l'EcoQuartier Château Rouge occupe une position tout à fait spécifique dans l'espace urbain Annemassien, à l'exacte interface entre le cœur d'agglomération et la première couronne issue des politiques d'aménagement des années 1960-70. Ces deux tissus fortement distincts s'organisent à partir de principes morphologiques contrastés : d'une part une organisation sous forme d'îlots fermés (la ville dense, c'est le bâti qui définit la séparation espace public / espace privé), d'autre part la mise en application des principes de la Charte d'Athènes (open planning, décorrélation rue / bâtiment, préservation de « zones de verdure »).



La ville dense

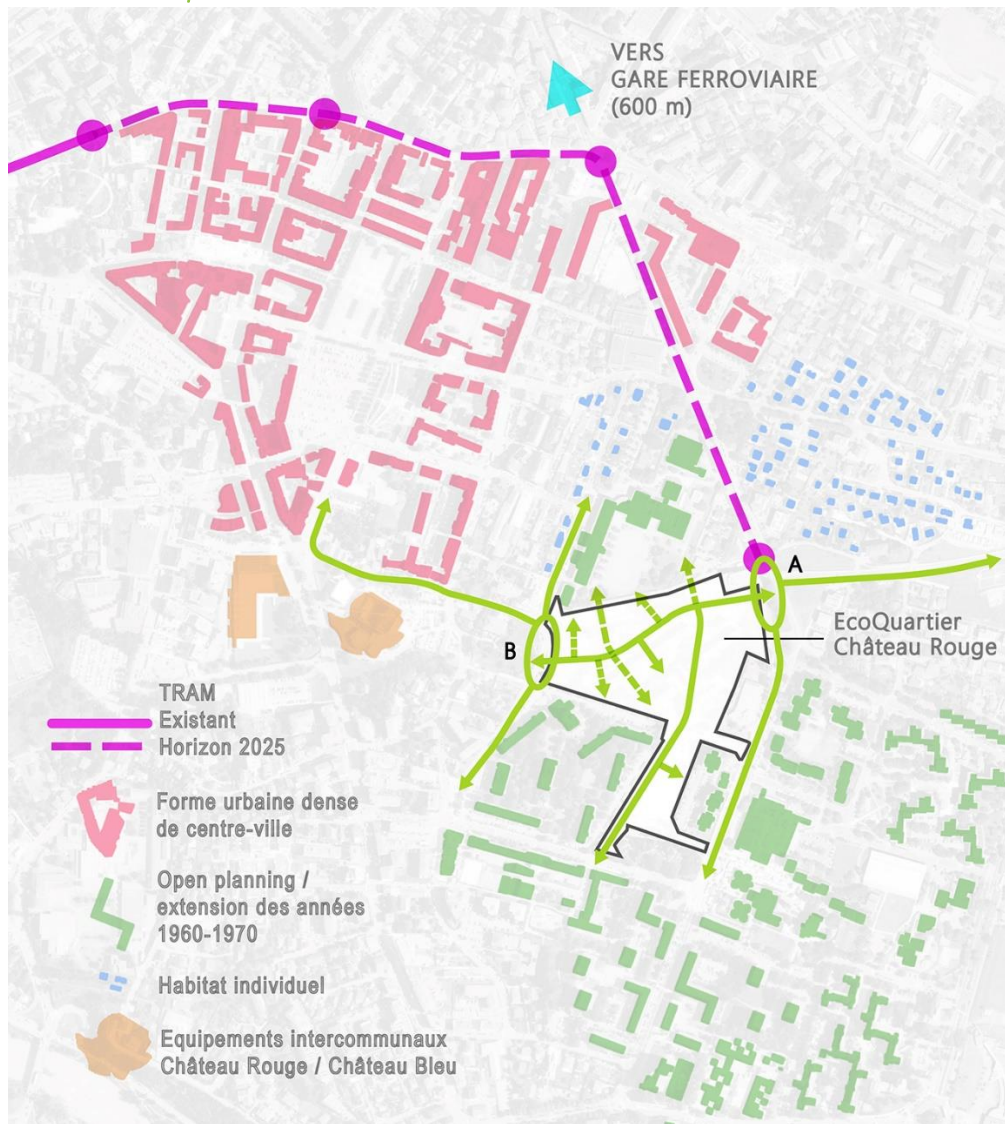


Les années 1960-70

Le projet d'EcoQuartier Château Rouge a pour ambition d'établir des liens entre ces différentes entités, à la fois en termes morphologiques, paysagers, ou encore de connections (modes actifs / VL) et d'usages.

Le plan retenu





Le périmètre de l'EcoQuartier est connecté à deux principaux points d'articulation :

- A l'Est (point A) au croisement Avenue de Verdun / Lucie Aubrac, à proximité immédiate du futur arrêt de TRAM ;
- A l'Ouest (point B) rue Massenet, sur le chemin qui mène aux équipements publics de niveau intercommunal (Château Rouge / Château Bleu) et vers le centre-ville.

Ces deux points de contact correspondent aux espaces qui vont permettre d'assurer un lien entre le déjà-là et le projet à venir, et font l'objet d'un traitement spécifique dans le plan de composition général :

- Côté Est et profitant de la topographie du site, aménagement d'un espace en belvédère, articulé entre le bâtiment existant de Pôle Emploi / France Travail au nord et l'un des îlots à réaliser au sud (îlot D) ; cet aménagement a pour vocation de « donner à voir » le futur quartier dans son environnement élargi (quartiers limitrophes, grand paysage) et ainsi de favoriser son inscription dans le territoire communal ; il va également permettre de faire dialoguer entre eux les bâtiments existants et les projets futurs ;
- Côté Ouest, affirmation de la silhouette du nouveau quartier (hauteur R+7 ponctuelle qui permet d'assurer une transition entre le bâti existant au sud qui s'étage de R+3 à R+10), et intensification des usages (activation d'une partie des rez-de-chaussée par du commerce/ services, aménagement d'une placette en jonction avec la rue Massenet).

La structure viaire principale accompagne le dessin du projet paysager ; l'EcoQuartier est traversé d'est en ouest par la rue Lucie Aubrac prolongée qui accompagne le tracé de la Gélina, et dont le dessin est décrit par ailleurs.

Les principes morphologiques

Le principe de composition retenu est celui de l'îlot libre, qui fait figure de modèle intermédiaire entre l'organisation en îlots fermés et l'open planning de type Charte d'Athènes. Il répond à un triple objectif :

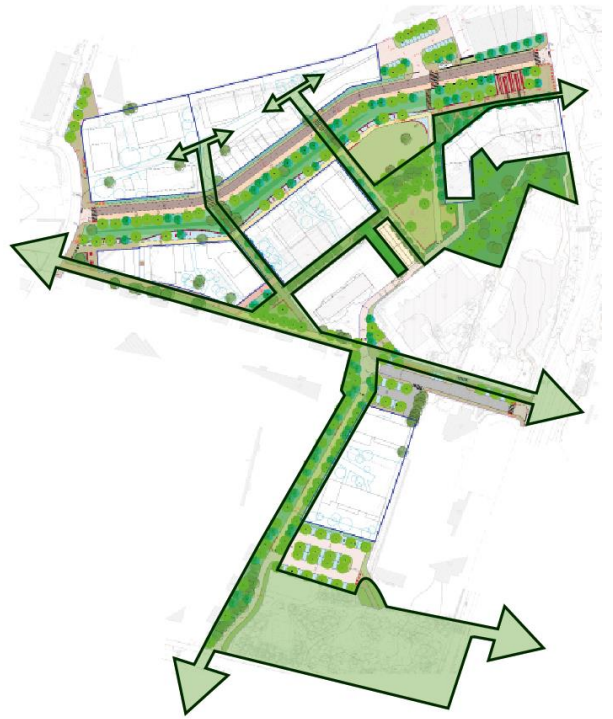
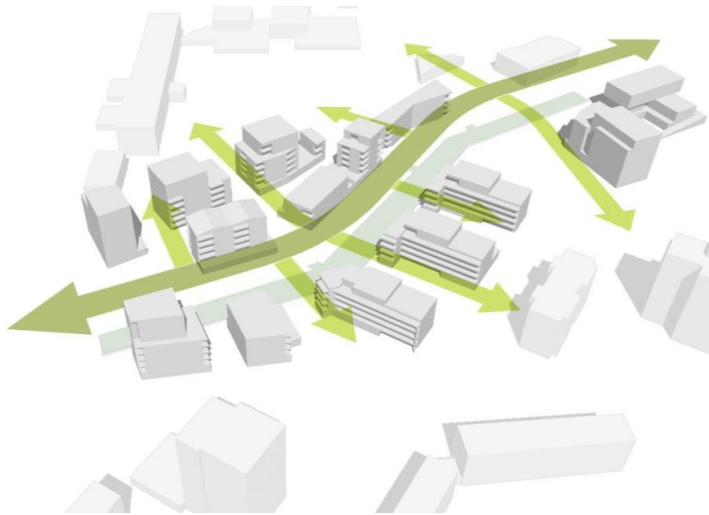
- Assurer la transition entre le centre-ville et les secteurs en renouvellement urbain ;
- Accentuer la présence des espaces paysagers grâce à la continuité visuelle, paysagère et écologique entre les espaces publics et privés tout en gérant cette transition avec des limites plus ou moins perméable ;
- Gérer les vis-à-vis et les ombres portées grâce à la discontinuité du bâti et les distances entre les constructions en fonction des hauteurs.



Le lien avec le paysage, les perméabilités

Le principe du plan de composition vise à entrecroiser les principaux motifs paysagers déployés dans les espaces publics (parc central, Gélina découverte et sa ripisylve, allée boisée ...) avec les îlots bâtis. Il s'agit de faire déborder ces motifs de leur périmètre et d'accompagner leur diffusion au niveau des cœurs d'îlots, des venelles, des franges dans les cas d'implantations en retrait. Les volumes construits seront positionnés dans les intervalles, la place qu'ils occupent sera perçue comme seconde par rapport à la trame paysagère.

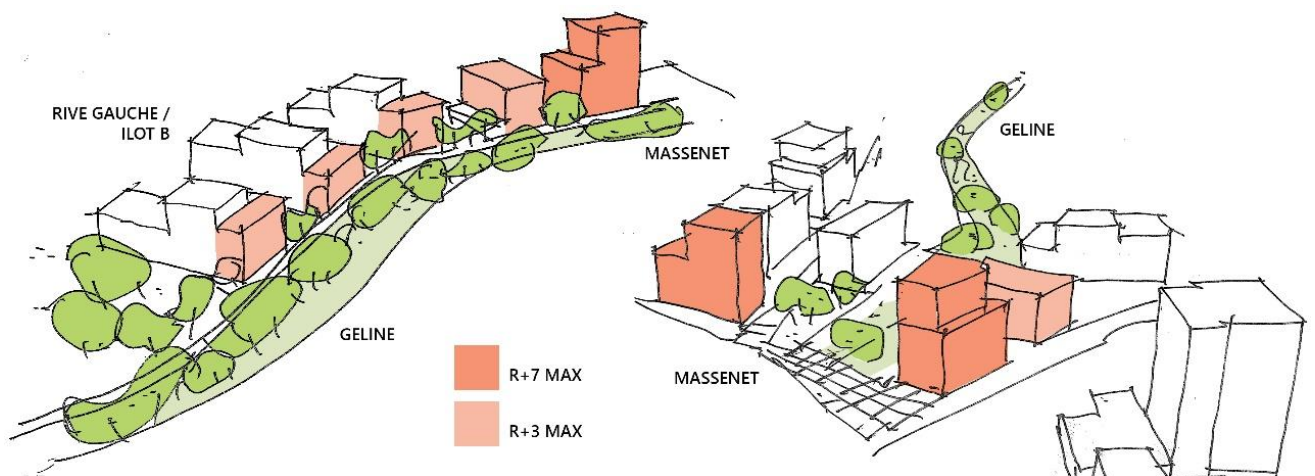




Les hauteurs

Les hauteurs des constructions seront en adéquation avec les hauteurs existantes au niveau des quartiers limitrophes (R+5 moyen) et permettront de limiter les emprises au sol au bénéfice des espaces extérieurs. Des points singuliers seront définis :

- recherche d'un effet « signal » sur la tête Ouest de l'opération côté rue Massenet (déplafonnement qui répond également à un objectif de mise en relation avec l'îlot connexe Massenet / Annexion au sud dont l'un des bâtiments s'élève à R+10) ;
- limitation de la hauteur des têtes de bâtiments situés rive gauche de la Geline pour éviter tout effet de masse.



4. Rappel des principaux objectifs de la ZAC Ecoquartier de Château Rouge

Sur le plan urbain et fonctionnel :

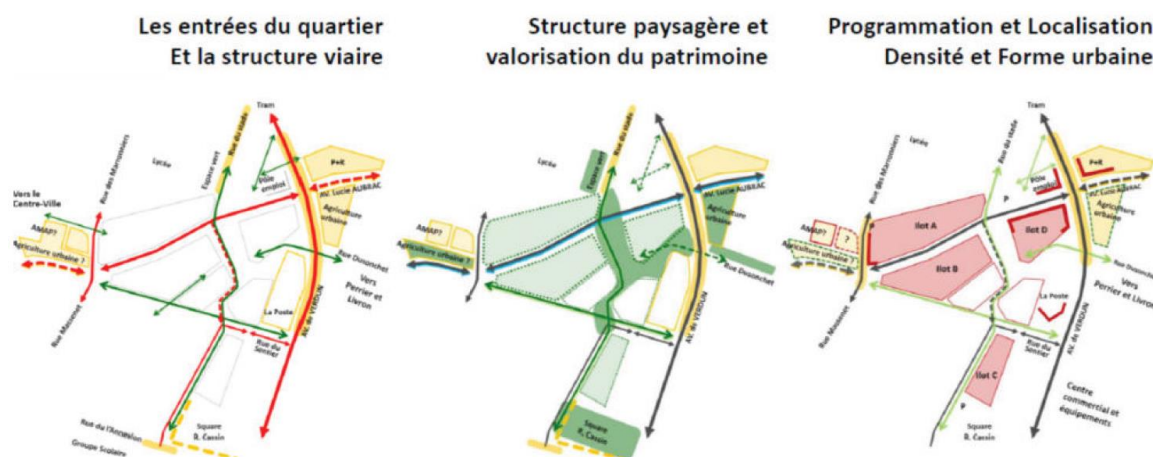
- Retrouver la mixité sociale par la diversification de l'habitat.
- Engager la transition économique du quartier en soutenant le développement économique et les porteurs de projets entrepreneuriaux (intégration d'un pôle entrepreneurial et d'une mission locale sur le site).
- Travailler sur les franges du futur quartier et effectuer un travail de couture avec l'environnement immédiat du futur quartier.
- Proposer des espaces publics inclusifs qui devront offrir des espaces de rencontre et de convivialité.
- Proposer un parc central arboré à l'artificialisation limitée, sous la forme d'une prairie récréative.

Sur le plan de l'infrastructure écologique :

- Renforcer les trames urbaines verte, bleue et noire en replaçant la biodiversité au cœur du programme urbain et par des opérations emblématiques comme la réouverture de la Géline, la conservation des réservoirs de biodiversité que sont les masses végétales urbaines et une maîtrise de l'éclairage des espaces extérieurs.
- Intégrer les arbres classés à l'aménagement.
- Renforcer la place des espaces verts dans le quartier et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Conserver et mettre en place des ilots de fraîcheur urbains.
- Conserver les vues sur le grand paysage.

Sur le plan de la mobilité :

- Encourager les modes actifs en développant, conservant et renforçant la visibilité des cheminements existants.
- Proposer des cheminements piétons et cycles qualitatifs pour encourager ces pratiques.
- Limiter la place de la voiture, que ce soit dans les propositions de voirie ou dans les espaces de stationnements publics et privés.
- Créer une voie automobile de desserte résidentielle en réalisant une extension de l'avenue Lucie Aubrac.



Ci-dessus : extraits du dossier de création

5. Programmation et phasage prévisionnels

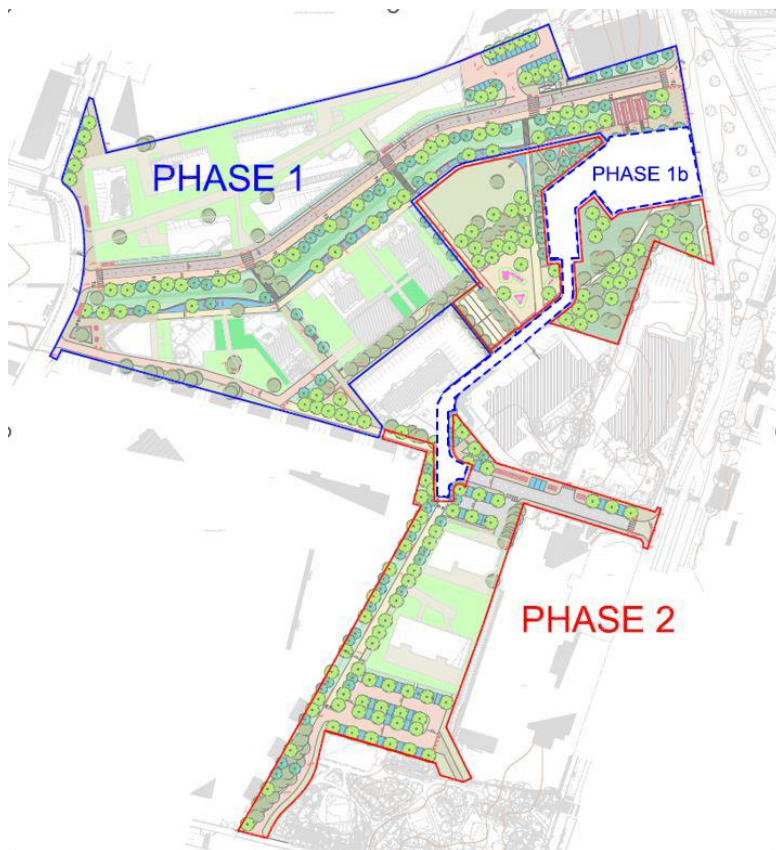
Le programme de l'opération porte sur une surface plancher d'environ 24.038 m² prévisionnellement répartie de la manière suivante :

- Environ 12 926 m² de SDP de logements libres,
- Environ 4 420 m² de SDP de logements réalisés par Action Logement
- Environ 3 972 m² de SDP de logements en accession sociale (BRS),
- Environ 1020 m² de SDP de logements inclusifs et / ou accession sociale soit environ 332 logements répartis dans les îlots A, B, C et D;
- Environ 200 m² de SDP pour des locaux destinés aux commerces prévus au sein de l'îlot B;
- Environ 200 m² de SDP pour un ou plusieurs locaux associatifs au sein de l'îlot D;
- Environ 800 m² de SDP pour la Mission Locale prévue au sein de l'îlot D;
- Environ 500 m² de SDP pour le Pôle de l'Entrepreneuriat prévu au sein de l'îlot D

En matière de logements, il est prévu 58% environ d'accession libre (env. 193 logements), 19% de logements dédiés à Action Logement (env. 63 logements), 18 % de BRS (env. 61 logements) et 4,5%% de logement inclusifs / accession sociale au niveau de l'îlot A (env. 15 logements).

En matière d'espaces publics structurants liés aux logements, il est prévu la réalisation :

- D'une prairie récréative dans le cœur du parc central du futur EcoQuartier. Ce nouvel espace public a pour objectif de mettre en réseau et de développer les espaces existants en valorisant leur identité et en les enrichissant avec des nouvelles fonctions et usages,
- Des aménagements visant la remise à l'air libre de la Géline,
- De l'aménagement d'un belvédère en entrée Est du quartier,
- De la prolongation de l'avenue Lucie Aubrac,
- De cheminements dédiés aux mobilités douces (mail piéton, pistes cyclables...),
- D'espaces qualitatifs aux entrées Ouest, Est et Sud du quartier qui assurent la connexion avec le réseau existant et les quartiers périphériques,
- Du prolongement de la voie de desserte de l'immeuble du Verseau existant permettant l'accès au futur îlot D.



Les espaces publics seront qualitatifs et inclusifs et devront offrir des espaces de rencontre et de convivialité au cœur de l'EcoQuartier au travers notamment d'une prairie récréative et de zones intégrant une gestion moins soignée, plus naturelle, favorisant l'appropriation de toutes les générations et développant divers usages. Un plan de gestion des espaces paysagers est détaillé en page 55.

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en deux tranches opérationnelles, conformément au plan ci-contre dont le calendrier prévisionnel est détaillé en page 65. Le planning de réalisation du pôle de l'entrepreneuriat est du ressort d'Annemasse Agglomération. A ce jour, il est intégré en tranche 1.



-  enrobé
-  enrobé qualitatif
-  pavés engazonnés
-  voie mixte largeur 4m
béton qualitatif
-  piste cyclable dédiée
largeur 3,50m
béton qualitatif
-  cheminements modes actifs:
béton qualitatif
-  cheminements piétons:
béton qualitatif
-  cheminements piéton (autre):
sable stabilisé renforcé à la chaux
-  ponton en bois (IPE?)
-  espace de jeux: liège coulé
-  arbre tige projeté
-  arbre en cépée projeté
-  arbre existant
-  noue
-  prairie
-  périmètre lots
-  limite d'intervention
-  points de collecte des déchets
-  tables et bancs
-  clôtures et garde corps
-  potelet fixe
-  potelet amovible

Plan masse et plan des espaces publics

PARTIE 2 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A. Notice explicative

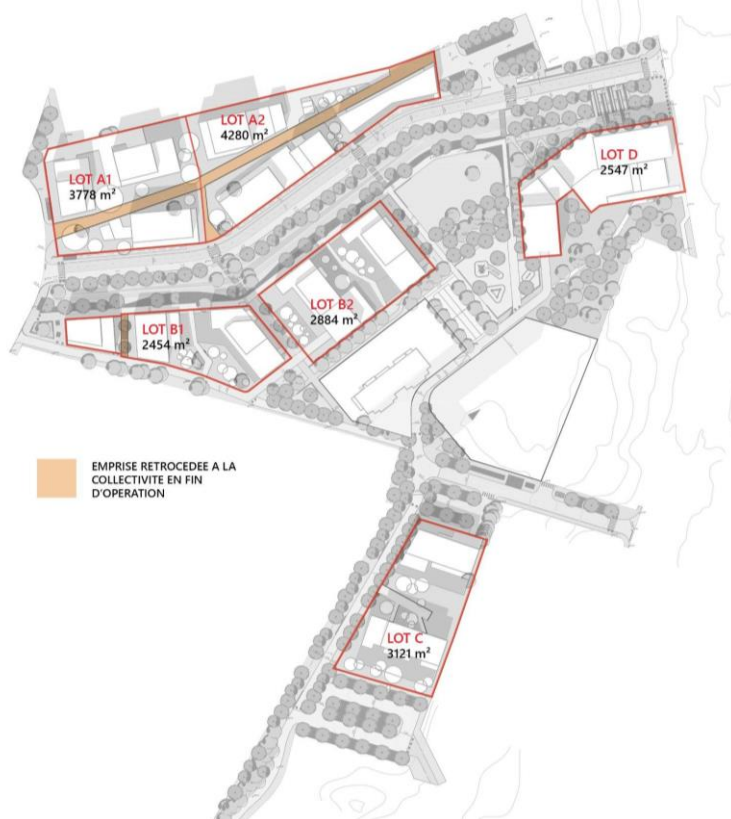
Préambule

L'arrêté de création précise en son Article 4 : « le coût des équipements visés à l'article R.331-7 du code de l'urbanisme est pris en charge par l'aménageur et les constructeurs. En conséquence, les constructions à édifier dans la ZAC sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article L.331-7 du code de l'urbanisme ».

Compte tenu de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, il est mis à la charge de l'aménageur, en vertu de l'article R 331-6 du code de l'urbanisme :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone

Des demandes de travaux complémentaires de la Ville sont prises en compte dans le présent dossier de réalisation et feront l'objet d'une participation financière de la Ville telle que développé dans la note financière et le bilan d'aménagement en Partie 3 Modalités prévisionnelles de financement.



Les lots A1/A2 d'une part et B1 d'autre part sont concernés par des emprises destinées à être rétrocédées en fin d'opération à la collectivité. Ces emprises seront réalisées par les constructeurs des ilots A1, A2 et B. Pour se faire, les constructeurs devront respecter les prescriptions du CPAUPE et des fiches de lots. Après avoir été réalisées par les constructeurs, ces emprises seront ensuite rétrocédées à la Ville d'Annemasse puis intégrées au domaine public sous la forme de venelles piétonnes.

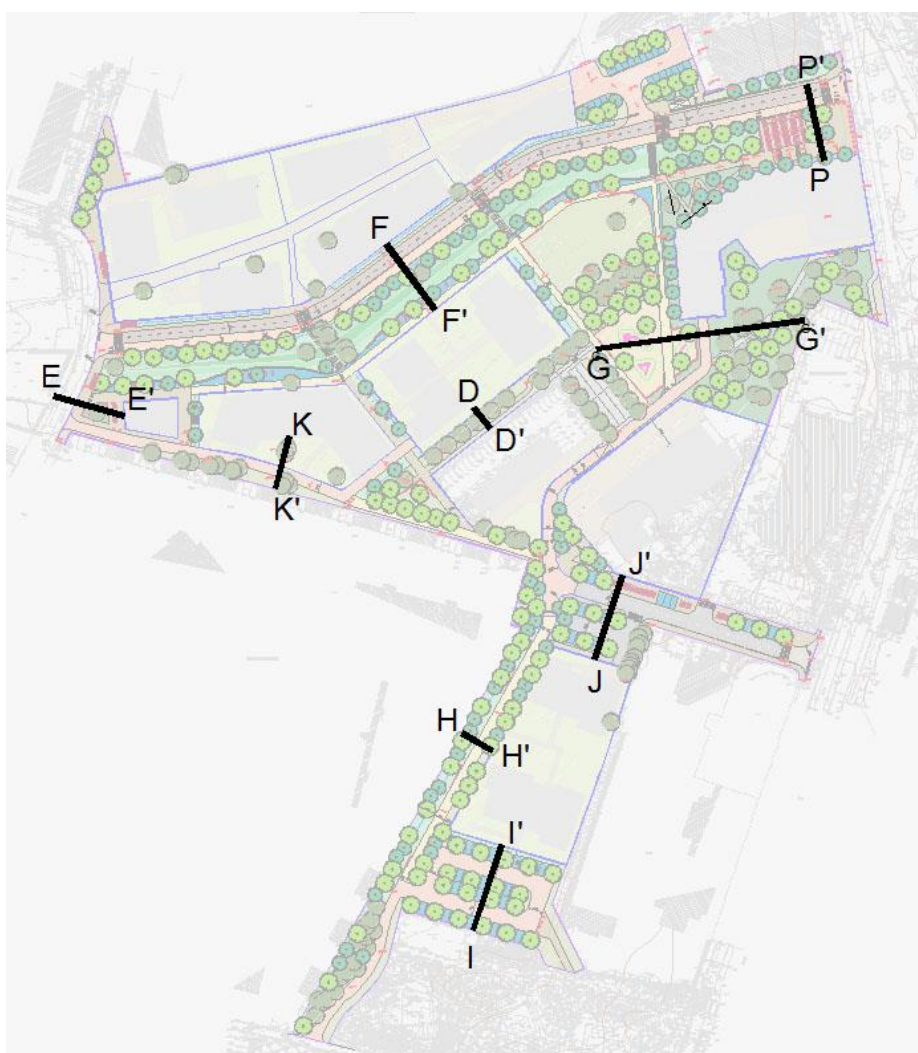
Une consultation d'architecte est en cours sur l'ilot B, avec **une variante** proposée. L'ensemble B1/B2 est rassemblé en un seul lot avec un accès véhicule unique au niveau de B1. La venelle entre B1 et B2 sera rétrocédée à la ville.



Présentation

Le programme des Equipements publics a été précisé aux fins de tenir compte :

- Des exigences environnementales,
- D'une gestion optimisée du traitement des eaux pluviales,
- D'une optimisation du réseau viaire,
- De l'accessibilité du site,
- De la prise en compte des franges d'opération et leur relation avec les secteurs résidentiels avoisinants.



Plan de localisation des coupes

1. La trame verte et bleue

La carte ci-dessous reprend l'ensemble des espaces verts aménagés dans le cadre de la ZAC et décrits ci-après.



La Géline et ses ambiances



La découverte de la Géline est une opération que souhaite engager la collectivité sur l'ensemble du court d'eau busé sur le territoire, de la commune de Vetraz-Monthoux jusqu'à l'Arve. La ZAC Ecoquartier de Château Rouge permettra de renforcer le corridor urbain écologique et revalorisera le paysage urbain. Cette opération d'aménagement est une opportunité majeure pour la mise en œuvre de cette opération. Dans la ZAC, cet espace central a donc été pensé comme un écosystème à part entière, avec une dynamique à long terme. Le présent dossier de réalisation prévoit ent du lit mineur puis l'interception de la Géline. Cette évolution devra faire l'objet d'un accord avec le SM3A, Annemasse Agglomération, la Ville d'Annemasse et l'aménageur de la ZAC, Crédit Mutuel Aménagement Foncier. Cette évolution pourra faire l'objet d'une modification du présent dossier de réalisation.

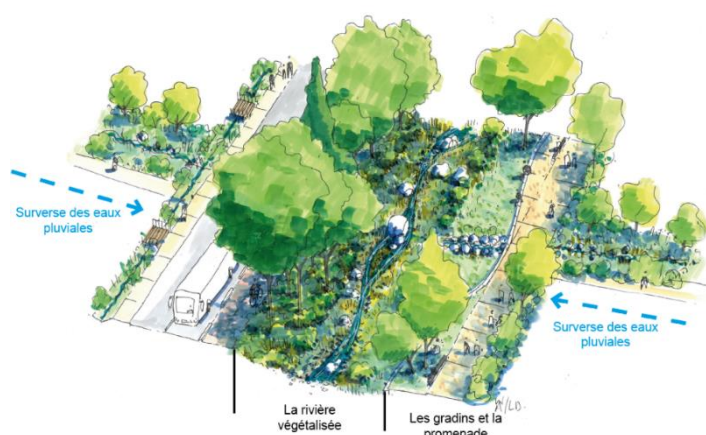
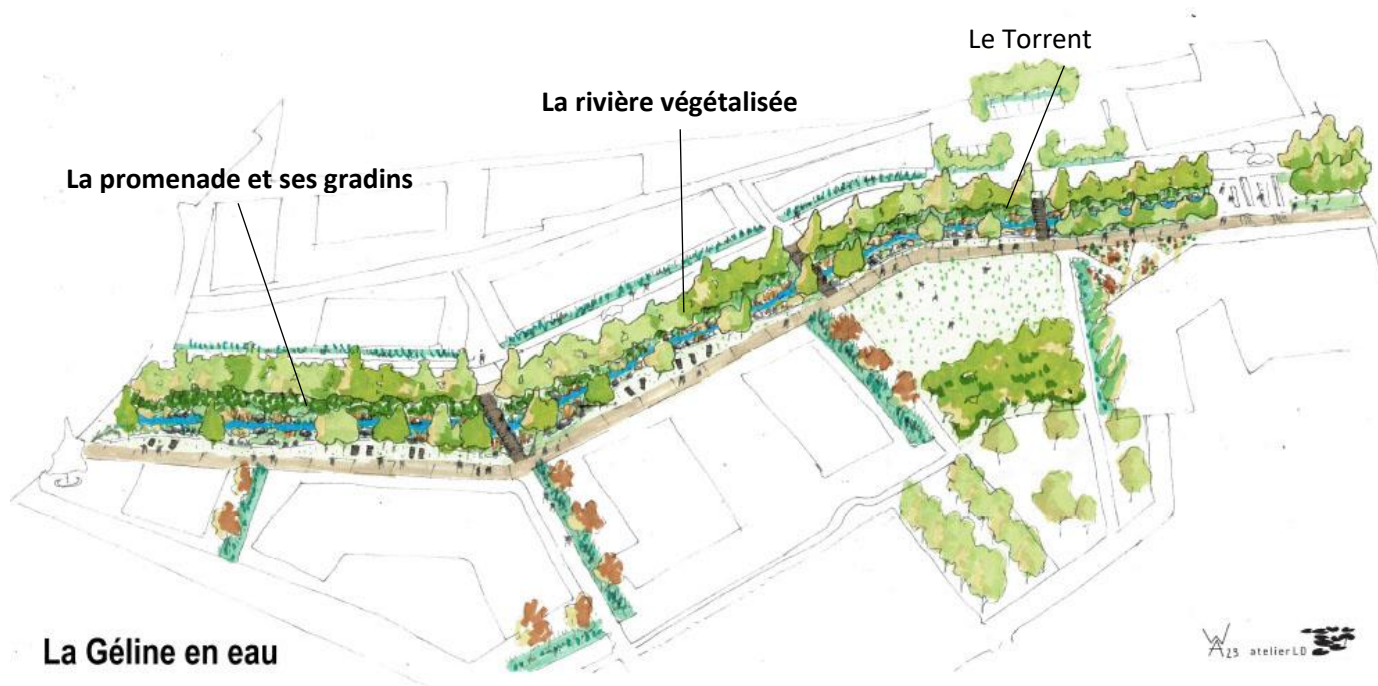
L'emprise du lit majeur de la Géline varie de 12 à 15m de large sur une longueur de 265m de long ponctué de 3 passerelles en lien avec sa promenade.

Il a été conçu de manière à se décomposer en 3 grandes ambiances :

Le « Torrent » : situé à l'Est et adjacent au belvédère et sortant à la cote 438,35 la Géline se caractérise par une forte pente (8%) sur 50m. L'aménagement rappelle une ambiance de « rapide » avec des rochers et des plantations limitées, le cours d'eau a un aspect plus minéral.

La rivière végétalisée : est marquée par la fin de la rivière rapide et par une pente en long nettement plus douce. Celle-ci sera densément végétalisée sur la rive nord avec des espèces adaptées de toutes strates.

La promenade et ses gradins : situés sur la façade Sud de la Géline, les gradins sont des espaces de détente mais avant tout des espaces de transitions entre la promenade et la rivière. Des mobiliers type transat ou solarium sont prévus sur cet espace engazonné.



Croquis d'ambiance de l'aménagement des lits majeur et mineur de la Géline (lit mineur non prévu à ce stade)

L'aménagement de la Géline peut être divisé en 3 étapes :

- 1) Aménagement du lit majeur de la Géline
- 2) Aménagement du lit mineur
- 3) La renaturation du cours d'eau

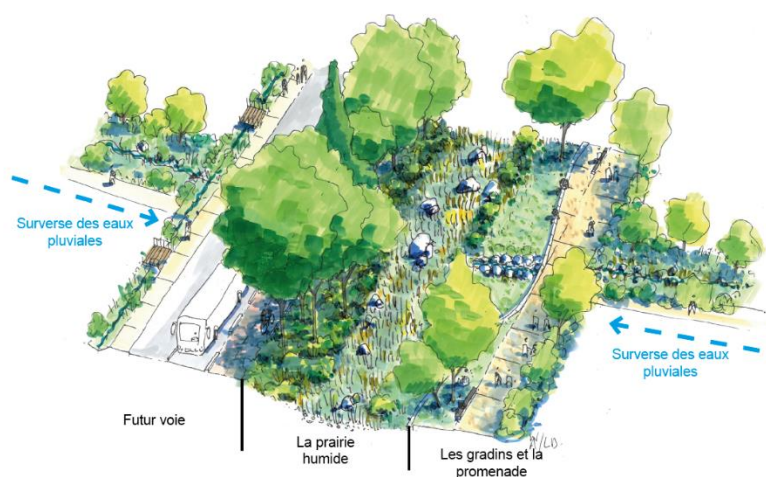
Le présent dossier de réalisation prévoit la réalisation de l'étape n°1. Les étapes 2 et 3 devront faire l'objet d'une faisabilité travaillée puis validée avec l'ensemble des acteurs concernés. Les étapes 2 et 3 pourront être intégrées dans le cadre d'une modification du dossier de réalisation.

Première étape : Aménagement du « lit majeur » de la Géline

Le projet prévoit l'Aménagement du « lit majeur » de la Géline en mettant en place une prairie humide sur une emprise variant de 12m à 15m. Cette emprise accueillera le cours d'eau à terme. Aujourd'hui, la surverse de la Géline est busée via le réseau existant DN1600 Traversant l'îlot A. Il est précisé que l'unitaire T1600 est conservé.

Les travaux comprennent :

- Les terrassements extérieurs incluant le décapage et le stockage de la terre végétale ainsi que le nivellement du lit majeur.
- Les travaux de plantations des essences de ripisylve sur les berges. Une végétation de type hélophytes seront semés au milieu du lit.
- 3 passerelles piétonnes sont également prévues pour assurer le franchissement du nouveau lit.



Ci-contre : schéma de l'aménagement du lit majeur de la Géline

Le Belvédère, entrée Est du quartier



Le belvédère, exposé à l'ouest, marque l'entrée Est du quartier. Ce nouveau lieu de rencontre en surplomb de la découverte de la Géline présente de nombreux enjeux.

Tout d'abord cet espace bénéficie de plusieurs panoramas de qualité sur le grand paysage, avec notamment deux points de vue distincts. Le premier se situe en haut du belvédère et nous offre une vue sur le massif des Voirons à l'Est. C'est en descendant les gradins ou la rampe que le second massif commence à se distinguer au Sud-Ouest, le Mont Salève, mont emblématique d'Annemasse. Au pied du belvédère se dessine une promenade au bord de la Géline qui garde en fond de tableau, les monts du Jura.

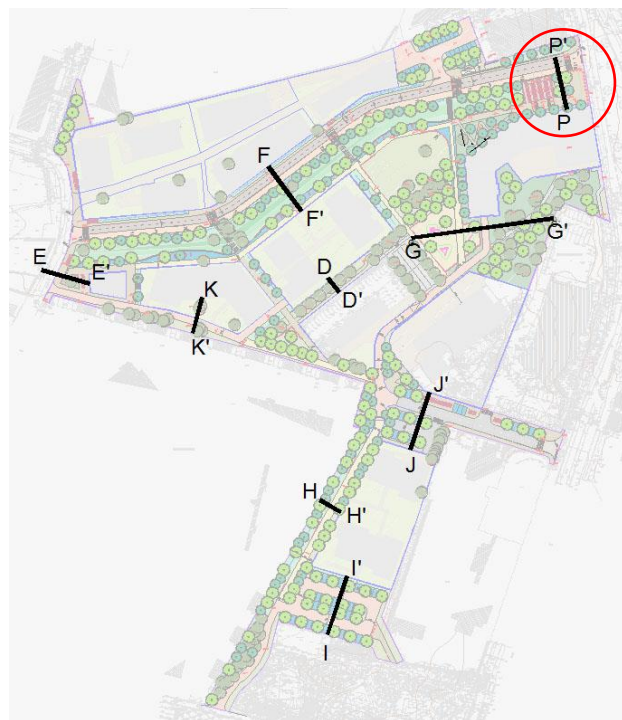
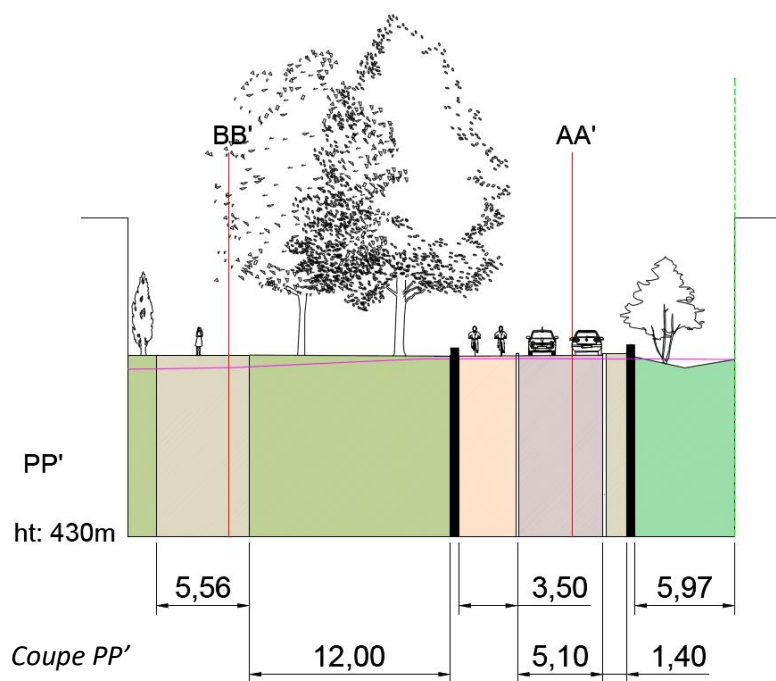
La différence de 6m entre l'Avenue de Verdun et le reste du quartier permet de créer un vaste espace d'observation avec le nouveau cours de la Géline comme point de fuite.

Le pied du belvédère s'ouvre sur « La Plaine », grand espace enherbé pouvant accueillir manifestations ou autre programme.

Ce belvédère sera entièrement accessible aux PMR, via l'intégration d'une rampe respectant les normes d'accessibilité en vigueur. La nécessité de cette rampe permet la création de gradins, et d'un cheminement apaisé se faufilant au travers d'un jardin.



Croquis d'ambiance

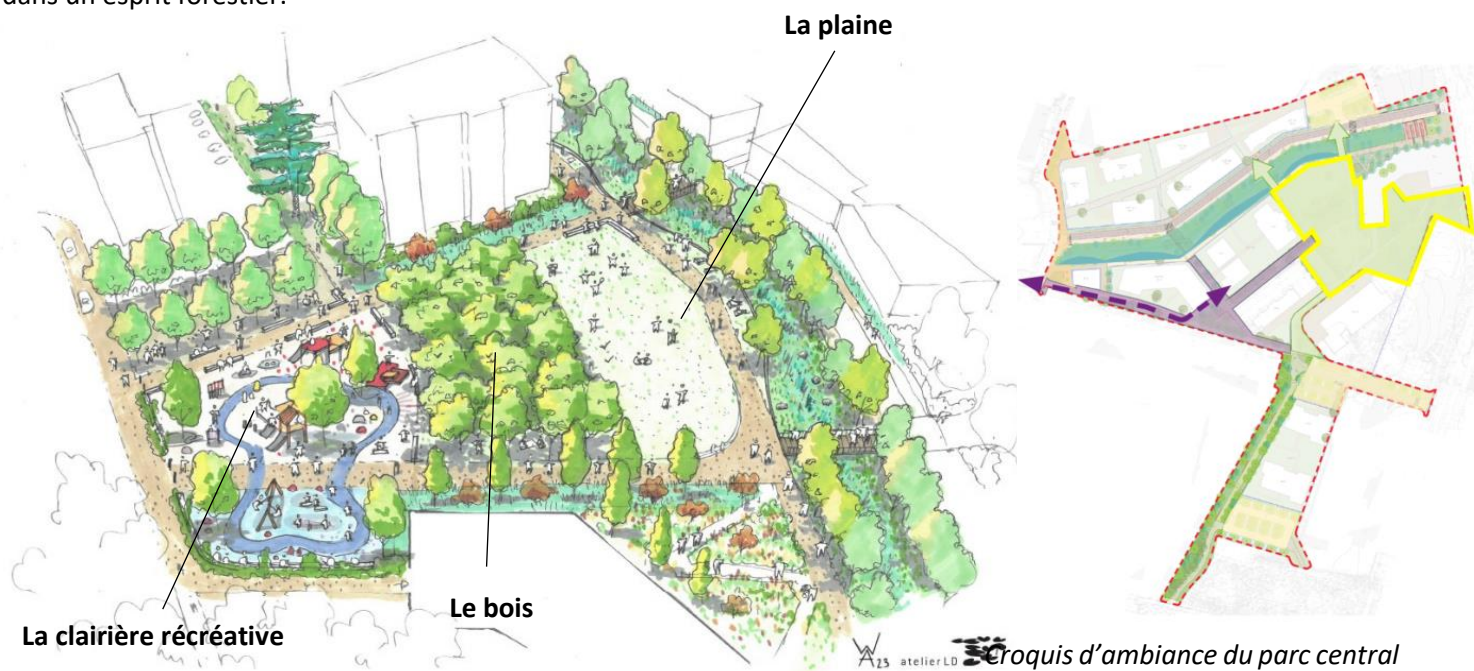


Le parc central

Le parc central s'intègre dans le réseau existant de parcs et jardins de la Ville. Il est également le poumon vert de la ZAC EcoQuartier Château Rouge et se trouve en son cœur, il se distingue en 3 grandes entités :

- La clairière récréative : un espace de jeux ouvert et accessible à tous. Les jeux sont organisés via des logiques de parcours.
- Le bois : Transition entre l'espace de jeux et la plaine, le bois est un espace ombragé comprenant de nombreux arbres existants. L'idée est de venir conforter cette ambiance.
- La plaine : un grand espace ouvert bordé par la Géline et le bois, c'est un espace de détente, de jeux ou de manifestations avec un esprit plus sauvage.

La frange arborée : un espace densément planté accueillant un cheminement se connectant à l'Avenue de Verdun dans un esprit forestier.



Le parc aura pour vocations :

- De participer à la gestion des eaux pluviales.
- De participer et d'assurer la continuité d'un corridor vert, la trame verte urbaine.
- D'accueillir des espaces de détente, de jeux et de manifestations.
- De permettre la circulation des personnes dans un cadre apaisé et végétalisé.
- D'être un lieu de passage entre les différents quartiers alentours.
- De valoriser les vues sur le grand paysage.
- De favoriser la récréation et la contemplation

La clairière récréative

La plaine de jeux intégrera en partie des jeux inclusifs, créés avec les principes de conception suivants :

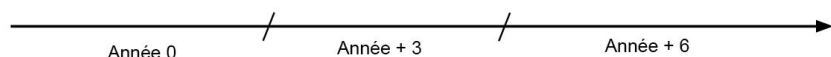
- Stimuler les sens en intégrant des éléments tels que des tubes parlants (audition), des rochers d'escalade (texture rugueuse au toucher), des tourniquets (sens vestibulaire, c'est-à-dire relation du corps à la gravité, au mouvement et à l'équilibre), panneaux de jeux aux couleurs vives (vision)...
- Permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, avec par exemple des rampes d'accès pour les fauteuils roulants.

- Permettre l'accès aux jeux pour tous, avec différents niveaux de défi.
- Proposer des endroits plus calmes et plus en retrait (mais toujours dans la ligne de visibilité) tels que des maisonnettes pour les enfants à surcharge sensorielle.
- Proposer des environnements sociaux (jeux coopératifs, jeux en parallèle tels que les balançoires)
- Favoriser les jeux et usages spontanés,
- Inclure dans l'espaces les parents ou accompagnants, avec des assises et d'autres équipements.

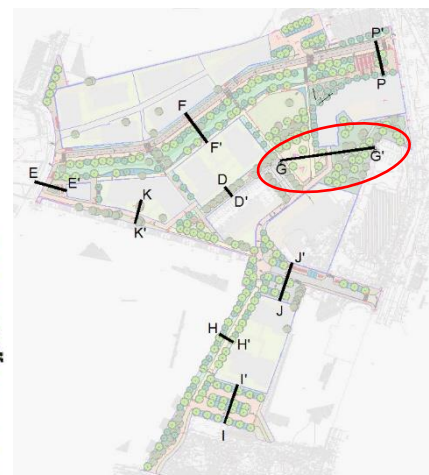
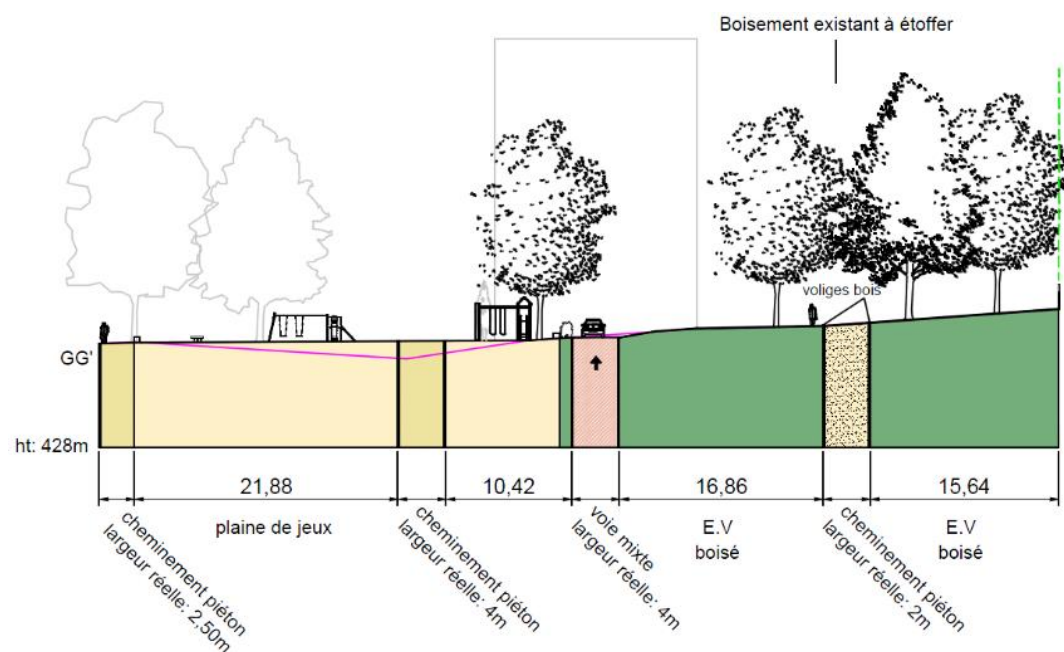
Le bois et la plaine

La programmation de l'îlot D conforte l'idée de mettre le cheminement piéton à distance du lot D. L'objectif est de profiter du couvert arboré déjà existant pour mener une stratégie de plantation qui permettra d'assurer une couverture végétale à long terme et jouera un rôle dans la stabilisation du talus et de réservoir de biodiversité.

Cette frange boisée, composée d'arbres et de touffes, pourra être cernée par une lisière composée de petits arbustes. Les végétaux ligneux et de haut-jet seront mis à distance par une bande d'arbustes ou de prairie. Les boutures et jeunes plants seront d'essences rustiques persistantes ou caduques. Les jeunes plants, rapprochés entre eux et densément plantés, limiteront l'érosion à long terme de la colline, à partir de deux ou trois ans après plantation. Les premières années, une bâche ou un paillage biodégradable individuel sera installé. Un cheminement sinueux traversera ces couvertures forestières au travers des talus.



Principe d'évolution de boutures



Coupe GG'

La plaine sera un espace aménagé de manière sobre pour s'ouvrir sur la découverte de la Géline. Il s'agit d'un espace ouvert à concertation dont l'aménagement (mobilier, usages...) sera défini en lien avec les habitants et riverains du quartier.

L'allée boisée, promenade sud

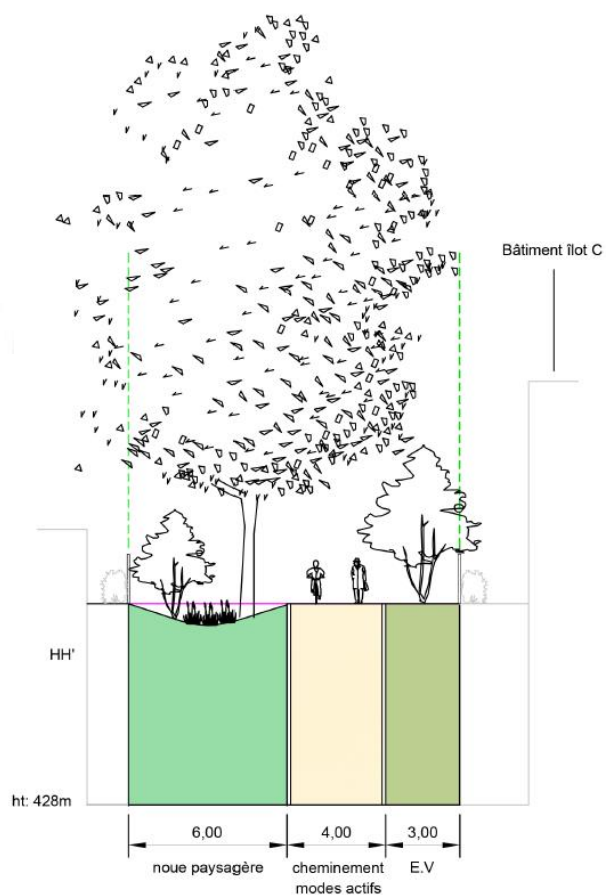
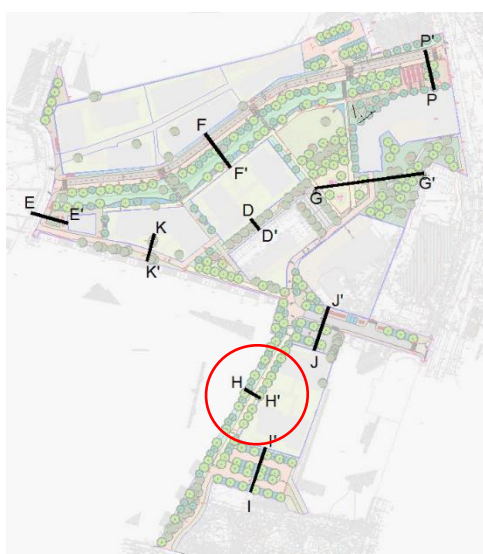


Ce grand cheminement doux de 120m de long et de 4m de large permet de relier l'entrée Sud au reste du quartier Château Rouge. Cette promenade se caractérise par la réalisation d'un grand corridor paysager de 6m de large faisant office de noue.

En plus de gérer les eaux pluviales du quartier, cette grande noue sera plantée d'arbres de hautes tiges pour offrir une ambiance boisée et ombragée. La frange avec l'îlot C sera plantée par des arbres de moyen développement, surtout sous forme de cépées.

La promenade sud fait partie intégrante du circuit des boucles sportives de la ville, le mobilier et le sol pourront faire échos à cette pratique sous forme de peintures au sol ou sur le mobilier d'assise.

Croquis d'ambiance de l'allée boisée



Coupe HH'

Les venelles paysagères

Les venelles paysagères seront longées par des massifs plantés, dont la palette végétale sera champêtre.

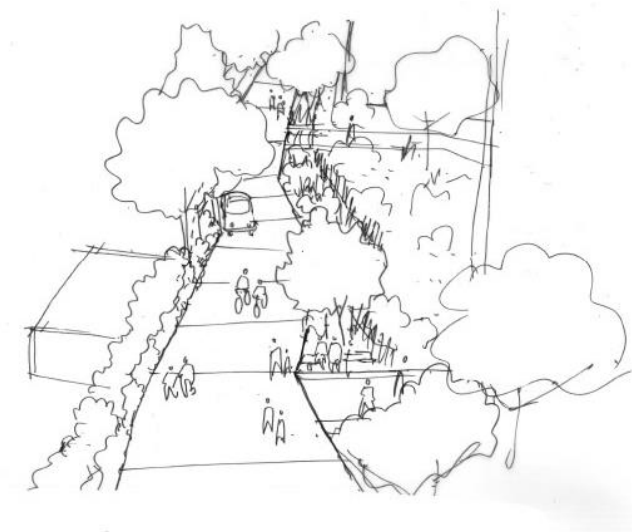
Les différents massifs seront interrompus par les différentes entrées piétonnes des lots.

Les arbres au sud de la voie verte actuelle seront conservés, de même pour l'alignement des *Fraxinus angustifolia* (coupe DD')



Schéma de localisation des venelles

Massifs secs



Sur une largeur variant de 0,5 à 2,5m, des vivaces et couvre-sols se mélangeront.

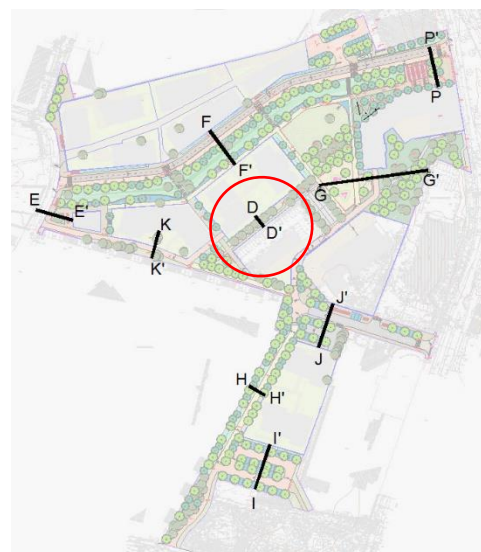
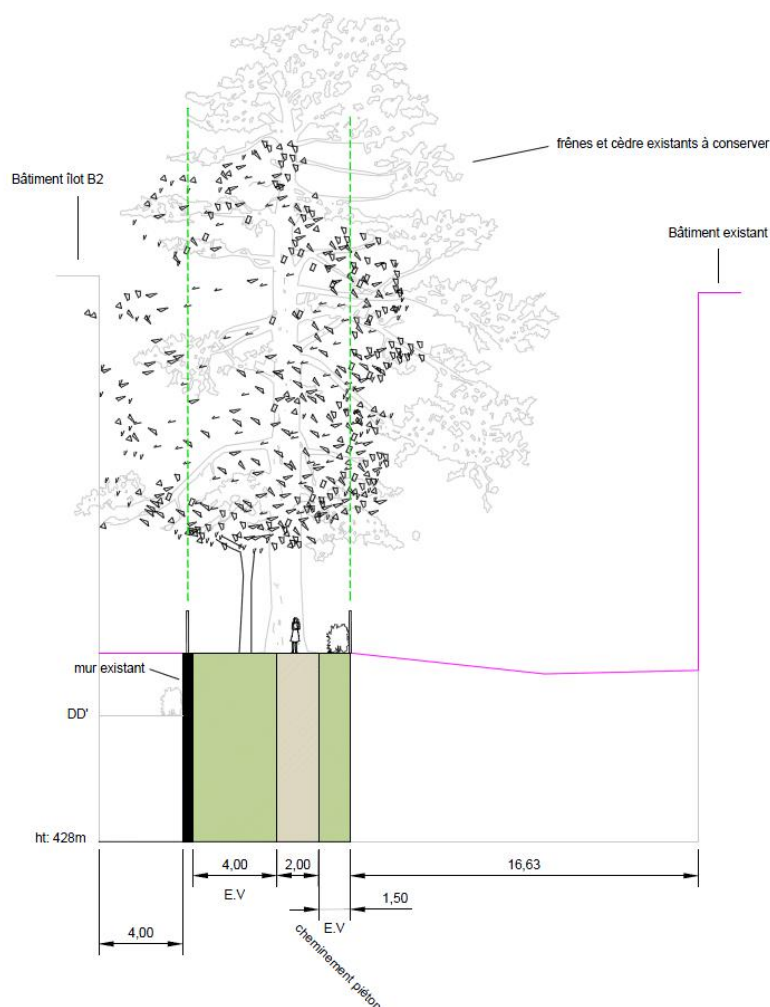
Les platebandes seront rythmées par des arbres en cépée ou de haut jet. Les sujets positionnés le long de la voie, auront un port fléchi et seront remontés à 4m afin de ne pas gêner la circulation.

Croquis d'ambiance : une promenade apaisée et sécurisée pour tous

Massifs humides (noues)

Au cœur de l'espace de noue, des arbres, essences appréciant les milieux humides, de haut jet / remontés, ponctueront la noue. Un fond de noue sinueux en gravillons dessinera le passage de l'eau, et formera une rivière

sèche, entourée de graminées et de vivaces, le reste de l'emprise de la noue sera en prairie rustique. L'ensemble dans des proportions de 60% prairie et 40% graminées/vivaces.



Coupe DD'

2. La trame viaire et modes actifs

L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des voies.

L'organisation de la trame des déplacements

La traversée de la Géline se fera uniquement en mode doux via des passerelles piétonnes qui pourront éventuellement être enlevées puis reposées lors de la découverte du lit mineur par l'agglomération.

Cela permet de hiérarchiser les circulations et de redéfinir la place donnée à la voiture et au piéton.

L'idée ici est de développer un maillage viaire simplifié. L'itinéraire voiture reste direct pour les habitants du quartier, mais ce sont les cheminements actifs qui assurent les liaisons et les trajets les plus courts.

Pour cela, le parti pris propose la création d'une seule voie primaire en double sens Est-Ouest pour le secteur Nord (prolongement de l'Avenue Lucie Aubrac) ainsi qu'une seule voie secondaire pour le secteur Sud (Rue du Sentier). Les parkings publics de ces deux zones restent accessibles à tous et fonctionnent en double sens.

Ce choix permettra de desservir en voiture le quartier tout en rendant les déplacements de « courtes distances » (à l'échelle du quartier) plus attractifs et efficaces à pied ou en vélo par rapport à l'utilisation d'un véhicule motorisé.

La trame viaire

La trame viaire se décompose de la manière suivante :

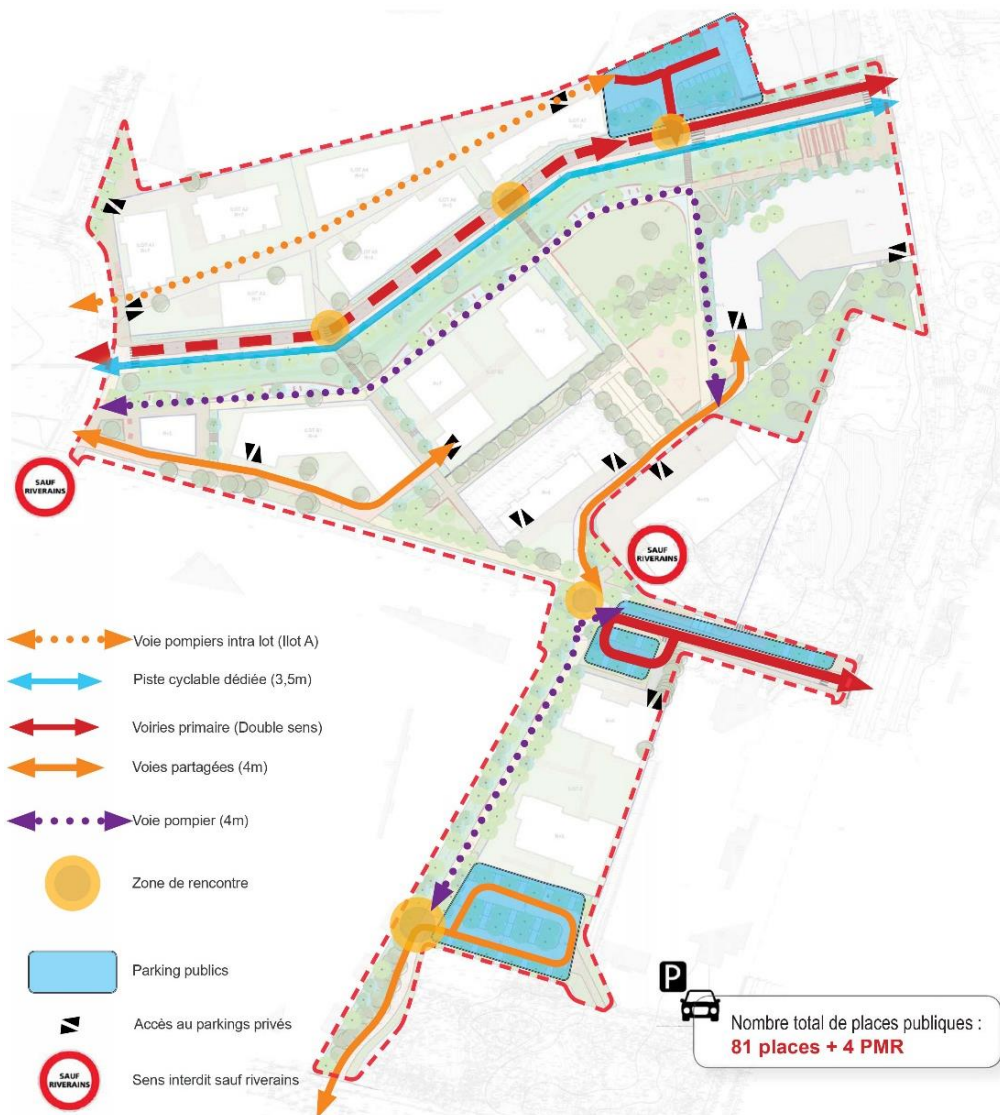
Une voie primaire Est-Ouest (extension de l'Avenue Lucie Aubrac) dans le secteur Nord du quartier permet de matérialiser l'entrée Nord et de donner accès aux équipements tels que le parking Nord, avec des largeurs de chaussées adaptées. Son profil est de 11,5 mètres et permet de proposer : une noue de 2m / un trottoir de 1.5m de largeur accolé à l'îlot 1 pour une desserte piétonne / une chaussée de 4.5m de largeur / une piste cyclable dédiée de 3,5m.

La rue du Sentier constitue la deuxième voie primaire d'entrée du quartier avec un profil de 2 m de trottoir / 5m pour le stationnement / 6,5 m de chaussée / 1,4m de trottoir.

Un premier cheminement voie partagée (prolongement rue du Sentier) présent dans le secteur centre du projet permet l'accès à l'îlot D ainsi qu'aux bâtiments Halpades existants (Verseau et Foyer jeunes travailleurs) depuis la rue du Sentier. Son profil est de 4.5m. Ces cheminements mixtes sont réservés aux piétons, aux cycles et aux riverains.

Un deuxième cheminement en voie partagée est présent cette fois-ci dans le secteur «Massenet» permettant l'accès des îlots B1, B2 et B3 depuis la rue Jules Massenet. Son profil est de 4.5m. Ces cheminements mixtes sont réservés aux piétons, aux cycles et aux riverains.

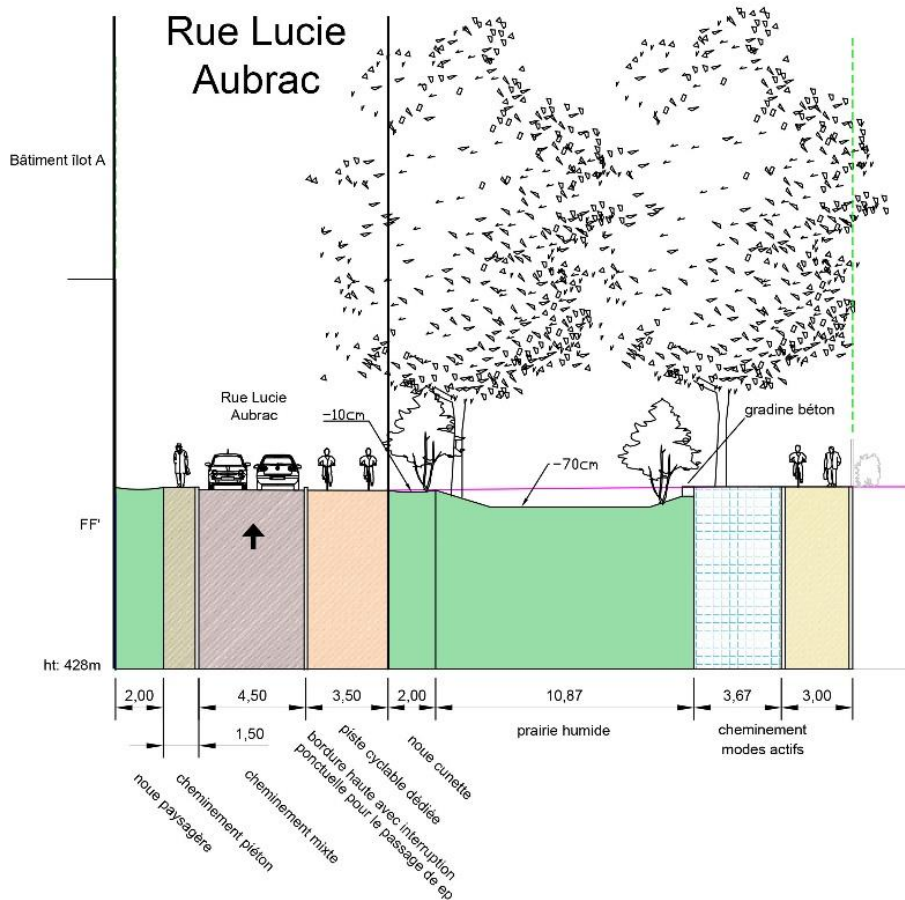
Un troisième cheminement en voie partagée sur le secteur Sud pour accéder au parking minute des Huttins. Cet accès est accessible à tous et présente une largeur de 4m.



Une Voie primaire Est-Ouest (coupe FF') située dans le secteur Nord du quartier permet de matérialiser l'entrée Nord du quartier et de donner accès aux équipements tel que le parking Nord, avec des largeurs de chaussées adaptées.

Son profil est de 11,5 mètres et permet de proposer :

- Une noue de 2m
- Un trottoir de 1.5m de largeur accolé à l'îlot 1 pour une déserte piétonnes
- Une chaussée de 4.5m de largeur.
- Une piste cyclable dédiée de 3,5m*

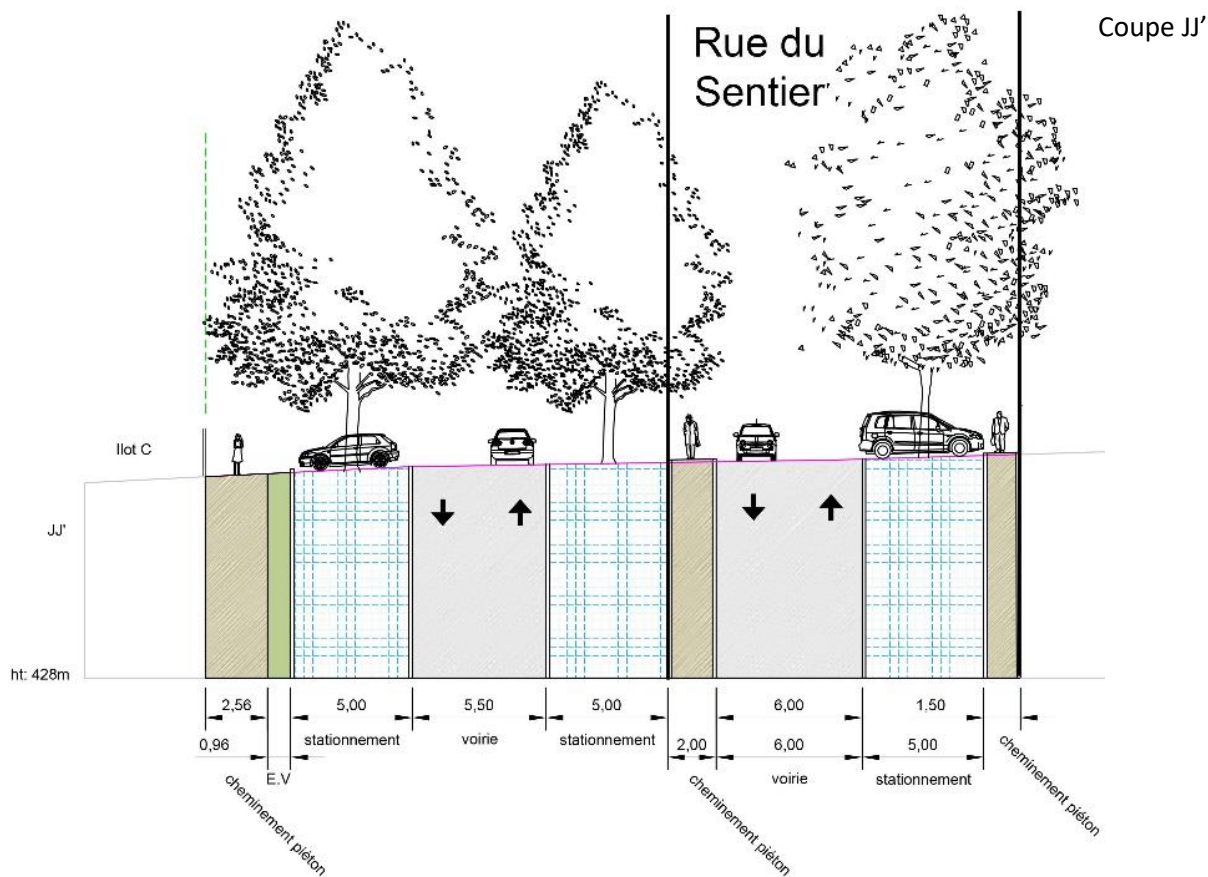


Coupe FF'



La Rue du Sentier (coupe JJ') constitue la deuxième voie primaire d'entrée du quartier avec un profil de :

- 2 m de trottoir
- 5m pour le stationnement
- 6,5 m de chaussée
- 1,4m de trottoir



*Une **voie cyclable (coupe FF')** de 3.5m de largeur, permet le confort des cyclistes. Adjacente à la découverte de la Géline, cette voie présente une atmosphère agréable qui permettra de connecter le quartier à une trame plus large de voies cyclables déjà existante ou à développer.

La trame des modes actifs

La trame des modes actifs se décompose de la manière suivante :

Les cheminements en modes actifs parcourent l'ensemble du site en assurant les connexions vers les venelles piétonnes à l'intérieur des îlots. Ces cheminements sont accessibles par différents modes doux tels que : les piétons et les cycles. Ils sont également dimensionnés pour accueillir les véhicules des services techniques de la ville et les pompiers.

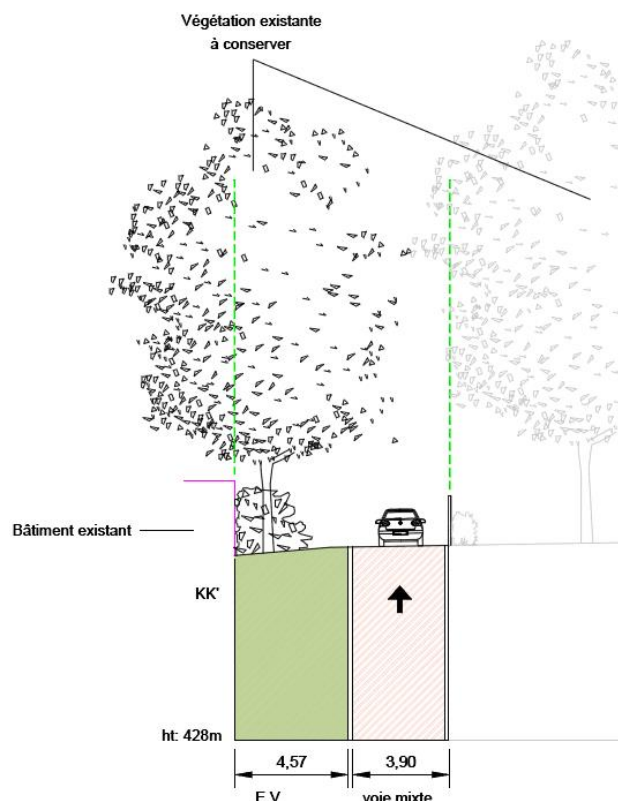
Une voie cyclable de 3.5m de largeur, permet le confort des cyclistes dans les deux sens. Adjacente à la future découverte de la Géline, cette voie présente une atmosphère agréable qui permettra de connecter le quartier à une trame plus large de piste cyclable déjà existante et efficace.

> PROPOSER DES PROMENADES OMBRAGÉES ET APAISÉES

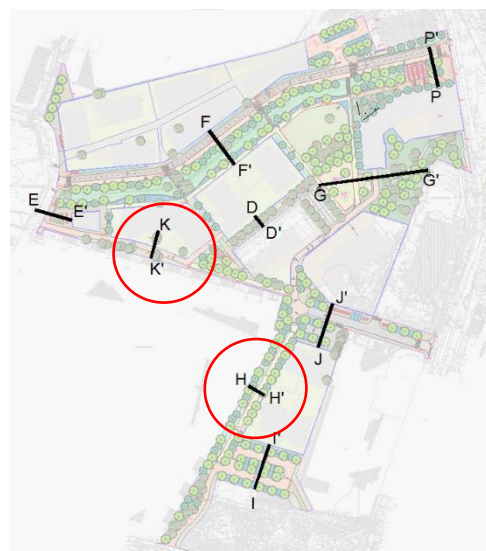


Un premier cheminement voie partagée (prolongement Rue du Sentier) présent dans le secteur centre du projet permet l'accès à l'îlot D ainsi qu'aux bâtiments propriété Halpades depuis la rue du Sentier (Coupe GG'). Son profil est de 4.5m. Cette voie partagée est réservée aux piétons, aux cycles et aux riverains.

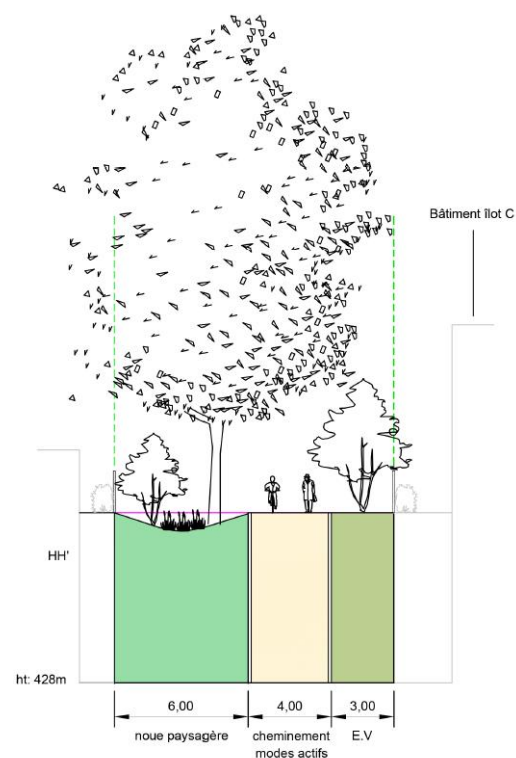
Un deuxième cheminement en voie partagée (coupe KK') présent cette fois-ci dans le secteur Sud du projet permet l'accès des îlots B1, B2 depuis la rue Jules Massenet. Son profil est de 4m (avec la bordure). Cette voie partagée est réservée aux piétons, aux cycles et aux riverains.



Coupe KK'



Un troisième cheminement en voie partagée (coupe HH) sur le secteur Sud pour accéder au parking René Cassin. Cet accès est accessible par tous et présente une largeur de 4m.



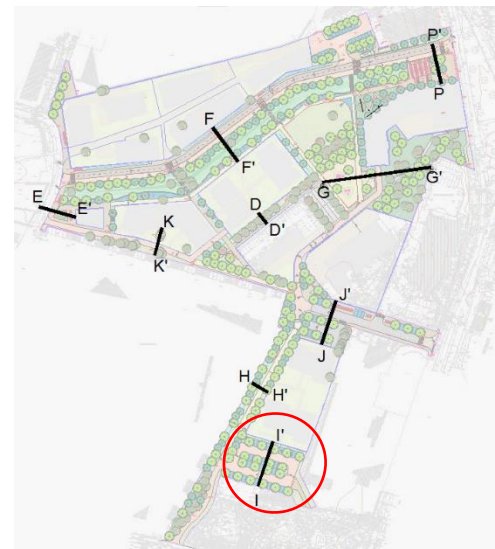
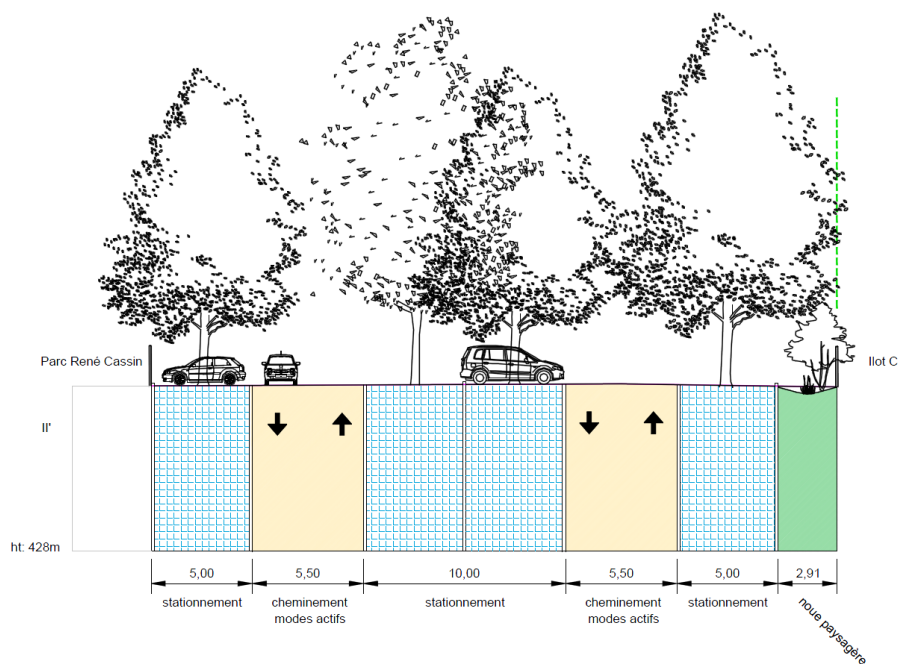
Coupe HH'

Les cheminements en modes actifs parcourent l'ensemble du site en assurant les connexions vers les venelles piétonnes à l'intérieur des îlots. Ils sont également dimensionnés pour accueillir les véhicules des services techniques de la ville et les pompiers.

Trois poches de stationnements publics



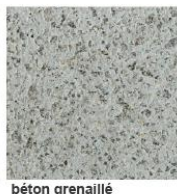
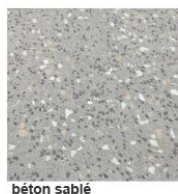
[Plan de localisation des parkings publics](#)



Vue en coupe du parking René Cassin (coupe II')

La structure optimisée de déplacement sera de qualité (revêtement, ombrage, mobilier) et jouira d'un grand confort (ni bruit ni pollution) et de plus de sécurité.

CHEMINEMENT ET VOIE PARTAGÉE :



PISTE CYCLABLE :



LES ZONES DE RENCONTRE :



AIRE DE STATIONNEMENT



A TRAVERS LE BOISEMENT:



RAMPE RUE LUCIE AUBRAC:



PLAINE DE JEUX:



TROTTOIRS:



PISTE CYCLABLE:



GRADINS:



*Nota : Les revêtements ont été choisis pour favoriser au mieux l'entretien



3. Les réseaux

Les réseaux nécessaires à la viabilisation des futurs bâtiments et des équipements publics seront déployés au sein de la ZAC.

L'aménageur assurera l'aménagement d'une prairie humide et, à terme, la renaturation d'un cours d'eau actuellement busé, la Géline.

La gestion des eaux pluviales :

La stratégie globale : la clé de la réussite du projet :

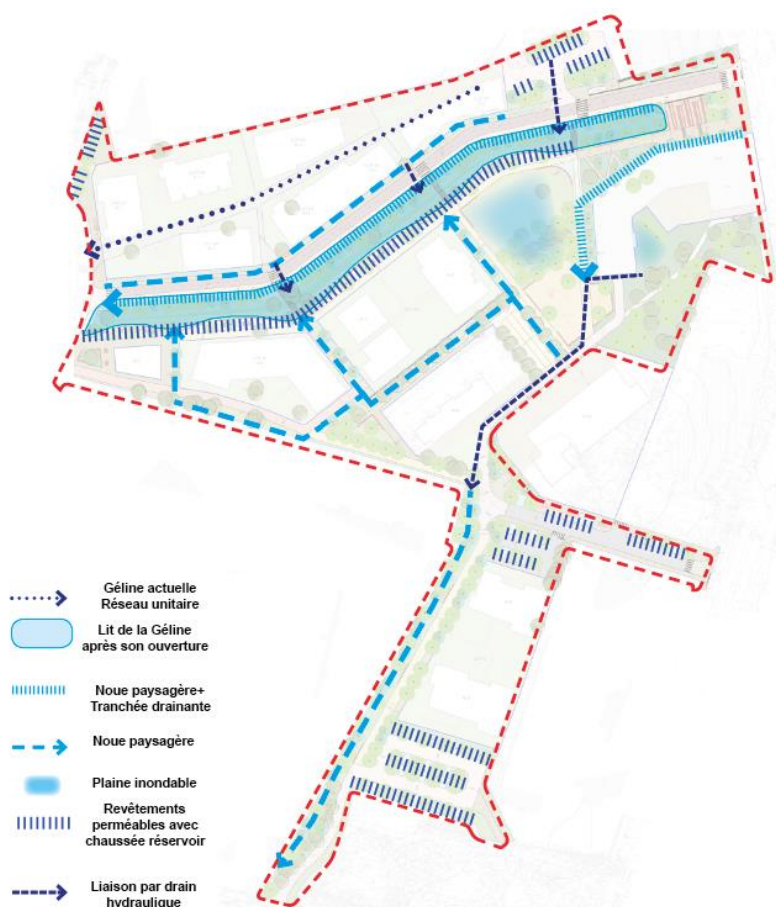
Fonctionnant de pair avec la découverte de la Géline, la gestion alternative des eaux pluviales améliore la qualité écologique des projets urbains, enrichit leur paysage et leur biodiversité et assure des économies en coût global. A grande échelle, elle permet de lutter contre les inondations et de renouveler la ressource en eau souterraine.

Aménager le site en respectant son fonctionnement hydrologique initial est un parti pris fort du projet. Cette approche nécessite d'observer finement la topographie pour identifier les axes d'écoulement de l'eau de pluie et les intégrer à la conception du plan masse.

Le parcours de l'eau de pluie sera valorisé depuis le toit des constructions jusqu'aux bassins paysagers prévus pour la stocker et l'infiltrer. Son circuit gravitaire sera aérien grâce aux caniveaux et aux noues longeant les allées, les rues et les parcs. Cette trame bleue structurera et animera les espaces publics grâce à ses variations saisonnières et la présence temporaire de l'eau.

Le système de gestion des eaux pluviales du projet répondra aux enjeux suivants :

- Réduction du ruissellement à la source
- Gestion de la pluie de référence (conformément à la réglementation en vigueur)
- Mise en scène de l'eau : rendre le chemin de l'eau apparent, à travers les noues et intégration paysagère des ouvrages de gestion et de stockage des eaux pluviales
- Amélioration de la qualité des eaux de ruissellement par décantation et phytoépuration



Assainissement des eaux usées :

Le réseau de collecte des eaux usées de la ZAC EcoQuartier Château Rouge sera construit de la manière suivante :

- Ilot A : Création d'un seul branchement pour chaque sous îlot. Un réseau public en polypro SN8 Ø 200 mm sera créé en parallèle du T180 et raccordé sur le regard situé le plus en aval.
- Ilot B : Création d'un seul branchement pour chaque sous îlot. Un réseau public polypro SN8 200 mm sera créé depuis le réseau unitaire situé Rue Massenet.
- Ilot C : Création d'un seul branchement pour chaque sous-îlot raccordé directement sur l'unitaire existant.
- Ilot D : Création d'un seul branchement pour cet îlot raccordé sur le réseau public créé pour viabiliser le lot C ;

Les travaux seront réalisés conformément au cahier des charges d'Annemasse Agglomération.

Alimentation en eau potable :

Le réseau d'alimentation en eau potable de la ZAC EcoQuartier Château Rouge sera construit de la manière suivante :

- Création d'une conduite Ø fonte 200mm raccordée sur les conduites Ø200mm existantes situées Rue Jules Massenet et Rue du Sentier ;
- Création d'une conduite Ø fonte 150mm raccordée sur la conduite Ø200mm de la Rue Jules Massenet et la Ø350mm située Avenue de Verdun ;
- Raccordement des îlots : création d'un seul branchement pour chaque sous îlot depuis les conduites désignées ci-dessous. Le diamètre sera conforté en fonction des besoins des preneurs;

Défense incendie :

Le réseau d'alimentation en eau potable de la ZAC est conçu afin d'avoir, à moins de 150m de chaque bâtiment, un poteau incendie avec un débit de 120m³/h ou deux poteaux à 60m³/h.

Les autres préconisations sont listées ci-dessous :

- Pour valider les débits de chaque poteau incendie, les essais doivent être fait en simultanément;
- Les voies échelles pour l'accès au bâtiment auront un minimum de 4m de large ;
- Lorsque que le stationnement du camion est parallèle à la façade, il doit être à moins de 8 mètres de celle-ci et en face de chaque entrée piétonne ;
- Lorsque que le stationnement du camion est perpendiculaire à la façade, il doit être à moins de 10 mètres de celle-ci et en face de chaque entrée piétonne ;
- Les voies échelles peuvent être bloquées par des barrières ou potelets amovible avec une ouverte par clé triangle ;
- Si les logements collectifs sont en 3 ème familles B, il faudra alors mettre en place des colonnes sèche et la distance entre le PI et l'entrée sera de 60ml.
- Tous les hydrants devront faire l'objet d'un PV de réception (Débit et pression) et d'un récolement.

Alimentation électrique :

Les postes de transformation électrique seront construits sur les lots privés et à la charge des preneurs. Le réseau HTA sera réalisé par ENEDIS sous les voiries publiques.

Eclairage public :

Le réseau d'éclairage public sera construit suivant le schéma de principe ci-dessous validé la Mairie d'Annemasse.

L'éclairage public du quartier de Château Rouge conciliera sobriété et compatibilité avec les exigences environnementales (restauration de continuités écologiques, respect de la biodiversité) et avec les besoins anthropiques (tranquillité publique, dessertes, parcours de nuit sécurisés).

Les intensités lumineuses et les horaires d'éclairage seront adaptés aux différentes typologies d'espace public, aux différents usages :

- Sur les 3 zones de stationnement et la voie principale au Nord de la Géline (Avenue Lucie Aubrac), l'éclairage des luminaires sera orienté vers le sol, des LED seront mises en œuvre avec une intensité lumineuse de 3 000°K maximum,
- Sur les axes structurants « modes actifs », l'éclairage se composera de mâts bas, dirigé vers le sol, utilisant des LED à température d'éclairage de 2 700°K maximum), avec un système de détection automatique et le maintien de 10% de lumière hors détection,
- Sur les axes secondaires « modes actifs », l'éclairage sera limité au minimum : seuls les cheminements seront éclairés par un système à détection automatique et le maintien de 10% de lumière hors détection. Des mâts bas avec un éclairage dirigé vers le sol utilisant des LED à température d'éclairage de 2700°K maximum) seront utilisés et une extinction complète entre 23h à 5h est prévue,
- Le cheminement au Sud de la Géline sera éclairé au minimum : éclairage à 10% avec détection et extinction de 23h à 5h mais avec une longueur d'onde d'éclairage plus ambrée,
- Des contres feux seront installés sur les mâts du réseau viaire présent dans la continuité du cheminement modes actifs éclairé toute la nuit.



Réseau Télécom et fibre :

Les raccordements des réseaux télécom seront réalisés dans une chambre existante près de la rue du Sentier et dans une autre avenue de Verdun.

Le réseau de télécommunication sera construit en souterrain conformément aux prescriptions d'Orange :

- 5 PVC 42.6/50 sous la voirie principale;
- 3 PVC 42.6/50 seront mis en attente dans chaque lot.

Vidéoprotection :

Le réseau d'éclairage public sera construit suivant le schéma de principe ci-dessous validé par la Ville d'Annemasse.

Six dômes PTZ et trois caméras fixes seront installés pour assurer la vidéoprotection. Les caméras fixes seront connectées à un réseau à établir le long du réseau d'éclairage public. Le réseau de vidéoprotection sera interconnecté avec le réseau fibre existant à l'est de l'avenue de Verdun du

projet, le réseau télécom à établir en aval du lot A, et la connexion au réseau fibre existant dans la partie sud du projet.

4. Descriptif des travaux préparatoires

Les travaux préparatoires englobent la préparation générale du terrain.

Ils comprennent :

- les abattages et le déboisement,
- les protections des arbres à conserver,
- la démolition des bordures, revêtements présent,
- la dépose des mobiliers présents. ,

Les terrassements pour les aménagements extérieurs comprennent la réalisation des déblais et remblais et la pose d'un géotextile anti-contaminant.

Il est prévu d'évacuer l'ensemble des déblais éventuels du site et de réaliser les remblais en matériaux d'apport uniquement.

Les terrassements en déblais et remblais sont basés sur les hypothèses suivantes :

- décaissement de 0.51cm sous la voirie en enrobé,
- décaissement de 0.57m sous les trottoirs en béton,
- décaissement de 0.50m sous les allées piétonnes en sable stabilisé,
- décaissement de 0.65m sous les stationnements drainants,
- fourniture et mise en œuvre de remblais d'apport type 0/80 classe D3 pour une couche de forme sous les revêtements de surface de 0.40m afin d'obtenir une plateforme de portance PF2.

B. Plan de gestion des espaces publics

L'entretien en gestion différenciée favorisera le maintien et le développement de populations animales dans le quartier. L'entretien se scinde donc en 2 typologies, les lieux avec un entretien d'aspect soigné et les lieux avec un entretien d'aspect rustique qui nécessitent des degrés différents d'intervention identifiés sur le plan ci-dessous :

- Les plantations où l'activité est plus présente seront en zone d'entretien soigné (rose) que cela soit pour les arbres-tiges, cépées et différents massifs arbustifs ou des massifs de vivaces et graminées.

- Les massifs plantés seront plus régulièrement entretenus (taille, engrais, etc.) dans ces espaces d'aspect soigné. Les pieds d'arbres seront plantés d'espèces résistantes à la sécheresse et pouvant concurrencer un développement d'herbes indésirables.
- Les espaces moins sollicités seront en zone d'entretien rustique (vert). On y retrouve également des arbres tiges et des cépées, quelques arbustes rustiques et notamment des zones plantées en jeunes plants avec paillage individuel.
- Les espaces enherbés sont composés de prairies fauchées 1-2 fois/an dans la majorité des zones avec aspect rustique. Quelques zones sur l'axe central mode doux seront d'aspect plus soigné pour un usage régulier comme zone de détente.

La palette végétale sera sélectionnée selon le caractère indigène des végétaux, mais aussi en rapport avec leur adaptabilité au milieu afin de participer à une optimisation de l'entretien. Un paillage sera mis en place sur la totalité de massifs arbustifs et des haies de manière à limiter l'arrosage et le désherbage pendant les premières années.



C. Présentation du financement du programme des équipements publics

Au stade du présent dossier de réalisation, le coût en Euros HT des travaux d'aménagement des espaces publics est estimé de la manière suivante :

AVP	Phase 1	Phase 2	
Libération des emprises	262 300 €		
TRAVAUX PREPARATOIRES ET DIVERS :	185 700 €	107 200 €	
TERRASSEMENTS / VRD :	482 900 €	62 765 €	
COURANTS FORTS EXTERIEURS :	209 130 €	35 480 €	
HYDRAULIQUE	115 600 €	82 600 €	
REVETEMENTS ET BORDURES	940 974 €	958 555 €	
MOBILIER URBAIN ET MACONNERIE	589 100 €	123 100 €	
PLANTATIONS	232 800 €	232 000 €	
PASSERELLES	337 500 €	0 €	
TOTAL	3 356 004 €	1 601 700 €	4 957 704 €

La Ville d'Annemasse a demandé l'intégration d'éléments de programme supplémentaires. Ces derniers sont détaillés ci-après.

ELEMENTS DE PROGRAMME SUPPLEMENTAIRES			
TERRASSEMENT VRD	60 300 €		
IRVE	15 000 €		
VIDEOPROTECTION	55 945 €		
PLUS VALUE LIEGE COULE (JEUX ENFANTS)		104 696 €	
BALADE URBAINE ET PEINTURE	2 625 €	7 350 €	
ABRIS VELOS COURVERT x 1	10 000 €		
PANNEAUX PEDAGOGIQUES x 10	2 500 €	2 500 €	
TOTAL			260 916 €

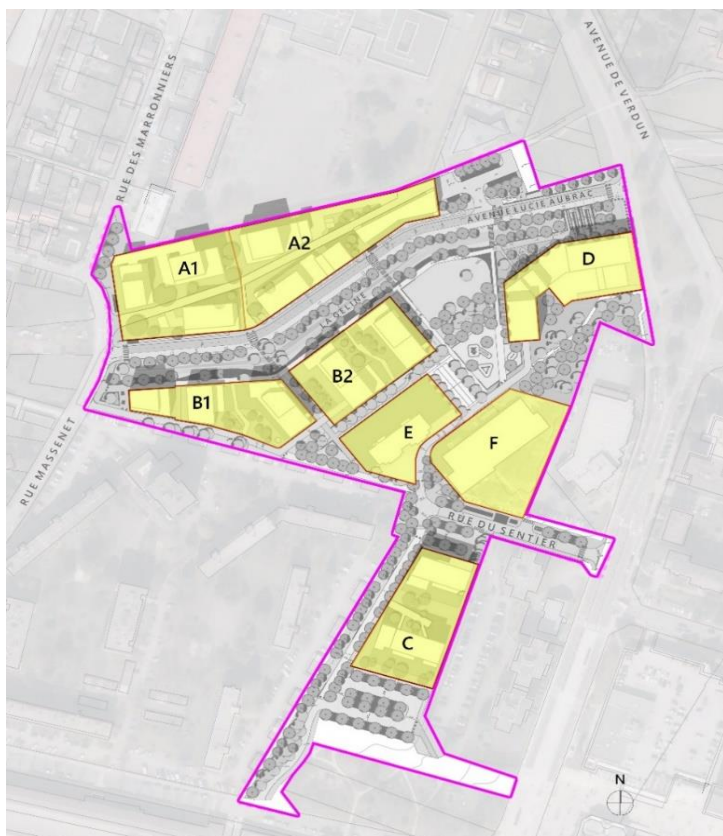
Le bilan financier prévisionnel intègre une participation financière de la Ville à hauteur de 260 916 € HT augmentée d'un pourcentage de 6% correspondant aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ces travaux d'aménagement. Ainsi, la participation financière prévue au bilan d'aménagement est de 273 214 € HT.

Tableau récapitulatif des équipements publics et de leur prise en charge financière

Description sommaire	Maitrise d'ouvrage	Futur propriétaire	Gestionnaire	Participation financière	Participation financière	Participation financière	Participation financière
				CMAF Concessionnaire	Ville d'Annemasse Concédant	Ville d'Annemasse Concédant	Agglo
Terrassement (travaux supplémentaires Ville)	CMAF	Ville d'Annemasse	-	-	-	63 918 €	
Avenue Lucie Aubrac	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Belvédère	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Bande d'espace vert Sud Pôle emploi	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		
Promenade Gélina	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		
Prolongement Rue du sentier	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Promenade Sud	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Cheminements piétons	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Espace vert Massenet	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	En attente du périmètre AL + Etude connexe			
Prairie récréative	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		
Parc Sud Ilot D	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		
Espace vert entre B1 / B2			Différenciée: association				
Espacevert Sud Ouest Verso	CMAF	Ville d'Annemasse	d'habitants...	100%	0%		
Espace vert FJT	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		
Liège coulés	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		
Parking Nord	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	0%	100%	110 978 €	
Parking Centre	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Parking Sud	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
IRVE	CMAF		ENEDIS	0%	100%	15 900 €	
Corbeilles, bancs	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Jeux inclusifs prairie récréative	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	100%	0%		Conteneurs fournis par AA
Panneaux pédagogiques	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	0%	100%	5 300 €	
Abris vélos	CMAF	Ville d'Annemasse	Parcs et Jardins Ville	0%	100%	10 600 €	
Eclairage public	CMAF	Ville d'Annemasse	Services voirie Ville	100%	0%		
Tri, OM	CMAF	Ville d'Annemasse	Service déchets ville	100%	0%		
Noues			Annemasse Agglo - Service				
Vidéo protection	CMAF	Ville d'Annemasse	eaux / Assainissement	100%	0%		
Balades urbaines et peinture	CMAF	Ville d'Annemasse	Police municipale	0%	100%	55 945 €	
			Parcs et Jardins Ville	0%	100%	10 574 €	
						273 214 €	

PARTIE 3 : Programme prévisionnel des constructions

A. Plans indicatifs des programmes et notice explicative



La surface de plancher dédiée aux **logements** dans l'opération d'aménagement est estimée à environ 22 338 m² pour environ 332 logements (dont 4 420 m², 63 logements réalisés par Action Logement au niveau de l'îlot A1).

La surface de plancher dédiée à la **Mission Locale** dans l'opération d'aménagement est estimée à environ 800 m² - intégrée dans l'îlot D.

La surface de plancher dédiée au **Pôle Entrepreneurial** dans l'opération d'aménagement est estimée à environ 500 m² - intégré dans l'îlot D.

La surface de plancher dédiée aux **Commerces** dans l'opération d'aménagement est estimée à environ 200 m² - intégrés dans l'îlot B1B2

La surface de plancher dédiée au **Local associatif** dans l'opération d'aménagement est estimée à environ 200 m² - intégré dans l'îlot D.

A1	environ 63 logements	environ 4 420 m² de surface de plancher
A2	environ 65 logements	environ 4 441 m² de surface de plancher
B1B2	environ 108 logements	environ 7 181 m² de surface de plancher
C	environ 61 logements	environ 3 883 m² de surface de plancher
D	environ 35 logements	environ 2 380 m² de surface de plancher
Total	environ 332 logements	environ 22 305 m² de surface de plancher

Répartition par domaine donnée à titre indicative

Ilot	Terrains cessibles (m²)	SP (m²)	Logements	Commerces	Equipement (y compris locaux associatifs)
A1 (Action logement)	3 778	4 420	4 420		
A2	4 280	4 541	4 441		100
B	5 338	7 381	7 181	200	
C	3 121	3 833	3 883		
D	2 547	3 880	2 380		1 500

Partie 4 : Modalités prévisionnelles de financement

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération permettent de définir les dépenses et recettes liées à la réalisation de l'opération sur la base du programme développé dans le présent dossier de réalisation.

Compte tenu de la réalisation de l'opération en deux tranches sur une durée prévisionnelle de 9 ans, il est précisé que le bilan pourra faire l'objet d'une actualisation ultérieure en tenant compte des négociations des charges foncières ainsi que des résultats des appels d'offres publics liés aux aménagements et travaux du site.

Ces modalités prévisionnelles de financement traduisent l'aspect économique de l'opération au travers de la définition :

- De l'ensemble des dépenses à réaliser dans le cadre de l'aménagement des emprises foncières acquises à l'intérieur du périmètre de l'opération avec la mise en œuvre des viabilités,
- De l'ensemble des recettes dans le cadre des cessions des macro lots.

A. Présentation du bilan d'aménagement

1. Dépenses

Etudes

Ce poste estimé à environ 490.000 € HT comprend la totalité des études préalables ayant permis de définir le projet d'aménagement ainsi que l'élaboration des dossiers à fournir dans le cadre de la procédure administrative de la ZAC. Il intègre également les dépenses liées à l'élaboration du dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau et à la labellisation EcoQuartier.

Ce poste intègre également les dépenses relatives aux diverses actions de communication et de mise en usage mise en œuvre tout au long de la durée du projet.

Enfin, ce poste prévoit une provision financière pour d'éventuelles études complémentaires.

Foncier

La surface concernée par le périmètre de la ZAC est d'environ 5,5 hectares, elle est aujourd'hui détenue essentiellement par la collectivité hormis l'emprise des bâtiments en cours de démolition appartenant aux bailleurs Halpades et Haute Savoie Habitat. Dans le cadre de la convention NPNRU, ces emprises feront l'objet d'une rétrocession à la Ville après achèvement des travaux de

démolition par les bailleurs sociaux. Une surface d'environ 2.555 m² propriété d'Halpades est intégrée au périmètre de la ZAC et est valorisée dans le bilan financier annexé.

Le poste estimé à 4 778 790 € HT environ intègre le coût d'acquisition proprement dit des parcelles ainsi que le montant des frais accessoires aux acquisitions, constitués par les frais de notaires.

Le bilan de la ZAC prévoit également un poste aléa relatif aux éventuels surcoûts liés aux acquisitions foncières.

Ce poste intègre également un montant de 303 368 € HT correspondant au complément de prix versé par l'aménageur à la Ville en lien avec l'objectif de vente de 50% de logements libre en régime de TVA 5,5%. Le mécanisme de calcul de ce complément de prix sera intégré au protocole de commercialisation des logements en TVA réduite.

Travaux d'équipement

Ce poste estimé à 5 646 849 € HT environ correspond au coût de réalisation des équipements d'infrastructure tels que décrits au présent dossier.

Ils concernent le coût des travaux pour la réalisation :

- D'une voirie primaire (Lucie Aubrac), de voies secondaires, de voies partagées, des poches de stationnement et des venelles piétonnes et modes actifs ;
- Des espaces nécessaires pour la gestion des eaux pluviales dans le cadre des techniques alternatives (noues, prairie inondable) ;
- Des espaces verts et aires de jeux;
- Du mobilier urbain (bancs, corbeilles, panneaux pédagogiques, passerelles...)
- Des équipements spécifiques de vidéo protection ;
- Des infrastructures de recharges des véhicules électriques présentes dans les poches de stationnements publics,
- Des bordures et revêtements,
- Des réseaux.
- Des travaux complémentaires à la demande de la Ville et les frais de maîtrise d'œuvre associés

Ces travaux sont déclinés en deux tranches.

Ce poste intègre aussi des travaux d'aménagement complémentaires à la demande de la Ville ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre qui y sont attachés.

Ce poste intègre également les éventuels coûts de dépollution dont les études d'investigations complémentaires sont en cours de réalisation.

Enfin, ce poste inclut des provisions financières pour les aléas, imprévus et actualisation de prix.

Honoraires techniques

Ce poste estimé à 503 000 € HT environ comprend les honoraires de l'architecte en chef de la ZAC, chargé de la coordination architecturale et urbanistique des projets de construction dans le périmètre de la ZAC.

Il intègre également le coût des honoraires du coordinateur sécurité et de protection de la santé, des études de sols, des honoraires du géomètre, de l'AMO développement durable, de l'AMO maîtrise d'usage et du maître d'œuvre.

Frais financiers

Ce poste estimé à environ 647 320 € HT environ présente les intérêts des emprunts et des relais de trésorerie dont la mise en place est nécessaire pour financer les dépenses d'aménagement avant la perception des premières recettes provenant de la commercialisation des terrains équipés.

Rémunération de l'aménageur

Ce poste budgétisé à environ 1 106 077 € HT concerne la rémunération de l'aménageur concessionnaire de la ZAC.

Frais divers

Ce poste estimé à 85 000 € HT environ intègre les coûts liés aux impôts et taxes diverses (taxe foncière...).

Y sont inclus également les provisions financières.

DEPENSES (en € HT)	Données		Montant prévisionnel
	Quantité / Assiette	Prix unitaire / Pourcentage	en € HT
Etudes			490 000
Etudes urbaines coordination			40 000
Plan guide - Approfondissement			65 000
Fiches de lots			20 000
Etudes mobilités			10 000
Etudes environnementales			45 000
ESSP / CSPS			25 000
Etudes géotechniques			25 000
AMO Mise en usage			70 000
Labelisation EcoQuartier			50 000
Actions de communication			100 000
Provisions pour études complémentaires			40 000
Acquisition/ Foncier			5 082 158
Acquisitions terrains aux bailleurs			100 000
Acquisition terrains commune (écoquartier)			4 555 000
Prévisionnel complément de prix (protocole de commercialisation)			303 368
Frais d'acquisitions			83 790
Provision pour surcout foncier			40 000
Travaux d'équipement			5 646 849
Libération des emprises (tranches 1 et 2)			262 300
Travaux éventuels de dépollution			100 000
<i>Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranches 1 et 2)</i>			<i>135 763</i>
<i>Terrassements / VRD</i>			<i>60 300</i>
<i>IRVE</i>			<i>15 000</i>
<i>Vélo protection</i>			<i>55 945</i>
<i>Maîtrise d'œuvre (6%)</i>			<i>4 518</i>
<i>Sous total travaux d'aménagement tranche 1</i>			<i>3 093 704</i>
Travaux préparatoires et divers			185 700
Terrassements / VRD			482 900
Courants forts extérieurs			209 130
Hydraulique			115 600
Revêtements et bordures			940 974
Mobilier urbain et maçonnerie			589 100
Plantations			232 800
Passerelles			337 500
<i>Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranche 1)</i>			<i>16 033</i>
<i>Balade urbaine et peinture</i>			<i>2 625</i>
<i>Abris vélos couverts</i>			<i>10 000</i>
<i>Panneau pédagogiques</i>			<i>2 500</i>
<i>Maîtrise d'œuvre (6%)</i>			<i>908</i>
<i>Sous total travaux d'aménagement tranche 2</i>			<i>1 601 700</i>
Travaux préparatoires et divers			107 200
Terrassements / VRD			62 765
Courants forts extérieurs			35 480
Hydraulique			82 600
Revêtements et bordures			958 555
Mobilier urbain et maçonnerie			123 100
Plantations			232 000
<i>Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranche 2)</i>			<i>121 419</i>
<i>Plus value liège coulé (jeux enfants)</i>			<i>104 696</i>
<i>Balade urbaine et peinture</i>			<i>7 350</i>
<i>Panneau pédagogiques</i>			<i>2 500</i>
<i>Maîtrise d'œuvre (6%)</i>			<i>6 873</i>
Provisions, Aléas imprévus sur travaux	montant travaux	5%	265 931
Actualisations, révisions de prix			50 000
Honoraires techniques			503 000
Honoraires Coordination sécurité santé			25 000
Etudes de sols sur lots TAB			20 000
Honoraires Géomètre			40 000
Architecte/Urbaniste en chef			30 000
A.M.O Développement durable			50 000
A.M.O Maîtrise d'usage			50 000
Maîtrise d'œuvre/Travaux			288 000
Frais Financiers			647 320
Frais financiers sur découvert CT			55 058
Intérêts sur emprunt N°1			562 262
Provision pour fluctuations taux			30 000
Rémunérations aménageur			1 106 077
Rémunération sur recettes / Honoraires gestion	CA TTC	7%	1 106 077
Frais divers			85 000
Impôts et taxes			25 000
Marge / Provision pour dépenses imprévues			60 000
DEPENSES TOTALES EN € HT			13 560 404

2. Recettes

La couverture des dépenses est assurée essentiellement :

- Par la vente de charges foncière auprès des promoteurs (détail ci-dessous),
- Par la participation du concédant au financement des équipements publics,
- Par des subventions.

Charges foncières prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles de l'opération proviennent principalement des cessions des terrains équipés aux promoteurs :

- Charges foncières destinées à la réalisation d'habitat en accession libre : 12.926 m² de surface de plancher sont prévus, valorisés en moyenne à hauteur de 825€/m² SDP soit environ **10.664.020 € HT**,
- Charges foncières destinées à la réalisation d'habitat en accession sociale ou BRS : 3.972 m² de surface de plancher sont prévus, valorisés à hauteur de 543€/m² SDP soit environ **2.156.796 € HT**,
- Charges foncières destinées à la réalisation de logements inclusifs et ou accession sociale : 1.020 m² de surface de plancher sont prévus, valorisés à hauteur de 300 €/m² SDP soit **306.000 € HT**,
- Charges foncières destinées à la réalisation de commerces : 200 m² de surface de plancher sont prévus, au prix de 205 €/m² SDP soit **41.000 € HT**,
- Charges foncières dédiée à la réalisation de la mission locale et des locaux associatifs : 1000 m² de surface de plancher sont prévus, valorisés à hauteur de 205 €/m² SDP soit **205.000 € HT**.

Prise en charge financière du concédant

Ce poste intègre un montant de 273 214 € HT, en contrepartie de travaux d'aménagement complémentaires réalisés par le concessionnaire à la demande du concédant ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre pour assurer le suivi de ces derniers (travaux détaillés en page 56)

Participation constructeurs

Ce poste intègre un montant de 319 335 € HT, correspondant au complément de prix versé par les constructeurs à l'aménageur en lien avec l'objectif de vente de 50% de logements libre en régime de TVA 5,5%. Le mécanisme de calcul de ce complément de prix sera intégré au protocole de commercialisation des logements en TVA réduite.

Subventions

Ce poste intègre les subventions prévisionnellement perçues par l'aménageur au titre de la convention NPNRU (environ 50 000 € HT) et d'aménagement de la Gélina (environ 200 000 € HT).

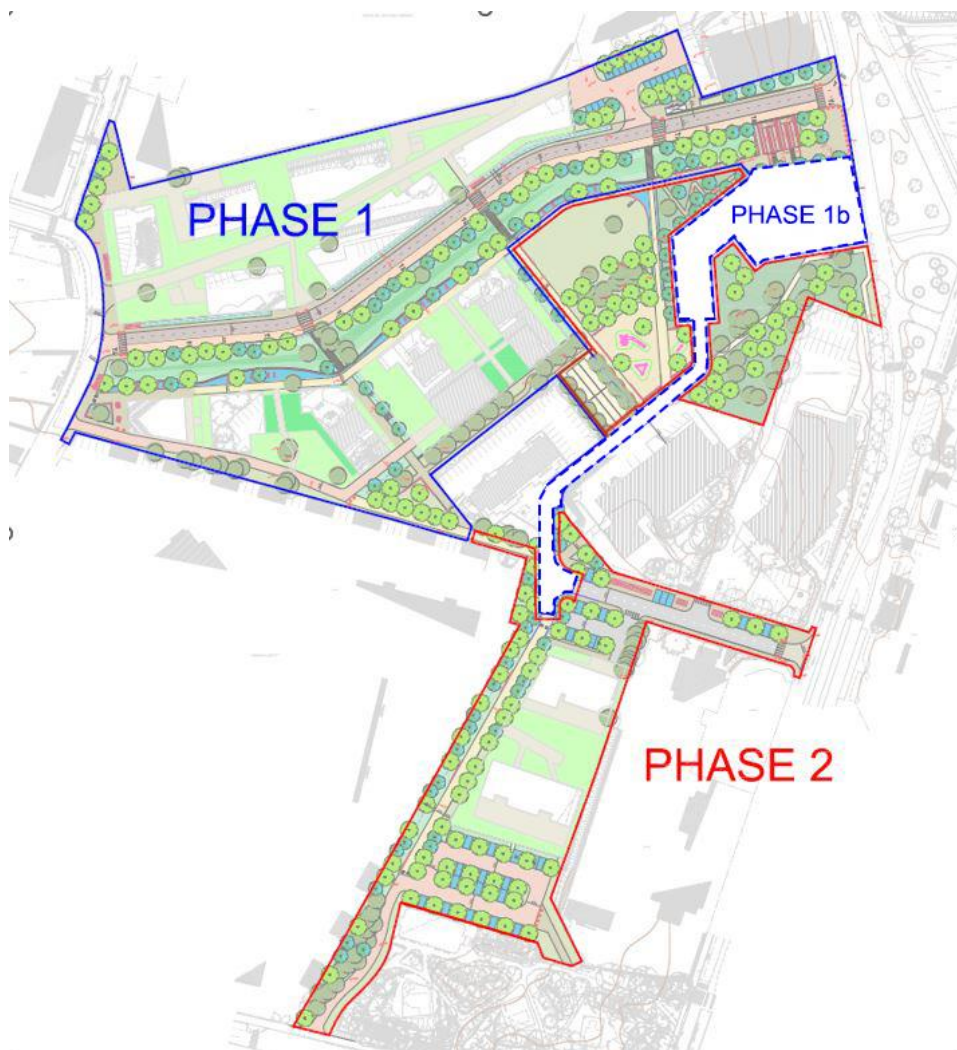
RECETTES (en € HT)	Données		Montant prévisionnel
	Quantité / Assiette	Prix unitaire / Pourcentage	en € HT
Ventes de charge foncière	m² SDP	Prix/m² SDP	13 422 816
Charge foncière ilot A accession libre	3454	790	2 728 660
Charge foncière ilot A (logements inclusifs et BRS)	1020	300	306 000
Charge foncière ilot B accession sociale ou BRS	2414	543	1 310 802
Charge foncière ilot B accession libre	4767	830	3 956 610
Charge foncière ilot C Accession sociale ou BRS	1558	543	845 994
Charge foncière ilot C Accession libre	2325	790	1 836 750
Charge foncière ilot D accession libre	2380	900	2 142 000
Charge foncière ilot B Commerces et RDC actifs	200	205	41 000
Charge foncière Mission locale, locaux associatifs (800m² ML - 200 m² LA)	1000	205	205 000
PM : Charge foncière ilot D pôle de l'entrepreneuriat	500		50 000
PM : Action logement	4420		0
A la charge du concédant	%	Forfait	273 214
Travaux complémentaires à la demande et à la charge du concédant			273 214
participation reversement autres financeurs			0
participation d'équilibre			0
Participations constructeurs	%	Forfait	319 335
Action logement			0
Prévisionnel complément de prix (protocole commercialisation)			319 335
Subventions	%	Forfait	200 000
Subventions : agence de l'eau...			150 000
Subvention ANRU			50 000
Produits financiers	%	Forfait	0
Produits financiers			0
Autres recettes financières			0
DEPENSES TOTALES EN € HT			14 215 365

B. Planning prévisionnel de réalisation et de financement

1. Planning prévisionnel de réalisation

Phase de travaux	Secteur d'intervention	Début prévisionnel des travaux	Livraison prévisionnelle rétrocession
Phase préparatoire	Etudes préliminaires (études de sols, géotechniques, pollution...) Avant-projet puis PRO des espaces publics Dossier de réalisation Dossier de consultation des entreprises Appel d'offres Acquisition fonciers	3 ^{ème} trimestre 2024	2 ^{ème} trimestre 2025
Tranche 1	Espaces publics ilot A Ilots A et B	2 ^{ème} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2028
Tranche 1 B	Ilot D (partie pole entrepreneuriat + espaces publics)	Courant 2025	
Tranche 2	Espaces publics Ilots C et D (partie logement)	3 ^{ème} trimestre 2027	2 ^{ème} trimestre 2032

Schéma du phasage de l'aménagement de la ZAC



2. Planning prévisionnel de financement

DEPENSES (en € HT)	Données		Montant prévisionnel
	Quantité / Affectée	Prix unitaire / Pourcentage	
Etudes			490 000
Etudes usines coordination			40 000
Plan-guide - approfondissement			45 000
Fiches de lots			20 000
Etudes mobilité			10 000
Etudes environnementales			45 000
ESPP / COPS			25 000
Etudes géotechniques			25 000
ARL-Mise en usage			70 000
Libération Ecoquartier			50 000
Actions de communication			100 000
Provisions pour études complémentaires			40 000
Acquisitions Foncier			5 082 130
Acquisitions foncières aux bailleurs			10 000
Acquisition terrain commune (diquartier)			4 550 000
Prévisionnel complément de prix (protocole de commercialisation)			353 360
Prais d'acquisitions			83 780
Provision pour surplus Foncier			40 000
Travaux d'équipement			5 646 849
Libération des emprises (tranches 1 et 2)			262 300
Travaux électricité de distribution			100 000
Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranches 1 et 2)			222 300
Terrassements / VLD			40 300
PIUE			17 000
Voies protection			57 840
Aléas d'œuvre (8%)			4 124
Sous total travaux d'aménagement tranche 1			3 083 704
Travaux préparatoires et divers			185 700
Terrassements / VLD			440 400
Courants forts extérieurs			209 100
Hydraulique			115 000
Rendements et bordures			940 000
Mobilier urbain et paysannerie			589 300
Plantations			230 000
Provisions			317 500
Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranche 1)			16 000
Aléas d'œuvre (8%)			8 677
Sous total travaux d'aménagement tranche 2			1 661 700
Travaux préparatoires et divers			187 400
Terrassements / VLD			42 780
Courants forts extérieurs			35 480
Hydraulique			80 400
Rendements et bordures			940 000
Mobilier urbain et paysannerie			123 100
Plantations			230 000
Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranche 2)			222 400
Aléas d'œuvre (8%)			7 582
Aléas d'œuvre (8%)			2 530
Aléas d'œuvre (8%)			8 677
Actualisations, décaissements des IRS		5%	289 400
Actualisations, décaissements des IRS			30 000
Honoraires techniques			300 000
Honoraires Coordination sécurité sans			25 000
Etudes de lots sur IRS T4E			20 000
Honoraires Géomètres			40 000
Architecte/Urbaniste en chef			30 000
ALMCO Développement durable			50 000
ALMCO Habitat d'urgence			50 000
Maîtrise d'œuvre/Travaux			30 000
Frais Financiers			647 320
Prais financiers sur discount CT			50 000
Intérêts sur emprunt IRS			562 260
Provision pour fluctuations taux			30 000
Rémunérations aménageur			1 106 077
Rémunération sur recettes / honoraires gestion	Ca. TTC	7%	1 106 077
Frais divers			85 000
Impôts et taxes			25 000
Marge / Provision pour dépenses imprévues			60 000
DEPENSES TOTALES EN € HT			13 560 404

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
80 000	141 389	27 460	27 460	27 460	79 960	27 460	27 460	27 460	29 889	490 000
15 000	20 000									55 000
30 500	32 500									63 000
10 000	10 000									20 000
2 500	7 500									10 000
20 500	20 500									40 500
3 571	3 571	3 571	3 571	3 571	3 571	3 571	3 571	3 571		25 000
25 000										25 000
7 778	7 778	7 778	7 778	7 778	7 778	7 778	7 778	7 778		70 000
5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		50 000
11 111	11 111	11 111	11 111	11 111	11 111	11 111	11 111	11 111	11 111	300 000
20 000										40 000
0	2 263 790	140 000	0	0	2 361 129	0	256 129	0	101 129	3 082 130
10 000										10 000
2 000 000					2 000 000		195 000			4 555 000
					353 360		353 360			706 720
83 780					83 780		83 780			167 560
40 000					40 000		40 000			80 000
0	29 548	1 130 031	330 590	29 548	1 253 607	1 246 699	99 657	42 048	1 477 122	5 646 849
										262 300
										100 000
0	0	0	24 849	0	0	48 698	0	0	0	73 547
										40 300
										17 000
										57 840
										4 124
0	0	794 844	188 666	0	1 224 059	876 303	0	0	0	3 083 704
										185 700
										440 400
										209 100
										115 000
										940 000
										589 300
										230 000
										317 500
0	0	0	0	0	0	48 698	0	0	0	97 396
										2 620
										20 000
										40 000
										30 000
0	0	0	0	0	0	230 436	57 609	0	1 313 605	1 661 700
										187 400
										42 780
										35 480
										80 400
										940 000
										123 100
										230 000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	222 400
										7 582
										2 530
										8 677
29 548	29 548	29 548	29 548	29 548	29 548	29 548	29 548	29 548	29 548	289 400
										30 000
20 000	43 111	63 111	63 111	59 111	59 111	63 111	63 111	43 111	43 111	300 000
										25 000
20 000										40 000
										30 000
										50 000
										50 000
										30 000
0	0	80 915	80 915	80 915	80 915	80 915	80 915	80 915	80 915	647 320
										50 000
										562 260
										30 000
110 600	442 431	110 600	0	110 600	0	110 600	110 600	0	110 600	1 106 077
110 600	442 431	110 600	110 600	110 600	110 600	110 600	110 600	110 600	110 600	1 106 077
0	6 667	9 792	9 792	9 792	9 792	9 792	9 792	9 792	9 792	85 000
										25 000
										60 000
210 608	2 946 935	1 569 916	511 868	311 434	3 783 508	1 538 584	637 665	203 326	1 846 559	13 560 404

RECETTES (en € HT)	Données		Montant prévisionnel
	Quantité / Affecté	Prix unitaire / Pourcentage	
Ventes de charge foncière			13 422 816
Charge foncière lot à accession libre	3454	790	2 728 660
Charge foncière lot à logement inclus et (80%)	8300	360	300 000
Charge foncière lot à accession sociale ou BPS	2414	540	1 303 860
Charge foncière lot à accession libre	4767	830	3 958 610
Charge foncière lot à accession sociale ou BPS	2058	540	1 114 920
Charge foncière lot à accession libre	2335	790	1 839 760
Charge foncière lot à accession libre	2580	560	1 444 800
Charge foncière lot à Commerce et BIC actifs	200	200	40 000
Charge foncière Mission locale, locaux associatifs (800m² ML - 200 m² LA)	3000	200	600 000
IR - Charge foncière lot à pôle de l'entrepreneuriat	500		50 000
IR - Action logement	4420		442 000
A la charge du concédant			273 214
Travaux complémentaires à la demande et à la charge du concédant			273 214
participation reversement autres financements			0
participation d'équilibre			0
Participations constructeurs			319 320
Action logement			0
Prévisionnel complément de prix (protocole commercialisation)			319 320
Subventions			200 000
Subvention - appui de l'Etat			100 000
Subvention ANRU			50 000
Produits financiers			0
Produits financiers			0
Activités recettes financières			0
DEPENSES TOTALES EN € HT			14 215 365

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
0	0	3 034 660	5 472 412	0	0	2 682 744	2 183 000	0	0	13 372 816
										2 728 660
										300 000
										1 303 860
										3 958 610
										1 114 920
										1 839 760
										1 444 800
										40 000
										600 000
										50 000
										442 000
0	0	0	29 890	0	0	97 900	0	0	121 419	273 214
										273 214
										0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	319 320
										0
										319 320
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 000
										100 000
										50 000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
										0
0	0	3 034 660	5 526 307	0	0	2 780 644	2 183 000	200 000	121 419	14 165 365

RESULTAT D'EXPLOITATION (MARGE)	654 961	-210 608	-2 946 935	1 464 744	5 014 439	-311 434	-3 783 508	1 242 060	1 543 335	-3 326	-1 725 140	604 961
RESULTAT D'EXPLOITATION (en cumulé)		-210 608	-3 157 543	-1 692 800	3 321 639	3 010 205	-773 303	468 737	2 014 092	2 010 766	285 626	