

Appel à projets
pour le terrain Paul Valéry
à Limeil-Brévannes
en vue d'une opération de construction
à destination de l'activité économique

Une opportunité foncière rare
au cœur d'un écosystème économique innovant

Le présent document a pour objectif d'expliciter le cadre de cet appel à projets ainsi que les attentes de Grand Paris Sud Est Avenir et de la ville de Limeil-Brévannes pour ce site.

Le territoire et son projet de développement

Grand Paris Sud Est Avenir

Ce Territoire (établissement public territorial créé en 2016) regroupe 16 communes représentant 321 066 habitants (INSEE 2019), réparties sur 100 km². Il s'étire des portes de Paris jusqu'à l'arc boisé du sud-est francilien et au début du plateau agricole de la Brie.

Il est ainsi constitué de zones très urbaines, à l'image de Créteil, ville préfecture de 93 246 habitants (INSEE 2019), et d'espaces plus ruraux où se côtoient des communes de moins de 5 000 habitants. Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est structuré par un réseau d'infrastructures ferroviaires dense (RER A et D, ligne 8 du métro aujourd'hui, arrivée de la ligne 15 et Cable 1 demain), un maillage routier et autoroutier important (A 86, RN 4, RN 406, RN 19 et RD 6) et la présence d'une des trois principales plateformes multimodales franciliennes avec le Port de Bonneuil-sur-Marne.

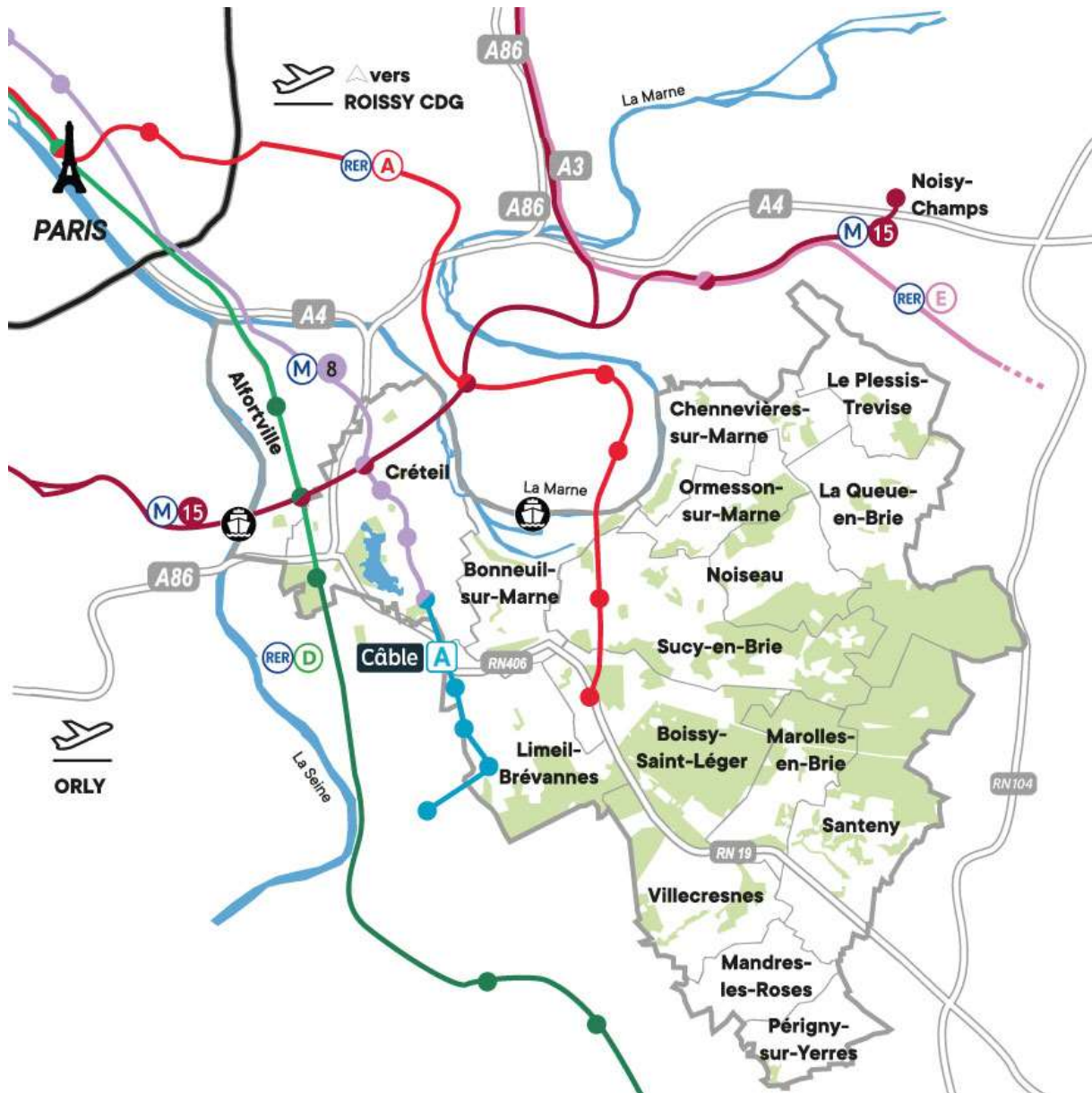
L'importance des équipements d'échelle métropolitaine – culturels, sportifs et de loisirs dont 40 reconnus d'intérêt territorial, de recherche et d'enseignement supérieur comme l'Université de Paris Est-Créteil ou de santé, avec 5 centres hospitaliers sur le territoire – ainsi que le dynamisme du tissu économique local (20 657 établissements en 2016 – Fichier INSEE Sirene) font de GPSEA un pôle de développement majeur du sud-est parisien.

Situé enfin à l'articulation des corridors écologiques de la Seine, de la Marne et de la ceinture verte régionale, le territoire présente un autre atout : un patrimoine naturel riche et diversifié, véritable poumon vert de la Métropole du Grand Paris.

GPSEA est riche d'un tissu économique dense et dynamique avec ses 23 400 entreprises et ses 112 000 emplois. Plus de 3000 entreprises y sont ainsi créées chaque année.

L'économie du territoire est dynamique et marquée par la présence de nombreuses grandes entreprises, leaders dans leurs secteurs, qui ont choisi GPSEA pour se développer : Essilor, Valeo, Safran, Saint-Gobain, Derichebourg, Sodern-Ariane Group, Karcher ... et bien d'autres encore, sans compter de nombreuses TPE et PME innovantes et reconnues dans leurs domaines.

GPSEA sait retenir ces entreprises, favoriser leur développement et en attirer de nouvelles, car il dispose de nombreux atouts : une large gamme de biens immobiliers et fonciers pour accueillir tous profils d'entreprises, une accessibilité forte, grâce à ses réseaux routiers, ferrés et fluviaux, qui continuent de se développer et un vivier de compétences grâce à son Université, ouverte à des collaborations multiples avec les entreprises.



Grand Paris Sud Est Avenir dans la Métropole

Limeil-Brévannes

Comptant 27 833 habitants (INSEE 2019), Limeil-Brévannes est une commune de transition entre le nord val-de-marnais, dense et dynamique économiquement, et le sud, résidentiel et boisé. La commune dispose d'un cadre de vie attractif, du fait de la présence de nombreux espaces boisés et de parcs urbains. Le tiers sud du territoire communal (110 hectares sur les 693 hectares de la commune) est ainsi composé d'espaces naturels boisés (Bois de la Grange).

Parallèlement, du fait de ses disponibilités foncières et de sa proximité de Paris, la commune a connu une grande vague de constructions, qui s'accompagne d'un fort dynamisme démographique. En plein développement, la commune de Limeil-Brévannes a ainsi connu une importante hausse, de plus de 48 %, de sa population entre 2008 et 2019. Elle connaît encore tous les ans l'un des plus forts accroissements de population du département du Val-de-Marne.

Limeil-Brévannes accueille 6 301 emplois salariés (INSEE 2019, + 16,4% en 10 ans) au sein de 1765 établissements. En 2021, 491 entreprises ont été créées sur la commune dont 349 entreprises individuelles. Limeil-Brévannes compte deux zones d'activités économiques et une troisième en construction. La zone des Candies (98 397 m²), au sud de la commune, accueille notamment deux entreprises technologiques, Ommic (ETI en forte croissance spécialisée dans la conception et fabrication de semi-conducteurs dernière génération, notamment pour le secteur des télécommunications) et Sodern-Ariane Group (conception et fabrication de viseurs d'étoile pour le secteur aérospatial) et une pépinière d'entreprises. La Ballastière Est (119 064 m²), zone voisine de la parcelle Paul Valéry, accueille des activités logistiques. La ZAC de la Ballastière Nord (10 ha) voit quant à elle la création du Parc des Entrepreneurs qui s'apprête à accueillir des entreprises productives et innovantes comme Plasti D, dans le secteur de la plasturgie ou Calyxia entreprise spécialisée dans le micro-encapsulage qui allie activités de R&D et production.

L'ambition de la Ville et du Territoire pour un secteur en devenir

La parcelle Paul Valéry, objet de cet appel à projets, est aujourd'hui une friche urbaine en partie arborée. Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique, au croisement entre le futur téléphérique urbain Cable 1 menant au métro ligne 8 et aux lignes de bus menant aux RER A/C/D, le long de l'avenue de la Ballastière (RD110) permettant de rejoindre la N406, la N6 et l'A86, à proximité du port de Bonneuil sur Marne et de la gare de fret ferroviaire attenante.

Elle s'inscrit dans un secteur en devenir et dont la mutation a été entamée il y a près de 15 ans.

Utilisé en tant que parcelles maraîchères jusque dans les années 1950, le site est devenu une carrière à ciel ouvert pour l'extraction de sables et de graviers jusqu'à atteindre la nappe phréatique. Son comblement s'est fait à partir de 1990.

Le sud de la zone a été aménagé pour former l'écoquartier des Temps Durables, réalisé en 2010. Les parcelles situées au nord de la rue Paul Valéry sont dédiées à l'activité économique. A l'est, la zone d'activités logistiques Albert Garry, créée en 1997, couvre une superficie d'environ 18 ha. L'accès aux entrepôts se fait par la rue Albert Garry qui prolonge la rue Paul Valéry vers le rond-point Henri Dunant (RD 101/RD205). Il est à noter que le quartier des Temps Durables et le Parc des Entrepreneurs sont raccordés à un réseau de chaleur alimenté par une centrale biomasse située au sud-est du terrain Paul Valéry.

Pour répondre aux orientations générales d'urbanisme et d'aménagement soutenues par la ville pour conduire l'évolution de Limeil-Brévannes à l'horizon 2030, notamment en matière de développement de l'activité économique et commerciale, la Ville et le Territoire ont engagé l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation économique, le Parc des Entrepreneurs, sur le site de la Ballastière Nord, grand foncier disponible à vocation économique, situé à proximité d'infrastructures routières et de transport sur la ville. Le Parc des entrepreneurs, créée en 2019 et qui s'étend sur un périmètre de 8,92 ha, borde l'ouest et au nord du terrain objet de l'appel à projets. La programmation économique de ce parc d'activités tend vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des locaux d'activités à vocation artisanale et à destination des PME/PMI, en accession ou en location.



Environnement de la parcelle



Tracé du Câble 1

Les objectifs poursuivis pour ce secteur à vocation économique sont les suivants :

- Développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes en lien avec les projets structurants du Territoire ;
- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/ Paul Valéry.

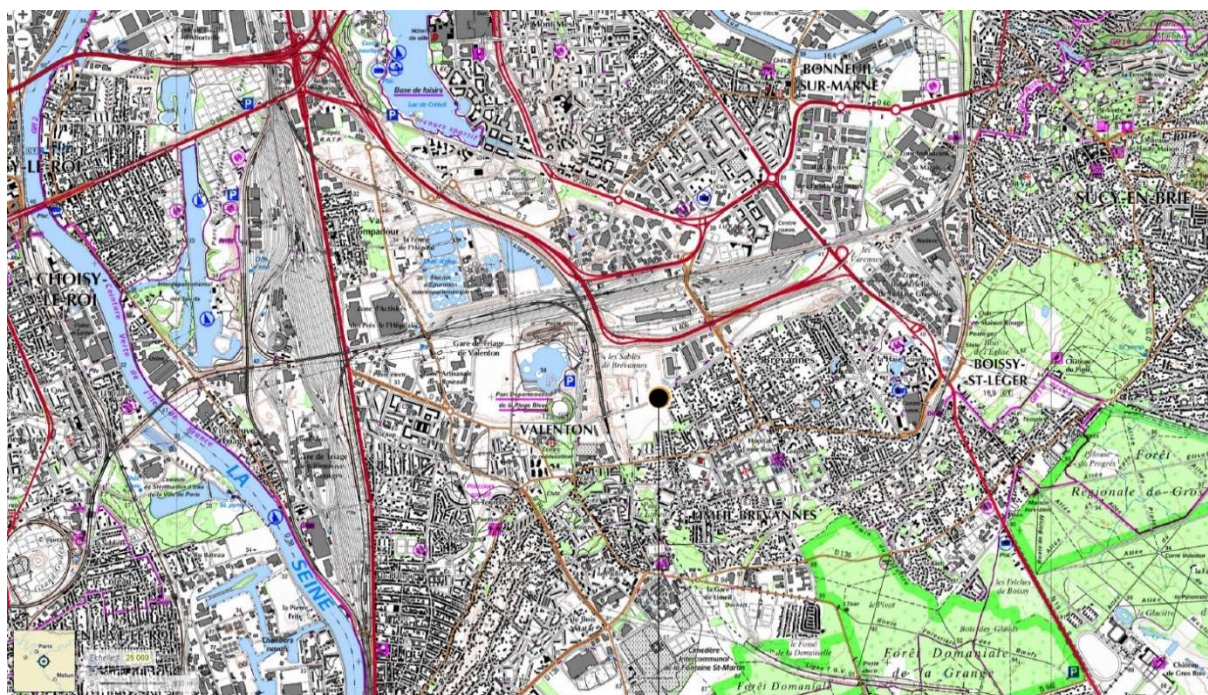
Les projets qui prendront place sur cette zone devront donc répondre aux enjeux suivants :

- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ;
- Le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables ;
- La réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et au tissu voisin ;
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;
- La prise en compte de l'historique du site et l'intégration des opportunités ou contraintes environnementales de site dans la conception du quartier.

Le projet qui sera retenu pour le terrain Paul Valéry devra s'inscrire dans l'ambition décrite ci-dessus pour le nouveau quartier économique en développement au nord et à l'ouest et en bonne articulation avec le quartier d'habitation des Temps Durables au sud.

Le terrain Paul Valéry

Le terrain objet du présent appel à projets, appelé « terrain Paul Valéry », est un terrain non bâti de 25 000 m², à détacher des parcelles cadastrées section AB n°525, 528 (sises les Sables de Brévannes), 526, 537 (sises 15 rue Paul Valéry), 533 (sise chemin rural n°19), 531 et 536 (sises 13 rue Paul Valéry) à Limeil-Brévannes.



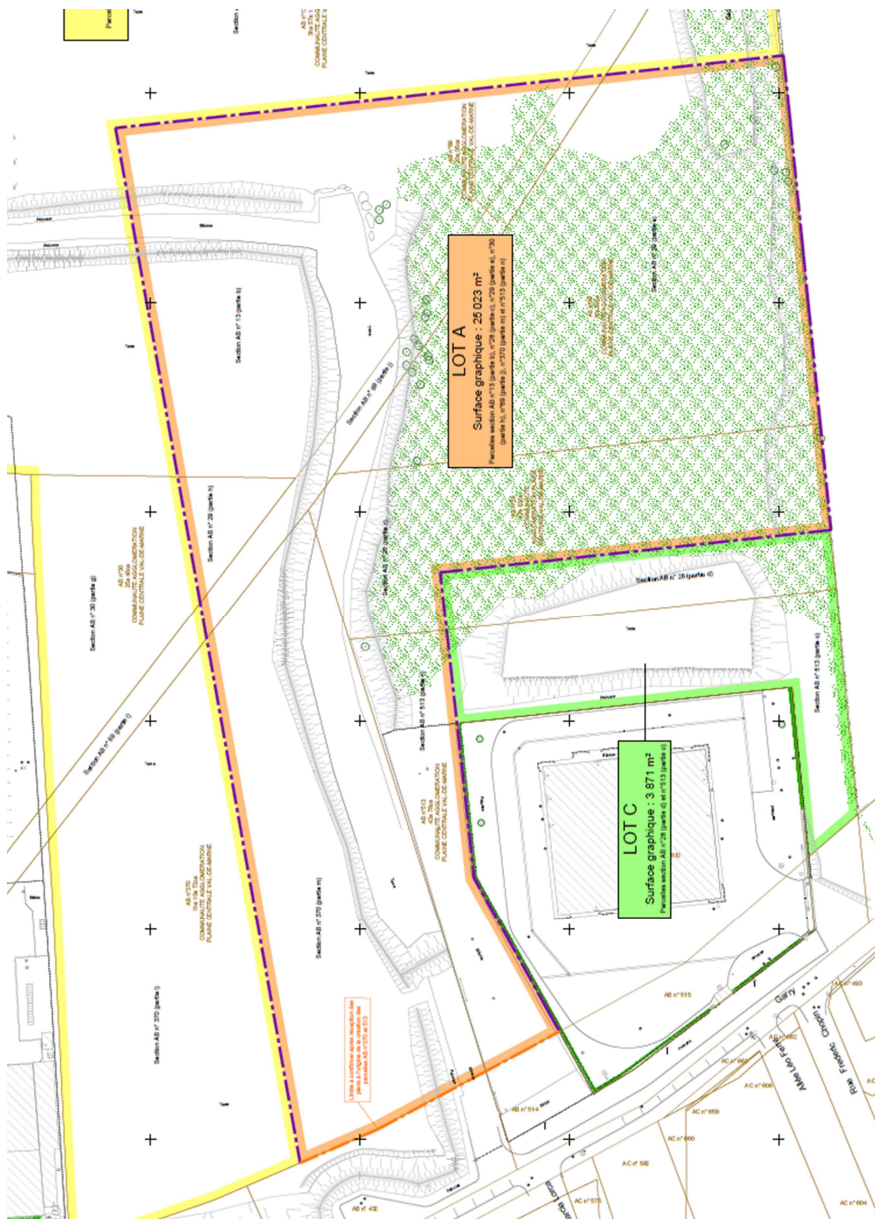
Plan de situation



Photo aérienne



Plan cadastral



Plan de géomètre (la parcelle Paul Valéry correspond au lot A)

Le terrain est viabilisé. Le piquage des réseaux sera effectué au niveau de la rue Paul Valéry.

Les bâtiments à construire devront obligatoirement être raccordés au réseau de chauffage urbain (chaufferie biomasse voisine).

La desserte routière (voitures et camions) du terrain s'effectue par la rue des Frères Thonet à l'intérieur du Parc des Entrepreneurs. L'accès piétons et vélo au site pourra se faire depuis la rue Paul Valéry. Une voie de circulation douce, l'allée Jeanne Barret, relie la rue Paul Valéry à la rue des Frères Thonet.

Le boisement en place dans la partie nord-est du site devra être conservé (entre 6 000 et 7000 m²) et des mesures de compensation devront permettre de retrouver un 1ha planté supplémentaire. La plantation d'une bande d'arbres en limite de parcelle peut répondre à cette obligation.

Le terrain est soumis aux articles AUD du Plan Local d'Urbanisme de Limeil-Brévannes. Le PLU prévoit notamment 20% d'espaces non construits pleine terre minimum et une hauteur de construction de 15 m maximum.

Comme décrit ci-dessus, ce terrain est une ancienne carrière comblée sur une hauteur variant de 8 à 15m. Les sols présentant diverses pollutions ont fait l'objet d'études et d'analyses, dont les conclusions sont résumées ici. Pour un projet qui prévoit l'accueil d'activité, la construction de bâtiments, des espaces extérieurs qui accueilleront des VRD et des parcs de stationnement recouverts par une surface minérale (enrobé, dalle bétonnée) ainsi que des espaces verts, les risques sanitaires associés sont liés à des expositions par :

- Contact cutané avec des sols contaminés par des composés organiques et/ou métalliques en cas de fréquentation significative d'espaces non imperméabilisés ;
- Inhalation/Ingestion de poussières contaminées par des composés organiques et/ou métalliques,
- Inhalation de composés volatils dans les espaces clos par le transfert de ces composés depuis l'air du sol via un dégazage de substance(s) contenue(s) dans les sols et/ou les eaux souterraines.

Concernant les risques par contact cutané avec des sols contaminés et inhalation/ingestion de poussières contaminées, la mesure de gestion consiste en l'isolement des terres historiques soit par un recouvrement minéral (bâtiment, enrobé, etc.) soit par recouvrement avec de la terre saine. A ce titre, les futurs espaces verts devront faire l'objet d'un apport de terre saine d'une épaisseur minimale de 30 cm.

Concernant le risque par inhalation de composés volatils par transfert via un dégazage des substances contenues dans le sous-sol, les mesures de gestion vont consister en :

- Pour les bâtiments à grand volume (entrepôts) : réaliser une ventilation suffisante afin de renouveler le volume d'air intérieur ;
- Pour les bâtiments à espaces intérieurs confinés (bureau, hall, etc.) : surmonter les bâtiments au-dessus de vide sanitaire ventilé afin de limiter les transferts vers l'intérieur des bâtiments.

Grandes orientations attendues

En matière de développement économique et d'emploi

Il est attendu du projet retenu qu'il permette l'installation d'une activité productive et innovante (conception ou fabrication), si possible dans l'une des filières structurantes de GPSEA (santé, agroalimentaire, éco-industries, mobilités du futur), fortement créatrice d'emplois. Le commerce de détail ne sera pas accepté.

Un ratio emploi/m² conséquent, équivalent ou supérieur à celui du Parc des Entrepreneurs (de l'ordre de 250 emplois/ha commercialisé).

Les activités accueillies sur le site devront générer pas ou peu de nuisances pour le voisinage, et notamment le quartier d'habitation des Temps Durables, au sud de la rue Paul Valéry. Aussi, le trafic poids-lourds induit par les activités accueillies devra être réduit. Les activités ne devront pas générer de nuisances sonores ou olfactives.

Prescriptions et recommandations urbaines, architecturales et paysagères

Dans un souci de cohérence entre les programmes et d'harmonie visuelle, les prescriptions en matière d'architecture et de traitement paysager attendues pour la parcelle Paul Valéry sont similaires à celles du cahier des prescriptions du Parc des Entrepreneurs (ZAC de la Ballastière Nord). Le document est fourni en annexe de cet appel à projets.

L'OAP du secteur de la Ballastière Nord devra être respectée et notamment la création d'un front urbain tertiaire qualitatif le long de la voie piétonne cyclable qui remonte depuis la rue Paul Valéry.

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt et d'artisanat sont autorisées sous conditions de prendre toutes les dispositions pour prévenir les dangers ou inconvénients et nuisances pouvant être générées. Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur (installations classées pour la protection de l'environnement, lois sur l'eau, sur le bruit, le paysage).

Les règles de prospect et de hauteur devront être respectées. Les candidats peuvent se reporter au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Limeil-Brévannes.

La hauteur maximale des bâtiments est de 15 mètres, hors ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, cheminées et autres superstructures qui sont exclus du calcul de la hauteur. Par ailleurs, les installations dont la hauteur est imposée par destination (antennes, pylônes, silo, caténaies...) ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

Le stationnement devra être conforme au PLU y compris pour le stationnement deux-roues et les aires de livraison.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Critères d'appréciation des propositions

Le choix de l'opérateur économique pour la cession du terrain reposera sur plusieurs critères :

- La pertinence du projet économique et son impact sur la dynamique économique locale au regard des objectifs de développement économique que la Ville et le Territoire se sont fixés ;
- La bonne intégration du projet dans son environnement urbain et respect du cahier de prescriptions de la ZAC voisine et de la réglementation en matière d'urbanisme en vigueur sur le site ;
- Le prix d'acquisition des terrains que le candidat proposera à Grand Paris Sud Est Avenir ;
- Les références, l'expérience mais aussi la solidité financière et technique du candidat.

Informations pratiques sur l'appel à projets

Le dossier présenté devra permettre d'apprécier la faisabilité technique, économique et financière du projet et devra pour cela :

- Détailler le modèle économique du projet, sa programmation, les activités économiques qui y trouveront place et le nombre, la nature des emplois créés ainsi que les perspectives de commercialisation (pré-commercialisation, en blanc, etc.) dans le cas d'un projet porté par un opérateur qui ne sera pas l'occupant unique de la construction réalisée ;
- Présenter un bilan prévisionnel de l'opération ;
- Présenter un calendrier prévisionnel d'exécution ;
- Présenter l'entreprise et ses garanties financières ;
- Présenter de manière détaillée le plan masse et une première esquisse architecturale permettant de mesurer l'ambition du projet et son intégration dans son environnement.

Chaque candidat est libre de se porter acquéreur du terrain. Néanmoins, le coût relatif aux études à réaliser en phase candidature sera supporté par chaque candidat.

L'appel à projet est ouvert le mercredi 7 décembre 2022 à 11h.

Une visite du site sera organisée au mois de janvier. Les candidats potentiels intéressés par cette visite sont invités à prendre contact avec le service développement économique de GPSEA à l'adresse conomie@gpsea.fr

Les candidats à l'appel à projet devront envoyer leur dossier de candidature complet au plus tard le mardi 28 février 2023 à 18h à l'adresse électronique conomie@gpsea.fr.

Annexes

Téléchargeables sur le site sudestavenir.fr :

- Plan du terrain
- Cahier des prescriptions de la ZAC de la Ballastière Nord
- Plan local d'urbanisme de Limeil-Brévannes

Disponibles sur demande (economie@gpsea.fr) :

- Diagnostic faune-flore ;
- Etude de potentiels en énergies renouvelables ;
- Etude de trafic ;
- Etude acoustique ;
- Etude air et santé.



Contact

Service développement économique
Grand Paris Sud Est Avenir
conomie@gpsea.fr