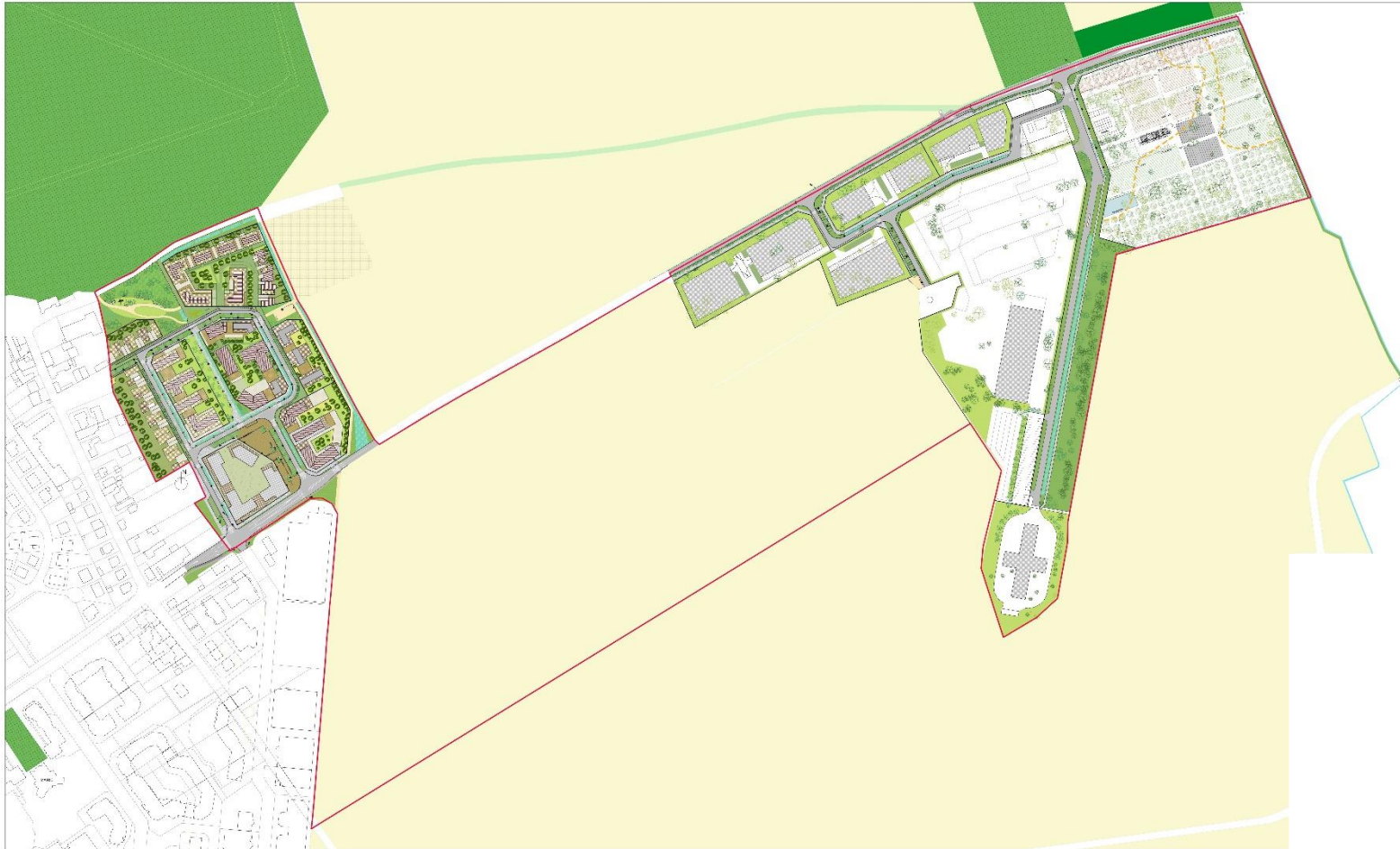




« DOSSIER DE REALISATION »

ZAC DES PORTES DE NOISEAU

« Dossier de réalisation » de la Z.A.C des portes de Noiseau



Février 2025 – Commune de Noiseau

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DE PRESENTATION
- II. PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
- III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

I- RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

Depuis le 1er janvier 2016, les intercommunalités de Plaine Centrale du Val-de-Marne, du Haut Val-de-Marne et du Plateau Briard, ainsi que la commune de Bonneuil, se sont regroupées au sein d'un Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris dénommé Grand Paris Sud Est Avenir (territoire 11).

La compétence d'Aménagement de l'espace relève dorénavant de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Ainsi, par délibération CT2018.2/035 du 4 avril 2018, l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en collaboration avec la ville de Noiseau, a pris l'initiative, d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat et de développement économique. Les objectifs poursuivis par l'opération sont de :

- Développer un agro-quartier de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux.

Afin de répondre à ces objectifs, un projet d'aménagement a été étudié et présenté aux habitants à partir de décembre 2018, dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC menée par GPSEA et la Ville. Le bilan de cette concertation préalable a été tiré par les délibérations du conseil de territoire n°CT2019.5/124-1 en date du 11/12/2019 et n°CT2021.3/028-1 en date du 09/06/2021.

Les enjeux et objectifs de la ZAC des portes de Noiseau, le périmètre, le programme et le bilan ont été approuvés lors du conseil de territoire du 02/12/2020, par délibération n°CT2020.5/069-1.

L'aménagement de la ZAC des Portes de Noiseau a été concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Avenir Développement au terme d'un traité de concession d'aménagement en date du 9 juin 2021.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023, et conformément aux articles L.5211-1 et 5219-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, le conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir a approuvé :

- Le dossier de création de la ZAC des portes de Noiseau située à Noiseau.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- 4- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

I – LE RAPPORT DE PRESENTATION

I-1. Rappel des enjeux

Les enjeux poursuivis par le projet, tels que délibérés et approuvés, sont les suivants :

- Développer un agro-quartier de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux.

Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau intègre au cœur de ses aménagements l'ouverture et l'accroche au grand paysage, qu'il soit agricole ou forestier avec les champs présents, le parc du château d'Ormesson et la forêt de Notre Dame. Cette approche paysagère se traduit également par une requalification de l'entrée de ville de Noiseau depuis la commune de la Queue-en-Brie, comme porte d'entrée de la vallée de la Marne depuis le plateau Briard. L'accroche au grand paysage s'effectue ici en deux temps :

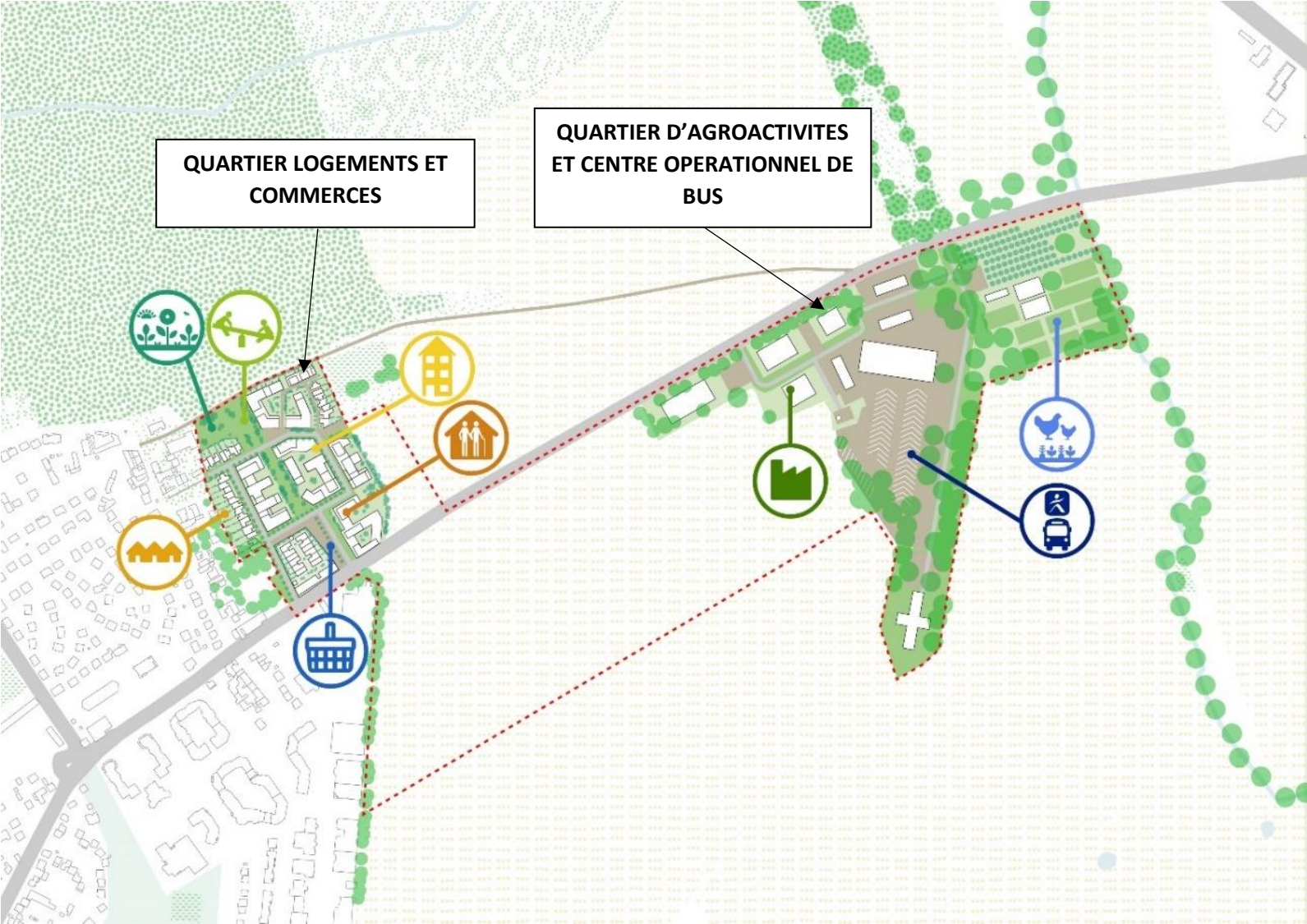
- L'arrivée sur le futur quartier d'agroactivités dont une ferme agroécologique qui remplacera la friche économique France Telecom crée un premier seuil. Caractérisée par une trame végétale dense et en partie existante, elle constitue une transition intermédiaire entre champ et ville.
- L'entrée de ville, urbaine et habitée de Noiseau avec le nouveau quartier de logements animera cette seconde séquence en s'ouvrant sur une place commerçante avec des rez-de-chaussée actifs. La route départementale 136 perdra ici son côté routier pour devenir avenue avec le réaménagement de ses trottoirs, la plantation d'arbres d'alignement et une attention particulière donnée aux traversées cycles et piétons.

Le projet permet de renforcer le centre ancien de Noiseau en créant des points d'intensité, des zones de rencontre et en donnant aux commerces une place visible et accessible à pied, à vélo, vecteur d'animation urbaine pour l'ensemble de la ville.

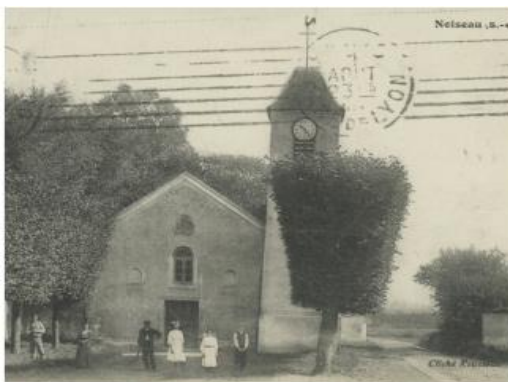
Les nouveaux habitants du quartier auront un accès facilité au centre ancien avec une large coulée verte qui s'ouvre vers l'église et permet d'avoir des vues ouvertes sur le grand paysage, permettant également de faire dialoguer les deux secteurs de la ZAC et leur patrimoine architectural respectif (clocher de l'église, symbole de ville à la campagne, et la tour France Telecom repère visuel pour tous les Noiséens).

Le projet vise également à l'insertion paysagère de l'actuelle friche économique France Telecom dans la commune par un projet ambitieux de renouvellement urbain.

La programmation de la ZAC des portes de Noiseau



Le site de la ZAC des portes de Noiseau



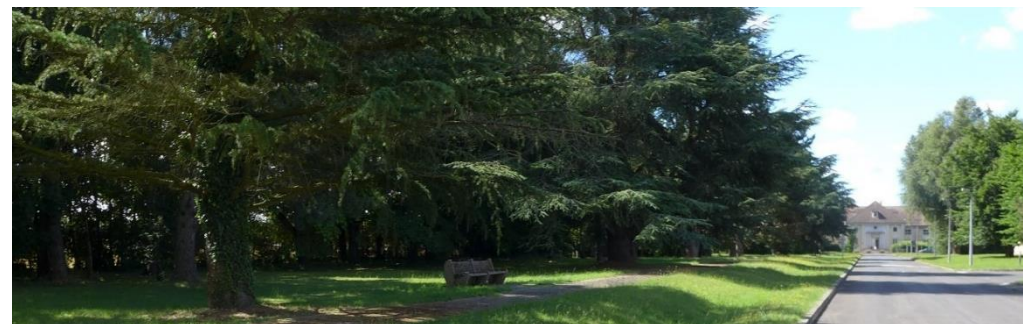
Eglise - reconstruite en 1830 - perspective vers la plaine



Le chemin du cimetière



le bourg ancien de Noiseau



Allée du château avec son patrimoine paysager – Friche économique France Telecom



Vue sur le clocher de l'église depuis la RD 136



Vue sur la Tour France Telecom depuis l'église

I-2. Présentation de la ZAC

Le projet de ZAC des portes de Noisneau prévoit la construction d'un agro-quartier sur deux secteurs d'entrée de ville. Le premier à dominante Habitat se situe dans la continuité de l'urbanisation de la ville à proximité de l'ancien bourg. Le second, plus isolée du centre-ville, correspond quant à lui au renouvellement urbain de la friche économique anciennement France Telecom (environ 13 hectares). Ces deux zones s'articulent de part et d'autre de la route départementale qui constitue l'axe majeur traversant d'est en ouest la ville de Noisneau. A l'ouest, la ville de Sucy-en-Brie, à l'est La Queue en Brie.

Le site France Télécom, d'une surface d'environ 13 hectares, est aujourd'hui majoritairement déserté. Seuls quelques maisons sont toujours habitées. Pour redynamiser la ville, réinventer de nouvelles activités sur son territoire tout en ayant une gestion économe des sols, la reconquête de la friche France Telecom apparaît alors comme une priorité. La possibilité de reconverter et de valoriser ce site constitue un véritable levier de redynamisation pour la commune ainsi qu'une opportunité de raccrocher ce secteur historiquement isolé au centre de Noisneau.

Le projet prévoit sur cette friche économique, la création à l'Est d'une ferme agroécologique sur 3,5ha. Cette zone accueillera une diversité de production agricole qui pourront aller du maraîchage, à l'arboriculture, au petit élevage. La promotion de techniques d'agriculture innovantes en vue d'encourager et d'accompagner une transition, une conversion agricole à moyen terme a été retenue comme un élément de programmation essentiel de la ZAC des portes de Noisneau.

Le projet accueillera également un programme de centre opérationnel de bus (130 bus) d'Ile de France Mobilité pouvant accueillir à terme une flotte innovante de bus GNV et hydrogène.

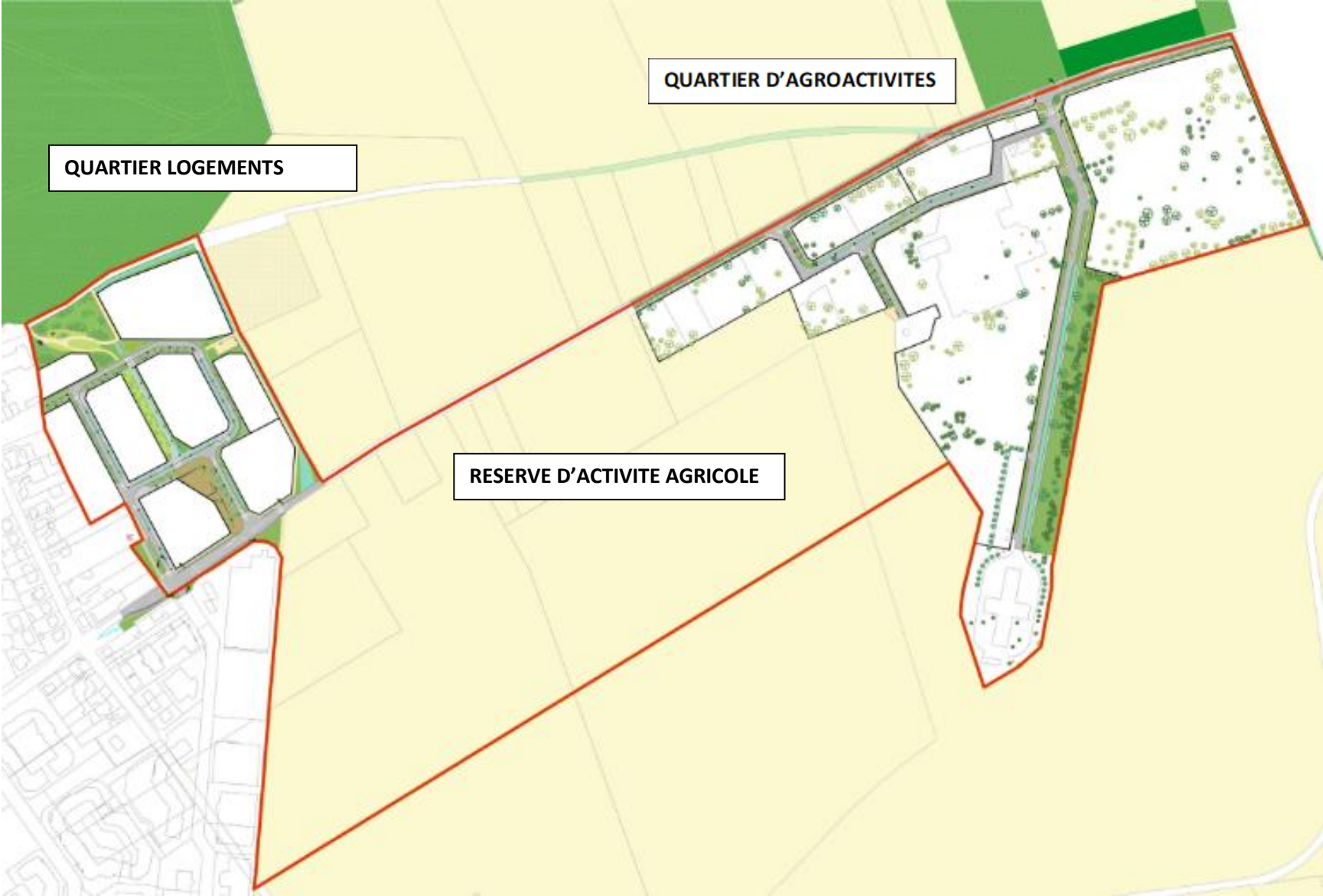
Une zone d'agro-activité sur ce secteur de la ZAC comprendra des locaux d'activités (20 000m² environ de SDP).

Un quartier d'habitations sur la partie ouest de la ZAC sur 4,5 ha : construction de 417 logements (ainsi que des commerces de proximités au maximum de 500m²) :

- 27 pavillons en accession,
- 234 logements en accession et locatif libre en immeuble collectif en R+2+A/C,
- 66 logements locatifs sociaux en immeuble collectif en R+2+A/C,
- 90 logements en résidence sociale intergénérationnelle ».

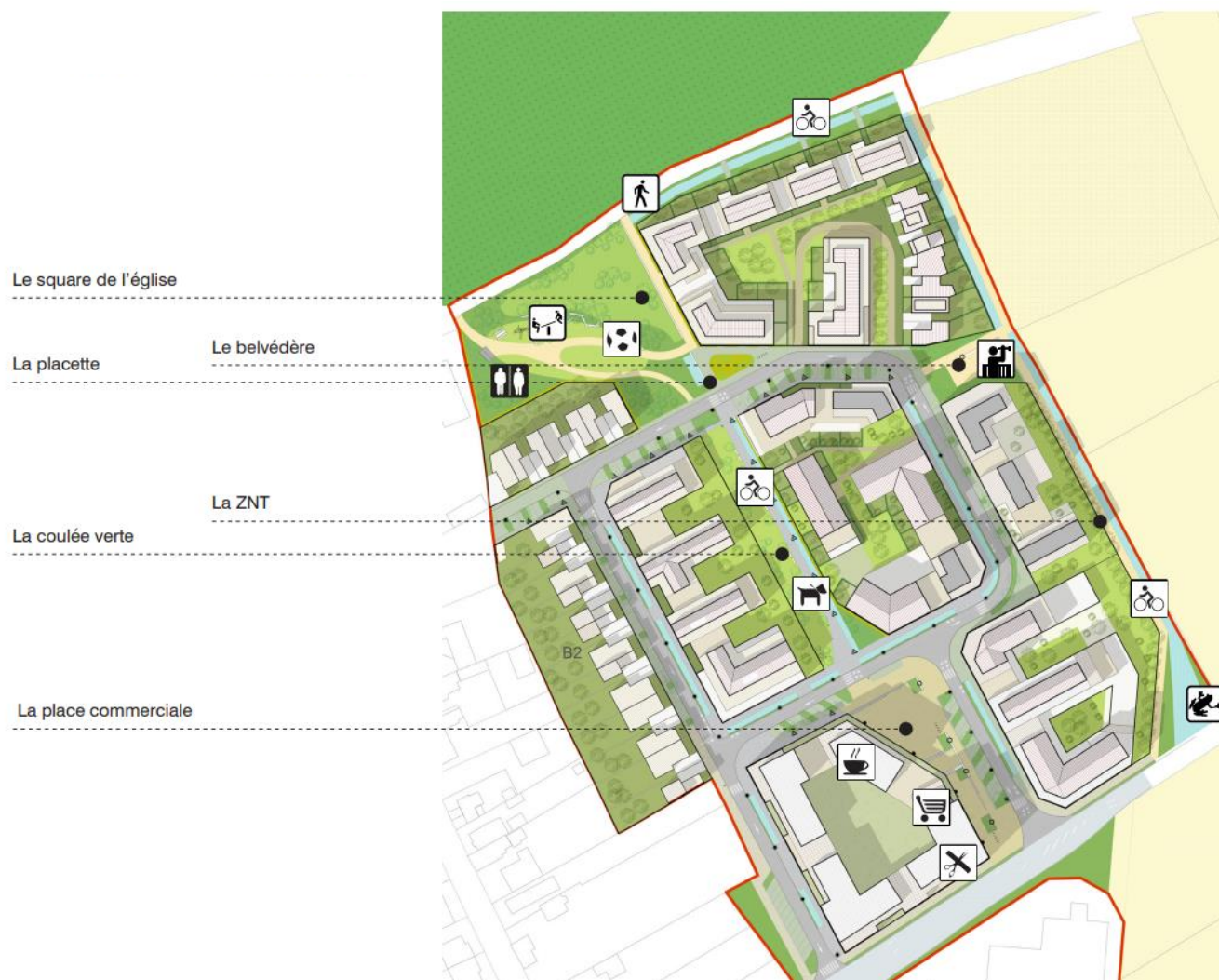
Par-delà la programmation de logements et d'activités, le projet de ZAC intègre une réserve d'activité agricole céréalière de 17 ha, sans intervention ni recherche d'une maîtrise foncière. Cette réserve est ici intégrée au projet de ZAC dans la perspective à long-terme d'accompagner les transformations probables de la filière agricole de la commune, qui seront portées par les exploitants actuels ou leurs successeurs, et en accord avec leurs projets.

Plan masse de la ZAC des portes de Noiseau



Le quartier Logement

Le nouveau quartier Logement de la ZAC des portes de Noiseau en continuité du centre – ville se caractérise par 20 % d'espaces verts publics en pleine terre ce qui permet des usages et des activités pour les nouveaux habitants et les noiséens. La conception urbaine recherche à imperméabiliser le moins possible les sols. La programmation d'habitat est variée et permet un parcours résidentiel. Des commerces de proximité d'environ 500m² s'ouvrent sur une nouvelle place commerciale en entrée de quartier.



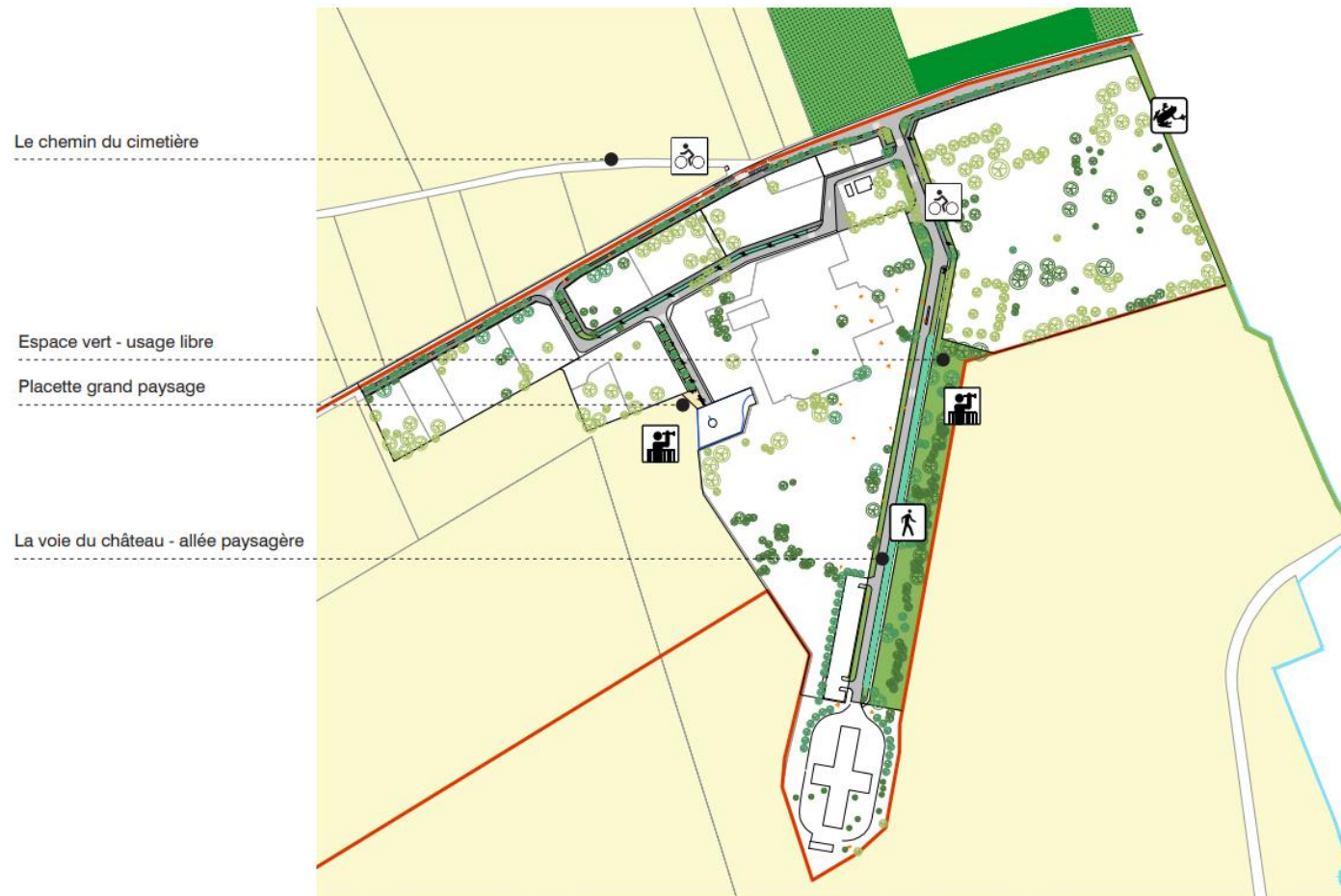
Le quartier d'agroactivités

Le projet a pour objectif de réinvestir la friche économique France Telecom située au milieu des dernières terres agricoles céréalières du Val de Marne. La programmation prévoit la réalisation d'un dépôt bus porté par Île - de - France Mobilités (IDFM) sur une surface maximale de 7000m², la réalisation de locaux pour des activités agro-économiques (20 000m² environ) et d'une ferme agroécologique (maraichage, petits fruits rouges, verger et poules pondeuses).

Le site est anciennement construit (sa construction débute en 1931) et présente un paysage riche et diversifié. Il prolonge un corridor boisé venant du nord et crée un îlot vert qui contraste au milieu des champs.

L'existant, qu'il soit bâti ou végétal, se doit d'être la trame du réaménagement. L'objectif est de ne pas imperméabiliser plus de sol que ce qui est déjà construit, de désimpermeabiliser quand c'est possible, de réutiliser au maximum les voiries existantes et de valoriser les trames paysagères au profit du projet.

Le site se caractérise par une grande diversité en termes de végétation et une richesse inattendue de sujets matures en densité, malgré l'enfrichement : une trame plantée claire qui structurerait les déplacements et les différents usages du site.



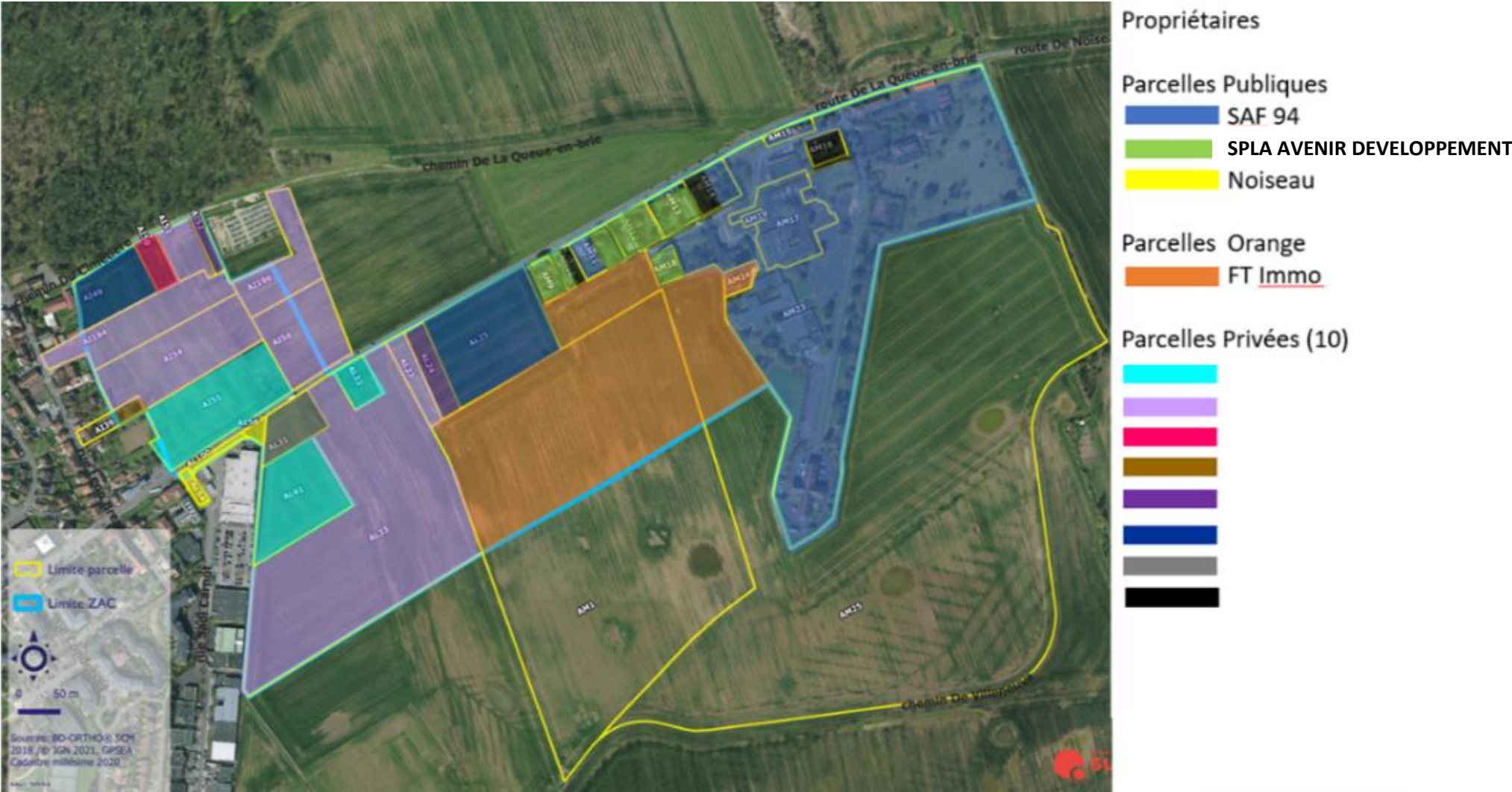
I-3. Périmètre opérationnel

Le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 35,6 hectares, situés en totalité sur la commune de Noiseau.

La structure foncière du projet de ZAC des Portes de Noiseau s'organise en trois secteurs :

- L'ancienne friche France Télécom : les terrains ont été majoritairement rachetés par le SAF94 (Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne) et 8 parcelles pavillonnaires ont été rachetées au fil des années par le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir, qui les a cédées sous forme d'apport foncier à l'aménageur Avenir Développement. L'aménageur a acquis une parcelle à un propriétaire privé et 3 parcelles appartiennent encore à des propriétaires privés sur le site.
- Les terrains à urbaniser dans le cadre du nouveau quartier logement : les terrains sont possédés par 6 propriétaires privés.
- Les terrains agricoles sanctuarisés, occupant une grande partie de la surface du site, sont possédés par plusieurs propriétaires ou organismes.

Le périmètre de la ZAC des portes de Noiseau et la propriété foncière



I-4. Objectifs poursuivis par le projet

L'aménagement du nouveau quartier de logements répond à plusieurs objectifs :

- Préserver la vue sur le clocher depuis la RD 136, caractéristique de l'entrée de ville et de l'image du bourg,
- Créer un premier plan paysager en lisière des champs cultivés en reprenant le vocabulaire agricole,
- Traitement de la ZNT (zone de non-traitement) : distance de sécurité à respecter vis-à-vis des éléments environnants,
- Créer une coulée verte au cœur du projet comme liaison douce Nord/Sud,
- Frugalité des aménagements publics : limiter les surfaces imperméables et profiter des voiries pour y adosser du stationnement longitudinal et éviter ainsi les poches de stationnement,
- Préserver le chemin du cimetière de la circulation de véhicules motorisés et le valoriser. Créer une promenade plantée menant à l'agroquartier. Ouvrir le quartier sur la place de l'église avec la création d'un square,
- Proposer une répartition du programme cohérente avec les constructions existantes qui bordent le site,
- Créer un front bâti sur la RD 136 pour préserver le cœur de la zone d'aménagement des nuisances de cette voie, profiter de cette implantation lisible pour y installer les commerces et créer un front urbain signifiant l'entrée de ville. Créer une entrée de ville sécurisée en rompant l'écriture routière de la RD 136,
- Création de deux placettes, une placette commerçante au Sud d'environ 1100m² en accroche de la RD 136 et une placette au Nord ouverte sur le square, d'environ 250m².

Les intentions paysagères et urbaines du quartier d'agroactivités sont les suivantes :

- Valoriser l'entrée de ville avec des abords qualitatifs et paysagers,
- Favoriser la frugalité des aménagements publics,
- Préserver au maximum les trames paysagères existantes et notamment le corridor Nord - Sud qui mène au château et intègre le parc linéaire,
- S'appuyer sur les dalles et voiries existantes pour limiter l'imperméabilisation au moment du réaménagement,
- Sécuriser les traversées des piétons et cycles vers le Chemin du cimetière et la desserte des arrêts de bus,
- Prolonger les parcours de mobilité douce au sein de la zone d'activité,
- Accompagner le projet d'une réflexion sur l'eau, (infiltration, rétention et valorisation) à l'échelle de la parcelle comme à l'ensemble du quartier.

II- PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

II- LE PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC des portes de Noiseau a vocation à accueillir une programmation mixte répondant aux besoins du territoire : habitat, activités agricoles et économiques, espaces publics et paysagers ainsi qu'un centre bus nouvelle génération.

Habitat :

Le programme prévoit environ 327 logements et une résidence intergénérationnelle de 90 unités. La surface de plancher (SDP) dévolue au logement représente environ 28 000 m². Des rez-de-chaussée actifs à vocation commerciale pour une SU d'environ 500m² seront intégrés à la programmation de logements.

Activités agroéconomiques :

Le programme prévoit environ 6,7 hectares de terrains ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises et artisans. Cette programmation, amenée à évoluer au regard des besoins réels des entreprises souhaitant s'implanter sur la zone, pourrait représenter une surface de plancher d'environ 20 000 m².

Centre bus : La ZAC prévoit l'accueil d'un centre bus nouvelle génération positionné en partie médiane de la friche France Télécom, sur une emprise d'environ 3,6 ha, porté par Ile-de-France Mobilités. La surface de plancher (SDP) maximal dévolue au centre bus est de 7 000 m².

Activités agricoles : La ZAC prévoit, sur une surface d'environ 3,5 ha, un projet de ferme agroécologique sur le secteur Est de l'actuelle friche France Télécom. Le projet intègre également une réserve d'activité agricole céréalière de 17 ha.

Tableau de synthèse du programme prévisionnel global des constructions à édifier sur la zone :

Programme	SDP (m ²)
Habitat	Environ 28 000 m ²
Activités agroéconomique	Environ 20 000 m ²
Centre opérationnel de bus	Maximum 7 000 m ²
Rez-de-chaussée actifs	Maximum 500 m ²
Total	Environ 55 500 m ²

III- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

III - LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics prévoit :

Le quartier Logements

- Une place commerciale ;
- Une coulée verte ;
- Le square de l'église ;
- Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
- La requalification de la RD 136 au droit du quartier logement ;
- Une voie verte ;
- Un belvédère ;
- Un réseau de noues et un bassin d'infiltration de l'ordre de 450 m³ sur une emprise d'environ 1 100m² pour la gestion des eaux pluviales ;
- La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier.

Le quartier d'agroactivités

- La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive Sud de la RD 136 ;
- La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne ;
- La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités ;
- L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités ;
- Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales ;
- La création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités.

III-1. Quartier Logement – une place commerciale

Une première séquence urbaine au droit de la route départementale 136 accueille des commerces de proximité.

Deux niveaux de logements seront réalisés en superstructure des commerces. Cette écriture architecturale et urbaine permettra de moderniser l'image du nouveau quartier et de créer une accroche visuelle par un bâtiment singulier en entrée de ville. Le quartier propose l'aménagement d'une place commerciale animée par les vitrines des commerces de proximité. Il s'agit de la seule place principalement minérale, pour permettre différents usages et la possibilité d'accueillir des événements éphémères ou animations. Le revêtement de sol proposé pour la place est la brique, revêtement qualitatif, pérenne et un clin d'œil à l'Histoire de Noiseau et l'ancienne briqueterie.

Cette place est bordée par le lot de la résidence intergénérationnelle à l'Est pour faciliter l'accès à tout un chacun aux commerces et aux animations d'une place en cœur de ville. Elle fonctionne en gradins afin de s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site qui est conservée mais reste accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) avec une rampe le long des places de stationnement.



ZAC des portes de Noiseau	ville de Noiseau	Avenir Développement	Lot C1 : reprise faisabilité	AVP	Oct 2024 1/500 Indice :
TGTFP - atelier d'urbanisme et d'habitat	Atelier Georges - urbanisme	INGETEC - bureau d'architecture			

III-2. Quartier Logement – une coulée verte

Au centre du quartier, le projet urbain comprend une coulée verte d'une largeur de 15m. Elle se veut être un espace de rencontre où la pleine terre domine avec une large pelouse plantée, un espace de convivialité intergénérationnelle à distance des circulations routières. La coulée verte permet également un accès aux locaux vélos et un accès secondaire aux logements. Cet adressage a pour but de favoriser l'animation de la coulée verte. Les halls d'entrée principaux des logements sont en revanche adressés sur rue.



Plan et coupe de principe



III-3. Quartier Logement – le square de l'église

Au Nord du quartier sera réalisé le square de l'église qui s'ouvre vers le centre ancien et le relie au chemin du cimetière. Il sera animé par une aire de jeux pour enfants, des plantations plus forestières, faisant la jonction avec le paysage du parc du château d'Ormesson. Le mur classé au titre des monuments historiques en pierre en bordure du square participe au paysage et à l'ambiance rurale et « champêtre » du square. La topographie naturelle du site permet de récupérer et stocker les eaux de pluie en point bas du square, en limite avec le chemin du cimetière, afin d'éviter toute inondation en cas de fortes intempéries. Ce « bassin » sera praticable pour les activités du square la majorité du temps.

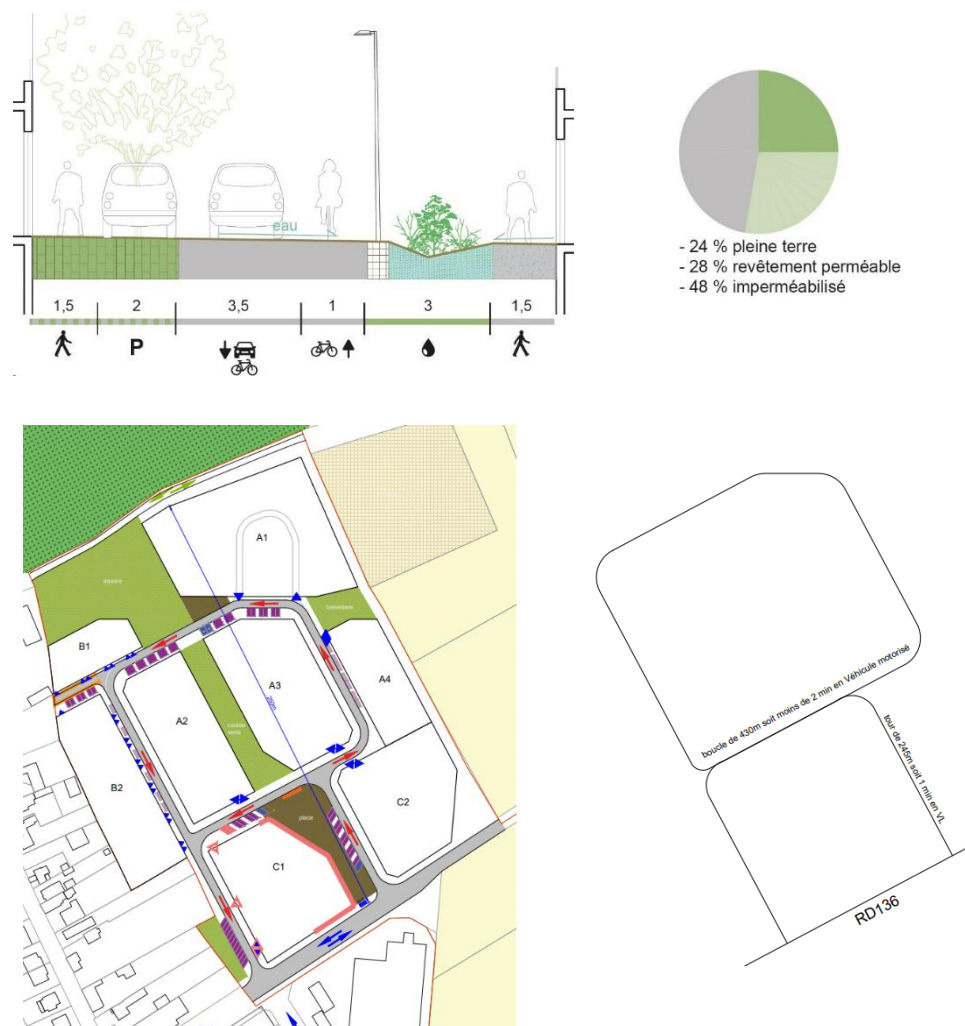


Plan du square de l'Église

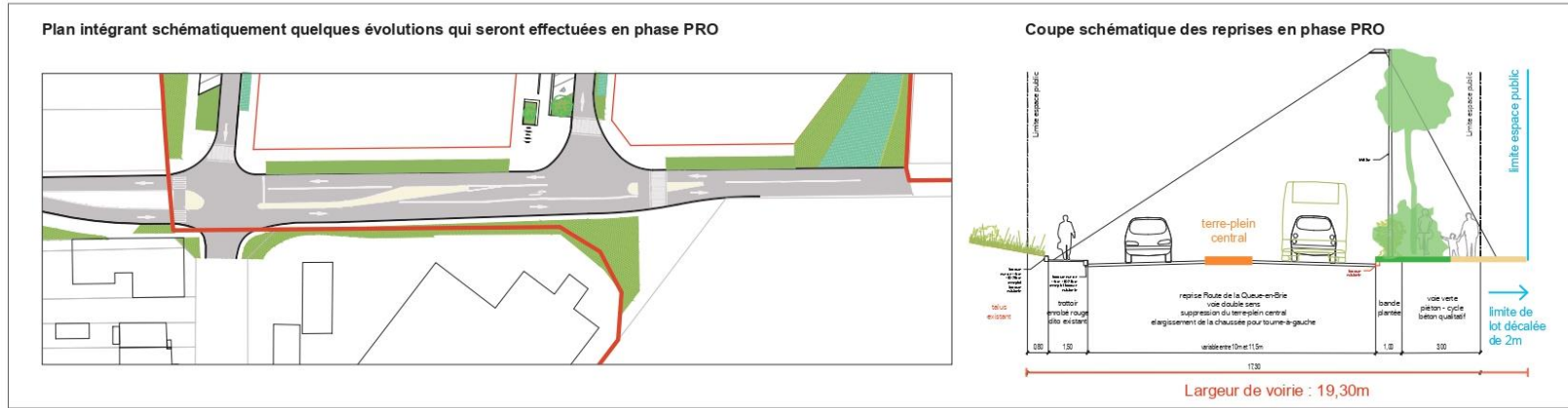
III-4. Quartier Logement - deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable

Le nouveau quartier est desservi depuis la route départementale 136 par une voirie à sens unique, en zone 30 km/h, avec un contresens cyclable. Le principe de circulation au sein de nouveau quartier est composé de deux boucles : l'une commerçante et l'autre pour la desserte des logements avec respectivement une quinzaine de place dépôt minute pour les commerces et une cinquantaine de places visiteurs pour les logements. Ces boucles permettent d'éviter toute circulation véhicule sur le chemin du cimetière pour préserver la tranquillité de celui-ci et ses qualités paysagères.

L'aménagement favorise les matériaux perméables pour les places de stationnement et une partie des trottoirs. L'usage de l'enrobé sera strictement limité aux espaces de circulation véhicule.



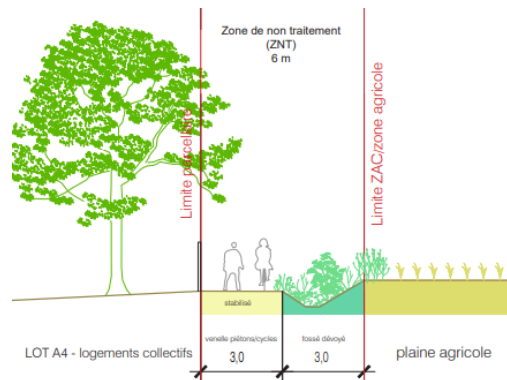
III-5. Le quartier Logement – la requalification de la RD 136 au droit du quartier logement



ZAC des portes de Noiseau	ville de Noiseau	Avenir Développement	Plan paysage secteur logements	AVP	Oct. 2024 1/1000
TGTFP - atelier d'architecture et d'urbanisme	Atelier Georges - paysagiste	INGETEC - bureau d'étude technique			Indice :

III-6 Le quartier Logement – une voie verte

Le projet propose une nouvelle circulation douce, une voie verte, en lisière des champs. Deux circuits permettent de séparer les flux, avec la coulée verte qui sera principalement piétonne et la voie verte plus favorable aux cycles. Cette voie verte se prolonge le long de la route départementale 136 à l'Ouest et relie le chemin du cimetière au Nord. Elle s'accompagne d'un traitement paysagé et constitue la Zone de Non-Traitement (ZNT) en interface du quartier Logements et des champs agricoles.

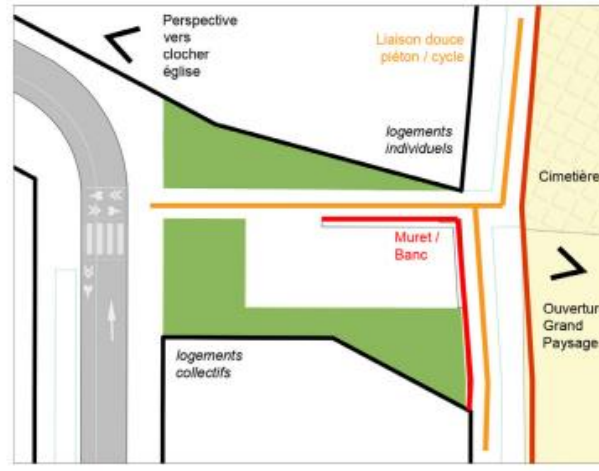


III-6 Le quartier Logement – un belvédère

Sur la voie verte, le projet propose également un lieu singulier : un belvédère pour profiter du grand paysage agricole. Il permet aussi de conserver la perspective sur le clocher de l'église depuis la route départementale ainsi que la vue sur la Tour France Telecom depuis le square de l'église. Cette percée renforce le dialogue entre les deux secteurs. Le belvédère est une placette perméable en stabilisé où la frugalité des aménagements dirige le regard vers le grand paysage.



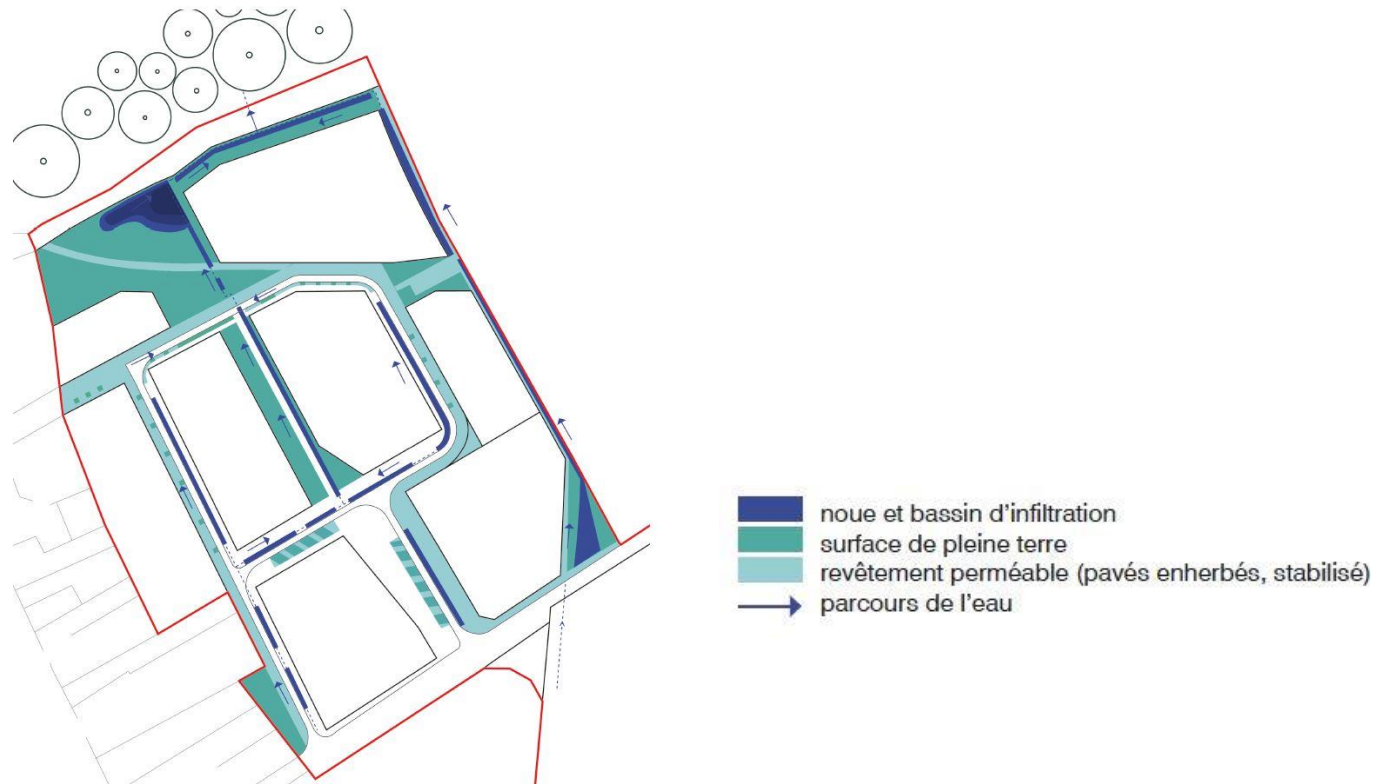
Plan du Belvédère



III-6 Le quartier Logement – Un réseau de noues et un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales

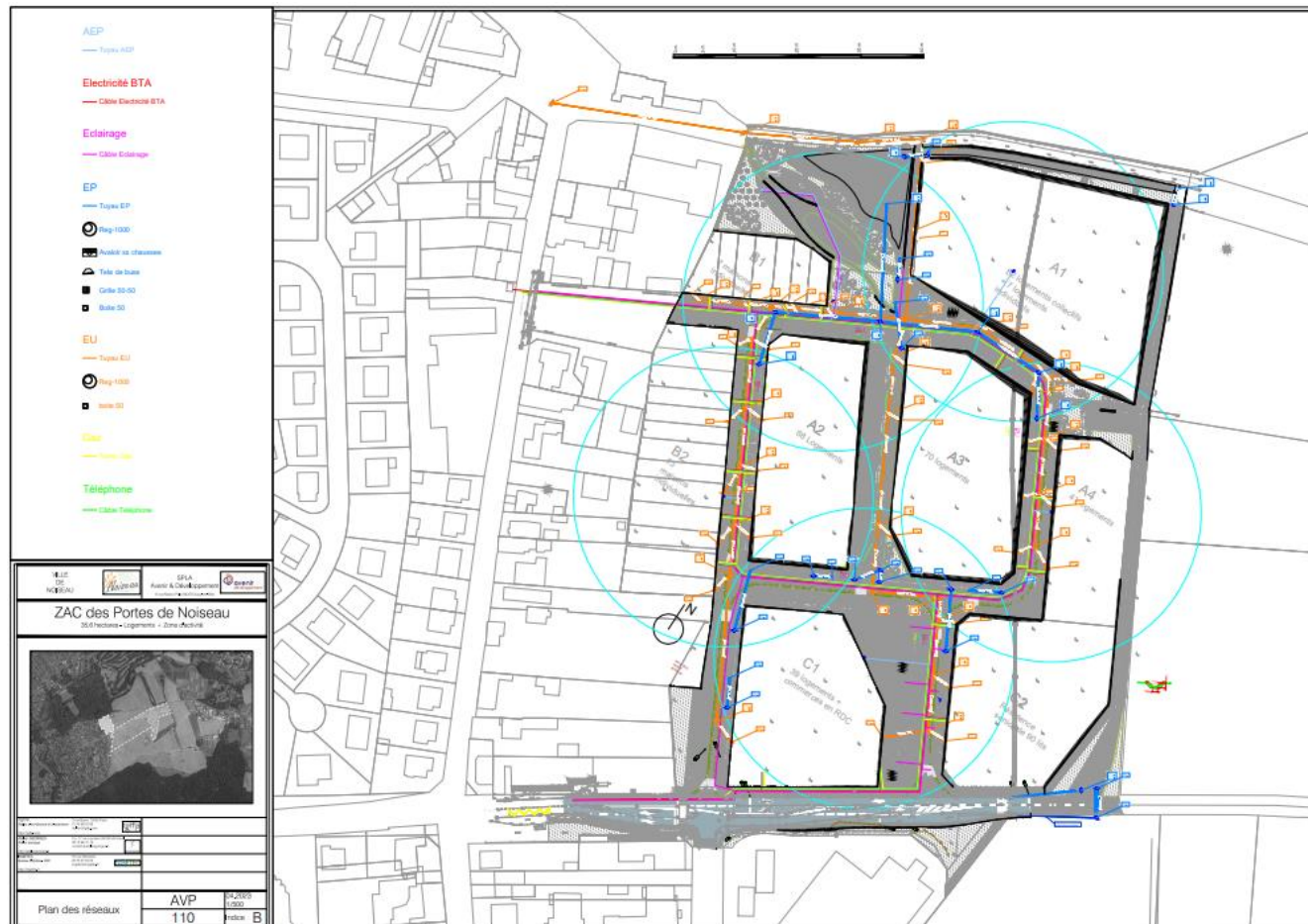
Principes de gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur : Le terrain met en évidence un impluvium extérieur conséquent de l'ordre de 53 ha. Les eaux de ruissellement en provenance de ce bassin versant seront interceptées à l'amont du projet et détournées dans la noue périphérique Est qui permet de restaurer la continuité hydraulique actuelle (rejet dans le milieu naturel à l'aval). Comme c'est le cas actuellement, cette noue collectera les eaux pluviales de la route départementale via les avaloirs positionnés en point bas. La noue a été dimensionnée pour absorber un débit de pointe centennale correspondant à $4,65 \text{ m}^3/\text{s}$.

Sur le projet, considérant la bonne perméabilité des sols (1×10^{-5}), le parti pris repose sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces cessibles et une gestion des eaux des espaces publics dans des noues de transit équipées de redans favorisant leur infiltration dans les sols (notamment pour les pluies courantes). Le réseau de noues mis en place offre une protection trentennale ; il est complété par un bassin d'infiltration de l'ordre de 450 m^3 sur une emprise d'environ 1 100 m^2 . En cas d'événement supérieur, le bassin surversera sur le chemin du cimetière à l'aval dans des conditions équivalentes à la situation actuelle.



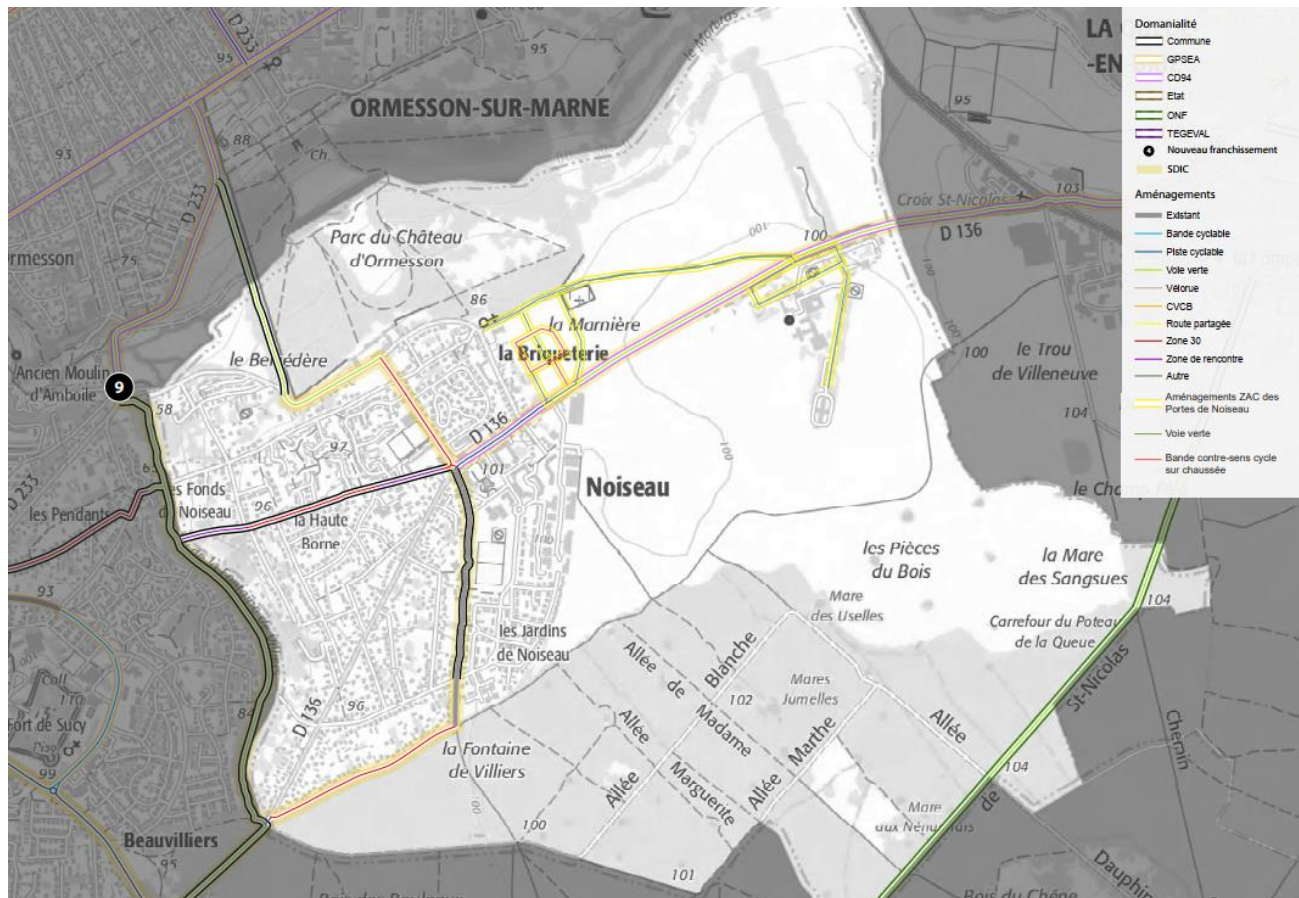
III-7 Le quartier Logement – La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier

Le projet programme la création de l'ensemble des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier : assainissement – eaux usées, alimentation en eau potable – AEP, réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et d'éclairage.



III-8 Le quartier d'agroactivités – La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive Sud de la RD 136

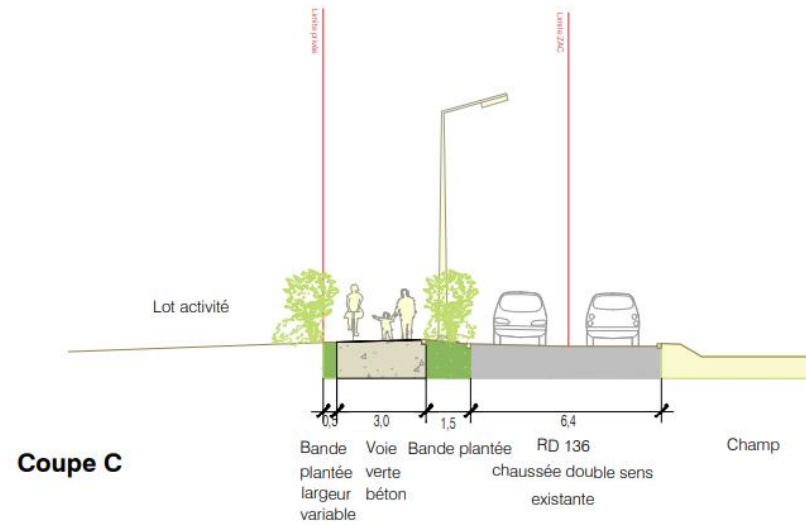
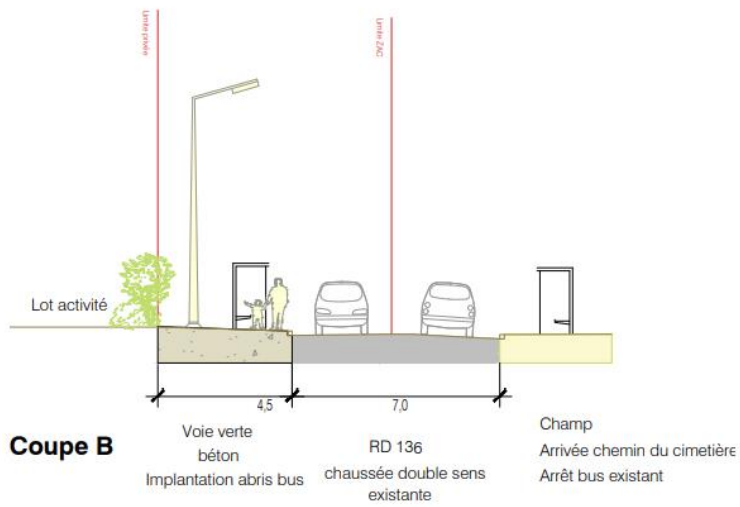
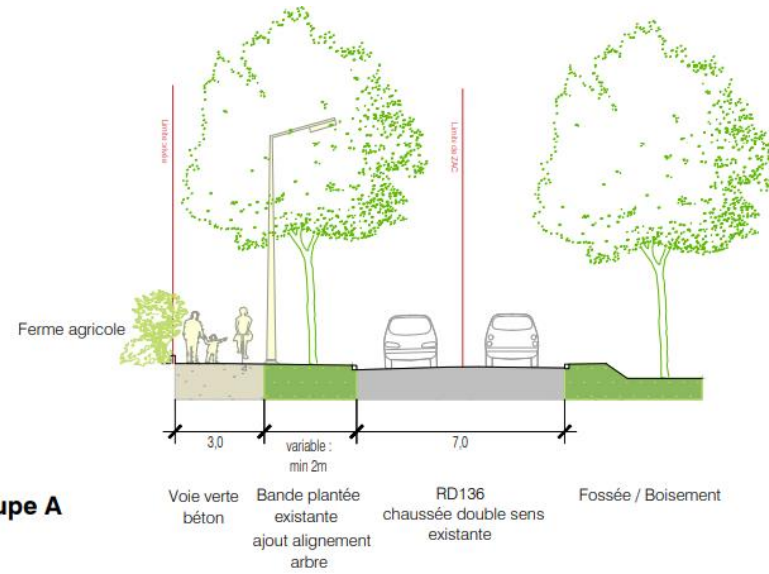
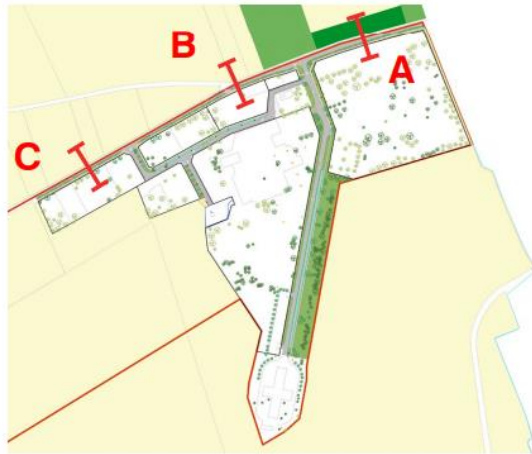
Le projet propose de valoriser l'entrée de ville avec des abords qualitatifs et paysagers. Les aménagements permettent de prolonger les parcours de mobilités douces en cohérence avec le Plan Vélo de GPSEA, dans le secteur logements et au sein de la zone d'agroactivités.



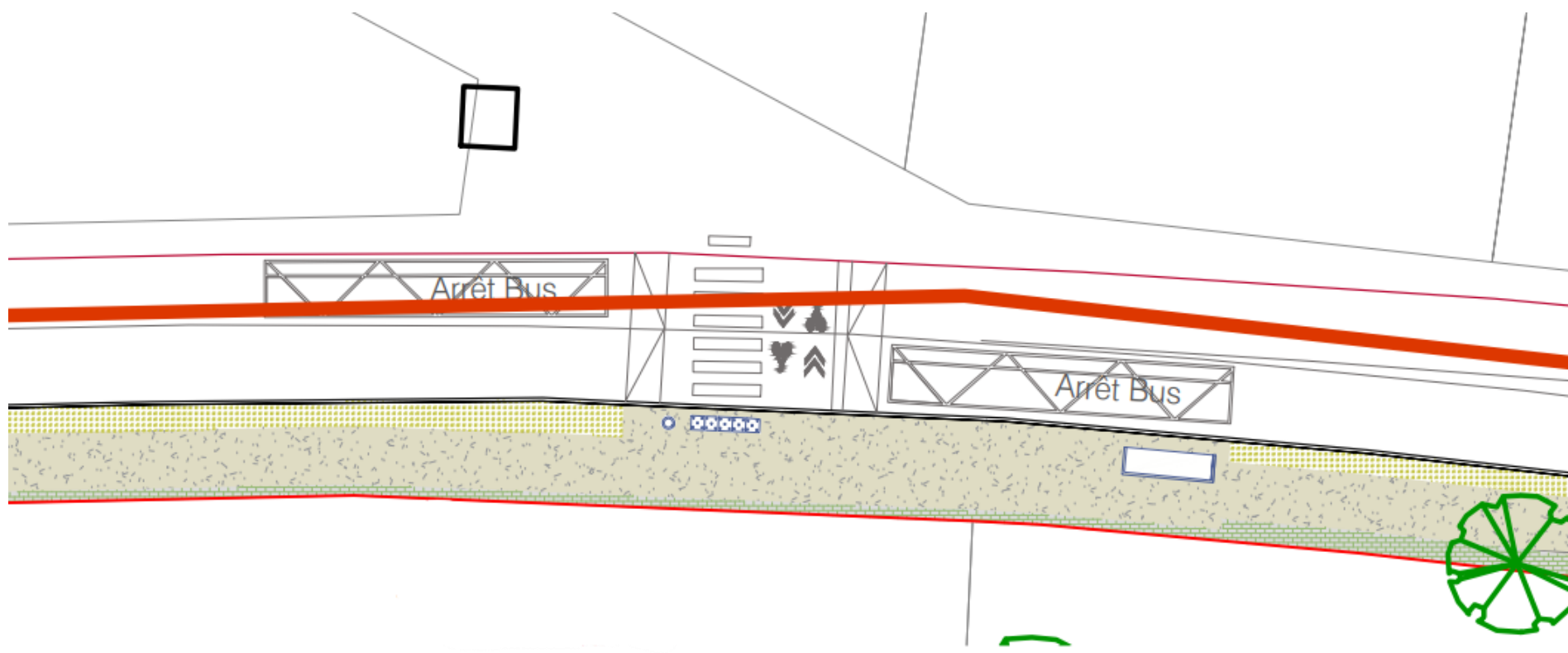
UN PROJET INTEGRE AU PLAN VELO DU TERRITOIRE GPSEA

CIRCULATIONS

PROFIL VIAIRE : RD - ENTREE DE VILLE



III-9 Le quartier d'agroactivités – la requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne

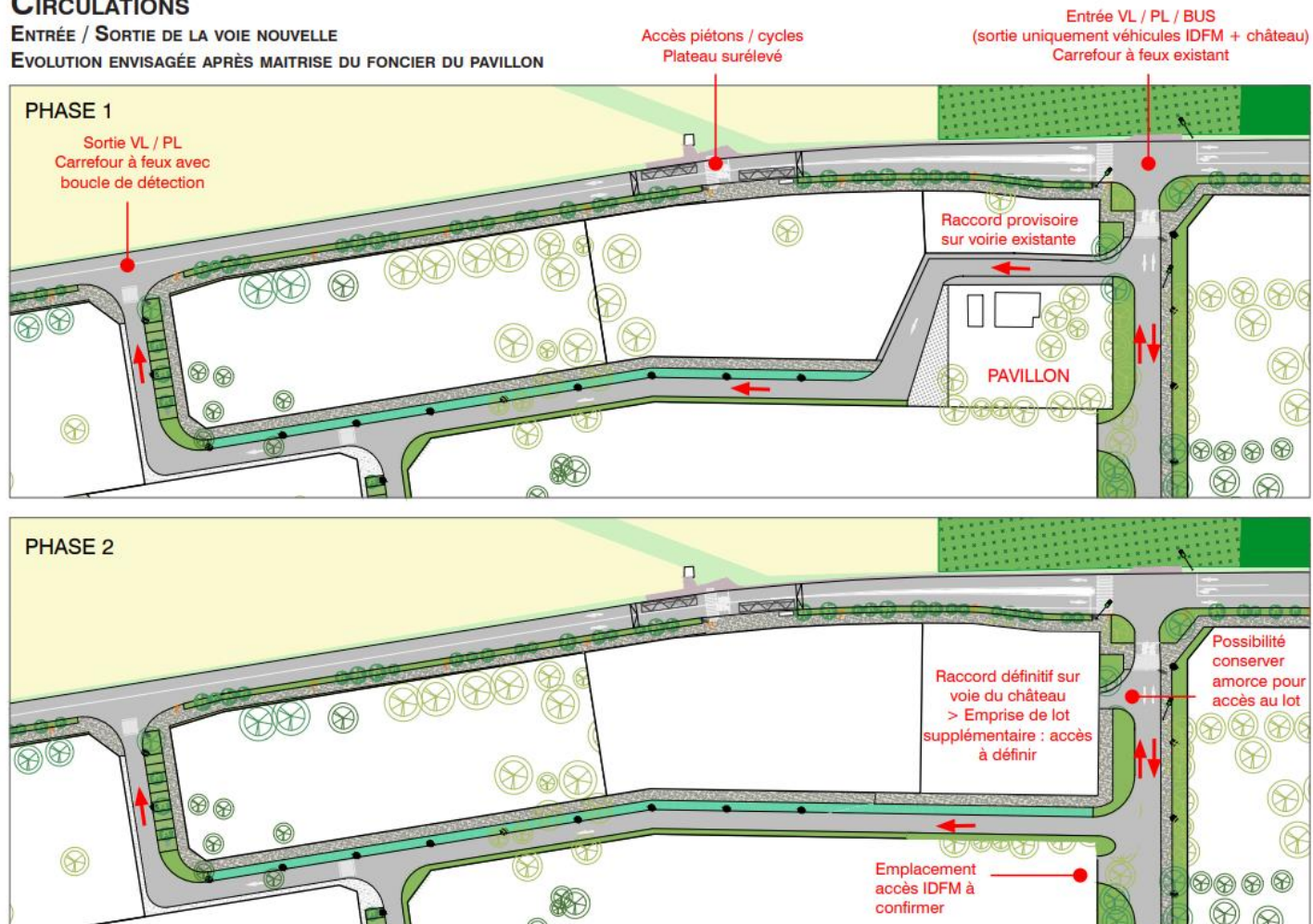


III-10 Le quartier d'agroactivités – La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités

CIRCULATIONS

ENTRÉE / SORTIE DE LA VOIE NOUVELLE

EVOLUTION ENVISAGÉE APRÈS MAITRISE DU FONCIER DU PAVILLON

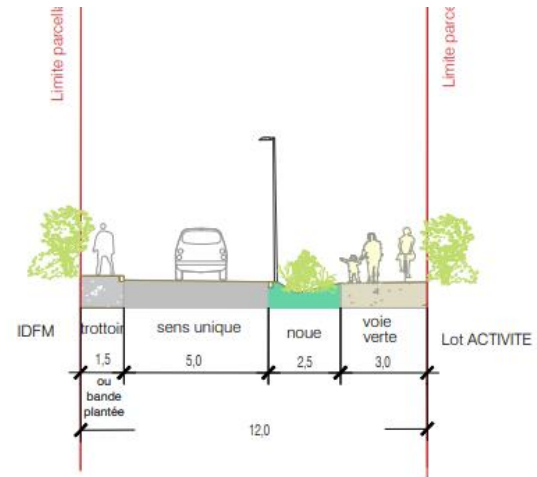


III-11 Le quartier d'agroactivités – l'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités

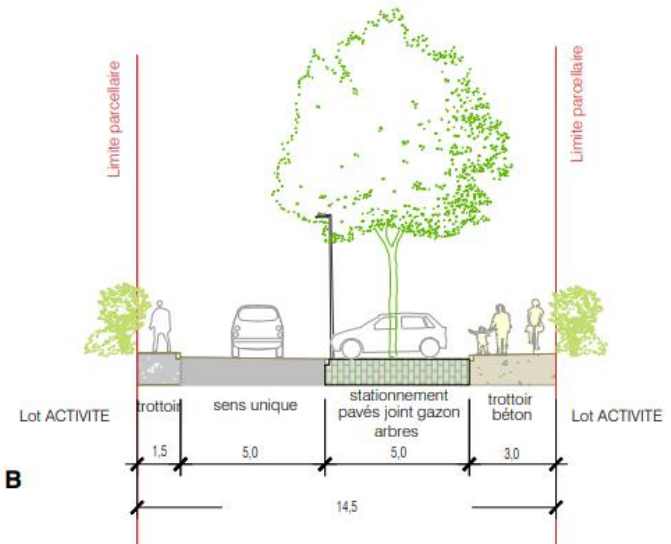
PROFIL VIAIRE : VOIE NOUVELLE - DESSERT DES LOTS D'ACTIVITÉ



Coupe A



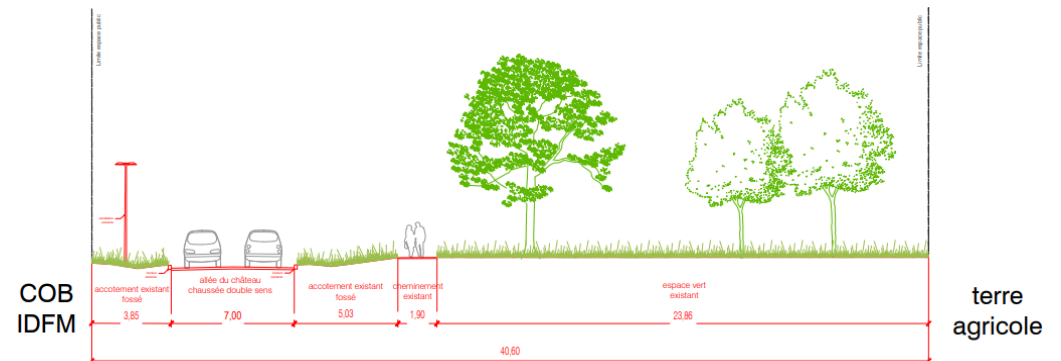
Coupe B



III-12 Le quartier d'agroactivités – l'aménagement de l'allée du château

Allée du château ①

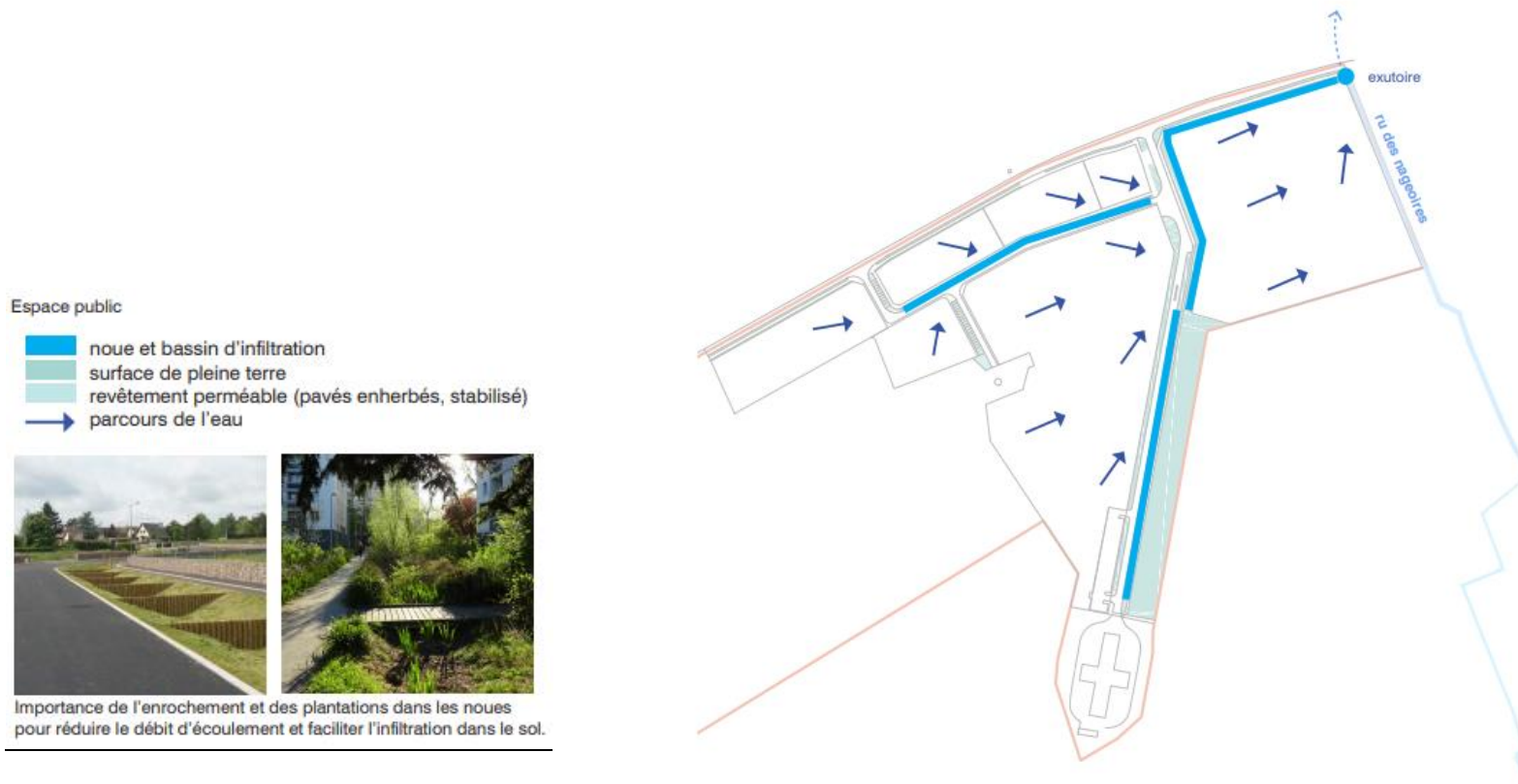
L'allée du château pourra bénéficier d'une chaussée élargie à 7m pour permettre le croisement des bus si nécessaire. Les abords seront également repris : raccord bordure, fossé, gestion des eaux pluviales, etc. En limite du lot IDFM, un espace de bande plantée sera conservé. Celui-ci sera repris ponctuellement pour retravailler les accès au lot IDFM.



III-13 Le quartier d'agroactivités – un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales

Afin d'éviter tout dysfonctionnement hydraulique en situation aménagée, le projet intégrera la prise en compte des ruissellements engendrés sur les emprises agricoles constituant les impluviums extérieurs amont au périmètre de la friche économique France Telecom. Cette mesure d'évitement repose sur la définition des débits de pointe à gérer pour les impluviums et la mise en place d'ouvrages garantissant la restauration des continuités hydrauliques d'amont en aval, telles qu'actuellement observées vers le ruisseau des Nageoires.

Les ouvrages proposés reposent préférentiellement sur des techniques alternatives (noues, fossés enherbés) positionnés en fonction du calage altimétrique des projets.



III-14 Le quartier d'agroactivités – la création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités

Le projet programme la création de l'ensemble des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier en cohérence avec l'infrastructure réseaux existante : assainissement – eaux usées, alimentation en eau potable – AEP, réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et d'éclairage.



III-15. Les modalités de financement des équipements publics et leur transfert à la collectivité compétente

Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Ouvrage remis à
Création de nouvelles voiries et leurs dépendances (trottoirs, bandes de stationnement)			
Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Requalification de voiries existantes et leurs dépendances (trottoirs, bandes de stationnement)			
La requalification de la RD 136 au droit du quartier logement	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
Création de voies piétonnes et circulations douces			
Place commerciale	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Une coulée verte	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Une voie verte	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Un belvédère	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive Sud de la RD 136	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
Aménagements paysagers et espaces verts			
Le square de l'église	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Aménagement pour la gestion des eaux pluviales			
Un réseau de noues et un bassin d'infiltration de l'ordre de 450 m ³ sur une emprise d'environ 1 100m ² pour la gestion des eaux pluviales	AVENIR DEVELOPPEMENT	Partie hydraulique : 54 % GPSEA / 46 % ZAC. Partie espaces verts : ZAC.	GPSEA (partie hydraulique) Ville de Noisieu (partie espaces verts)
Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales dans le quartier d'agroactivités	AVENIR DEVELOPPEMENT	Partie hydraulique : 54 % GPSEA / 46 % ZAC. Partie espaces verts : ZAC.	GPSEA (partie hydraulique) Ville de Noisieu (partie espaces verts)
Réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains			
Réseaux d'assainissement EU et EP	AVENIR DEVELOPPEMENT	54 % GPSEA 46 % ZAC	GPSEA
Eclairage	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Eau potable, gaz, électricité, réseau France Télécom	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Opérateurs

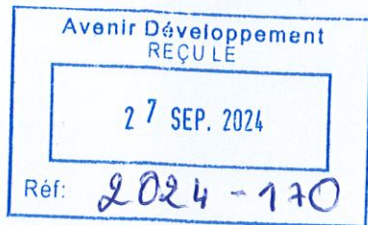
IV- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

IV-1. Bilan ZAC des portes de Noiseau

ZAC Noiseau - Bilan prévisionnel	
Charges foncières habitat	18 864 336 €
Activités agroéconomiques	5 726 000 €
Participation PEP centre bus IDFM (Protocole 2024 - AVP)	1 384 200 €
surface commerciale	825 000 €
cession foncier espaces cultivés	770 000 €
cession foncier droit de délaissement	759 750 €
Sous-total charges Foncières	28 329 286 €
Participation sous forme d'apports en nature GPSEA (6 pavillons +1)	1 850 000 €
AMI Friches Région Ile de France Etudes	200 000 €
Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire - Région Ile de France	22 950 €
Autres subventions (à solliciter)	2 327 050 €
Participation équipements publics	600 000 €
Sous-total Subventions et participations	5 000 000 €
Total recettes	33 329 286 €
Etudes Pré-Opérationnelles	42 000 €
Etudes Opérationnelles	51 000 €
Frais de Géomètre	50 000 €
Sondages	115 000 €
Diagnostic Biodiversité	31 000 €
Sous-total Etudes	289 000 €
Acquisitions	13 840 113 €
Indemnités d'évictions	500 000 €
Provision droit de délaissement	759 750 €
Participation sous forme d'apports en nature GPSEA (6 pavillons +1)	1 850 000 €
Sous-total Acquisitions	16 949 863 €
Sous-total Frais récurrents sur les biens	170 000 €
Remise en état des sols - déconstruction	1 178 000 €
- dépollution	495 000 €
Voirie et réseaux publics	6 361 894 €
Aménagements paysagers	920 000 €
Honoraires	917 177 €
Aléas	462 757 €
Sous-total Travaux	10 334 828 €
Impôts et Assurances	661 000 €
Frais Divers	51 000 €
Frais Financiers	392 000 €
Frais pour Acquisitions Foncières	110 000 €
Gestion Administrative et Financière	1 930 000 €
Suivi des Travaux (6% HT du HT tx+ études)	664 843 €
Commercialisation (6 % de la vente de la CF)	1 699 757 €
Mission de Clôture	70 000 €
120-Rémunération Société	4 474 600 €
Sous-total dépenses	33 322 291 €

IV-2. Échéancier prévisionnel ZAC des portes de Noiseau

	Budget actualisé			A la fin2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
	En Kilo Euros	k€ HT	k€ TVA											
A : 112/0100-Logements	18 864	3 773	22 637				13 205	5 659						18 864
A : 112/0120-Activités agroéconomiques	5 726	1 145	6 871				2 845	2 881						5 726
A : 112/0130-Surface commerciale	825	165	990				80		745					825
A : 112/0140-Centre bus - Participation PEP (Protocole 2024 - AVP)	1 384	277	1 661				1 384							1 384
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	770	154	924					770						770
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	760	152	912					760						760
010-Ventes Charges Foncières	28 329	5 666	33 995				17 514	10 070	745					28 329
A : 112/0330-Subvention AMI Friches région Ile de France Etudes	200		200		200									200
A : 112/0340-Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire - Région Ile de France	23		23			23								23
A : 112/0350-Autres subventions (à solliciter)	2 327		2 327			400	600		1 327					2 327
030-subventions	2 550		2 550		200	423	600		1 327					2 550
A : 112/0430-Apport en Nature Gpsea (6pavillons+1)	1 850		1 850	1 850										1 850
A : 112/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements Publics	600	120	720				180	240	180					600
040-Participations	2 450	120	2 570	1 850			180	240	180					2 450
Total produits	33 329	5 786	37 265	1 850	200	423	18 294	10 310	2 252					33 329
Total Etudes	-289	-58	-347	-199	-72	-1	-17							-289
B : 112/0210-Acquisitions	-13 840	-2 768	-16 608		-800	-1 649	-7 354	-3 386	-600					-13 789
B : 112/0220-Indemnités d'Evictions	-500		-500				-500							-500
B : 112/0211-Provision droit de délaissement	-760		-760					-760						-760
B : 112/0219-Participation sous forme d'apports en Nature Gpsea (6 Pavillons+1)	-1 850		-1 850	-1 850										-1 850
Total Acquisitions	-16 950	-2 768	-19 718	-1 850	-800	-1 649	-7 854	-4 146	-600					-16 899
Total Frais récurrents sur les Biens	-170		-170	-114	-56									-170
B : 112/040-Remise en état des sols - déconstruction	-1 178	-236	-1 414				-600	-578						-1 178
B : 112/040-Remise en état des sols - dépollution	-495	-99	-594				-397	-100						-497
B : 112/040-Voirie et réseaux publics	-6 362	-1 272	-7 634				-1 584	-3 388	-1 390					-6 362
B : 112/040-Aménagements paysagers	-920	-184	-1 104					-460	-460					-920
B : 112/0421-Révisions et Aléas	-463	-93	-556				-150	-150	-163					-463
B : 106/0460-Honoraires VRD	-917	-183	-1 100	-150	-205	-50	-250	-100	-100	-62				-917
Total Travaux VRD	-10 335	-460	-10 795	-150	-205	-50	-2 981	-4 776	-2 113	-62				-10 337
Total Impôts et Assurances	-661		-661	-5	-5	-5	-93	-93	-93	-93	-93	-95	-88	-661
Total Frais Divers	-51	-10	-61	-20	-10	-11	-10							-51
Total Frais Financiers	-392		-392	-40	-34	-34	-178	-106						-392
B : 112/1050-Frais pour Acquisitions Foncières	-110								-110					-110
B : 112/1051-Gestion Administrative et Financière	-1 930			-438	-176	-176	-210	-210	-210	-210	-300			-1 930
B : 106/1221-Suivi des études et travaux	-664			-27	-13	-116	-132	-197	-130	-49				-664
B : 106/1222-Commercialisation	-1 699			-393		-301	-422	-182	-75			-157	-169	-1 699
B : 106/1230-Mission de Clôture	-70											-70		-70
Total Rémunération Société	-4 475		-4 475	-858	-189	-593	-764	-589	-525	-259	-300	-227	-169	-4 473
Total charges	-33 323	-3 296	-28 584	-3 236	-1 371	-2 343	-11 897	-9 710	-3 331	-414	-393	-322	-257	-33 272
Résultat	6	2 490		-1 386	-1 171	-1 920	6 397	600	-1 079	-414	-393	-322	-257	57
Résultat cumulé				-1 386	-2 556	-4 476	1 922	2 522	1 443	1 029	636	314	57	
Emprunt n°1 - Crédit agricole				1 000										1 000
Emprunt n°2 - CEIDF						3 500								3 500
Ligne de trésorerie														-
Encaissement Emprunt				1 000		3 500								4 500
Remboursement Emprunt 1 - CA							- 1 000							- 1 000
Remboursement Emprunt 2 - CEIDF							- 3 500							- 3 500
Décaissements Emprunts							- 4 500							- 4 500
Solde Trésorerie de l'exercice	-	286	-	1 171	1 480	1 897	600	- 1 079	- 414	- 393	- 322	- 257	57	57
Trésorerie cumulée	-	286	-	1 456	24	1 922	2 522	1 443	1 029	636	314	57	57	57



EG



**Direction de l'Aménagement, de l'Innovation
et des Solidarités Territoriales**
Service Aménagement
Affaire suivie par Olivier Baroux
Courriel : olivier.baroux@valdemarne.fr
tél. : 01.49.56.55.88
Réf. : DAIST/SAME 208
24-002774-D

Monsieur Denis ALOUF
Directeur général délégué
SPLA Avenir Développement
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex

Créteil, le 24 SEP. 2024

OBJET : saisine pour accord du Département sur le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau et son programme des Equipements Publics (PEP).

Monsieur le Directeur général délégué,

Par courrier en date du 3 mai 2024, vous avez bien voulu me transmettre pour accord le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau et son programme des Equipements Publics (PEP), et je vous en remercie.

J'ai bien noté que l'article R.311-7 du code de l'urbanisme précise que lorsque des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC relèvent de la compétence et du financement de collectivités ou d'EPCI autres que la collectivité publique à l'initiative de la création de la ZAC, le dossier de réalisation de la ZAC doit comprendre les pièces faisant état de leur accord sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

En l'occurrence, le PEP prévoit que des équipements seront remis à titre gracieux au Département du Val-de-Marne, en particulier les équipements réalisés par l'aménageur AVENIR DEVELOPPEMENT sur la RD 136.

Ainsi, vous sollicitez mon accord sur les aménagements publics nécessaires au bon fonctionnement du projet :

- La requalification de la RD 136 au droit du quartier logements ;
- La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt de bus et de la traversée piétonne ;
- La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agro activités ;
- La création d'une voie verte au droit du quartier d'agro activité sur la rive Sud de la RD 136.

A la lecture du dossier de réalisation, je tenais à vous faire part de certaines remarques concernant les projets sur la voirie départementale.

Vous trouverez également en annexe plusieurs remarques sur les enjeux agricoles et paysagers ainsi que sur les enjeux d'assainissement.



Pour tout courrier :
Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne
Hôtel du département
Direction de l'aménagement et du développement territorial
94054 - Créteil Cedex



Concernant la voirie départementale, le Département rappelle tout d'abord qu'il existe un emplacement réservé à son bénéfice permettant un élargissement théorique de la RD136 à 24m. Le dossier devrait indiquer précisément ce que l'aménageur entend conserver de cet ER et ce qu'il prévoit de remettre au Département.

Sur les aménagements proposés, le Département demande la prise en compte des observations ci-dessous qui reprennent en grande partie celles déjà formulées lors des réunions techniques avec l'aménageur sur le projet.

Au niveau du quartier de logements

La géométrie des 2 carrefours sur la RD136 pose des problèmes de sécurité :

- Il n'est pas envisageable de réduire le niveau de sécurité en ne restituant pas le refuge piétons qui existe aujourd'hui au carrefour D136/rue Sadi Carnot.
- En direction de La Queue-en-Brie, il n'est pas possible que les véhicules allant tout droit se retrouvent en face de ceux tournant à gauche.

Ces aménagements de carrefour devront donc être revus avec le Département.

Comme le Département l'avait déjà indiqué, la largeur de 3m de la voie verte le long de la RD136 est insuffisante et va engendrer des conflits entre les vélos et les piétons, et ce d'autant plus avec le développement des vélos et trottinettes électriques. Pour cette raison, il avait été demandé de libérer une emprise de 4 à 5m pour cette voie verte ce qui est largement possible avec l'emplacement réservé. Le Département rappelle également qu'à terme, ce profil de voie doit se poursuivre sur la totalité de la RD, vers La Queue-en-Brie.

Au niveau du quartier d'agro activités

Le Département note la création d'un plateau surélevé qui n'avait pas été évoqué jusqu'à présent. Sans en remettre en cause le principe :

- ce plateau semble trop long, ce qui permettrait des reprises de vitesses ;
- il n'est pas possible de positionner des arrêts bus sur un plateau pour une question d'accessibilité des PMR qui nécessite des hauteurs de trottoirs suffisantes.

Pour ce qui concerne les arrêts de bus *Les Champs*, nous préconisons d'ailleurs une relocalisation au niveau du carrefour à feux d'accès à la ZAC (arrêts en sortie de carrefour) pour permettre une meilleure desserte du site (et mieux sécurisée) pour les usagers des bus.

Avec la réalisation du futur Centre Opérationnel Bus (COB), le carrefour à feu du quartier d'agroactivités sera désormais emprunté par des bus standards et articulés en entrée comme en sortie. Dans le cadre des échanges entre Avenir Développement et Île-de-France Mobilités, je souhaite avoir confirmation que les girations de ces véhicules seront bien possibles.

Enfin, je note que les aménagements sur RD seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage d'Avenir Développement et financés dans le cadre de la ZAC. Les modalités d'exercice de cette maîtrise d'ouvrage devront être fixées dans une convention. A ce stade il n'est pas envisagé de financement du Département pour ces travaux.

En conclusion, je vous informe donc de mon accord de principe sur la réalisation de ces équipements de voirie, sous réserve de :

- préciser la partie de l'emplacement réservé remise au Département ;

Pour tout courrier :


Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne
Hôtel du département
Direction de l'aménagement et du développement territorial
94054 - Créteil Cedex



- reprendre la géométrie des deux carrefours sur la RD136 de manière à sécuriser les piétons et les automobilistes ;
- élargir à 4 m minimum la voie verte ;
- réduire la longueur du plateau surélevé ;
- déplacer les arrêts de bus « les Champs » pour garantir une accessibilité PMR et réduire les risques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général délégué, l'assurance de mes salutations distinguées.

**Le Président du Département
du Val-de-Marne**



Olivier CAPITANIO





SPLA Avenir Développement
Monsieur le Directeur Général
Délégué
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL CEDEX

Noiseau, le 21 novembre 2024

Objet : Demande d'avis de la commune de Noiseau sur le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du concernant le projet de la ZAC « des Portes de Noiseau », dans lequel vous sollicitez mon avis sur le dossier de réalisation de la ZAC.

J'ai l'honneur d'émettre un **avis favorable** à ce projet et au dossier de réalisation.

Je me permets toutefois de vous faire part des observations suivantes sur le dossier :

- Une vigilance sur l'adaptation de la programmation de la partie logement : les coques commerciales et la résidence intergénérationnelle qui ont vocation à se substituer à l'Intermarché et à la résidence senior devront faire l'objet d'une réflexion approfondie.
- Il sera utile de mettre à jour les études trafic en fonction des implantations économiques futures dans la partie France Télécom.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées.



Yvan FEMEL
Maire de Noiseau

Date de convocation :

07/02/2025

Date d'affichage :

07/02/2025

Nombre de Conseillers :

- en exercice : 26

- présents : 20

- votants : 23

REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE NOISEAU

Département du Val-de-Marne

**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal**

Conseil Municipal du 13 février 2025

Délibération n°2025-06

Approbation du programme des Equipements publics de la ZAC des Portes de Noiseau et approbation des modalités de financement et de rétrocession des ouvrages qui seront intégrés au patrimoine de la commune à leur achèvement

L'an deux mille vingt-cinq, le treize février à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie de NOISEAU sous la présidence de Monsieur Yvan FEMEL, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Yvan FEMEL, Emmanuel GACHET, Michaël GENET, Gilbert COQUILLET, Cécile FEMEL, Arnaud SEGANTI, Kevin SEDENT, Marie-Hélène ESCUDIERE, Gilles COHADE, Nathalie JACQUIN, Dylan PEDRON, Robin CATHELIN, Charlotte ROGUE-MAJER, Sébastien GUILLAUME, Jean-Michel LECORGNE, Christophe PAULY, Rachel BENOLIEL, Denis COUVRECHEL, Evelyne DA FONSECA, Fabien VALERA.

ABSENTS REPRESENTES :

Marie-Christine DORMOY donne pouvoir à Yvan FEMEL

Dannie VESIN donne pouvoir à Gilbert COQUILLET

Karine ROUSSEL donne pouvoir à Emmanuel GACHET

ABSENT EXCUSE:

Christian JOUAN

ABSENTE :

Sandrine MARQUES

SECRETARE : Marie-Hélène ESCUDIERE.

Accusé de réception en préfecture
094-219400538-20250213-2025-06-DE
Date de réception préfecture : 19/02/2025

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.311-7 ;

Vu le code l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-3, R.123-1 à R.123-5, L.123-4 à L.123-16 et R.123-6 à R.123-23 ;

Vu le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC des Portes de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3028-2 du 9 juin 2021 confiant la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), devenue Avenir Développement ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 approuvant le dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC des Portes de Noiseau conclu avec la SPLA GPSEAD, devenue Avenir Développement, conclu le 5 juillet 2021 et modifié par voie d'avenants respectivement conclus les 25 avril 2022 et 24 septembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2025.1/XXX du 12 février 2025 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau et le programme des équipements publics de la ZAC ;

Considérant que le site dit « France Telecom » sis à Noiseau a été reconnu d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2008-79 du 9 octobre 2008 au titre des compétences « Aménagement de l'espace » et « Développement économique » ;

Considérant qu'afin de reconnecter le site au centre-bourg de Noiseau tout en valorisant l'interface ville/campagne, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en lien avec la commune de Noiseau, a initié, par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018, une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat et de développement économique, s'étirant depuis le site « France Telecom » jusqu'au secteur d'extension urbaine du village sur une emprise totale d'environ 35,6 hectares et a, par ailleurs, approuvé les modalités de la concertation préalable à sa création ;

Considérant que les objectifs de cette opération sont les suivants :

- Développer un agro-quartier en entrée de ville constituant un ensemble organique et de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux ;

Considérant que dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, GPSEA a ainsi mené une concertation à compter du 4 décembre 2018 et tiré le bilan de cette concertation par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/124-1 du 11 décembre 2019 ;

Considérant que toutefois, compte tenu des évolutions du projet et afin de répondre au mieux aux principes d'information et de participation du public, GPSEA et la commune de Noiseau ont souhaité mener une nouvelle phase de concertation dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020. Le bilan de cette nouvelle phase de concertation a été approuvé par

délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 ;

Considérant que parallèlement, et suivant les dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, GPSEA a approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier ;

Considérant que pour mener à bien ce projet, GPSEA a confié la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), devenue Avenir Développement, aux termes d'un traité de concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 et signé le 5 juillet 2021 ; que le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau, soumis à l'avis des personnes publiques intéressées et à participation du public par voie électronique, comprend, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ;

Considérant que le programme des constructions doit permettre la réalisation d'environ 55 500 m² de surface de plancher (SDP) constitués de :

- 28 000 m² environ SDP d'habitat ;
- 500 m² maximum de rez-de-chaussée actifs ;
- 20 000 m² environ SDP d'activités agroéconomiques ;
- 7 000 m² SDP maximum dédiés à un centre bus porté par Ile-de-France Mobilités ;

Considérant que le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, soumis à approbation du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, comprend :

- Un quartier de logements avec :
 - o Une place commerciale ;
 - o Une coulée verte ;
 - o Le square de l'église ;
 - o Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
 - o La requalification de la route départementale (RD) 136 au droit du quartier de logements ;
 - o Une voie verte ;
 - o Un belvédère ;
 - o Un réseau de noues et un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales ;
 - o La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier ;
- Un quartier d'agroactivités avec :
 - o La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive sud de la RD 136 ;
 - o La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne ;
 - o La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités ;
 - o L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc d'agroactivités ;
 - o Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales ;
 - o La création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités ;

Considérant que le dossier de réalisation précise également les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Maire de Montreuil en préfecture
Date de réception en préfecture : 19/02/2025
004219400538-20250213-2025-06-DE

Considérant que conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme susvisé, lorsque le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

Considérant que dans le cadre de cette ZAC, les équipements publics suivants ont vocation à être incorporés dans le patrimoine de la commune :

- Dans le quartier de logements :
 - o Une place commerciale ;
 - o Une coulée verte ;
 - o Le square de l'église ;
 - o Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
 - o Une voie verte ;
 - o Un belvédère ;
 - o Les parties espaces verts des noues paysagères et du bassin d'infiltration ;
 - o L'éclairage public ;
- Dans le quartier d'agroactivités :
 - o L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc d'agroactivités ;
 - o Les parties espaces verts des noues paysagères ;
 - o L'éclairage public ;

Considérant que la réalisation de ces équipements sera financée dans le cadre de la ZAC ; qu'ils seront remis à titre gracieux à la commune ;

Considérant que, conformément à l'article 20 du traité de concession d'aménagement conclu entre GPSEA et la SPLA susvisé, les modalités d'incorporation des ouvrages dans le patrimoine communal sont notamment les suivantes :

- Les ouvrages ou parties d'ouvrages précités seront remis à la commune dès leur achèvement, par le concédant. La commune sera invitée aux opérations de remise en présence de l'aménageur. Elle pourra, à cette occasion, émettre toute réserve qu'elle jugera utile.
- A la remise de chacun des ouvrages, l'aménageur transmettra une fiche d'ouvrage accompagnée de l'ensemble des documents d'exécution ainsi que tous ceux nécessaires à leur exploitation (DIUO, dossier d'utilisation, test de l'ensemble des équipements et attestation de bon fonctionnement).
- Une fois la remise définitive des ouvrages effectuée, la commune exerce pleinement son obligation de propriétaire de l'ouvrage, en assure la garde, le fonctionnement et l'entretien.
- Sera conclu par la suite, le cas échéant, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Article 1 : Approuve le programme des équipements publics de la ZAC des Portes de Noiseau.

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Acte de réception en préfecture
09421940053812025021340259601
Date de réception préfecture : 19/02/2025

Article 2 : Approuve l'intégration au patrimoine de la ville, des équipements publics réalisés et financés dans le cadre de la ZAC et relevant de la compétence de la commune, selon les modalités précitées.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

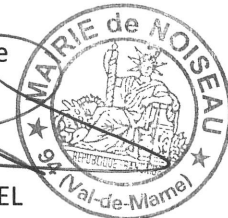
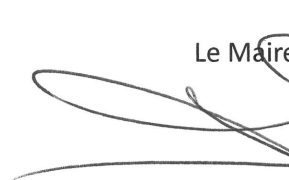
La secrétaire de séance,



Marie-Hélène ESCUDIERE



Le Maire



Yvan FEMEL

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
094-219400539/20250213/2025-06-DE
Date de réception préfecture : 19/02/2025