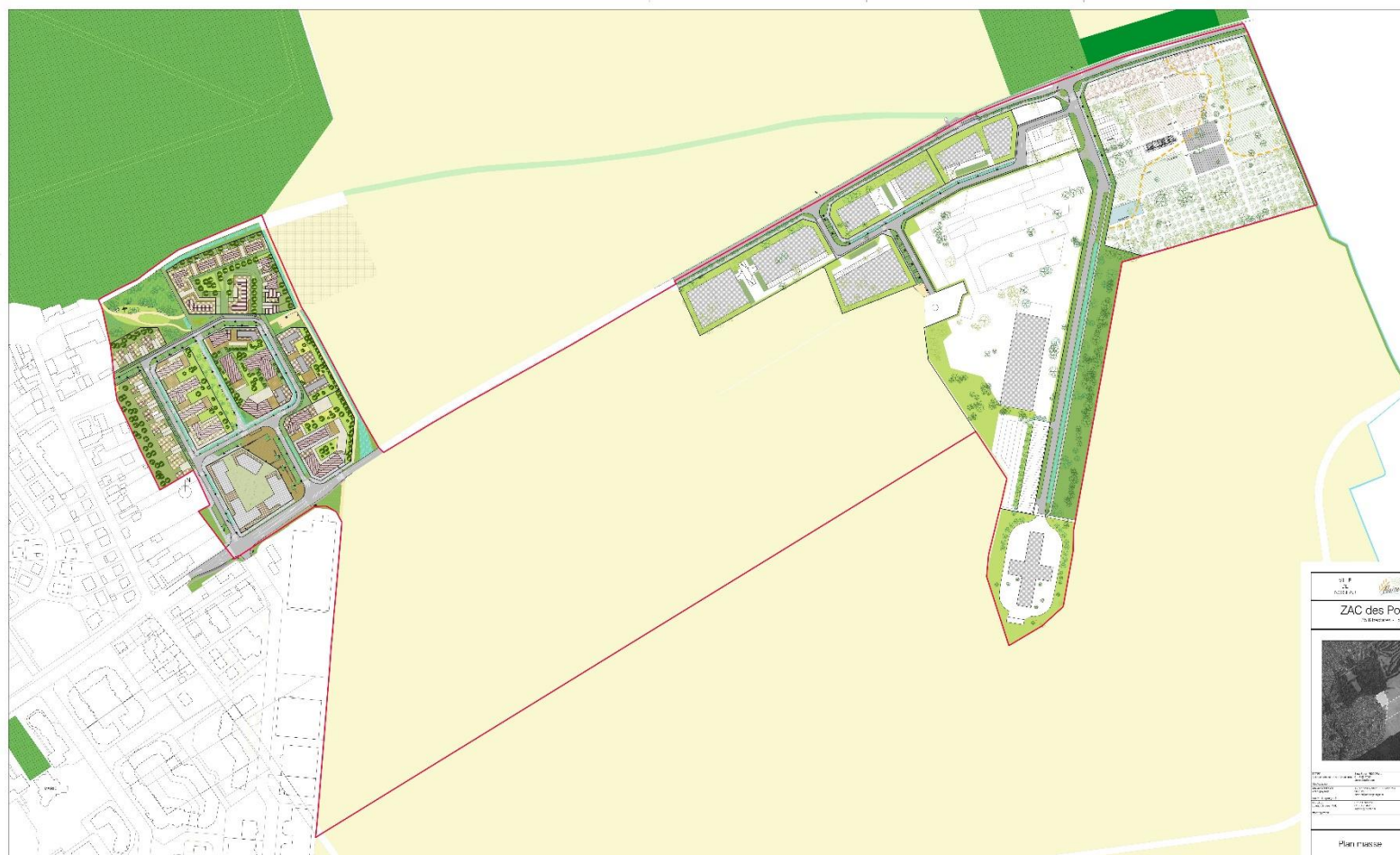




« PROJET DE DOSSIER DE REALISATION »

ZAC DES PORTES DE NOISEAU

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



Mai 2024 – 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 Noisieu, 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 Noisieu, 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 Noisieu a été concédée 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.

Le 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 Noisieu située à Noisieu.

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.

Plan de situation de la ZAC des portes de Noisieu à Noisieu



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 Noisieu 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 Noisieu 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 :

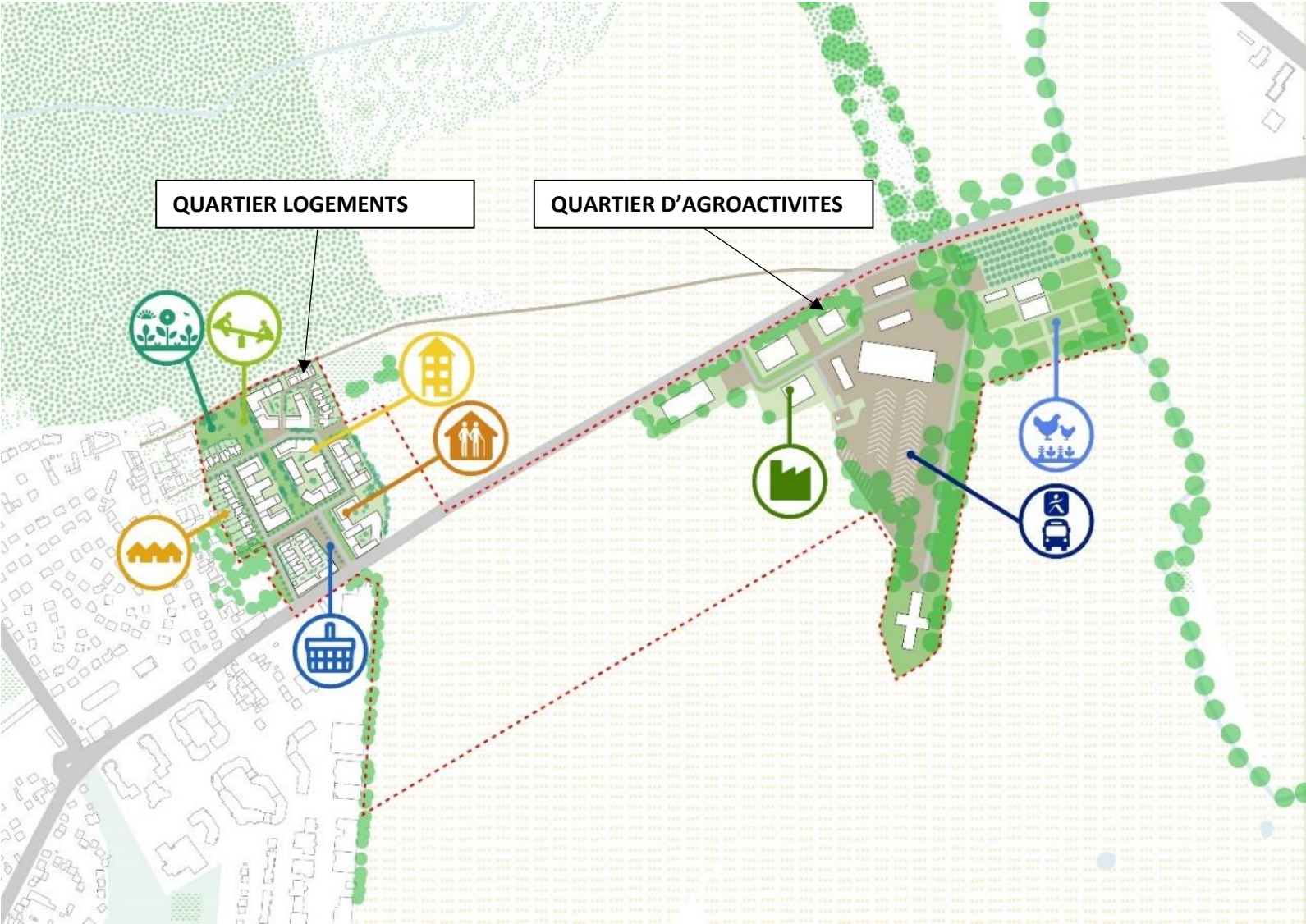
- L'arrivée sur le futur quartier d'agroactivités dont une ferme agroécologique qui remplacera la friche économique France Telecom créé un premier ralentissement. Caractérisée par un trame végétale dense et en partie existante, elle constitue une transition intermédiaire entre champ et ville.
- L'entrée de ville, urbaine et habitée de Noisieu avec le nouveau quartier de logements, animera ensuite un deuxième temps ouvert 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 d'amplifier le centre ancien de Noisieu 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.

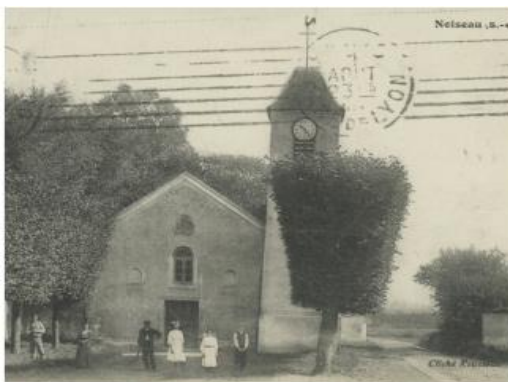
Les nouveaux habitants du quartier auront un accès facilité au centre ancien avec une large coulée verte qui s'ouvre vers l'église ainsi que des vues ouvertes sur le grand paysage, permettant également de faire dialoguer les deux secteurs de la ZAC et leur patrimoine architectural respectif (clocher 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 la friche économique France Telecom dans la commune par un projet ambitieux de renouvellement urbain.

La programmation de la ZAC des portes de Noisieu



Le site de la ZAC des portes de Noiseau



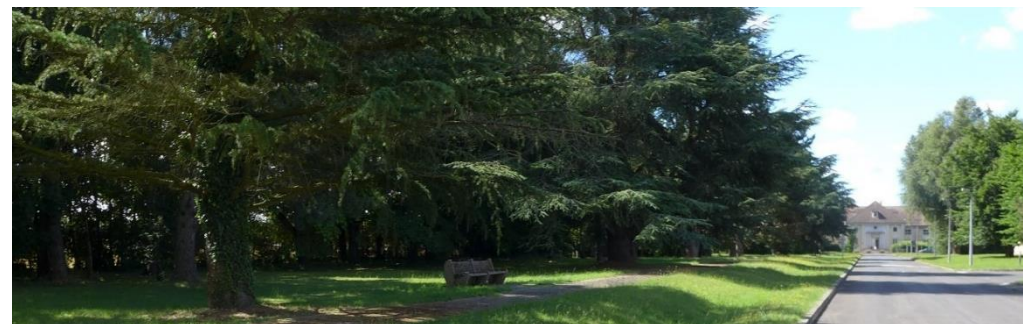
Eglise - reconstruite en 1830 - perspective vers la plaine



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 Noiseau prévoit la construction d'un agro-quartier sur deux secteurs d'entrée de ville. La première à dominante Habitat se situe dans la continuité de l'urbanisation de la ville à proximité de l'ancien bourg. La seconde, plus isolée du centre-ville, correspond quant à elle 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 Noiseau. 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 abandonné. Seuls quelques bâtiments sont encore occupés : le « Château » et le Data Center utilisés par Orange et quelques maisons toujours habitées. Pour dynamiser 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 Noiseau.

Le projet prévoit sur cette friche économique, la création à l'Est d'une ferme agroécologique. Cette zone accueillera une diversité de production agricole qui vont 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 retenu comme un élément de programmation essentiel de la ZAC des portes de Noiseau.

Le projet accueillera également un programme de centre bus (130 bus) d'Ile de France Mobilité composé d'une flotte innovante de bus à hydrogène et de bus à propulsion classique.

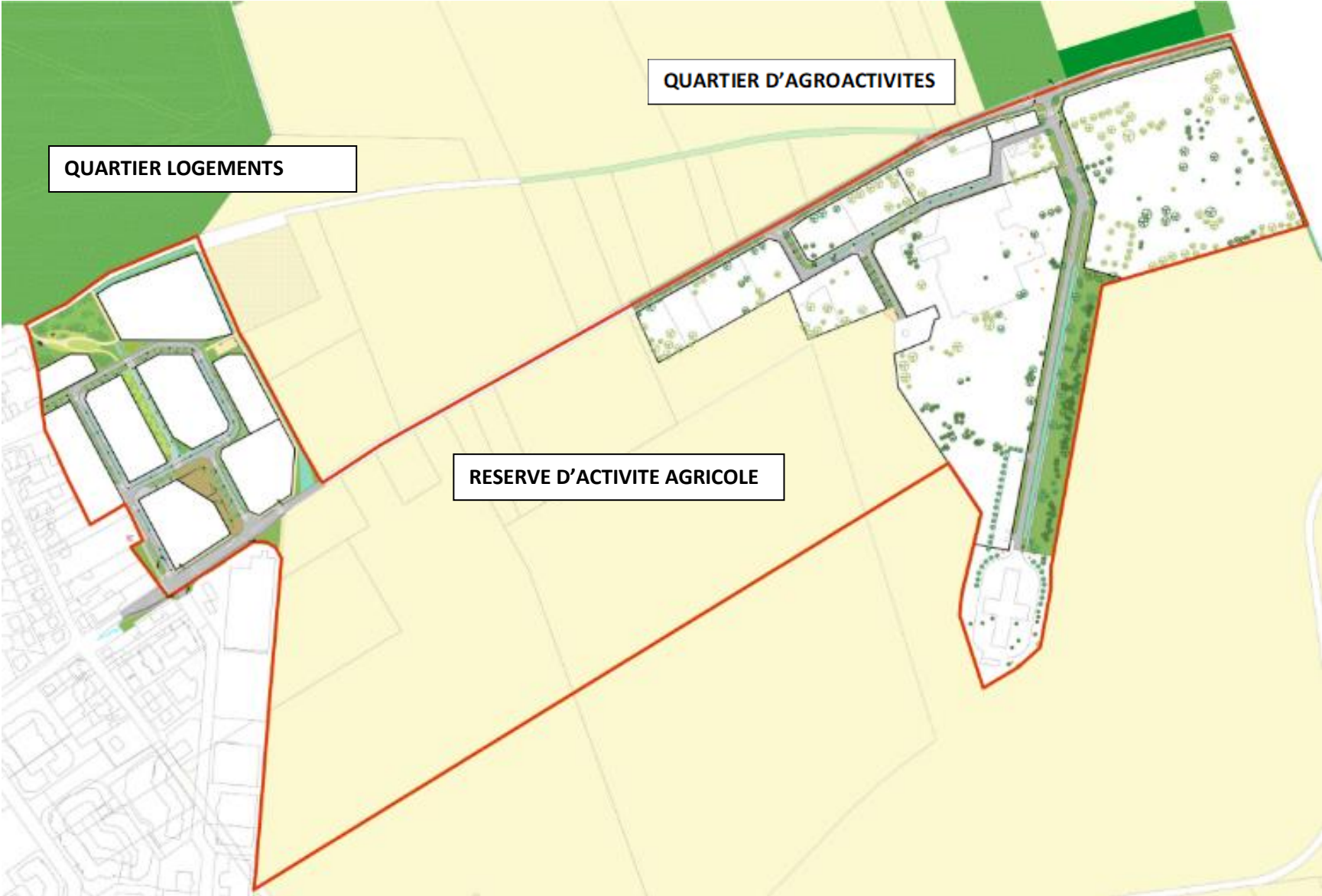
Une zone d'agro-activité sur la partie Est de la ZAC comprenant des locaux d'activités (20 000m² environ de SDP), 3,5 ha de productions agricoles ainsi que le futur dépôt Bus d'Ile-de-France Mobilité.

Un quartier d'habitations sur la partie ouest de la ZAC sur 4,5 ha : construction de 417 logements (ainsi que d'une galerie marchande et un commerce alimentaire) :

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

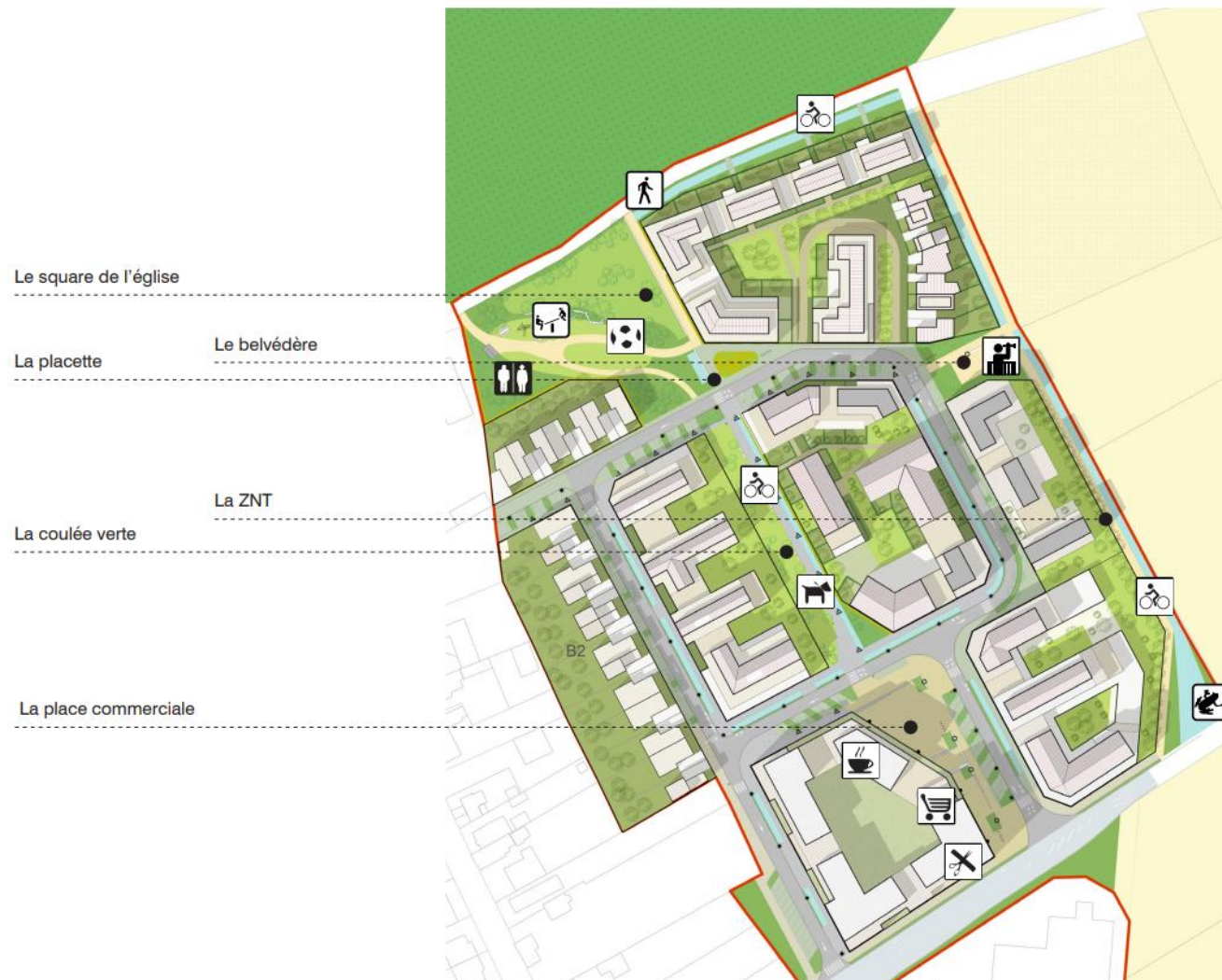
Par-delà la programmation d'habitats et d'activités, le projet de ZAC intègre une réserve d'activité agricole céréalière de 17 ha, sans intervention ni recherche d'une maîtrise foncière. Cette réserve est ici intégrée au projet de ZAC dans la perspective à long-terme d'accompagner les transformations 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. Un supermarché de 1 700 m² avec des commerces de proximité s'ouvre sur une nouvelle place commerciale en entrée de quartier.



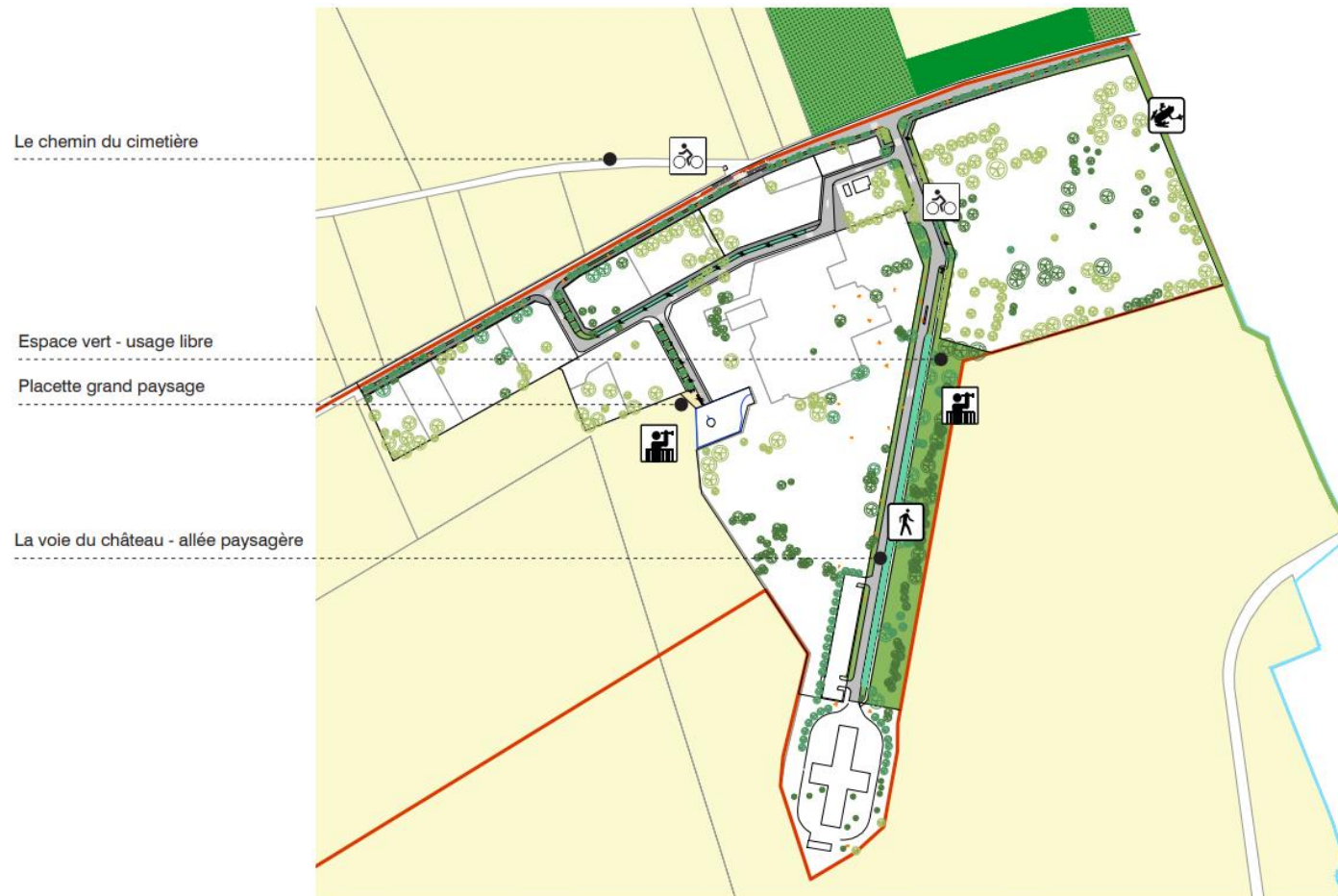
Le quartier d'agroactivités

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 d'environ 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 désimperméabiliser quand c'est possible, de réutiliser au maximum les voiries et de valoriser les trames paysagères au profit du projet.

Le site se caractérise par une grande diversité en terme 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. 4 parcelles appartiennent 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, 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),
- Créer une coulée verte au coeur 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 véhicule motorisé 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 coeur 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,
- 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 seniors de 90 unités. La surface de plancher (SDP) dévolue au logement représente environ 28 000 m².

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) dévolue au centre bus représente environ 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 agroéconomiques	environ 20 000 m ²
Centre Bus	environ 7 000 m ²
TOTAL	environ 55 000 m²

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

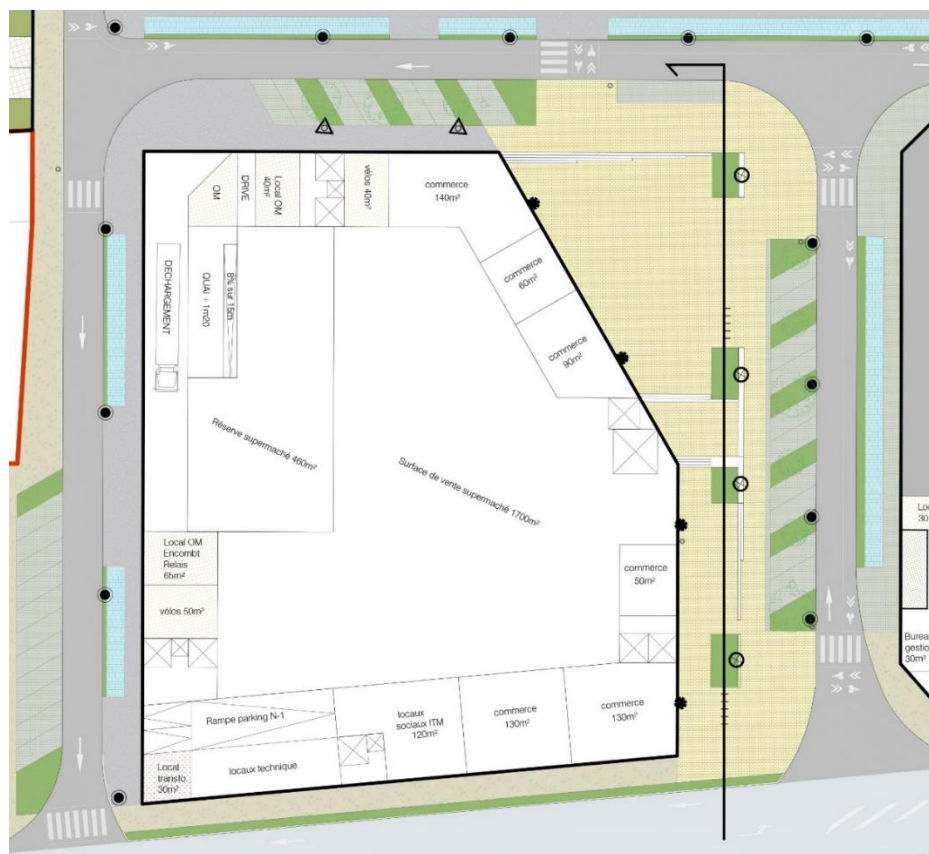
Une première séquence urbaine au droit de la route départementale 136 accueille le nouveau supermarché de 1 700 m² et des commerces de proximité. Le supermarché dispose d'un parking souterrain d'un seul niveau de parking, d'un espace de livraison des camions à l'intérieur du supermarché pour confiner le bruit des livraisons, d'un espace DRIVE.

Deux niveaux de logements seront réalisés en superstructure du supermarché pour une écriture architecturale et urbaine moderne à l'image du nouveau quartier et permettre une accroche visuelle par un bâtiment singulier en entrée de ville.

Les commerces existants aujourd'hui à l'intérieur de l'ancien centre commercial : la pharmacie, le pressing, l'opticien, l'agence immobilière et le coiffeur, sont repositionnés en rez-de-chaussée du supermarché.

Le quartier propose l'aménagement d'une place commerciale animée par les vitrines des commerces de proximité et de l'entrée de l'Intermarché. Il s'agit de la seule place principalement minérale, pour permettre différents usages et la possibilité d'accueil 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 seniors à l'Est pour faciliter l'accès à tout à chacun aux commerces et aux animations d'une place en cœur de ville. Elle fonctionne en gradins dû 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.



LE SUPERMARCHÉ ET SA PLACE COMMERCIALE

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.



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 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 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.

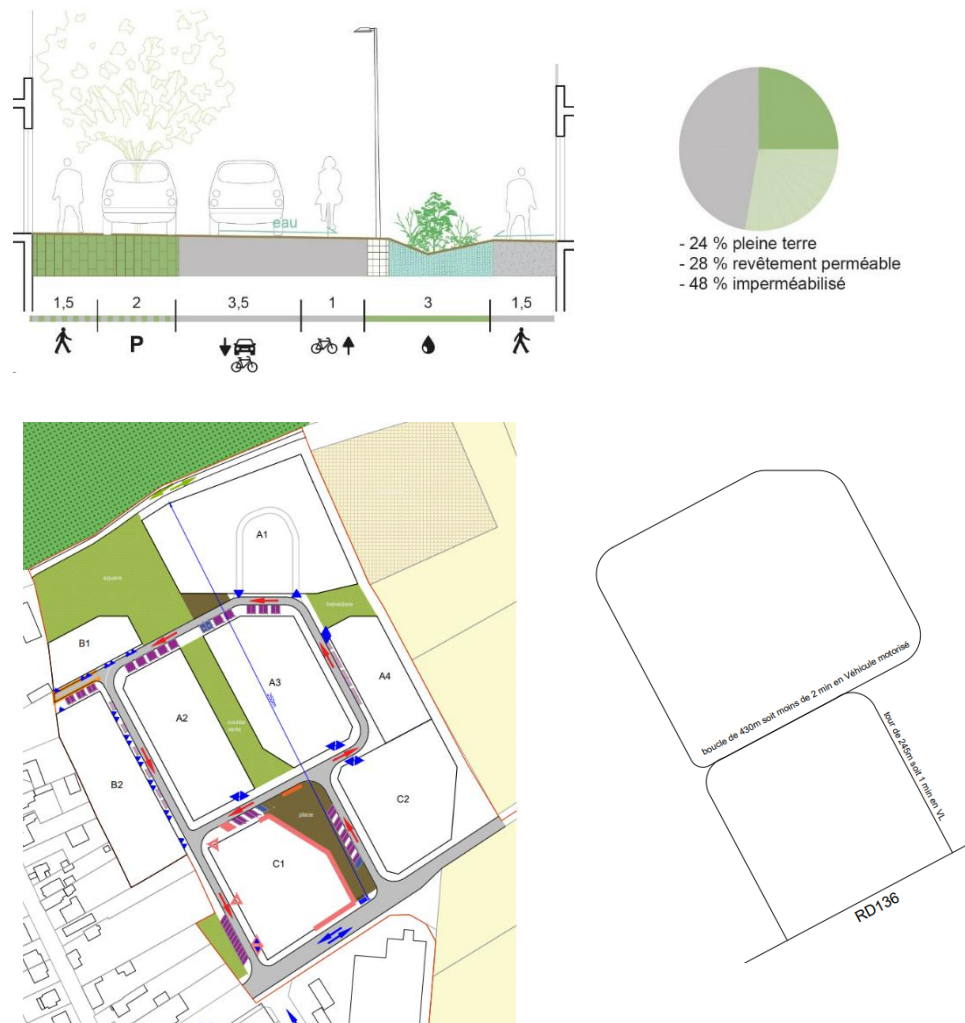


Plan du square de l'Église

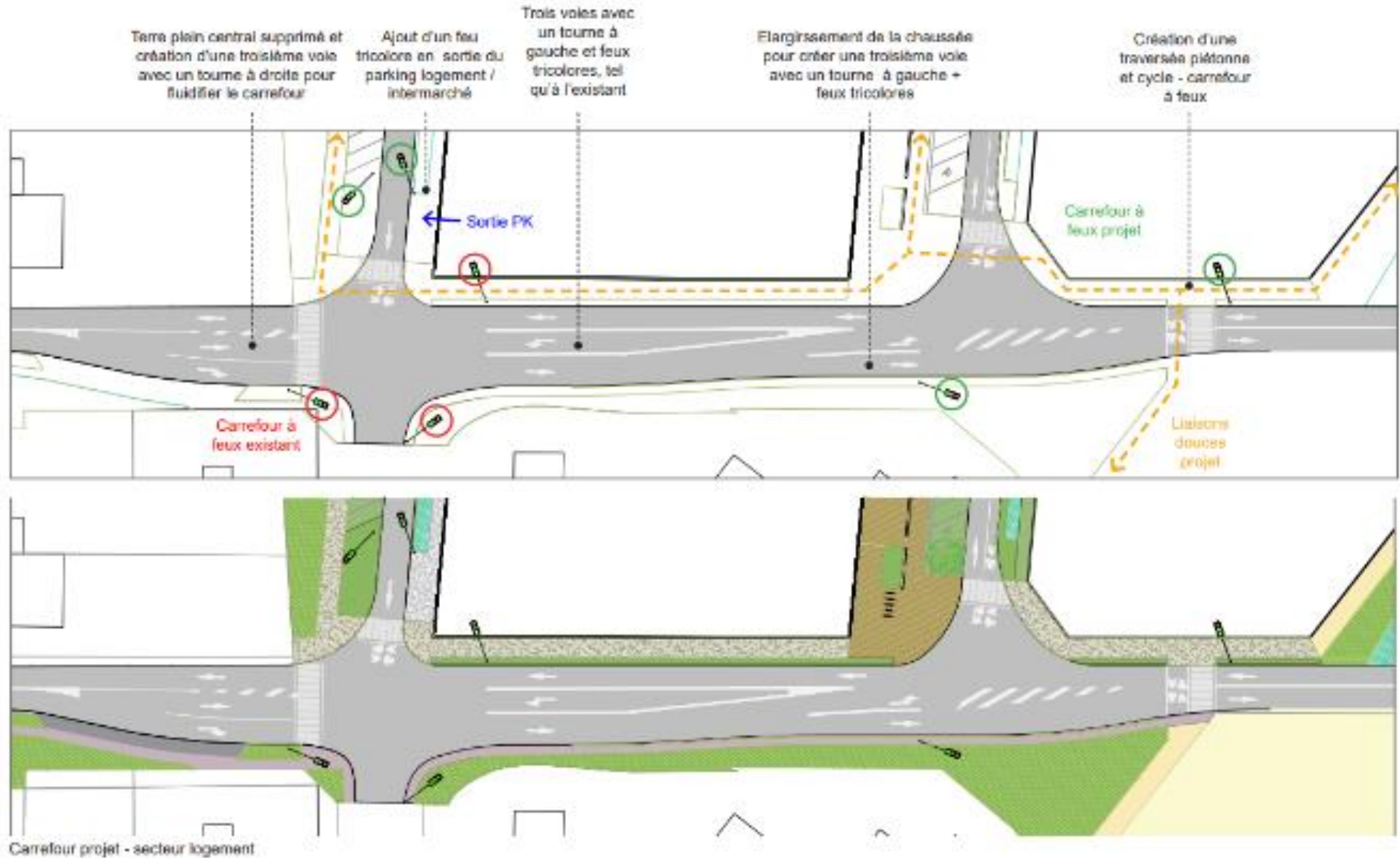
III-4. Quartier Logement - deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable

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 déposer 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.

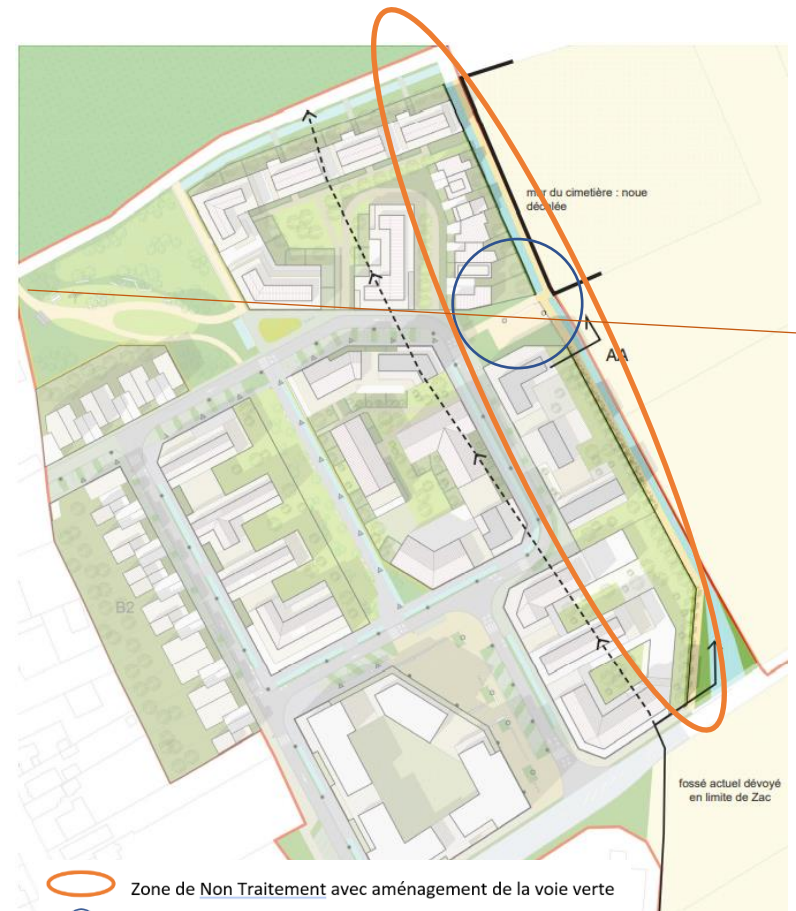
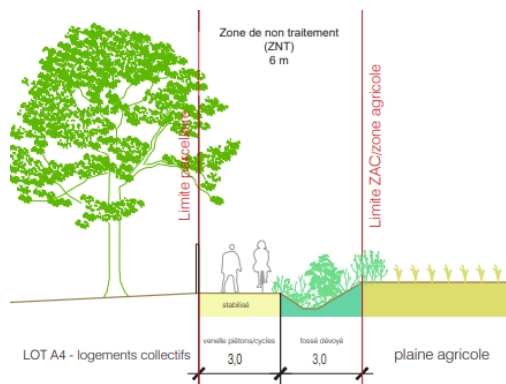






III-5. Le quartier Logement – la requalification de la RD 136 au droit du quartier logement



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.



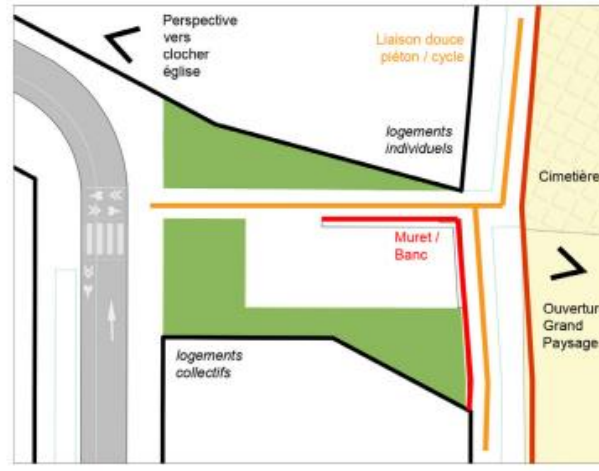
-  Zone de Non Traitement avec aménagement de la voie verte
-  Emplacement du belvédère
-  Perspective : Eglise > grand paysage > Tour France Telecom
-  Fossé existant dévoyé

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.



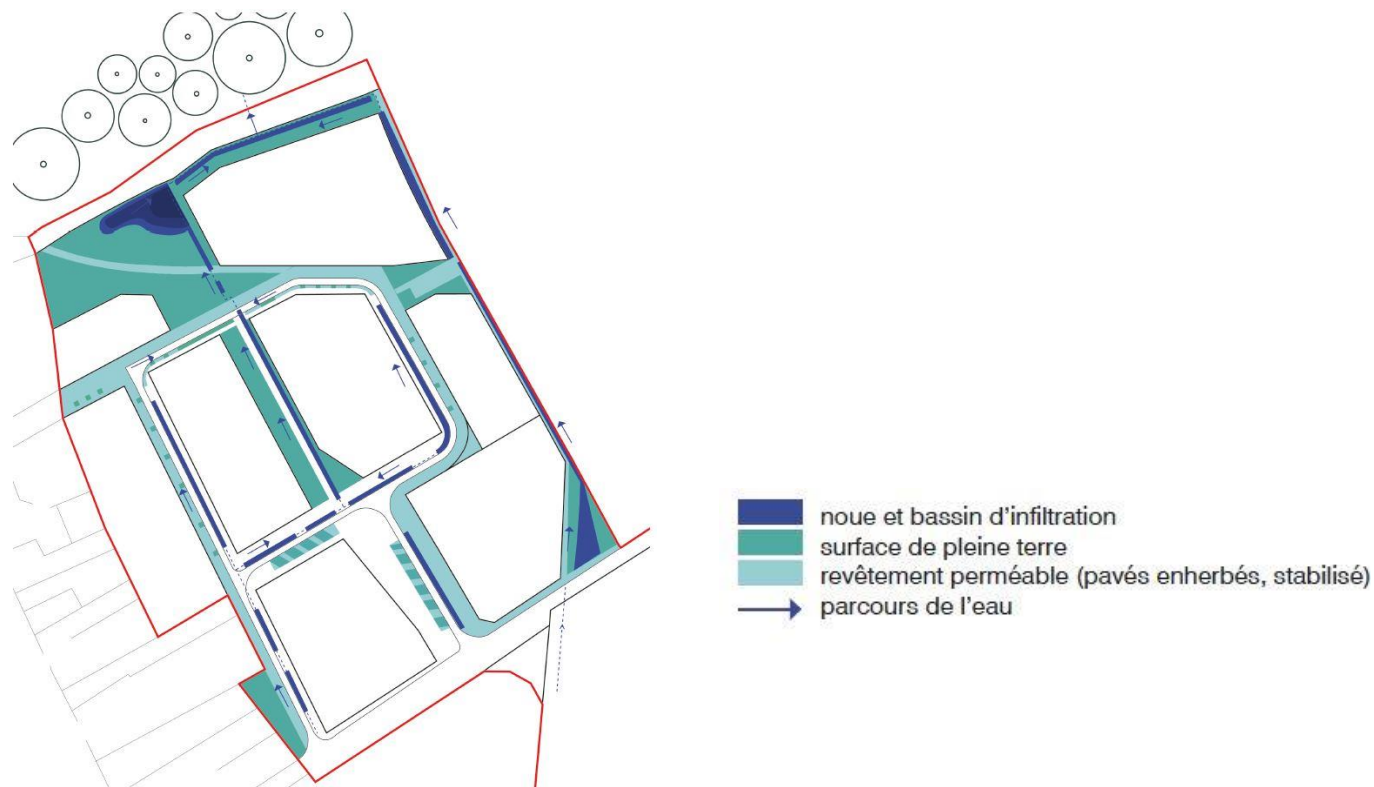
Plan du Belvédère



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 réalisé 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 m³/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 m³ sur une emprise d'environ 1 100m². En cas d'événement supérieur, le bassin surversera sur le chemin du cimetière à l'aval dans des conditions équivalentes à la situation actuelle.



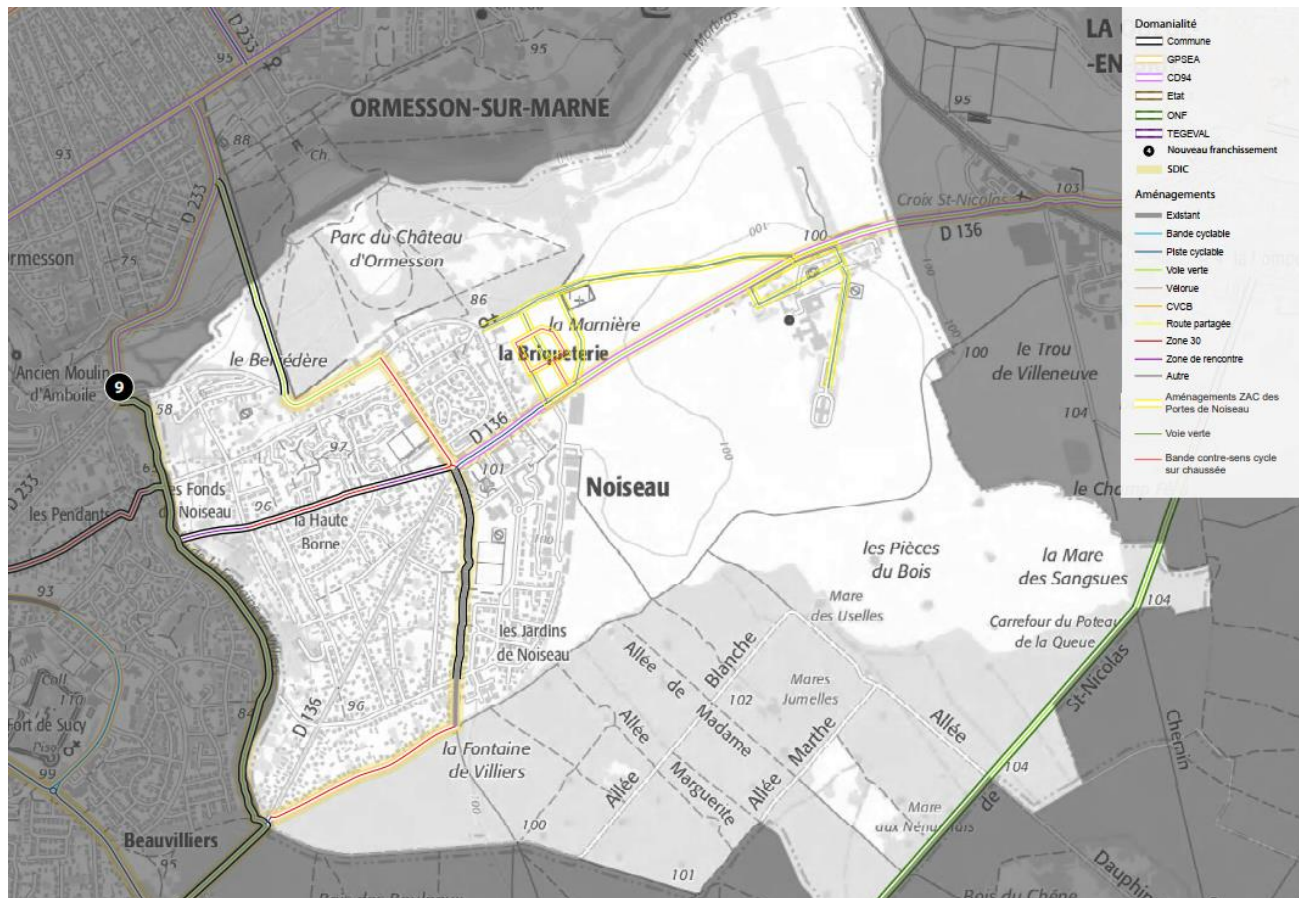
III-7 Le quartier Logement – La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier

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

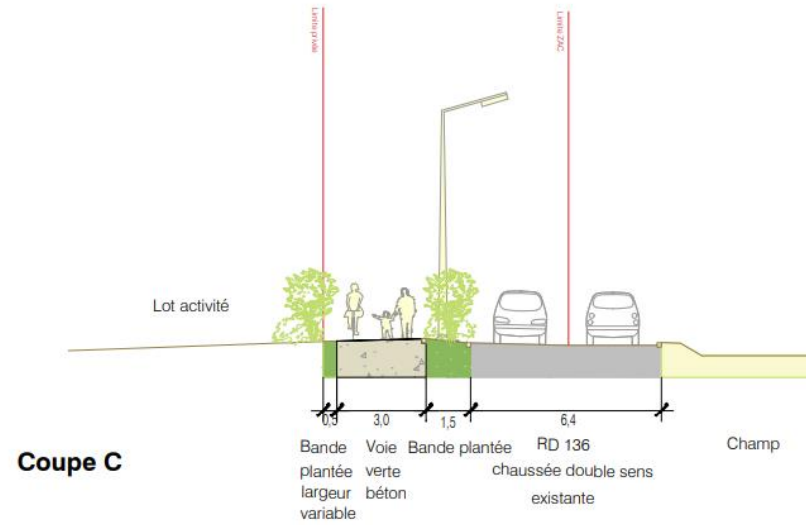
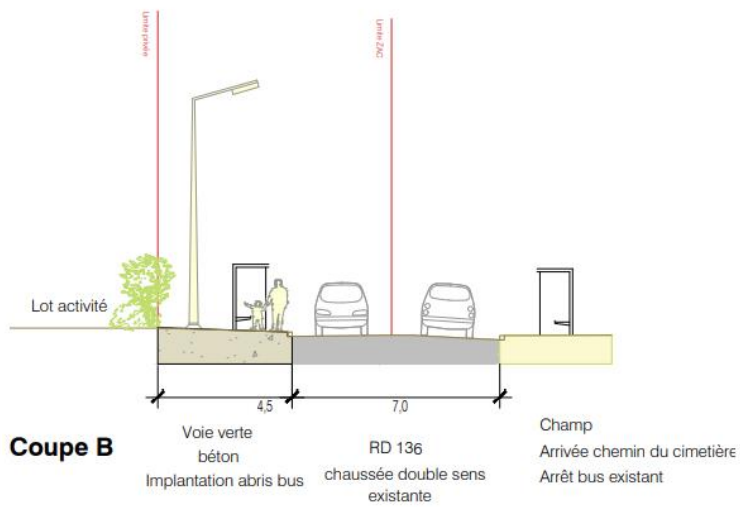
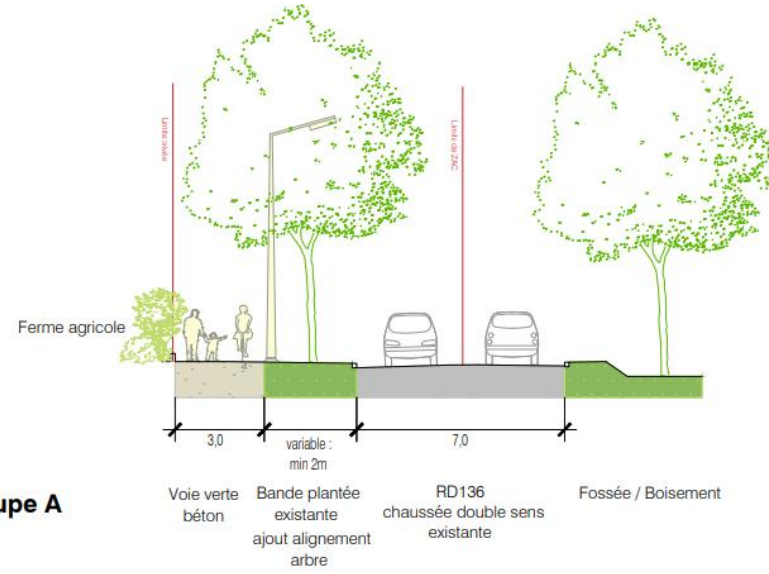
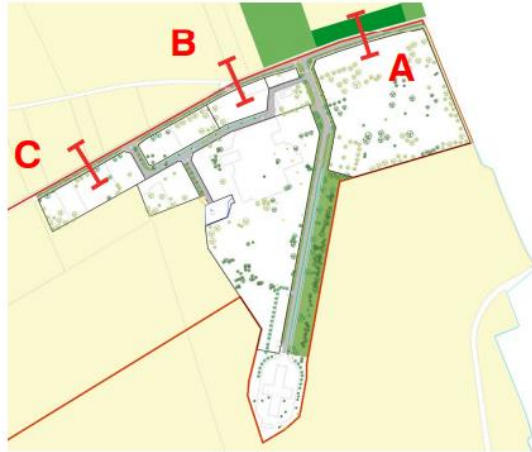
Le projet propose de valoriser l'entrée de ville avec des abords qualitatifs et paysagers. Les aménagements permettent de prolonger les parcours de mobilités douces initiés au sein du projet jusqu'à la zone d'agroactivités.



UN PROJET INTEGRE AU PLAN DE MOBILITE DU TERRITOIRE GPSEA

CIRCULATIONS

PROFIL VIAIRE : RD - ENTRÉE 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

CIRCULATIONS CARREFOUR RD

Voie verte piéton cycle en limite de lot et mise à distance de la RD par une bande végétale avec alignement d'arbres qui marquent l'entrée de ville

Arrêt de bus et traversée piétonne existants
+ connexion avec le chemin du cimetière.

Reprise RD avec plateau surélevé

Chemin du cimetière

Abri existant

Ajout abri bus

Accotement Nord existant : hors périmètre de ZAC

Carrefour à feu existant :

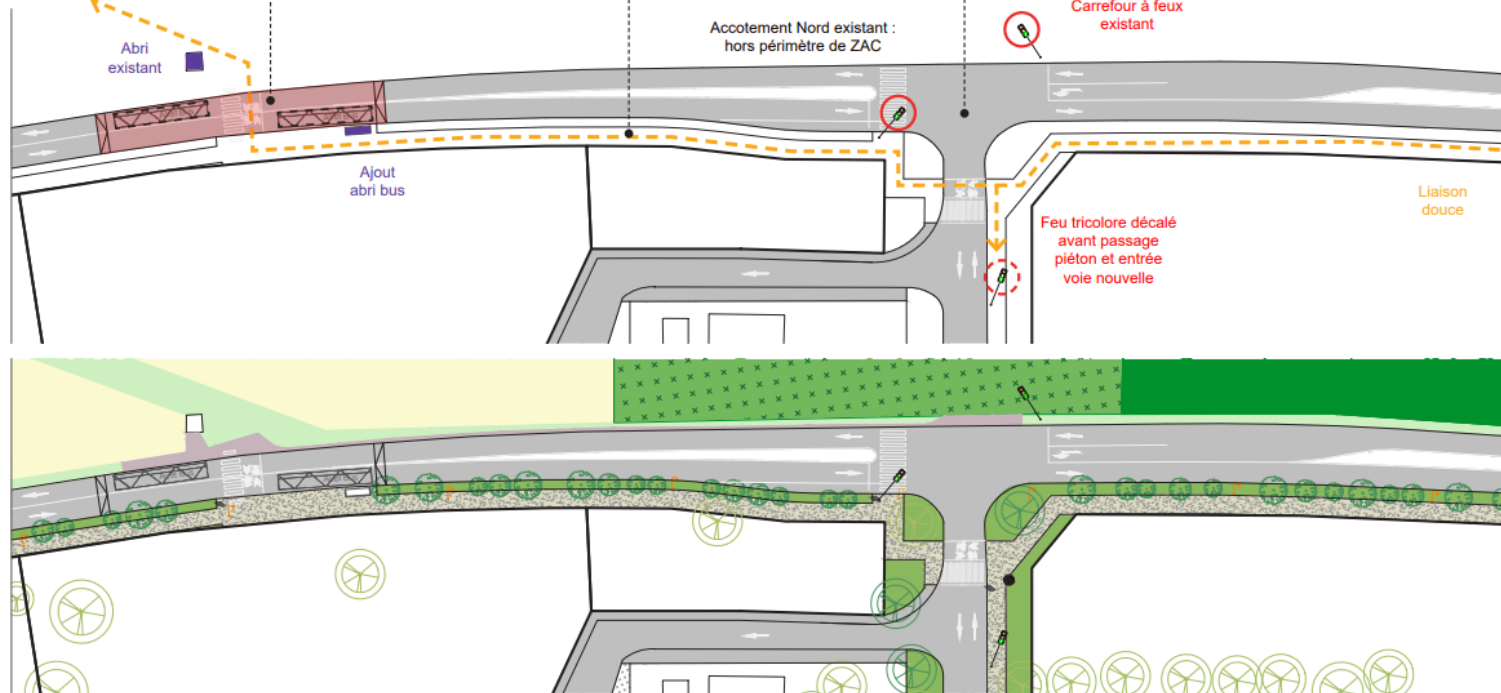
Pas d'intervention sur la RD, conservation du terre plein central et du tourne à gauche depuis la Queue-en-Brie.

Une traversée cycle et piéton déportée pour conserver les arbres existants qui marquent le carrefour et l'entrée du site.

Carrefour à feux existant

Feu tricolore décalé avant passage piéton et entrée voie nouvelle

Liaison douce

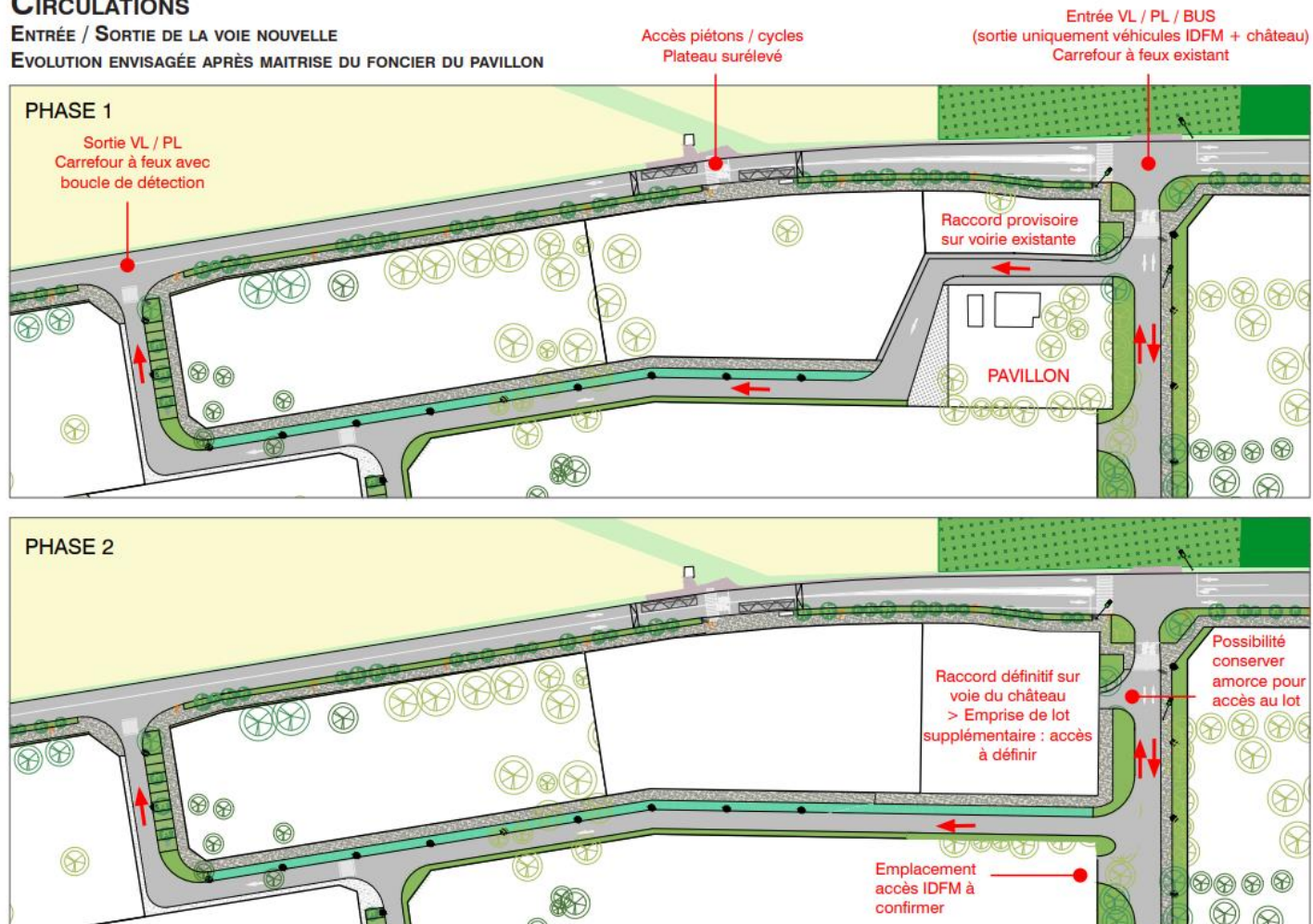


III-10 Le quartier d'agroactivités – La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités

CIRCULATIONS

ENTRÉE / SORTIE DE LA VOIE NOUVELLE

EVOLUTION ENVISAGÉE APRÈS MAITRISE DU FONCIER DU PAVILLON

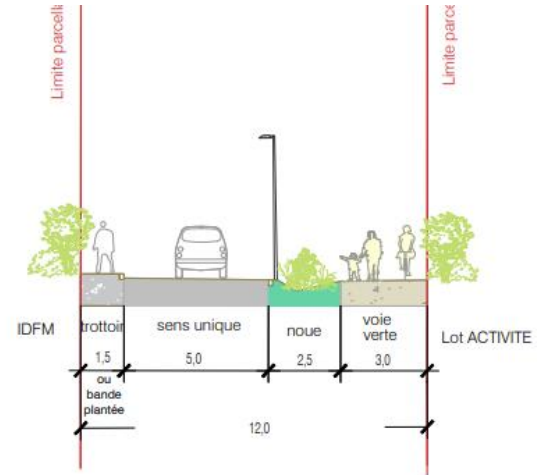


III-11 Le quartier d'agroactivités – l'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités

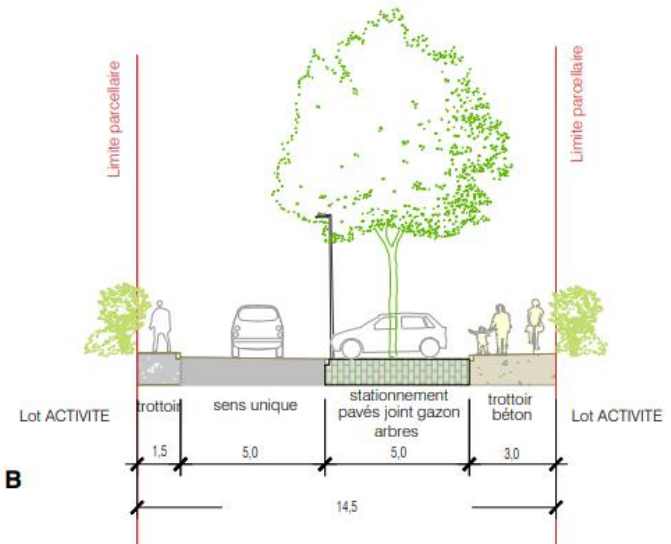
PROFIL VIAIRE : VOIE NOUVELLE - DESSERTE DES LOTS D'ACTIVITÉ



Coupe A



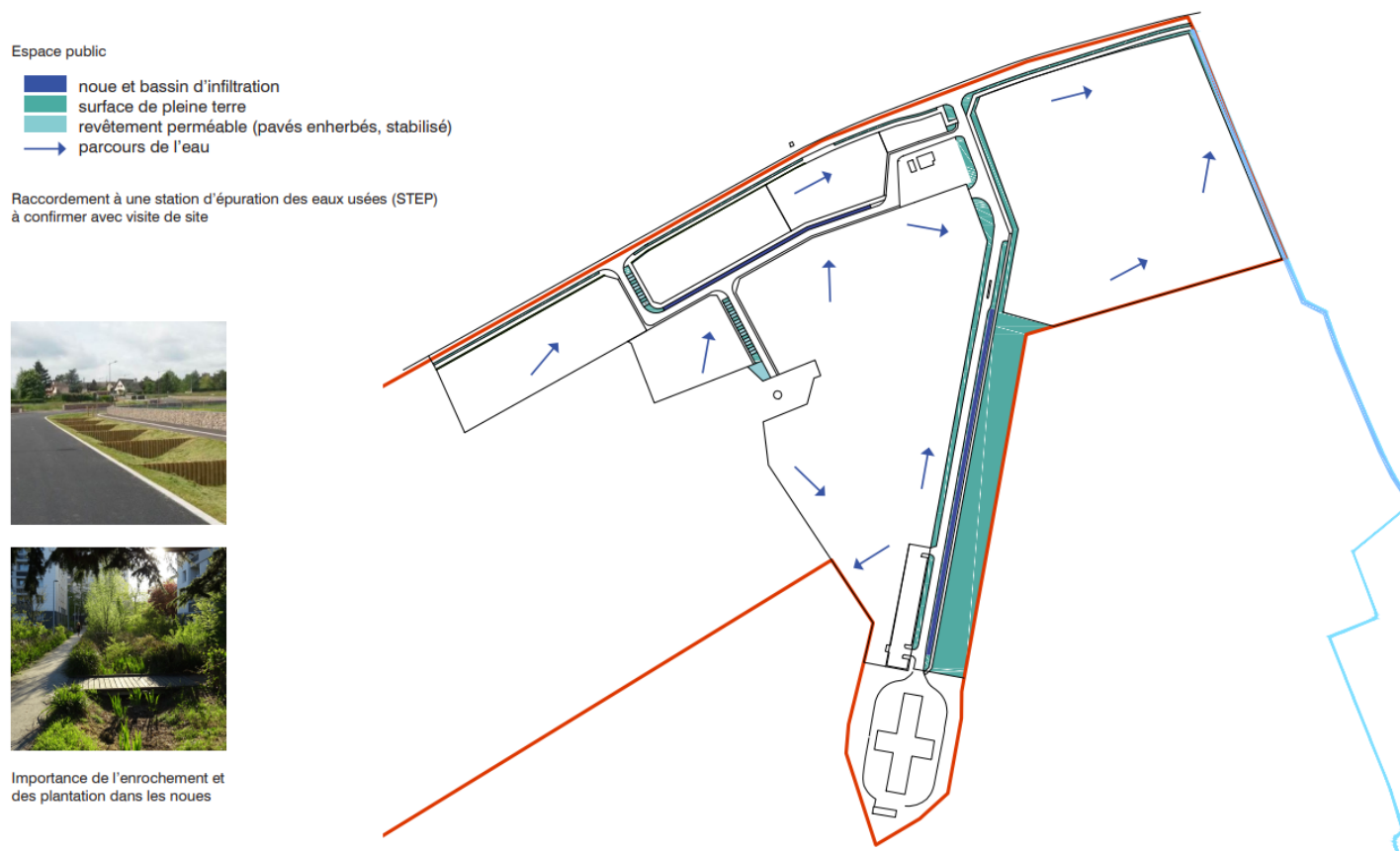
Coupe B



III-12 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.



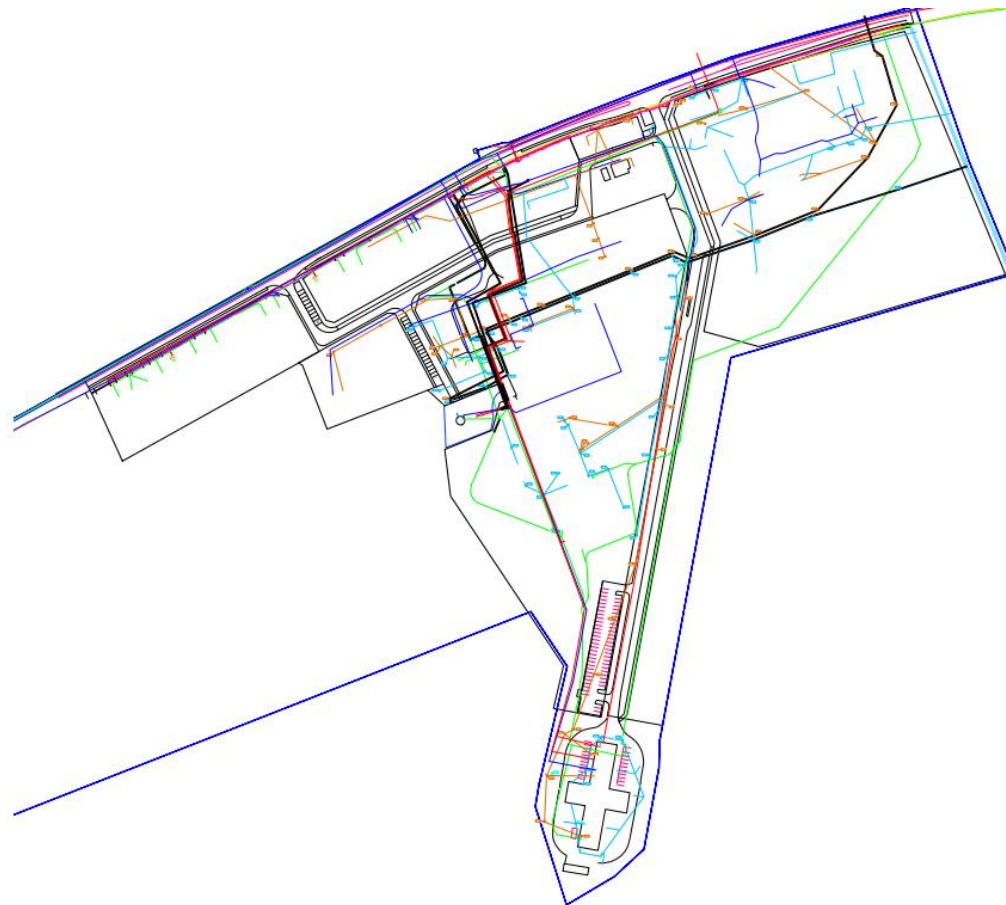
III-13 Le quartier d'agroactivités – la création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités

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.

RÉSEAUX

Légende

- AEP
- ECL
- GAZ
- TEL
- BTA
- Servitude



III-14. 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	ZAC	GPSEA
Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales dans le quartier d'agroactivités	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	GPSEA

Réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains			
Réseaux d'assainissement EU	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	GPSEA
Eclairage	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisau
Eau potable, gaz, électricité, réseau France Télécom	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Opérateurs

IV- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

IV-1. Bilan ZAC des portes de Noiseau

Date de valeur Septembre 2023 - TP 01	
ZAC Noiseau - Bilan prévisionnel	
charges foncières habitat	18 864 336 €
activités agroéconomiques	5 726 000 €
centre bus	4 971 179 €
surface commerciale	825 000 €
cession foncier espaces cultivés	770 000 €
cession foncier droit de délaissement	759 750 €
Sous-total charges Foncières	31 916 265 €
Participation sous forme d'apports en nature GPSEA (6 pavillons	1 850 000 €
AMI Friches Région Ile de France Etudes	200 000 €
Autres subventions (à solliciter)	2 350 000 €
Participation équipements publics	600 000 €
Sous-total Subventions et participations	5 000 000 €
Total recettes	36 916 265 €
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	17 427 092 €
Indemnités d'évictions	500 000 €
Provision droit de délaissement	759 750 €
Participation sous forme d'apports en nature GPSEA (6 pavillons	1 850 000 €
Sous-total Acquisitions	20 536 842 €
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	381 129 €
Gestion Administrative et Financière	1 760 000 €
Suivi des Travaux (6% HT du HT tx+ études)	626 200 €
Commercialisation (6 % de la vente de la CF)	1 914 976 €
Mission de Clôture	70 000 €
120-Rémunération Société	4 474 600 €
Sous-total dépenses	36 909 270 €

IV-2. Échéancier prévisionnel ZAC des portes de Noiseau

En Kilo Euros	Budget actualisé			A la fin2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
	k€ HT	k€ TVA	k€ TTC											
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	4 971	994	5 965		4 971									4 971
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	770	154	924		77	693								770
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	760	152	912		76	684								760
010-Ventes Charges Foncières	31 916	6 383	38 299		5 124	1 377	16 130	8 540	745					31 916
A : 112/0330-Subvention AMI Friches région Ile de France Etudes	200		200		200									200
A : 112/0350-Autres subventions (à solliciter)	2 350		2 350			1 000			1 350					2 350
030-subventions	2 550		2 550		200	1 000			1 350					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	36 916	6 503	41 569	1 850	5 324	2 557	16 370	8 720	2 095					36 916
Total Etudes	-289	-58	-347	-199	-72	-14	-4							-289
B : 112/0210-Acquisitions pour logements	-17 427	-3 485	-20 912		-1 763	-7 442	-6 740	-1 482						-17 427
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	-20 537	-3 485	-24 022	-1 850	-1 763	-7 442	-7 240	-2 242						-20 537
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				-1 178							-1 178
B : 112/040-Remise en état des sols - dépollution	-495	-99	-594				-495							-495
B : 112/040-Voirie et réseaux publics	-6 362	-1 272	-7 634				-440	-1 224	-3 388	-1 310				-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	-305	-100	-100	-100	-100	-62				-917
Total Travaux VRD	-10 335	-460	-2 760	-150	-305	-2 113	-1 224	-3 388	-2 269	-886				-10 335
Total Impôts et Assurances	-661		-661	-5	-5	-5	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-95	-88
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														-61
B : 112/1051-Gestion Administrative et Financière				-438	-176	-176	-176	-176	-176	-176	-176	-266		-1 760
B : 106/1221-Suivi des études et travaux				-27	-116	-13	-68	-197	-130	-49				-600
B : 106/1222-Commercialisation				-393	-221	-501	-339	-182	-75				-157	-2 037
B : 106/1230-Mission de Clôture													-17	-17
Total Rémunération Société	-4 475		-4 475	-858	-513	-690	-583	-555	-442	-225	-266	-174	-169	-4 475
Total charges	-36 910	-4 013	-32 888	-3 236	-2 758	-10 309	-9 332	-6 384	-2 804	-1 204	-359	-269	-257	-36 910
Résultat	6	2 490		-1 386	2 566	-7 752	7 038	2 336	-709	-1 204	-359	-269	-257	6
Résultat cumulé				-1 386	1 181	-6 571	468	2 804	2 095	891	532	263	6	
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	2 566	- 4 352	2 538	2 336	- 709	- 1 204	- 359	- 269	- 257	6
Trésorerie cumulée				- 286	2 281	- 2 071	468	2 804	2 095	891	532	263	6	