

Séance du Conseil municipal du jeudi 31 mars 2016

NOTE DE PRÉSENTATION

Rédacteur : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

Objet : 14- Approbation du bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Maille Horizon Nord », du programme des équipements publics et de l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC.

Rapporteur : Mme Brigitte MARSIGNY

Les terrains situés sur le secteur d'aménagement dit « Maille Horizon Nord » représentent pour la Commune un territoire stratégique au regard des enjeux de renouvellement urbain et de création d'espaces verts, de bureaux et de logements. Dès le 5 juillet 2012, le Conseil municipal a pris en considération l'intérêt d'aménager les quartiers Ouest de Noisy-le-Grand en fixant les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de ce secteur.

Après cette concertation préalable et l'enquête publique consécutive relatives à l'aménagement des espaces publics, le Conseil municipal a approuvé, lors de sa séance en date du 20 novembre 2013, la déclaration de projet portant sur l'intérêt général des travaux d'aménagement du futur quartier dit de « Maille Horizon Nord », délimité par la rue des Bas-Heurts, la route de Neuilly, le boulevard du Mont-d'Est et la rue Georges-Méliès. À l'issue de cette phase de concertation, la Commune a établi un dossier d'étude d'impact qui tendait à examiner les incidences du projet sur l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration du projet de dossier de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), la Commune a mis à jour le contenu de l'étude d'impact initiale.

Ayant retenu le principe de la ZAC comme mode opératoire, en vertu d'une délibération en date du 10 juillet 2014, le Conseil municipal a approuvé les modalités de la mise à disposition du public de l'étude d'impact mise à jour afférente au projet de dossier de création de la ZAC et de celle du bilan de la mise à disposition. En vertu de deux délibérations en date du 19 novembre 2014, le Conseil municipal a approuvé à la fois le bilan de cette mise à disposition du public de l'étude d'impact et le dossier de création de la ZAC, conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme. Il a également approuvé le programme prévisionnel global de construction de près de 164 000 m² de surface de plancher (SDP) nécessaire à la réalisation d'environ :

- 54 000 m² SDP de logements, soit environ 800 logements ;
- 89 000 m² SDP de bureaux ;
- 3 900 m² SDP de commerces et de services ;
- 10 400 m² SDP d'équipements ;
- 6 800 m² SDP de complexe hôtelier.

Aux termes de deux délibérations en date du 12 mars 2015, le Conseil municipal a désigné la Société publique locale (SPL) d'aménagement, de rénovation et d'équipement de Noisy-le-Grand (SOCAREN) en qualité d'aménageur de la ZAC « Maille horizon Nord » et approuvé la concession d'aménagement avec ladite SPL. La concession d'aménagement a ainsi été signée le 17 mars 2015.

Dans le cadre de la poursuite de l'opération d'aménagement, et sur la base des études de maîtrise d'œuvre diligentées, la SOCAREN, aménageur de la ZAC, a mis à jour les études urbaines et techniques nécessaires à la finalisation du programme de la ZAC. La nouvelle équipe municipale élue le 20 septembre 2015 a demandé à la SOCAREN d'apporter des modifications au projet de dossier de réalisation de la ZAC qui avait été initié par l'équipe municipale précédente.

Ces modifications poursuivent les objectifs suivants :

- limiter les hauteurs des constructions afin notamment de mieux prendre en compte l'insertion du projet dans son environnement, de la manière suivante :
 - les hauteurs des bâtiments le long de la rue des Bas-Heurts en liaison directe avec le quartier pavillonnaire des Bas-Heurts, dont certains émergeaient à R+10, ont été limitées à R+4 ;
 - les hauteurs des bâtiments de logements en bordures de parc initialement prévues à R+9 ont été limitées à R+6 ;
 - les hauteurs des bureaux ont été limitées à R+8 en harmonie avec ceux du boulevard du Mont-d'Est et la tour de bureaux de 20 étages face au Palacio d'Abraxas a été supprimée ;
- ajuster les surfaces de programmes de bureaux, de logements et de commerces et services afin de permettre de répondre aux exigences en matière d'insertion urbaine tout en préservant les équilibres économiques de l'opération ;
- améliorer l'ambition de performance énergétique des bâtiments publics et le niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs de constructions de logements ou de bureaux tel qu'énoncé comme suit :
 - la performance énergétique des bâtiments publics et des bureaux sera améliorée de 20 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur et de 10 % pour les constructions de logements et de bureaux ;
 - une expérimentation de bâtiments à énergie positive sera engagée avec les bailleurs sociaux afin de réduire les charges des locataires ;
- préciser la programmation des équipements publics tel qu'indiqué ci-après :

Le dossier de création prévoyait une surface globale de 10 400 m² SDP d'équipement public dont seul le groupe scolaire était programmé à ce stade, pour une surface d'environ 5 000 m² SDP.

Cette surface globale a été ajustée à 9 000 m² SDP au stade du dossier de réalisation pour tenir compte de la précision du programme d'équipement public à savoir :

- 5 200 m² SDP de groupe scolaire
- 880 m² SDP d'équipement d'accueil du jeune enfant
- 2 920 m² SDP pour l'équipement sportif couvert qui bénéficiera au collège international et au lycée international situés à proximité.

C'est dans ce cadre que, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC a pu être constitué. Ce dossier comprend les éléments ci-dessous décrits :

I. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone * :

Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone est détaillé dans le dossier de réalisation. Les équipements publics concernés sont les suivants :

- les équipements d'infrastructure répondant aux besoins générés par le programme global de construction et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier :
 - la rue des Bas-Heurts ;
 - la prolongation de l'avenue Montaigne ;
 - l'esplanade Ferdinand-Magellan ;
 - la promenade basse Marco-Polo ;
 - l'allée Jacques-Cartier ;
 - l'allée Charles-de-Foucauld ;
 - la venelle et la placette Anita-Conti ;
 - le parc Louis-Antoine-de-Bougainville ;
 - les réseaux divers ;
- les équipements de superstructure énoncés comme suit :
 - un groupe scolaire maternel et primaire de 21 classes intégrant des locaux de restauration et des centres de loisirs maternels et primaires, pour répondre aux besoins de scolarisation induits par les nouveaux logements construits dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur « Maille Horizon Nord » et pour répondre à d'autres besoins complémentaires identifiés ;
 - un établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE) de type multi-accueil d'environ 60 places, pour répondre aux besoins générés par la ZAC et d'autres besoins complémentaires identifiés ;
 - un équipement sportif couvert qui bénéficiera au collège international et au lycée international situés à proximité.

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Ce programme global de construction est fixé à 148 500 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- 58 000 m² de surface de plancher pour la réalisation d'environ 800 logements ;
- 68 000 m² de surface de plancher pour la réalisation d'immeubles de bureaux ;
- 9 000 m² de surface de plancher d'équipements publics comprenant un groupe scolaire, un établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE) et un équipement sportif couvert ;
- 7 500 m² de surface de plancher permettant l'accueil de commerces ou services de proximité en pied d'immeubles d'habitations ou de bureaux ;
- 6 000 m² de surface de plancher pour la réalisation d'un complexe hôtelier.

Ce programme proposera une offre diversifiée de logements répartie comme suit :

- 30 % de logements locatifs sociaux ;
- 70 % de logements en accession libre.

Le programme pourra évoluer pour s'adapter à la demande sans toutefois que le pourcentage de logement locatif social puisse être inférieur à 30 %. Les surfaces définies par élément de programme pourront éventuellement être amenées à évoluer de plus ou moins 10 %, sous réserve du respect de la surface globale de construction définie à l'échelle de la ZAC.

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le bilan prévisionnel de l'opération de la ZAC est équilibré. En dépenses, il prévoit l'ensemble des frais d'acquisition du foncier, des études et travaux nécessaires à la réalisation du programme. Les recettes sont composées principalement du produit des cessions foncières.

La Commune participera à la réalisation des équipements publics prévus dans la programmation et non induits par l'opération d'aménagement pour un montant de 10 044 048 € HT. Le bilan prévisionnel intègre également une participation de l'aménageur à la réalisation de l'équipement d'accueil du jeune enfant (EAJE) au prorata des besoins générés par la ZAC (15 berceaux sur 60), d'un montant prévisionnel de 726 516 € HT.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions et aménagements réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC de « Maille Horizon Nord » seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

IV. Les compléments à l'étude d'impact

L'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme dispose que « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* ».

Dans ce cadre, l'étude d'impact relative à la ZAC « Maille Horizon Nord » a fait l'objet d'une mise à jour en mars 2015 pour tenir compte des attentes de l'Autorité environnementale et des précisions du programme. Cette mise à jour concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. Elle comprend notamment :

- la prise en compte de la précision du projet de programme des équipements publics et du projet de programme de construction de la ZAC ;
- l'additif à l'étude d'impact du dossier de création fourni à l'Autorité environnementale en juillet 2014 (relatif au dossier de création) ;
- les réponses aux observations formulées par l'Autorité environnementale dans son avis en date du 27 août 2014 et plus particulièrement les études complémentaires demandées de pollution réalisées à l'aplomb des futurs îlots et l'étude acoustique ;
- l'évaluation des effets cumulés du projet d'aménagement des bords de Marne qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale novembre 2014.

Sur cette base, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a émis un avis sur la mise à jour de cette étude d'impact en date du 22 mai 2015. À la suite de ces nouvelles remarques formulées par l'Autorité environnementale dans son avis, la Commune a rédigé un mémoire de réponses aux observations.

Du 8 au 22 juin 2015 a été mis à la disposition du public un dossier comprenant, en application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, les pièces suivantes :

- l'étude d'impact mise à jour ;
- la demande d'autorisation ayant motivé la réalisation de l'étude d'impact, à savoir le projet de dossier de réalisation ;
- l'indication des autorités compétentes pour prendre la décision et celle des personnes auprès desquelles peuvent être obtenus les renseignements sur le projet ;
- l'avis de l'Autorité environnementale en date du 22 mai 2015 ;
- le mémoire en réponse aux remarques formulées par l'Autorité environnementale dans son avis du 22 mai 2015 ;
- un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Maire.

En application de l'article R. 122-11 du Code de l'environnement et conformément aux modalités approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 9 avril 2015, un bilan de la mise à disposition du public** de l'étude d'impact de la ZAC « Maille Horizon Nord » doit être tiré par l'assemblée délibérante.

Au cours de cette mise à disposition du public, aucune observation n'a été exprimée.

À la suite de l'annulation des élections municipales en juin 2015, la nouvelle équipe municipale élue, a demandé à l'aménageur, soit la SOCAREN, sans remettre en cause le programme global de la ZAC, d'apporter des amendements au projet de dossier de réalisation de la ZAC qui avait été initié par l'ancienne équipe municipale.

L'ensemble de ces amendements a pour conséquence une amélioration de l'impact du projet du point de vue de son insertion paysagère et de son bilan énergétique et répondent pour partie aux préoccupations de l'Autorité environnementale émises dans son avis en date du 22 mai 2015. Ainsi, l'étude d'impact réalisée en mars 2015 et mise à disposition du public en juin 2015, n'a pas été modifiée. Elle a toutefois été complétée d'une note de cadrage précisant les amendements apportés au projet.

Aussi, après approbation du bilan par l'assemblée délibérante, celui-ci sera tenu à la disposition du public pendant un an selon les modalités approuvées le 9 avril 2015 et rappelées ci-après :

- seront tenus à la disposition du public, à la direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, sise à l'hôtel de ville, place de la Libération à Noisy-le-Grand, les documents ci-après énumérés :
 - le bilan de la mise à disposition ;
 - la délibération approuvant le bilan de la mise à disposition ;
 - l'étude d'impact mise à jour ;
 - la demande d'autorisation ayant motivé la réalisation de l'étude d'impact, à savoir le dossier de réalisation ;
 - l'avis de l'autorité environnementale en date du 22 mai 2015 ;
 - le mémoire en réponse aux remarques formulées par l'Autorité environnementale dans son avis du 22 mai 2015 ;
- ces documents pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de l'hôtel de ville au public, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à

18h00, à l'exception du 1^{er} mardi de chaque mois lors de la fermeture de l'hôtel de ville au public ;

- ces documents seront également mis à disposition du public sur le site internet de la Commune à l'adresse Internet suivante : <http://www.noisylegrand.fr/ma-mairie/public>.

À la suite de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC « Maille Horizon Nord », il convient d'approuver un avenant n° 1 au traité de concession afin qu'il tienne compte :

- du projet de programme des équipements publics ;
- du projet de programme de constructions ;
- du versement d'une participation de l'aménageur, à savoir la SOCAREN, au coût de réalisation de l'établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE) ;
- de l'évolution de la participation de la Commune au coût du groupe scolaire compte tenu de la réduction du coût global de réalisation de cet équipement ;
- de la mise à jour du bilan financier prévisionnel.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver :

- le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact ;
- le dossier de réalisation de la ZAC ;
- le programme des équipements publics de la ZAC ;
- l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC ;
- d'autoriser le 1^{er} Adjoint au Maire, M. Éric ALLEMON, à signer ledit avenant pour le compte de la Commune, ainsi que tout document y afférent.

** Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la ZAC « Maille Horizon Nord » est détaillé dans le dossier de réalisation.*

*** Le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC « Maille Horizon Nord » est annexé à la présente note de présentation.*