

# Zone d'aménagement concerté (ZAC) des portes de Noiseau

## Projet de dossier de création de la ZAC - 2022



## Sommaire

Rappel du cadre.....	3
Rapport de présentation .....	4
1.  Objet et justification de l’opération .....	4
2.  La description du site et de son environnement.....	14
3.  Le programme global prévisionnel.....	37
4.  Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d’urbanisme en vigueur et de l’insertion dans l’environnement, le projet a été retenu .....	39
Plan de situation.....	49
Plan de délimitation .....	50
Régime fiscal.....	51
Annexes : étude d’impact, étude préalable agricole, étude de faisabilité pour la réalisation d’une ferme agroécologique, étude géotechnique, étude « Sites et sols pollués » de la friche économique France Telecom.	52

## Rappel du cadre

### *RAPPEL*

*Cadre légal : article R 311-2 du Code de l'urbanisme :*

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.*

*Le dossier de création comprend :*

*a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;*

*b) Un plan de situation ;*

*c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*

*d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.*

*Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.*

# Rapport de présentation

## 1. Objet et justification de l'opération

### 1.1. Situation de l'opération

Noiseau est une commune de la région Île-de-France située dans le sud-est du département du Val-de-Marne (94), à environ 20 kilomètres de Paris.

Rattachée au territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune se trouve à la limite ouest du plateau uniforme de la Brie, dans la partie marquée par la vallée du Morbras, un confluent de la Marne. Elle forme une jonction entre la couronne urbanisée de l'agglomération parisienne et les grands espaces agricoles de la Brie.

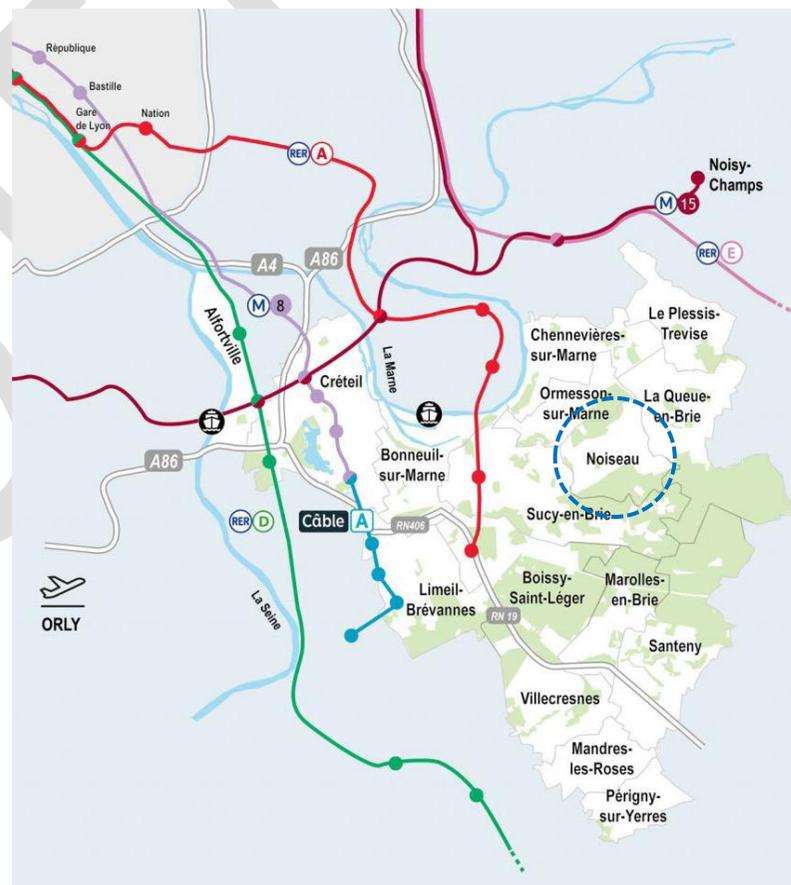
Noiseau fait ainsi partie intégrante de la grande ceinture verte de Paris. Noiseau est une ville essentiellement résidentielle, où banlieue parisienne et campagne se mêlent harmonieusement.

Le territoire communal peut se diviser en plusieurs secteurs, répartis entre zones urbanisées, boisées et agricoles :

- Au Nord un patrimoine remarquable : une partie du parc du château d'Ormesson, ainsi qu'une partie du golf d'Ormesson ;
- A l'Ouest un secteur urbanisé : le centre-ville de Noiseau ;
- A l'Est un espace essentiellement agricole et l'ancienne friche économique du site France Télécom à reconquérir ;
- Au Sud la forêt domaniale Notre-Dame.

Les communes limitrophes de Noiseau sont :

- Au Nord Ormesson-sur-Marne ;
- A l'Est La Queue-en-Brie ;
- Au Sud et à l'ouest Sucy-en-Brie.



Noiseau et le territoire de GPSEA - Source GPSEA

La ZAC des portes de Noiseau s'étend sur un périmètre d'environ 35,6 hectares et intègre la friche économique du site France Télécom qui occupe environ 13 hectares. Inséré au cœur d'un plateau agricole, elle est délimitée :

- Au Nord par le parc du château d'Ormesson et la route de La Queue-en-Brie (RD 136) ;
- A l'Est par le ruisseau des Nageoires ;
- Au Sud par des parcelles agricoles ;
- A l'Ouest par les limites du centre-bourg de Noiseau.

Le paysage est marqué par la tour hertzienne du site France Télécom, mais également par une grande richesse végétale et arborée en arrière-plan des espaces agricoles : la forêt Notre-Dame et le massif forestier de l'Arc boisé.

Le site est accessible en voiture par la RD 136, appelée la route de la Queue-en-Brie, qui est un axe structurant à l'échelle du territoire. Cet axe favorise l'attractivité du site en termes de logements et d'activités économiques.



## 1.2. Historique du site

L'ancien centre de réception de télécommunications des postes, télégraphes et téléphones de Noiseau, puis la station France Télécom ont marqué l'histoire locale et le paysage à l'Est de la commune.

A la fin des années 20, l'administration des P.T.T à la recherche d'un site dégagé pour installer une nouvelle station radioélectrique, choisit Noiseau pour implanter ses antennes. Les essais effectués s'étant révélés satisfaisants, le centre fut mis en service en 1931. Détruit en juin 1940 pour que les troupes allemandes ne puissent l'utiliser, il fut reconstruit en 1949.

Le 12 avril 1961, il fut le premier centre terrestre à recevoir les salutations lancées dans l'espace par Youri Gagarine.

Au début des années 70, le centre constitue le pôle d'emplois principal de la commune, avec plus de 350 personnes employées. Il accueille alors un complexe de bâtiments techniques et administratifs, d'infrastructures d'accueil, de restauration, des logements de salariés et des pylônes qui s'étendaient au sein des espaces agricoles.

A la fin des années 90, le site est de moins en moins utilisé par France Telecom, qui libère petit à petit les espaces qu'elle occupe. Après avoir fait l'objet de plusieurs déconstructions, aujourd'hui, seule l'antenne hertzienne et quelques bâtiments dont le « Château » subsistent.

En 2008 le site France Telecom a été reconnu d'intérêt communautaire par l'ancienne Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne (CAHVM) au titre de ses compétences « Aménagement de l'espace » et « Développement économique ».

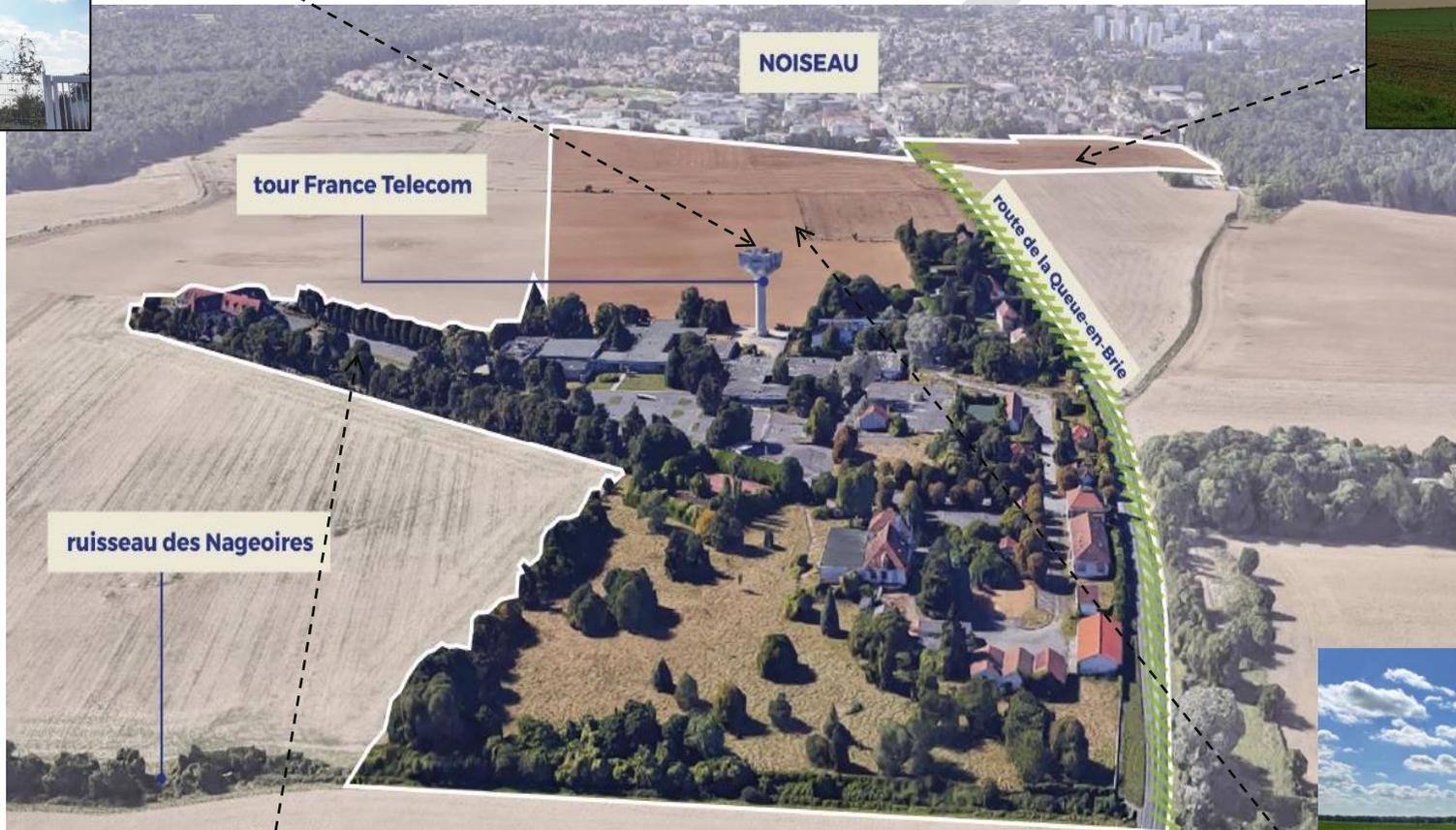
L'ex CAHVM portait alors un projet de ZAC à vocation économique qui prévoyait une extension de 25 ha sur les terrains agricoles.

Grand Paris Sud Est Avenir a souhaité faire évoluer les objectifs du projet et a initié par délibération du conseil de territoire N°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 une nouvelle Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte d'habitat et de développement économique, sur un nouveau périmètre, selon une nouvelle programmation et fixant les objectifs suivants :

- Développer un agro-quartier en entrée de ville de Noisieu constituant un ensemble organique et de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes fonctionnant en circuits courts avec l'environnement proche ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage, avec des jardins partagés et des potagers urbains ouverts sur l'espace agricole ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux offrant des perspectives paysagères sur les corridors écologiques.



Vue sur la tour France Telecom



Vue depuis le chemin rural



Vue sur le bâtiment dit « Le Château »



Vue sur les activités agricoles de grandes cultures

Le projet porté par Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Noisieu développe le concept d'un agro-quartier mixte et innovant, à taille humaine, qui place le développement durable, l'agriculture et les circuits courts alimentaires au centre de la réflexion.

D'une superficie de 35,6 ha, le périmètre du projet intègre le site urbanisé France Telecom, ainsi qu'une extension permettant la reconnexion du site au centre-bourg et la valorisation d'une nouvelle interface entre la ville et la campagne.

Depuis l'initiation de la ZAC en 2018 le projet a fait l'objet de deux phases de concertation (une première en 2018-2018 et une seconde en 2020-2021) et d'échanges avec les partenaires institutionnels qui ont contribué à faire évoluer le projet.

Le projet de ZAC des portes de Noisieu prévoit ainsi la construction d'un agro-quartier sur deux séquences d'entrée de ville. La première se situe dans la continuité de l'urbanisation de la ville à proximité de l'ancien bourg. La seconde, plus isolée du centre-ville, se situe quant à elle dans la friche de l'ancien centre technique France Telecom. Ces deux zones s'articulent de part et d'autre de la route départementale 136 qui constitue l'axe majeur traversant d'est en ouest la ville de Noisieu et la reliant à Sucy-en-Brie et La Queue-en-Brie.

L'agro-quartier de Noisieu se conçoit comme un mélange vertueux de quartier d'habitations et d'activités de production et de transformation agricole à petite échelle. Cet agro-quartier fait écho à la composition typologique de la ville de Noisieu constituée d'un triptyque parfaitement équilibré entre forêt, champs agricoles et urbanisation. L'agro-quartier des portes de Noisieu veut poursuivre cet équilibre : la forêt dans sa composition paysagère, l'agriculture dans sa dimension productive et qualitative et l'urbanisation pour la construction de logements dont la ville a besoin pour accueillir la forte demande dans la région.

Le projet répond ainsi aux objectifs suivants :

- Diversifier le logement et répondre aux enjeux de construction de logement social sur la commune en développant une offre d'habitat intégrée au paysage et à taille humaine, permettant d'accueillir les habitants dans un cadre agréable ;
- Soutenir l'emploi et l'activité en développant une production vivrière favorisant les circuits courts et l'implantation de Petites et Moyennes Entreprises et artisans du secteur agro-économique, en cohérence avec l'environnement local ;
- Protéger l'environnement et l'agriculture en réalisant un projet modèle, qui soit support de biodiversité grâce à l'aménagement de porosités et de corridors écologiques reliant les espaces agricoles et naturels entre eux ;
- Contribuer au développement des mobilités innovantes en implantant, en partenariat avec Ile-de-France Mobilités, un centre-bus nouvelle génération accueillant des bus roulant aux énergies naturelles ;
- Développer les mobilités douces et les activités en plein air en aménageant des espaces dédiés et permettant la transition entre les milieux urbains et agricoles.

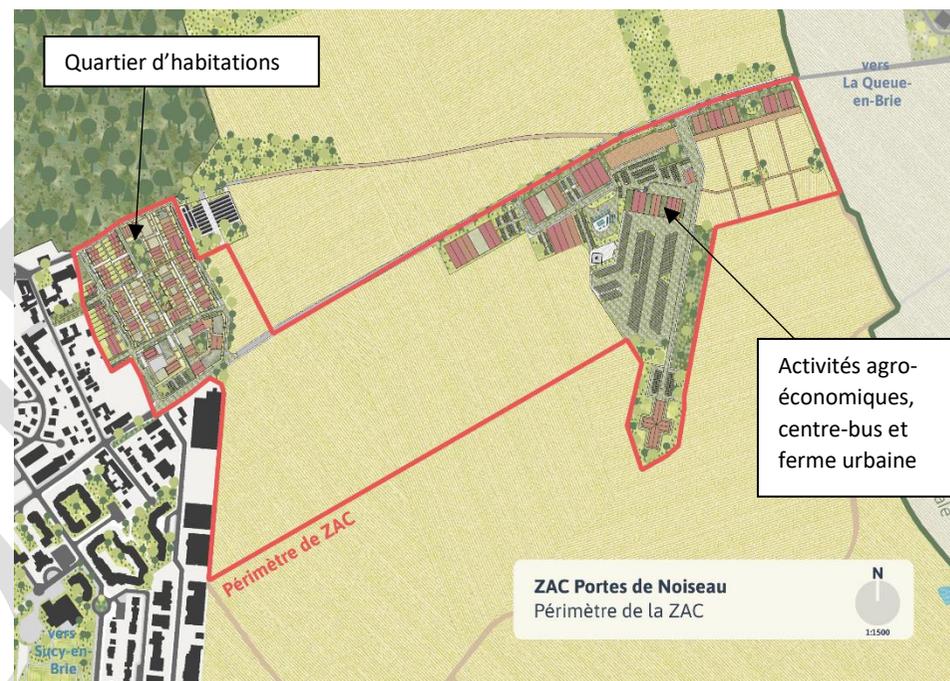
Le projet s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de GPSEA. L'action 12 du PCAET est par ailleurs complètement dédiée au projet d'agroquartier de Noisieu et vise à en faire un modèle pour les projets urbains du territoire.

### Le projet de la ZAC des portes de Noiseau prévoit :

- La création d'un quartier d'habitations d'environ 327 logements et d'une résidence senior sociale d'environ 90 logements sur 4,8 ha ;
- Le développement d'une zone d'activités agro-économiques incluant le bâtiment dit « Le Château » sur 6,7 ha ;
- L'implantation d'un dépôt bus doté d'une station hydrogène sur 3,6 ha ;
- La création d'une ferme agroécologique sur 3,5 ha.

La première séquence de l'agro-quartier, tournée vers l'habitation, prévoit la construction d'environ 327 logements dont 66 logements locatifs sociaux et la construction d'une résidence sénior sociale de 90 logements, des locaux commerciaux en rez-de-chaussée pour l'accueil de commerces de proximité et une grande surface.

La seconde séquence de l'agro-quartier est tournée quant à elle vers la production. Elle se compose de locaux d'activités (20 000 m<sup>2</sup> environ de surface utile) destinés à la filière de l'agriculture, d'une ferme agroécologique de production agricole diversifiée de 3,5 ha (maraîchage, arboriculture, petit élevage de poules pondeuses...) et d'un futur centre Bus d'Île de France Mobilité. Bien qu'éloignées géographiquement, ces deux séquences de l'agro-quartier communiquent la même ambition : vivre et travailler entre les champs et la forêt. Elles se conçoivent par ailleurs dans la même unité architecturale, paysagère et urbaine : qualité, unité et durabilité des matériaux de construction et des typologies architecturales ; hautes exigences environnementales ; traitement paysagé fin et intégré au caractère semi-rural de Noiseau et enfin un design de l'espace public et des architectures orientés vers les usagers, leur bien-être et leur manière de vivre ensemble.



La ZAC des portes de Noiseau (source : 1001 rues)

## 1.4. Justification de l'opération

### 1.4.1. Reconquérir et valoriser une friche urbaine en désuétude

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 et renforcer son attractivité 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 repenser l'entrée de ville, de recomposer le tissu urbain et de raccrocher ce secteur historiquement isolé au centre de Noisieu.

Dans ce cadre la friche France Telecom a été lauréate en 2021 de l'appel à projets lancé par l'ADEME « Reconversion des friches polluées », compartiment Etudes, et bénéficie à ce titre d'une aide de l'Etat pour la réalisation des études de dépollution de la friche.

Suite à une candidature de GPSEA en 2021, cette friche bénéficie également de l'accompagnement technique de l'ADEME via l'outil d'aide à la décision « BENEFRICHES ».

La requalification de cette friche a par ailleurs été lauréate en 2022 de l'appel à manifestation d'intérêt de la Région Ile-de-France « Reconquérir les friches franciliennes » et bénéficie à ce titre d'une aide régionale pour la réalisation d'études opérationnelles.



Photographie de la friche France Telecom (source : AME 2018)



Photographie du data center et du « Château » -(source : AME 2018)

### 1.4.2. Répondre aux besoins en logement du territoire

La région Île-de-France connaît depuis plusieurs décennies une véritable crise du logement. Pour remédier à cette problématique régionale, le SDRIF a défini un objectif de production de 70 000 logements par an répartis entre les différents territoires de l'agglomération.

Le Schéma Régional pour l'Habitat et l'Hébergement a été avenanté en 2022 pour territorialiser à l'échelle des EPT la Territorialisation des Objectifs Logements (TOL) de la Métropole du Grand Paris (MGP), l'objectif est toujours de 70 000 logements par an à l'échelle régionale dont 38 000 pour la MGP, décliné en 1800 logements pour le territoire Grand Paris Sud Est Avenir.

En parallèle, Noiseau, avec seulement 14,8% de logements sociaux fait partie des communes carencées du Territoire (source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux RPLS).

A ce titre un Contrat de Mixité Social a été signé le 6 décembre 2019 avec l'État pour la création de 265 logements locatifs sociaux dont 188 avant 2025. Mi-octobre 2022, l'Etat a présenté le nouveau dispositif de contrat de mixité sociale, dans lequel la commune peut s'engager afin de moduler le nombre de logements sociaux à produire par période de 3 ans (sur 3 ou 4 périodes) au regard de la réalité des opérations programmées. La commune de Noiseau s'est déclarée intéressée par la signature d'un nouveau contrat, qui doit le cas échéant être signé pour juin 2023.

La ZAC des portes de Noiseau donne l'opportunité de répondre à ce double objectif : contribuer à la production de logements du Territoire tout en augmentant le taux de logements sociaux de la commune.

Le projet prévoit à terme la création d'environ 327 logements (dont environ 66 logements sociaux) et une résidence senior de 90 unités.



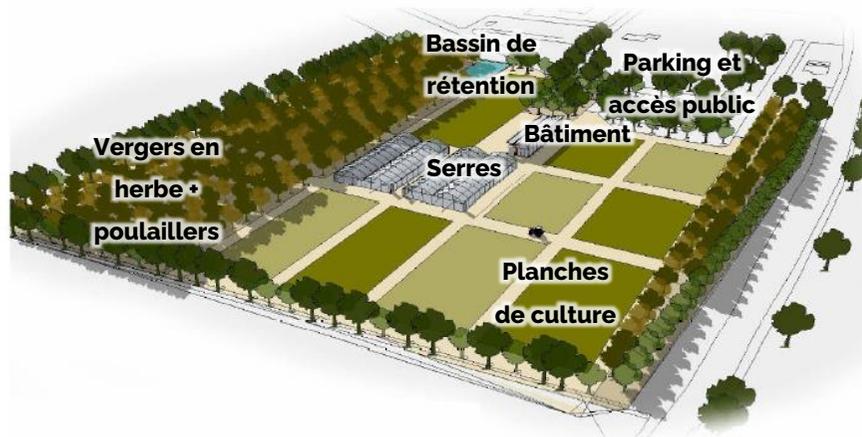
*Le quartier logements (source : 1001 rues)*

### 1.4.3. Stimuler l'économie, favoriser l'activité agricole

Les secteurs d'activités agroéconomiques, de commerces et le centre bus seront créateurs d'emplois. La construction d'une zone d'activités agroéconomique, dont une ferme urbaine, a pour vocation la création d'emplois de qualité, non délocalisables, et le développement d'activités qui augmentent la chaîne de valeur de l'économie agricole, qui également font la spécificité du territoire de GPSEA et de la ville de Noiseau.



Zoom sur la zone d'agroactivités et le centre bus (source : 1001 rues)



Zoom sur la ferme urbaine (source : Fermes d'avenir)

#### 1.4.4. Offrir des espaces de loisirs aux habitants et aux usagers du secteur

Le projet propose un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants et usagers, en leur offrant des espaces de loisirs et de détente, développe les mobilités douces et les activités en plein air en aménageant des espaces dédiés et permettant la transition entre les milieux urbains et agricoles.

#### 1.4.5. Contribuer au développement des mobilités alternatives à la voiture

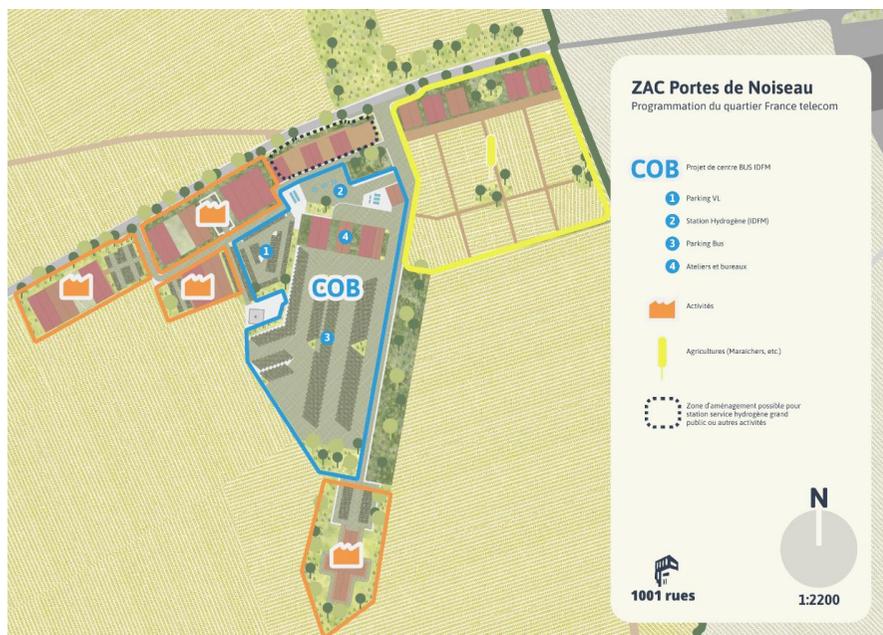
Dans le cadre de sa stratégie 100% bus propres à horizon 2024 et sa politique d'amélioration de la desserte en transports en commun du sud francilien, Île-de-France Mobilités est à la recherche d'un site pour l'implantation d'un centre bus nouvelle génération.

La ZAC des portes de Noiseau, par sa localisation au barycentre du réseau de bus permettant de réduire les kilomètres à vide entre le dépôt et les têtes de lignes et sa proximité avec le réseau routier magistral, en particulier la connexion à la Francilienne, réunit les conditions pour assurer une exploitation optimale du réseau de bus.

Implanté à l'extrémité est du site, à l'écart des zones habitées, le centre bus exploitera une flotte de 130 bus circulant au GNV (Gaz Naturel pour Véhicules) et à l'hydrogène.

Pour la commune de Noiseau c'est à la fois l'opportunité de dynamiser l'emploi sur son territoire et d'initier une réflexion pour renforcer la desserte en transports en commun de la ville.

Parallèlement à l'accueil du centre bus, le projet de ZAC prévoit le développement des modes actifs en créant un maillage de voies douces, cycles et piétons.



Zoom sur la zone agro-économique et le centre bus (source : 1001 rues)

Des mesures seront prises en vue de la conservation et de la valorisation du patrimoine et des habitats naturels présents au sein du périmètre de la ZAC, détaillés ci-après.

#### 1.4.6. Favoriser les continuités écologiques à l'échelle du territoire

Situé entre la forêt Notre Dame, élément majeur de l'Arc Boisé du Val-de-Marne, et les espaces naturels d'Ormesson (le bois du château et le golf), limitrophe du ruisseau des Nageoires et à proximité du Morbras, le site de la ZAC des portes de Noiseau possède une situation idéale pour le renforcement des corridors écologiques existants entre ces différents espaces.

L'intégration d'une trame verte et bleue au projet donne l'opportunité d'améliorer les connexions existantes entre ces réservoirs de biodiversité et assure aux espèces locales les conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

## 2. La description du site et de son environnement

### 2.1. Présentation du périmètre de la ZAC des Portes de Noiseau

Le périmètre de ZAC d'une superficie d'environ 35,6 hectares est situé sur la commune de Noiseau. Il prend appui à l'Ouest sur le village de la commune, et intègre un espace agricole et le site France Telecom, ancien centre technique et administratif de télécommunications.

Sa limite Nord est constituée du Parc du Château d'Ormesson longé par un chemin communal, puis de la RD136, axe majeur de desserte du site. Il est délimité à l'Est par le ruisseau des Nageoires. Au Sud, s'ouvre la plaine agricole jusqu'à la Forêt Domaniale de Notre-Dame.

### 2.2. Présentation du milieu physique

Le site de la ZAC des portes de Noiseau ne présente pas de contraintes majeures par rapport au climat, la topographie, les sols, l'hydrographie, l'hydrogéologie.

Le climat de Noiseau ne présente pas de phénomène climatique contraignant, il est caractéristique de la région parisienne, sans élément exceptionnel. La topographie du site est légèrement inclinée, le projet s'adaptera aisément à cette topographie.

La géologie du site étudié s'inscrit dans la continuité géologique des environs. Elle ne présente pas de spécificité remarquable. Toutefois, le risque de retrait/gonflement des argiles est à prendre en compte. Les contextes hydrographique et hydrogéologique ne présentent pas de contraintes particulières identifiées en termes de gestion des eaux

pluviales. Le site n'est pas réellement concerné par le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques.

### 2.3. Présentation du milieu naturel



-  Aire d'étude immédiate
-  Aire d'étude rapprochée

### 2.3.1. Habitats naturels et flore sur l'aire d'étude rapprochée

L'aire d'étude rapprochée est au contact de deux corridors écologiques de la sous-trame arborée, un corridor fonctionnel diffus au sein de la Forêt Régionale de Ferrière et un corridor à fonctionnalité réduite entre Sucy-en-Brie et Le Plessis-Saint-Antoine. À l'échelle régionale, la forêt régionale de Ferrière fait partie de l'Arc boisé du Val-de-Marne. Ce zonage est constitué de divers espaces boisés se répartissant d'ouest (depuis Villeneuve-Saint-Georges) en est (jusqu'à Roissy-en-Brie).

L'aire d'étude rapprochée est également en contact avec un réservoir de biodiversité et est à proximité d'un autre. Ces réservoirs sont constitués par la Forêt Régionale de Ferrière (intégrée à l'Arc Boisé du Val-de-Marne) qui offre un corridor fonctionnel et d'importance régionale d'une part et la forêt régionale du Plessis-Saint-Antoine qui est reliée au corridor à fonctionnalité réduite identifié au nord de l'aire d'étude.

Sur l'aire d'étude rapprochée, 22 types d'habitats naturels ou modifiés ont pu être identifiés. Celle-ci est principalement constituée de cultures (près de 80 % de la surface totale), de prairies de fauche, d'habitats artificiels/anthropiques et de friches, notamment au niveau du site de France Télécom. Un ruisseau intermittent (à sec pendant une grande partie de l'année) est présent à l'est de l'aire d'étude rapprochée. La partie sud de ce ruisseau est en mosaïque avec une roselière. Des Saulaies blanches alluviales de faible superficie sont également présentes aux abords de ce ruisseau. Plusieurs mares correspondant à des cariçaies et des roselières sont recensées au sud de l'aire d'étude rapprochée.

Sur l'aire d'étude rapprochée, 3 habitats naturels se rattachent à un habitat d'intérêt communautaire : les Prairies mésoxérophiles à hydroclines fauchées (6510), la Frênaie/Chênaie/ Érablaie hydrocline (9160) et la Saulaie blanche alluviale (91E0\*). Ce dernier est un habitat d'intérêt communautaire prioritaire. Ensemble, ils couvrent à peine plus de 2 % de la surface de l'aire d'étude rapprochée et se présentent sous un état de conservation globalement moyen à mauvais (enfrichement et/ou

pas assez caractéristique de l'habitat et/ou faible superficie). Excepté la Saulaie blanche alluviale qui présente un enjeu fort, les deux autres habitats présentent un enjeu moyen.

Trois habitats présents sur la liste rouge des végétations menacées d'Ile-de-France, classés comme « en danger » : la Prairie mésoxérophile à hydrocline fauchée, les Cariçaies et la Saulaie blanche alluviale. La Saulaie blanche alluviale présente un enjeu fort car il s'agit d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire et menacé sur liste rouge. Les deux autres habitats présentent un enjeu moyen sur l'aire d'étude rapprochée. Un enjeu moyen a également été attribué aux Roselières, bien qu'elles ne soient ni d'intérêt communautaire, ni présente sur liste rouge, car elles peuvent potentiellement abriter des plantes patrimoniales, particulièrement à la fin de l'été, quand les mares et le ruisseau sont à sec. Il faut aussi noter la présence d'habitats caractéristiques des zones humides sur cette même aire d'étude rapprochée : les Roselières, les Cariçaies et la Saulaie blanche alluviale.

Le périmètre de projet de la ZAC des portes de Noiseau ne comprend pas les habitats aquatiques et humides suivants : mare, roselière, cariçaie, saulaie blanche alluviale. Ces habitats aquatiques et humides sont situés plus au sud en frange de la forêt Notre Dame.

Par ailleurs, par rapport au précédent projet de ZAC dont l'étude d'impact a fait l'objet d'un avis en date du 16 mai 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France, des évolutions importantes ont été apportées concernant l'impact sur les habitats naturels. Par exemple, la construction du dépôt de bus d'Ile-de-France Mobilités (IDFM), initialement prévue le long du ru des nageoires avec un risque pour cet habitat naturel, aquatique et humide, a été repositionné au centre de l'ancien site économique France Telecom. Le projet prévoit également la création d'une ferme agroécologique en limite du ru des

nageoires avec une gestion favorable à cet habitat naturel et à la biodiversité.

L'ancien site économique France Telecom présente un patrimoine paysager exceptionnel. Ce patrimoine paysager occupera une place centrale dans le projet de ZAC. Les arbres remarquables et la vigoureuse trame végétale existante nécessaires à la biodiversité du site serviront de structure paysagère au futur aménagement. La ferme agroécologique qui prendra place à l'est du site France Télécom témoigne d'un territoire et d'une commune résolument tournée vers les enjeux écologiques de demain.

PROJET



## Typologie des habitats

### Légende

- Aire d'étude rapprochée
- Mare
- Ruisseau intermittent
- Roselière
- Carîpaies
- Saulaie blanche alluviale
- Frénaie/Chênaie/Erablaie hydrocline
- Bois de Robiniers
- Alignements d'arbres, haies, bosquets
- Ourlets hydroclines et hémihéliophiles
- Prairie mésophile de fauche eutrophe
- Prairie mésophile de fauche eutrophe x Pelouses urbaines, bosquets horticoles
- Prairies mésoxérophiles à hydroclines fauchées
- Prairies sub - rudérales et nitrophiles
- Prairie mésophile de fauche eutrophe x Pelouses urbaines, bosquets horticoles
- Prairies mésoxérophiles à hydroclines fauchées
- Friche hydrocline
- Friche hydrocline x
- Pelouses urbaines, bosquets horticoles
- Friche hydrocline x
- Pelouses urbaines, bosquets horticoles
- Secteur non végétalisé x
- Friche anthropiques
- Routes, chemins et parkings x
- Prairie mésophile de fauche eutrophe
- Bâtiments, maisons, jardins et aires de loisirs
- Secteur non végétalisé x
- Friche anthropiques
- Routes, chemins et parkings x
- Prairie mésophile de fauche eutrophe

### 2.3.2. Faune sur l'aire d'étude rapprochée

#### Insectes

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, les principaux secteurs à enjeux pour le groupe des insectes concernent les mares temporaires et/ou permanentes ensoleillées localisées au sein des milieux agricoles au sud du site. Ces pièces d'eau stagnantes comprennent de nombreux herbiers aquatiques et des ceintures de végétation hélophytes (joncs, carex, typhaies) très favorables à la reproduction des lestes (Leste sauvage, Leste des bois, Leste fiancé, Leste verdoyant) dont la plupart des espèces sont menacées en région Ile-de-France. D'autre part, les prairies de fauche recouvrant l'aire d'étude accueillent également des espèces protégées à l'échelle régionale : le Conocéphale gracieux et la Mante religieuse. Au regard de ces éléments, l'aire d'étude rapprochée constitue un enjeu globalement moyen et localement fort pour les insectes.

#### Amphibiens

En ce qui concerne les amphibiens, les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les mares (situées au sud-est) favorables à la reproduction de l'ensemble des amphibiens recensés. Les boisements situés à proximité du ruisseau et les berges de ce dernier sont également favorables aux phases terrestres. Au regard de ces éléments, l'aire d'étude rapprochée constitue un enjeu globalement faible et localement moyen pour les amphibiens.

#### Reptiles

Les principaux secteurs à enjeux pour les reptiles au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les mares et le ruisseau, les lisières et les haies et ponctuellement les zones bâties. Au regard de ces éléments, l'aire d'étude rapprochée constitue un enjeu globalement faible pour les reptiles.

#### Oiseaux en période de reproduction

Les enjeux écologiques sont globalement faibles au sein de l'aire d'étude rapprochée. Trois espèces à enjeu moyen ont été recensées : deux fréquentent les milieux bâtis, les parcs et les jardins (Moineau domestique et Verdier d'Europe), la dernière niche dans les cultures (Alouette des champs). D'autres espèces menacées, quasi-menacées ou peu communes nichent en faibles effectifs dans les haies et les parcs arborés. Au regard de ces éléments, l'aire d'étude rapprochée constitue un enjeu globalement faible et très localement moyen pour les oiseaux en période de nidification.

#### Oiseaux en période internuptiale

Les enjeux écologiques sont faibles au sein de l'aire d'étude rapprochée. Une espèce sédentaire à enjeu moyen fréquente les milieux bâtis, les parcs et les jardins (Moineau domestique). Au regard de ces éléments, l'aire d'étude rapprochée constitue un enjeu globalement faible et très localement moyen pour les oiseaux en période internuptiale.

#### Mammifères (hors chiroptères)

Les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les prairies, les haies et les lisières, en particulier le long du ruisseau et sur les franges de l'enceinte centrale. Les espèces présentes sont toutes communes en Ile-de-France. Au regard de ces différents éléments, l'aire d'étude rapprochée présente un enjeu écologique faible pour les mammifères.

#### Chiroptères

Les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les mares et les milieux boisés. L'aire d'étude représente un enjeu globalement faible pour les chiroptères. Les espèces présentes utilisent le site en chasse et en transit. Les potentialités de gîtes sont concentrées sur les zones boisées.

## 2.4. Le contexte paysager et urbain

### 2.4.1. Un site à proximité d'espaces urbains et naturels de qualité

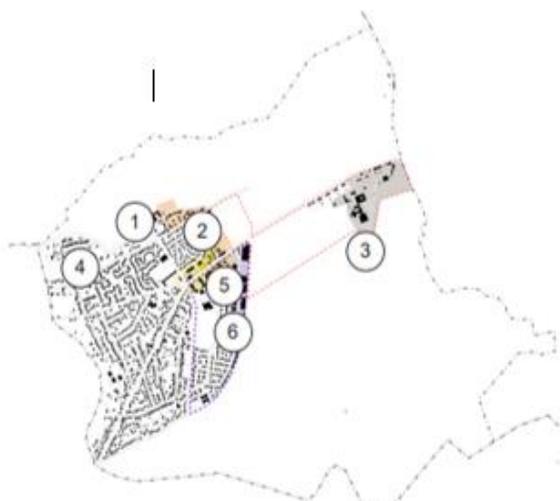
Le périmètre possède une réelle qualité paysagère (présence du château d'Ormesson, de la forêt de Notre-Dame, du grand paysage agricole, de la composition urbaine de l'ancien bourg de Noiseau, du ruisseau des Nageoires).

Au regard des enjeux liés au caractère agricole du site, le projet a été retravaillé suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 16 mai 2020 et aux échanges avec les acteurs du monde agricole.

Le projet intègre désormais la création d'une ferme agroécologique et une réserve d'activité agricole céréalière de 17 ha en partie centrale de la ZAC, 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.

Le patrimoine paysager est également à révéler au droit du nouveau quartier d'habitation de la ZAC : la présence de l'église reconstruite en 1830, les murs en pierre délimitant la propriété du château d'Ormesson, l'ancienne mairie, la ferme briarde de l'ancien château féodal. Aussi, le projet est également une opportunité de valoriser les perspectives vers le « grand paysage » et les points marquants de la ville (clocher de l'église notamment). Au droit du quartier logement, l'enjeu de rendre urbaine la route départementale RD 136 est aussi un enjeu afin de marquer l'entrée de ville et diminuer la vitesse de circulation.

# AU NORD OUEST DE LA ZAC LA QUALITE PAYSAGERE DU BOURG ANCIEN



1 Ferme de l'ancien château



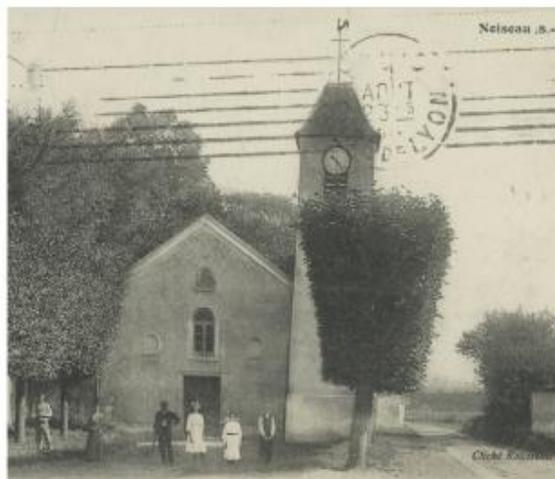
2 - le bourg ancien de Noiseau



3 - Château - Site France Telecom - 1950



4 - Pavillonnaire diffus : maisons individuelles - 1985



Eglise - reconstruite en 1830 - perspective vers la plaine



5 - Logements collectifs - ZAC de la Pépinière 1988



6 - Zone d'activité - ZAC de la Pépinière 1988

#### 2.4.2. L'ancien site France Telecom délaissé

L'ancien site France Telecom est aujourd'hui délaissé, créant une fracture urbaine et un sentiment négatif en entrée de ville. Il constitue une friche urbaine à réinvestir, notamment identifié comme tel dans le SDRIF.

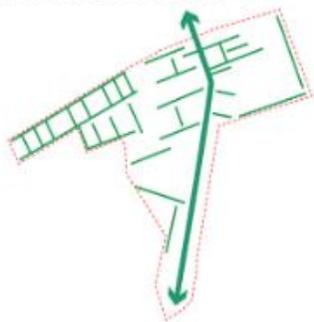
Le site France Telecom présente néanmoins un patrimoine paysagé exceptionnel. Ce patrimoine paysagé occupera une place centrale dans le développement de la zone d'agro-activité. Les arbres remarquables et la vigoureuse trame végétale existante serviront de structure au futur aménagement. Les questions de mobilité, de gestion des eaux pluviales et de préservation de la biodiversité seront au cœur d'un aménagement frugal et accueillant de l'espace public autour du quartier productif.

La ferme agro-écologique à l'est de l'actuelle friche France Télécom proposera un nouveau paysage d'entrée de ville et de véritable « agro-quartier ».

## A L'EST DE LA ZAC LA QUALITE PAYSAGERE DE L'ANCIEN SITE France TELECOM



La friche du centre technique France Télécom présente une grande diversité et une richesse inattendue en terme de végétation. Malgré l'enfrichement, on peut y lire une trame plantée claire qui a structuré les déplacements et les différents usages du site. La présence de sujets matures et d'une telle densité plantée est longue à obtenir dans les opérations d'aménagements, aussi ce patrimoine végétal et paysager constitue une chance qu'il faudra à tout prix valoriser au sein de la future ZAC.



1 - Allée plantée à l'entrée du site (marronniers, tilleuls)



2 - Beaux sujets, vestiges horticoles



3 - Axe nord-sud très planté qui prolonge le corridor boisé



4 - Allée de tilleuls



5 - Vues dégagées sur le grand paysage : les champs et la forêt de Notre-Dame



6 - Trame de haies vives, héritage des usages résidentiels

TGTFP - Atelier d'architecture et d'urbanisme / Atelier Georges - Atelier de paysage et de concertation / INGETEC - BET VRD et hydrologie -



#### 2.4.4. La structure foncière du site

La structure foncière du projet de réaménagement du site France Télécom peut être scindée en trois secteurs :

- Les terrains agricoles, occupant la majeure partie de la surface du site, sont possédés par plusieurs propriétaires ou organismes. Orange possède une grande part des terres agricoles au sud du site. Les autres terrains sont possédés par des propriétaires privés ;
- Les terrains de l'ancienne friche France Télécom ont été majoritairement rachetés par le SAF 94 (Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne). Sur ce terrain, deux bâtiments sont encore en activité et appartiennent à Orange : le bâtiment dénommé le « château » et un DATA Center ;
- 8 parcelles pavillonnaires au nord de l'ancienne friche France Télécom, ont été rachetées au fil des années par le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir. 4 autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés.



La structure foncière du site

#### 2.4.5. Le tissu urbain

##### L'habitat ancien et diffus

L'habitat ancien est globalement peu présent à Noiseau. On retrouve du bâti ancien dans le vieux bourg, notamment au niveau de la place du Vieux Pays au nord. Cette place, avec ses bâtiments anciens, l'église et les maisons traditionnelles constitue un ensemble patrimonial local important. Le centre ancien présente certaines caractéristiques : alignement sur la voie, continuité du bâti, constitution de cours intérieures communes... Il est composé de maisons de villes accolées avec une architecture de type briarde pouvant être issu d'anciennes fermes. Ce bâti a été peu réinvesti et est donc fragilisé. A noter également la présence d'une ferme briarde authentique à la lisière du parc du château d'Ormesson au nord.

##### L'habitat pavillonnaire

L'habitat pavillonnaire représente la majorité des logements de Noiseau. Ils sont issus principalement de nombreuses opérations de lotissement planifiées depuis les années 1920 et de la création de la ZAC de La Pépinière dans les années 1980. En prolongement des avenues et des rues anciennes on trouve également de l'habitat diffus, c'est-à-dire de l'habitat pavillonnaire qui n'a pas été réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble. Cet habitat permet une certaine mutabilité de par sa structure foncière ponctuelle. Ces îlots anciens sont généralement de forme irrégulière car ils s'adaptent au tracé des chemins agricoles.

Les premiers lotissements de Noiseau se sont développés le long de la RD 136 : La Fontaine de Villiers, La Haute Borne et Les Jardins de Noiseau. D'autres habitats pavillonnaires se sont par la suite créés le long des dessertes tertiaires et des cheminements piétons. Les lotissements plus récents sont quant à eux issus de l'aménagement de la ZAC de La Pépinière.

Ces grands logements individuels occupent quasiment toute la partie urbaine de Noiseau, et présentent peu de potentiel de mutabilité. La taille des parcelles, l'alignement du bâti est généralement plus homogène que pour les habitats diffus.

Les constructions sont majoritairement implantées en recul de voies, avec un jardin privatif en cœur d'îlot. Les maisons peuvent être séparées par rapport aux limites parcellaires ou groupées par deux ou trois. Au niveau du site France Telecom, quelques pavillons sont présents le long de la RD 136.



*Bâti ancien de centre-ville, exemple d'habitat pavillonnaire, habitat collectif à Noiseau (source : AME)*

### Maisons groupées ou petits collectifs

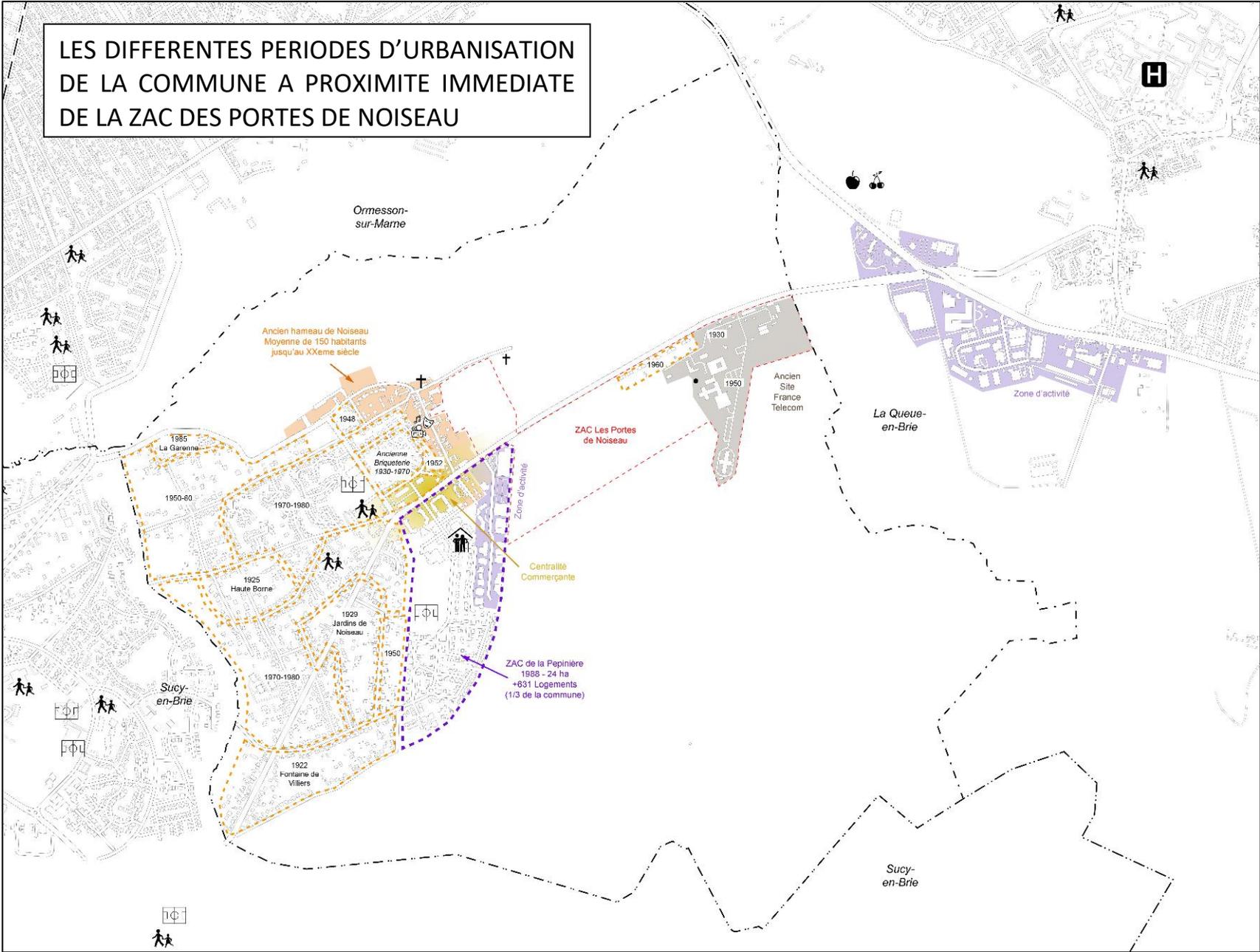
On retrouve principalement des zones d'habitats pavillonnaires individuels mais certains habitats pavillonnaires groupés sont présents dans le sud de la commune. Ces derniers sont issus de la programmation de la ZAC de La Pépinière ou ont été réalisées dans le cadre d'opérations de logements sociaux. Les pavillons y sont accolés les uns aux autres, formant des bandes bâties continues. Les îlots formés sont bien insérés dans le tissu pavillonnaire. C'est dans ces logements que se concentre l'ensemble du parc locatif social et privé.

### L'habitat collectif

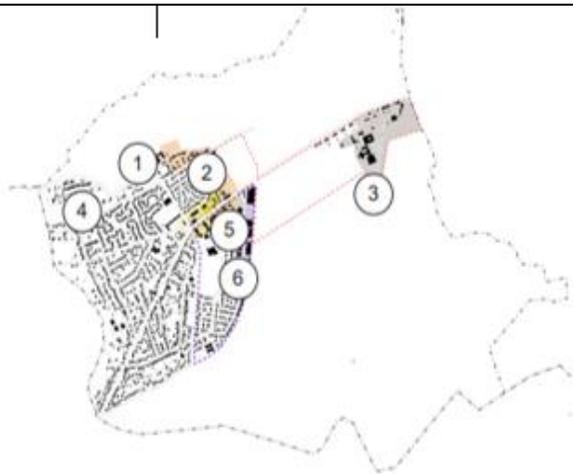
Les immeubles d'habitats collectifs sont peu nombreux à Noiseau. Ce type de logement, également construit lors de l'aménagement de la ZAC de La Pépinière, est situé près de la mairie au niveau du centre-ville de Noiseau. Ces immeubles affichent la plus forte densité de la commune.

Ces logements sont implantés sur de grandes parcelles qui comportent des espaces verts communs. Ils sont bien desservis par le réseau viaire local et de nombreux équipements sont présents à proximité. La hauteur de ces bâtis varie de R+3 à R+4. Cet habitat collectif réalisé notamment lors de la ZAC de La Pépinière est en entrée de ville et contribue à l'affirmation de la place de l'Hôtel de Ville.

**LES DIFFERENTES PERIODES D'URBANISATION DE LA COMMUNE A PROXIMITE IMMEDIATE DE LA ZAC DES PORTES DE NOISEAU**



VUES SUR LES FORMES D'HABITAT DE LA  
COMMUNE DE NOISEAU



1 Ferme de l'ancien château



2 - le bourg ancien de Noiseau



3 - Château - Site France Telecom - 1950



4 - Pavillonnaire diffus : maisons individuelles - 1985



5 - Logements collectifs - ZAC de la Pépinière 1988



6 - Zone d'activité - ZAC de la Pépinière 1988

#### 2.4.6. Le patrimoine bâti et archéologique

##### Monuments historiques

Aucun site patrimonial remarquable (SPR) n'est recensé au droit du site d'implantation de la future ZAC, le plus proche étant à plus de 8 km

Le parc, les façades et toitures des communs du château d'Ormesson sont protégés par arrêté de classement du 25 mars 1993. Le parc se situe à la fois sur les communes d'Ormesson et de Noiseau, qui se trouve donc concernée par un périmètre de protection au titre des monuments historiques. Ce périmètre de protection modifié du château englobe toute la partie Nord du périmètre d'étude c'est-à-dire toute la partie « logement » et l'extrémité Ouest de la zone agro-économique. Il conviendra donc d'obtenir l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France pour les permis de construire du projet de ZAC des portes de Noiseau.

À ce stade, on peut néanmoins relever qu'étant donné le contexte topographique et l'épaisseur du parc arboré, le château d'Ormesson n'est pas visible depuis le site. Inversement, les risques de visibilité du projet depuis le château et son parc « ouvert » sont réduits.

Les incidences du projet sur la préservation des vues depuis le château devraient donc être faibles à nulles, comme détaillé dans l'étude d'impact (p. 576-578).

##### Archéologie

Noiseau a fait l'objet d'une occupation humaine lointaine, principalement le long du Morbras. Des fouilles menées dans les années soixante ont permis de mettre en évidence des traces d'occupation datant du néolithique en bordure de l'ancien village et à proximité du secteur de la Marinière (notamment le long de la rue Léon Bresset, du chemin du Cimetière et de la route de la Queue- en-Brie).

L'emprise du projet est donc susceptible de comprendre des vestiges archéologiques. Le dossier devra être soumis au Service Régional de l'Archéologie pour une prescription d'un diagnostic archéologique. Si les travaux projetés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ils rentreront dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

#### 2.4.7. Le patrimoine naturel

Aucun site inscrit ou classé, au titre du Code de l'environnement, n'est recensé à proximité immédiate de la zone d'implantation de la future ZAC. Le site inscrit le plus proche est situé à 2 km au nord-ouest.

### **2.5. Le contexte socio-économique**

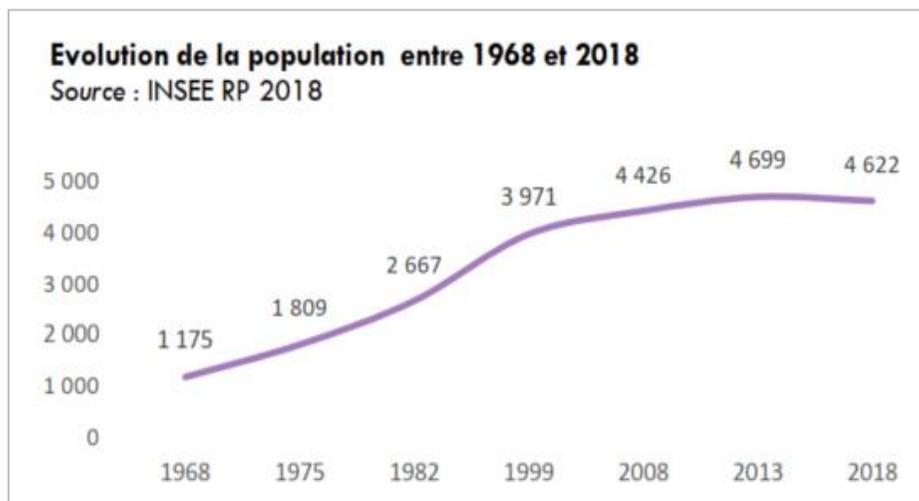
#### 2.5.1. La population

En 2019, la population de Noiseau comptabilisait 4 607 habitants (en diminution de 1,96% par rapport à 2013 ; Val-de-Marne : +3,92%), répartis sur 4,5 km<sup>2</sup> de superficie communale, soit 1 026 habitants au km<sup>2</sup>. La commune est peu dense, en comparaison avec le reste du département du Val-de-Marne qui comptabilise 5 649 habitants/km<sup>2</sup>. Cette faible densité s'explique par une forte présence d'espaces forestiers et agricoles au sein du territoire communal (Forêt domaniale de Notre-Dame, massif boisé du château d'Ormesson).

La commune de Noiseau a enregistré une période de forte croissance de population entre 1968 et 1982 (+5,7% à +6,4% par an) et au cours de la décennie 1990 (+3,8% par an entre 1990 et 1999), sous l'effet des vagues de périurbanisation.

La croissance démographique de la commune se tasse à partir du début des années 2000 (+1,2% par an entre 1999 et 2013).

Sur la période récente, la commune enregistre pour la première fois une baisse de population (-77 habitants entre 2013 et 2018, soit une diminution de 0,3% par du nombre d'habitants), sous l'effet d'une chute du solde migratoire (-0,8% par an).



Evolution de la population entre 1968 et 2018 (Source : Etude de marché habitat, MERCAT)

La commune se démarque ainsi des territoires de comparaison (EPT et Val-de-Marne), qui connaissent une croissance de population compte-tenu d'un solde migratoire moins négatif, et compensé par un solde naturel élevé.

La baisse de population sur le territoire s'accompagne d'un phénomène de vieillissement, qui s'inscrit dans la tendance observée à l'échelle de l'EPT et du Département.

La commune de Noiseau accuse toutefois une diminution nettement plus importante de l'indice de jeunesse qu'aux échelles de comparaison (- 0,22%), signe du vieillissement rapide de la population communale.

La population noiséenne présente un profil plus familial que les échelons territoriaux supérieurs (2,49 personnes par ménages).

### 2.5.2. Le logement

Le parc de logements est caractérisé par la prédominance de l'habitat individuel qui représente 68% des logements à Noiseau.

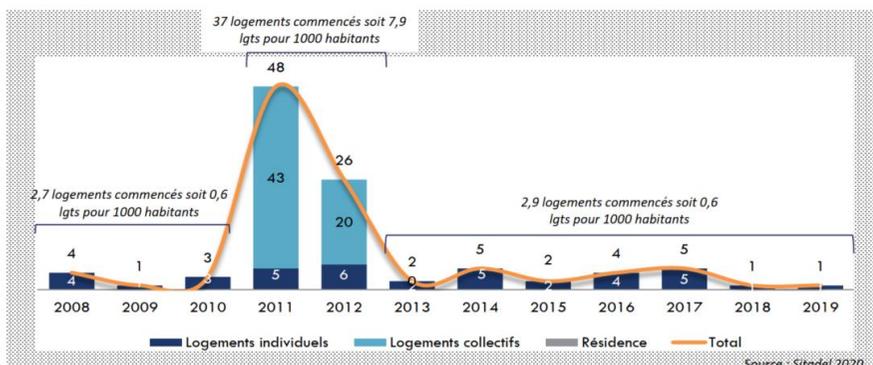
En lien avec la surreprésentation du segment individuel, les résidences principales sont majoritairement de grande taille (46% de T5 et +, contre 22% pour l'EPT et 17% pour le Val-de-Marne).

La grande majorité des ménages noiséens sont propriétaires de leur logement (74%), taux nettement supérieur à la moyenne intercommunale (47%) et départementale (45%).

La base du Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) recense, en 2020, 272 logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune de Noiseau, soit 14,8% du parc.

La commune de Noiseau est carencée au titre de la loi SRU. A ce titre un Contrat de Mixité Sociale a été signé avec l'État pour la création de 265 logements locatifs sociaux dont 188 avant 2025.

Sur la période 2008/2019, en moyenne entre 8 et 9 logements ont été commencés par an, soit un indice de construction très faible de 1,8 logements pour 1 000 habitants (source : Etude de marché habitat, MERCAT sur la base des données SITADEL 2020).



Evolution du nombre de logements commencés sur Noisneau entre 2008 et 2019 (Source : Etude de marché habitat, MERCAT / données SITADEL 2020)

### 2.5.3. Emploi et migrations liées au travail

#### Population active et catégories socioprofessionnelles

Le taux d'activité de la commune (rapport de l'ensemble des actifs sur l'ensemble de la population en âge de travailler chez les 15-64 ans) est de 76,9% en 2019. Les actifs sont majoritairement composés de personnes de 25 à 54 ans. Près de 71,4 % des actifs ont un emploi.

La population est également composée de 12,4% d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés et de 5,6% de retraités.

Le taux de chômage est de 7,2 %.

L'activité de Noisneau est dominée par l'activité tertiaire qui totalise 75,7% des emplois. Le secondaire quant à lui représente 20,8% des emplois, le primaire 3,5%.

En 2019, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée dans la commune est « professions intermédiaires » à 18,9%, suivi d'« employés » à 15,6% et « cadres » à 13,3%.

Le nombre d'emplois dans la zone est légèrement en baisse : il est passé de 730 en 2008 à 689 en 2019. L'indicateur de concentration d'emploi, qui correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, est de 32,2.

#### Les usages de déplacement liés au travail

En 2019, 68,9% des habitants utilisent un véhicule personnel dans les déplacements quotidiens domicile-travail, pour seulement 38,4% dans le Val de Marne.

La part des habitants utilisant les transports en commun est relativement faible (20,7% contre 47,2% dans le département) et est en relation avec l'offre sur le territoire. L'usage de déplacements doux ou peu polluants sur la commune est relativement semblable à celui du département.

#### 2.5.4. Les équipements

Le territoire communal possède un assez bon niveau d'équipements tant administratifs, culturels que sportifs. Les équipements localisés autour de la ZAC figurent dans le plan ci-dessous.



*Equipements localisés autour du site de projet (source : IRIS CONSEIL)*

#### 2.5.5. Les activités économiques

Les activités au sein de Noiseau se répartissent sur trois localisations :

- Le centre-ville regroupant les services liés aux équipements autour de l'hôtel de ville et la poste. Il regroupe aussi des commerces de proximité ;
- L'avenue Pierre Mendès France : cette avenue correspond au passage de la RD 136 et poursuit le prolongement du centre-ville

vers Sucy- en-Brie. Elle regroupe principalement des activités de services et des commerces de proximité ;

- La ZAC de La Pépinière : il s'agit du pôle d'activités économiques et commerciales le plus important de la commune. Cette ZAC accueille plus de 45 entreprises au sein d'une vingtaine de bâtiments. La ZAC de La Pépinière comprend le principal établissement commercial de la ville : Intermarché. Elle ne dispose cependant plus de réserves foncières suffisantes pour assurer l'installation de nouvelles activités.

L'ancien site France Télécom possède deux bâtiments toujours en activité utilisées par les services d'Orange.

Noiseau est à proximité immédiate de grandes zones commerciales localisées sur d'autres communes. On dénombre 14 zones d'activités constituant 2 pôles économiques majeurs (Sucy/Boissy et Chennevières-sur-Marne). La ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie est située à proximité immédiate de l'ancien site France Télécom, à l'est de la RD 136.

Selon une étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne, en association avec le CCRF, la Chambre des Métiers du Val- de-Marne et la Direction Départementale de l'Équipement, Noiseau dépend du pôle commercial dit structurant de Pince Vent situé à Chennevières. Ce site regroupe plus de 14 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Noiseau apparaît comme un pôle commercial non structurant. Au niveau des densités commerciales, Noiseau compte 200 à 360 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales pour 1000 habitants.

### 2.5.6. Les activités agricoles

Les activités agricoles caractérisent notamment la zone Est de la commune. Le projet de ZAC des Portes de Noiseau a fait l'objet d'une étude préalable agricole, présentée à la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF) le 20 septembre 2022.

Le projet de ZAC concerne un îlot agricole en bordure de l'urbanisation de la région parisienne, enclavé entre l'urbanisation et la forêt domaniale de Notre-Dame. Les assolements de cet îlot, à l'exception d'une parcelle valorisée en légumes dans le cadre d'une cueillette en libre accès, sont tournés vers les céréales et oléoprotéagineux. Les betteraves sucrières, présentes à proximité, ne le sont pas sur Noiseau.

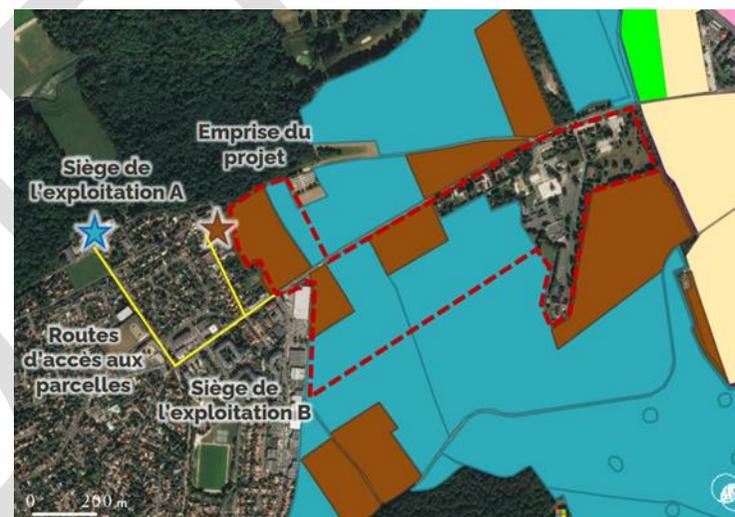
Au total, les parcelles agricoles concernées représentent une surface de 21,8 ha.



Evolution des assolements agricoles sur le projet (source : CETIAC)

Deux exploitations agricoles de grandes cultures sont concernées par le projet de la ZAC des portes de Noiseau. La première, d'une SAU de 199 ha est concernée sur 7% de sa SAU tandis que la seconde, de 33,6 ha (double actif) est concernée pour 20% de sa SAU.

Ces deux exploitations agricoles comprennent la totalité du parcellaire agricole communal.



Localisation du siège des exploitations A et B (source : CETIAC)

## 2.6. Les circulations et les déplacements

### 2. 6. 1. Une bonne accessibilité

Le site est accessible rapidement depuis la RD 136. Cet axe rencontre des congestions en heures de pointe. Compte tenu de l'apport de population, la circulation pourra s'avérer dense aux heures de pointe. Afin de fluidifier le trafic et de faciliter l'accès au site, plusieurs carrefours seront aménagés en tourne à droite. La création de l'offre de stationnement privée et publique permettra de répondre à la demande à venir et de limiter le risque de stationnement illicite.

### 2. 6. 2. Les déplacements doux et les transports en commun à développer

La situation des transports en commun est plus complexe. Le réseau de bus est la seule offre de transport en commun de la commune pour rejoindre à l'Ouest la gare de Sucy-Bonneuil du RER A ou à l'Est la gare d'Emerainville-Pontault-Combault du RER E. Malheureusement avec un cadencement plutôt faible du réseau de bus (entre 15min et 30min selon les lignes) et un temps de trajet assez long, l'offre en transports en commun n'est pas assez attractive pour en faire une véritable alternative à l'usage de la voiture. Aucun Noctilien ne traverse le territoire de Noiseau.

Prochainement, le réseau du Grand Paris Express offrira avec la ligne 15 de nouvelles connexions vers la proche banlieue depuis les futures gares de Saint-Maur-Créteil et Brie-Villiers-Champigny en connexion avec respectivement les RER A et E. La gare de Bry-Villiers-Champigny ouvrira également une connexion avec la ligne P qui relie jusqu'à Provins et Coulommiers.

Le véhicule particulier reste le moyen de transport privilégié pour les déplacements domicile-travail. L'aménagement d'un réseau de cheminements doux permettra de limiter l'utilisation de la voiture. Il s'agit d'encourager le report modal : vélos, transports en commun et le rabattement vers la gare RER de Sucy - Bonneuil.

## 2.7. Les risques

### 2.7.1. Les risques naturels

#### Les risques d'inondations

Le risque est présent à Noiseau par débordement du Morbras et de son affluent le ruisseau de la Fontaine de Villiers. Les débordements ponctuels du Morbras sont liés avant tout aux précipitations violentes et estivales. Toutefois, la commune de Noiseau n'est pas inscrite en zone d'aléa débordement de cours d'eau, et se situe en dehors du périmètre de TRI (Territoire à Risques Important d'Inondation).

Un plan de prévention des risques d'inondation existe et a été approuvé sur le Val-de-Marne, mais il ne concerne pas la commune de Noiseau. Afin de parer aux inondations, un bassin de rétention, l'étang du Coq, a été réalisé sur les communes de Pontault-Combault et de Roissy en Brie en amont.

#### Les risques par remontée de nappes

La commune de Noiseau n'est que très faiblement concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques. L'aléa est essentiellement présent au niveau du Morbras. Noiseau est cependant une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.



Zones sensibles aux remontées de nappes (source : Infoterre BRGM)

### Les risques de mouvement de terrains

Bien que le risque soit présent, aucun mouvement de terrain n'est recensé dans la commune. Noisieu est soumise à Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) mouvement de terrain.

Le mouvement de terrain le plus proche est localisé à plus de 10 km à l'ouest sur la commune de Vitry-sur-Seine. Il s'agit d'un effondrement.

### Les cavités souterraines

D'après la base de données « cavités souterraines », aucune cavité souterraine n'est recensée à ce jour sur la commune. En l'état actuel des connaissances, le site d'étude n'est donc pas concerné par un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités.

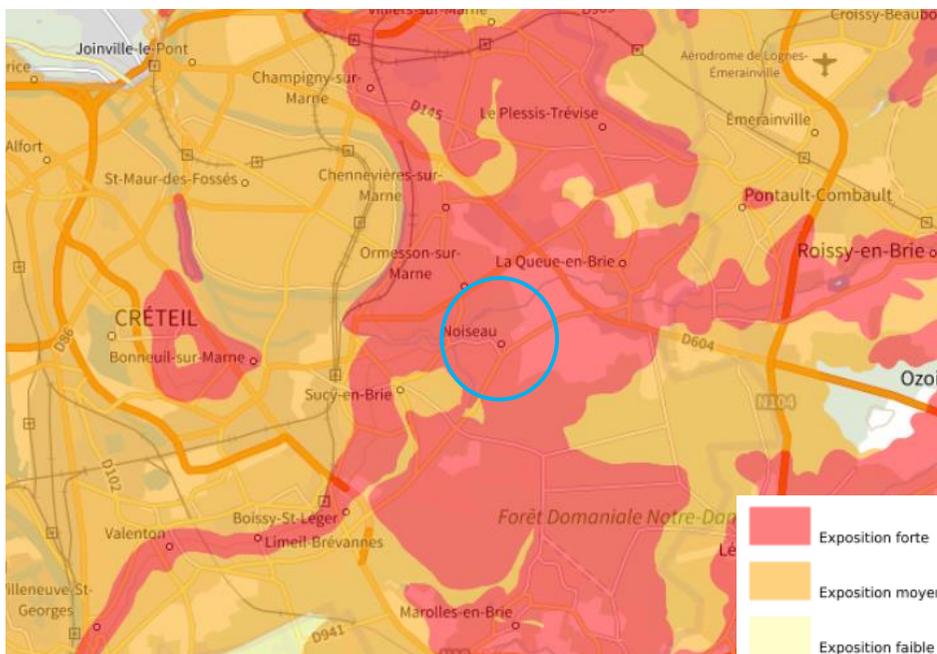
La plus proche est localisée à plus de 6 km. Il s'agit d'une cave.

### Retrait-gonflement des argiles

Le risque retrait-gonflement des argiles est lié à la présence de couches marneuses et argileuses constituant le sous-sol de la commune. Ces couches se gonflent ou se rétractent en fonction de la quantité d'eau qu'elles contiennent. Des sécheresses prolongées conduisent à une diminution importante de leur volume qui peut provoquer des désordres (fissures, basculements sur les constructions qui n'ont pas de fondations adaptées). Ce risque concerne la commune de Noisieu (aléas forts).

Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRMT) dans le département du Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral n°2018/3846 datant du 21 novembre 2018. Il s'agit d'un document de planification urbaine qui régleme l'utilisation des sols en fonction de la probabilité de risque de mouvements de terrain.

Le périmètre du projet est fortement exposé à ce phénomène.



Aléa gonflement-retrait des argiles (Source : Géorisque)

### Le risque sismique

D'après le décret n°2010-1255, l'aire d'étude est classée en zone 1, ce qui correspond à la catégorie du risque le plus faible (risques négligeables de séisme pouvant occasionner des dommages sévères).

Le projet n'est donc pas concerné par des prescriptions parasismiques particulières.

## 2.6.2. Les risques technologiques

### Risques liés aux Transports de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. C'est le premier risque en Ile de France.

- Risques de TMD par voie routière :

Le réseau routier n'est pas dangereux en lui-même. Cependant, le transport routier est le plus exposé car les causes d'accident sont multiples. Dans l'environnement proche de la ZAC France Télécom, l'axe le plus fréquemment utilisé est la RD4. Cependant, la RD 136 possède également un fort trafic en heure de pointes, avec un nombre important de poids lourds traversant la commune pour rejoindre la Francilienne au Sud.

- Risques de TMD par canalisation :

L'acheminement du gaz naturel jusqu'au consommateur transite successivement par deux types de réseaux :

- Le réseau de transport, qui permet d'acheminer d'importantes quantités de gaz naturel sur de grandes distances.
- Le réseau de distribution, qui achemine sur de courtes distances le gaz vers les consommateurs.

Sur la commune de Noisieu, aucun risque lié aux TMD n'est identifié.

### Risques liés aux activités industrielles et pollution des sols

Le site de la friche est exploité depuis 1931 par la P.T.T, puis par France TELECOM et ORANGE, dont les activités exercées, dans le passé ou actuellement sur site, sont potentiellement polluantes et, pour certaines, classables au régime de la déclaration (postes transformateurs au PCB, ateliers charges d'accumulateurs, dépôt de liquides inflammables, réfrigération ou compression, produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution, fabrication, emploi ou stockage de gaz à effet de serre fluorés).

Les installations et/ou activités exploitées par la P.T.T ou France TELECOM ont depuis cessé. La cessation administrative des activités relevant des installations classées pour la protection de l'environnement sera organisée par ORANGE au plus tard en 2026.

De manière générale, les terrains recoupés au droit des zones ayant accueilli des activités (zone A, future zone d'agro-activités (hors pavillons), zone B (futur centre-bus), zone C (future ferme urbaine) et localement au droit de la zone E (« château » au sud) renferment des indices de pollution suspects (éléments anthropiques, coloration des terres et ponctuellement des odeurs) dans le premier mètre (limons et remblais).

Au nord-est de la zone C, les fouilles à la pelle mécanique ont montré la présence de déchets divers en quantités importantes dans les limons superficiels jusqu'à au moins 1 m de profondeur (arrêt de foration) ; cette zone, d'une emprise au sol estimée à 5 000 m<sup>2</sup> environ, semble être associée à une ancienne zone de décharge.

Certains bâtiments de la ZAC ont été démolis en juillet 2018 à la suite de travaux de désamiantage et de déconstruction. Un diagnostic de recherche d'amiante et de plomb a été réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Les matériaux et les déchets susceptibles de contenir de l'amiante ou du plomb ont été évacués.

A terme, les risques technologiques du projet sont essentiellement liés au projet de centre bus. Ce dernier sera une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration. Le secteur étudié ne fait partie d'aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### 2.6.3. La pollution atmosphérique

La qualité de l'air de la zone est globalement bonne, bien qu'elle puisse se dégrader quelques jours dans l'année (indice Citeair « mauvais » 3 jours dans l'année). Elle ne pose pas de contraintes de pollution atmosphérique particulières.

### 2.6.4. L'environnement sonore

L'environnement sonore du périmètre d'étude est bruyant. Selon les résultats en LAeq sur les périodes réglementaires diurne (6h à 22h) et nocturne (22h à 6h), la mesure de bruit qualifie le secteur proche de la RD136 de zone d'ambiance sonore non modérée.

De manière générale, la frange de parcelle à proximité de la route de la Queue-en-Brie (RD136) est soumise à des niveaux sonores élevés. Plus on s'éloigne de la RD136 et plus les niveaux acoustiques sont faibles.

Le périmètre du projet se situe hors périmètre du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly.

### 3. Le programme global prévisionnel

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.

#### 3.1. 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 m<sup>2</sup>.

#### 3.2. 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 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. 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 m<sup>2</sup>.

#### 3.4. 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.

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

Programme	SDP (m <sup>2</sup> )
Habitat	environ 28 000 m <sup>2</sup>
Activités agroéconomiques	environ 20 000 m <sup>2</sup>
Centre Bus	environ 7 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>environ 55 000 m<sup>2</sup></b>

**Programmation à dominante habitat**

327 logements

90 logements en résidence sociale seniors

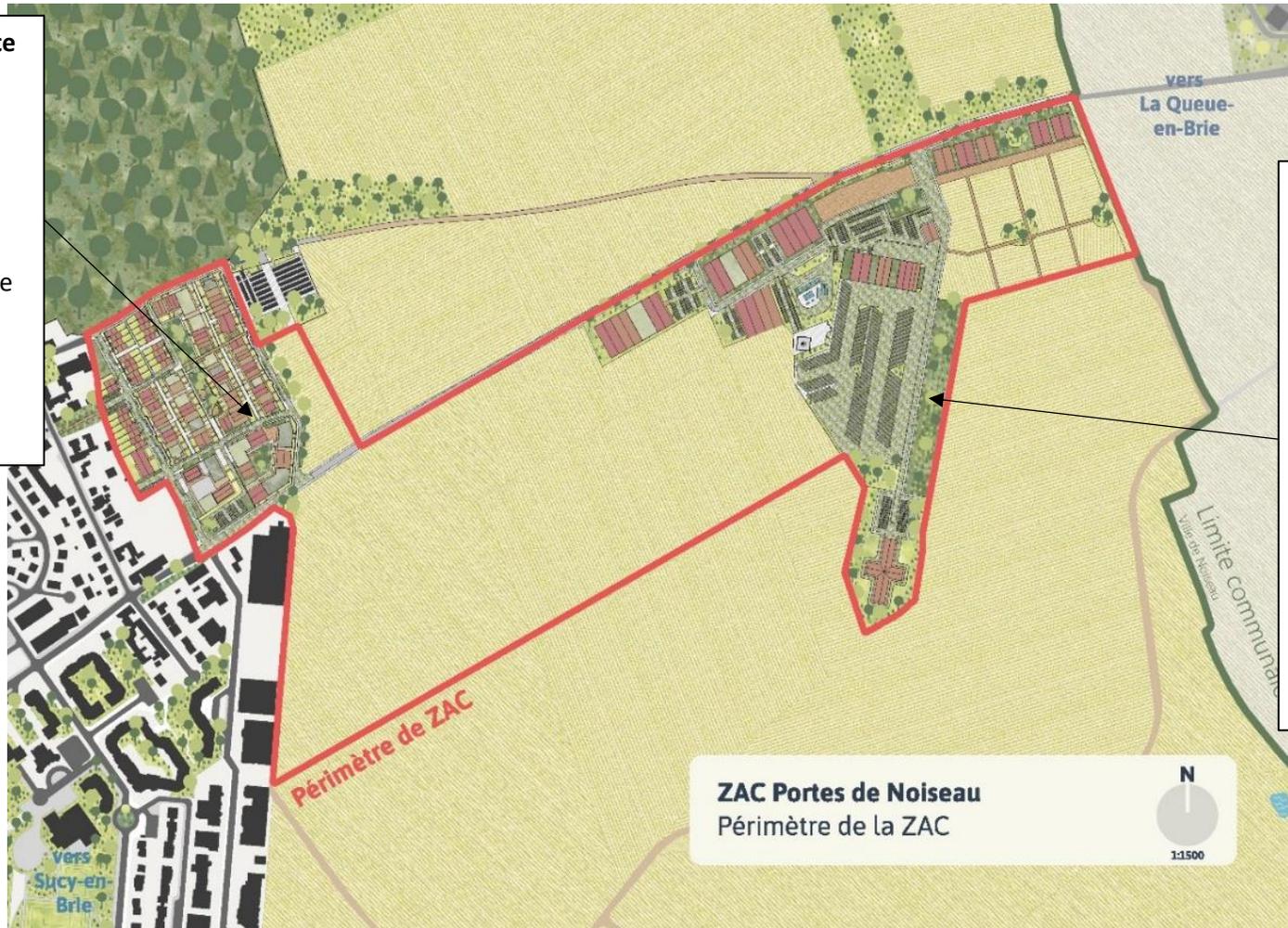
Une locomotive commerciale et des commerces de proximité sur 2 000 m<sup>2</sup> environ de SDP.

**Programmation agro-économique et d'intérêt collectif**

Un centre bus IDFM de 7 000 m<sup>2</sup> environ de SDP sur un foncier de 36 000 m<sup>2</sup> de terrain

Des activités agro-économiques pour 20 000 m<sup>2</sup> de SDP environ

Des activités maraichères et agricoles (ferme urbaine)



## 4. Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu

### 4.1. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

#### 4.1.1. Le Schéma Directeur de la Région Île de France

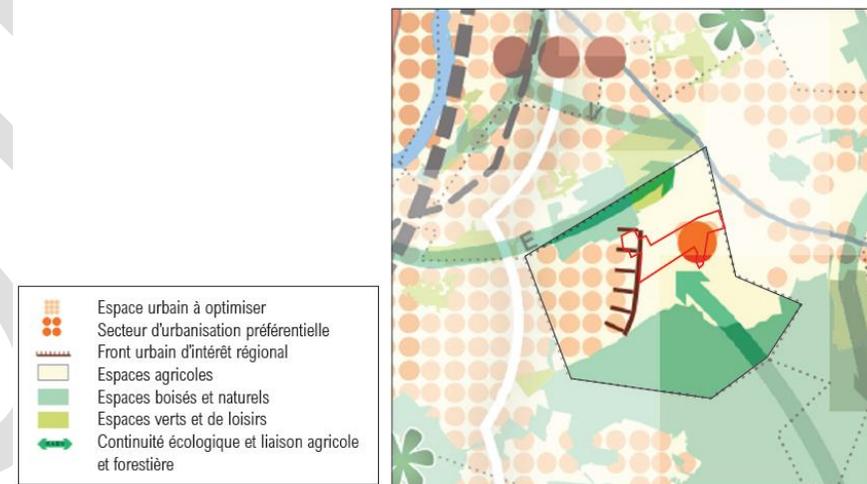
Le projet de création d'une nouvelle ZAC en continuité du bourg est compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France. Ce dernier recommande une construction de 70 000 logements/an. La construction de 417 logements, et l'apport de population de 1000 habitants en résultant participe à la réalisation de cet objectif.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans la continuité des objectifs qualitatifs mis en avant par le SDRIF :

- Construction de 1,5 million de logements d'ici 2030 dont 30 % de logements sociaux ;
- Création de 28 000 emplois par an, à mettre en adéquation avec l'offre de logement ;
- Développement des transports collectifs locaux.

Le projet participera à la revalorisation du secteur d'étude qui se caractérise actuellement par un espace fortement délaissé (site France Telecom). Il respectera une des dispositions du SDRIF qui est de « tirer parti de cet objectif ambitieux de construction pour élaborer et mettre en œuvre un projet urbain de reconquête des secteurs dégradés ou en voie de dégradation et d'amélioration des autres secteurs. » (Source : SDRIF 2013).

Le site France Telecom a été identifié comme un secteur d'urbanisation préférentiel dans le SDRIF. Le projet prévoit, conformément au SDRIF, la création d'une ZAC à vocation mixte, permettant d'améliorer les équilibres habitat/emploi. De plus, la ZAC garantit une offre de logements accessibles financièrement avec la réalisation de logements sociaux. Le projet respecte le front urbain imposé par le SDRIF en limite de bourg.



Extrait de la carte de synthèse - Source SDRIF

#### 4.1.2. Le plan de déplacements Urbains d'Île-de-France

Le PDUIF a pour objectif de définir des principes d'organisation pour les différentes modalités de déplacements (transports collectifs, voitures particulières, etc.), tant en matière de circulation que de stationnement.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement.

Le PDUIF identifie 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles pour atteindre cet équilibre. Engagé dans une démarche de développement durable, il fixe également trois grandes orientations dans le cadre de l'atteinte de l'objectif national d'une baisse de 20% des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2020 :

- Une augmentation de 20 % des déplacements en transports en commun ;
- Une augmentation de 10 % des déplacements en modes doux (marche et vélo) ;
- Une baisse de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le projet d'aménagement de la ZAC des portes de Noiseau intègre les différentes visées du PDUIF dans ses aménagements. Premièrement, il prévoit la création de nouvelles places de stationnements privées, partiellement souterraines et d'autre part, d'un nouveau réseau de desserte interne structuré. Des modalités de circulation spécifiques y seront appliquées (zones 30 sur les voies de circulation à double sens, voies partagées...) favorisant la réduction des GES et de polluants liés au transport routier.

En parallèle, la construction d'un nouveau centre-bus par IDFM permettra le renforcement de l'offre de transports en commun. Le projet se saisit de cette opportunité pour penser l'intermodalité future avec le réseau de RER existant.

Enfin, en complément, des cheminements doux (liaisons piétonnières et création de pistes cyclable) permettront de développer un cadre de vie apaisée et de promouvoir l'intermodalité.

#### 4.1.3. Le plan climat-air-énergie territorial de Grand Paris Sud Est Avenir

Le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a arrêté le 2 octobre 2019 son Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET), définitivement adopté par délibération n°CT2021.3/039 du 9 juin 2021. Ce plan comporte 50 actions concrètes visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à adapter le territoire au changement climatique. Tous les enjeux liés à la transition énergétique sont traités à travers les 50 mesures mises en œuvre par le Territoire.

L'action 12 du PCAET est complètement dédiée au projet d'agroquartier de Noiseau et vise à en faire un modèle pour les projets urbains du territoire.

Le projet s'inscrit également dans la mise en œuvre d'autres actions du PCAET et notamment :

- ACTION 4 - Développer les énergies renouvelables et de récupération ;
- ACTION 8 - Favoriser les déplacements collectifs et individuels moins émissifs (dépôt-bus notamment) ;
- ACTION 15 - Participer à la gestion et à la prévention des risques d'inondation et de ruissellement ;
- ACTION 17 – Optimiser la gestion de l'eau potable ;

- ACTION 18 - Affirmer la place du végétal en ville ;
- ACTION 20 - Protéger la biodiversité du Territoire et adopter une stratégie de compensation écologique des terres (à intégrer dans le futur PLUi) ;
- ACTION 29 – Réaliser le Projet Alimentaire Territorial (projet de Ferme urbaine, agro-activités, etc.)
- ACTION 30 - Revitaliser les terres agricoles (préservation des terres agricoles au sein de la ZAC)
- ACTION 33 - Développer l'agriculture urbaine (projet de Ferme urbaine notamment)
- ACTION 50 - Réduire l'impact du carbone lié aux déplacements (projet de dépôt-bus notamment).

#### 4.1.4. Le plan local de mobilité de GPSEA

Le plan local de mobilité (PLM) de GPSEA a été adopté le 12 octobre 2022.

Pleinement intégrés à une stratégie plus globale de transition énergétique et économique – qui se traduit par le PCAET de GPSEA – le plan local de mobilité et le plan vélo (adopté le 15 décembre 2021 et partie intégrante du PLM) dotent le Territoire d'une feuille de route opérationnelle sur l'ensemble des enjeux de déplacements et notamment de mobilité durable et efficiente.

Le projet de la ZAC des portes de Noiseau, visant à optimiser les réseaux viaires, à développer les modes actifs et les transports en commun, via notamment la construction d'un nouveau dépôt-bus, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLM.

#### 4.1.3. Le plan Local d'urbanisme

L'extension urbaine prévue par le projet de ZAC est inscrite en périphérie nord-est du tissu urbain de la commune de Noiseau. Le secteur de l'agro-quartier est encadré par le tissu urbain existant, une zone boisée et une zone agricole. Ce site est aujourd'hui principalement constitué d'espace agricole.

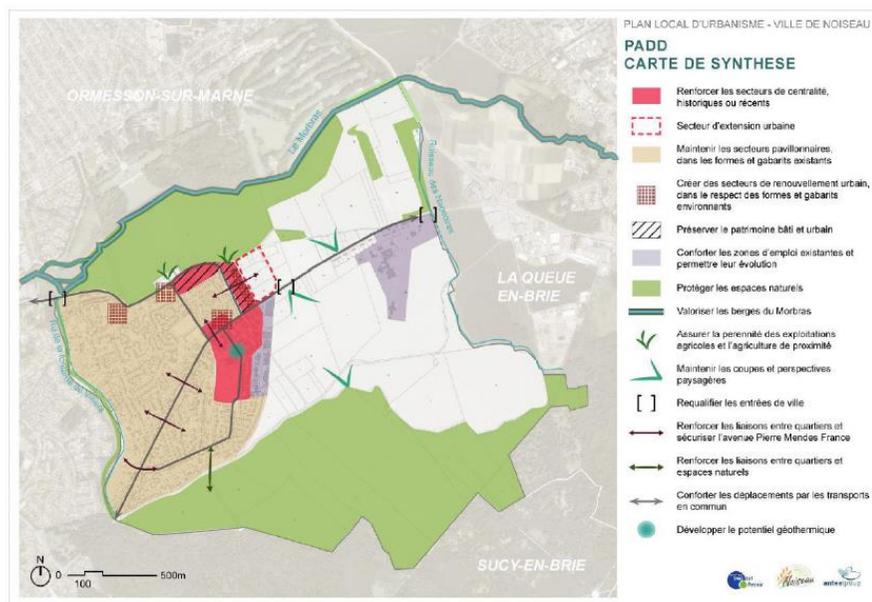
L'approbation du PLU, par délibération du conseil de territoire n° CT2018.4/068-1 du 20 juin 2018, a intégré le secteur du quartier d'habitation dans les orientations d'aménagement de la ville de Noiseau en tant que secteur d'extension urbaine (le zonage des terrains a évolué d'Agricole (A) à A Urbaniser (AU)).

Le PLU de Noiseau a par ailleurs fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil de territoire n°CT2020.1/012-1 du 5 février 2020.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) fixe les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 à 15 années à venir :

- Maintenir les coupes et perspectives paysagères à l'échelle du territoire ;
- Préserver les qualités urbaines et relier les quartiers ;
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels du territoire ;
- Favoriser le maintien de l'agriculture sur le territoire noiséen : des terrains sont maintenus ouverts et l'activité sera dédiée à une nouvelle forme d'agriculture de « proximité » ;
- Poursuivre une croissance maîtrisée et favoriser la diversité de l'habitat ;
- Renforcer la dynamique économique de Noiseau ;

- Améliorer les circulations et les déplacements à l'échelle de l'agglomération et pour la ville garantir la bonne cohabitation des différents usagers ;
- Poursuivre le développement des services publics et collectifs ;
- Informer les populations et prévenir sur la portée des risques et nuisances ;
- Lutter contre le changement climatique ;
- Limiter les rejets et pollutions urbaines dans le respect des dispositions du SDAGE et du SAGE ;
- Fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace.



Carte de synthèse - Source PADD (PLU de Noisieu)

Le site présente quatre types de zones (plan de zonage du PLU) :

- la zone UF regroupe les zones d'activités économiques industrielles et d'entrepôts de la commune. Le site France Telecom est spécifiquement identifié comme la zone UFb. Le projet prévoit le développement de l'activité dans ce secteur.

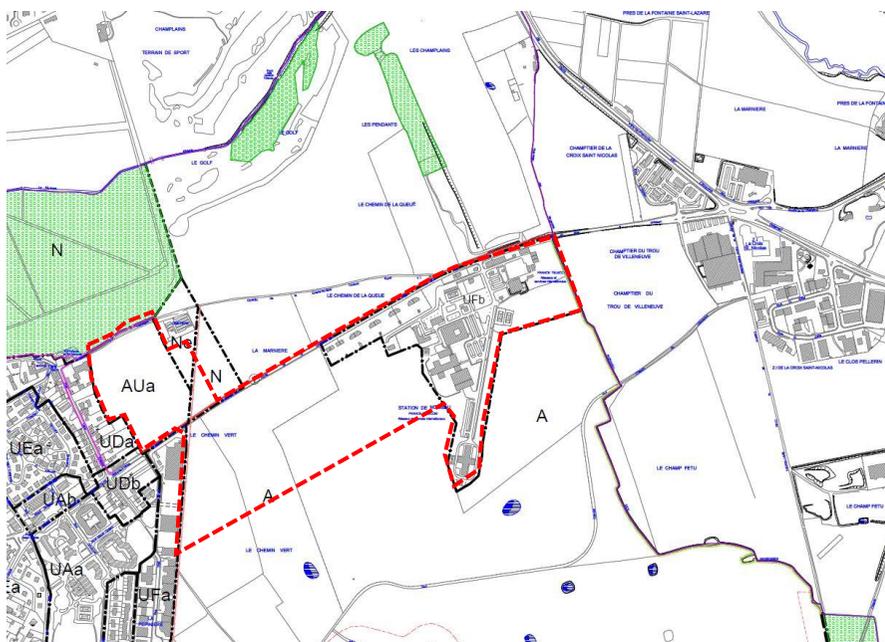
- la zone AU correspond aux terrains situés en continuité du village, compris dans le front urbain identifié par la cartographie du schéma Directeur de l'Île de France. A vocation d'habitat, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP 3 « Secteur d'extension du village ». Le projet envisage l'aménagement d'un quartier d'habitations et des aménagements de voiries et espaces paysagers.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante actuellement pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

- la zone A, ou zone agricole, sur laquelle le projet prévoit une réserve d'activités agricoles céréalières.

- les zones N et Ne correspondent à une zone naturelle protégée.

Le projet ne prévoit aucune intervention sur cette zone.



Plan de zonage - Source PLU de Noiseau 2018

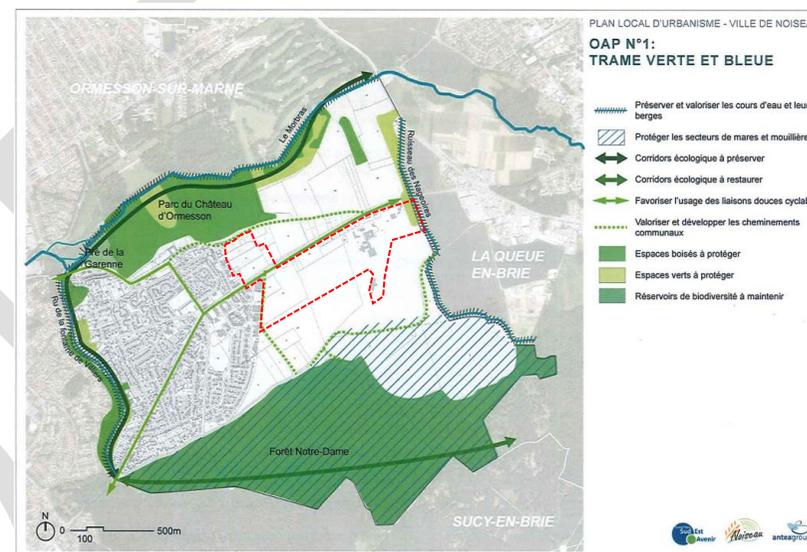
#### 4.1.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

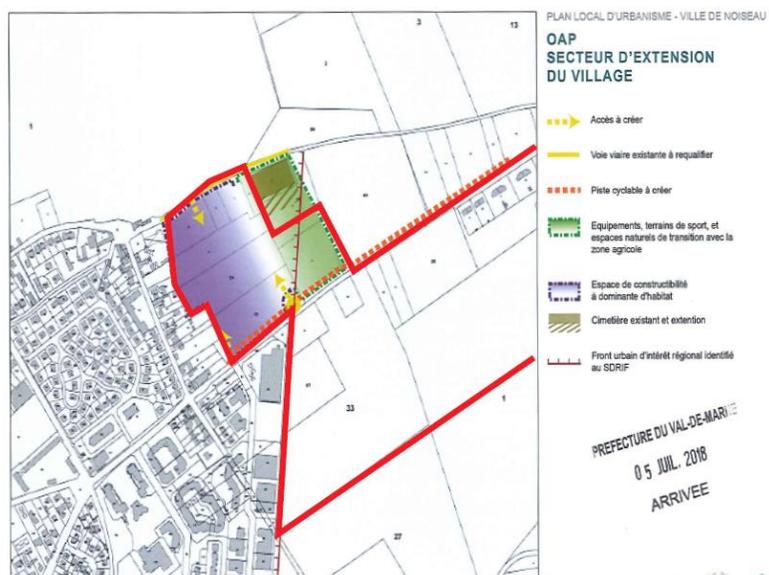
Deux OAP insérées à l'occasion de l'approbation du PLU en juin 2018 concernent actuellement le périmètre de la ZAC.

Au sein du périmètre, l'OAP n°1 « Trame verte et bleue » impose la préservation et la valorisation du ruisseau des Nageoires, la protection des espaces verts à l'extrémité Est du site et l'usage accru des liaisons douces cyclables sur l'axe est/ouest.

L'OAP n°3 « Secteur d'extension du village » prévoit une programmation à dominante résidentielle, de typologies variées, intergénérationnelles, avec une densité de 45 logements par hectare et un objectif de 40% de logements sociaux. Elle impose également la création d'équipements, de

commerces et services de proximité, une desserte principale depuis la RD136 et depuis le chemin du cimetière, le prolongement de la piste cyclable, un traitement paysager et l'intégration de maraîchage de proximité.





OAP n°1 et 3 – Source PLU de Noiseau

Le projet répond aux orientations générales et aux orientations particulières du PLU de la ville de Noiseau. Il permet notamment de préserver les qualités urbaines et relier les quartiers, de protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels du territoire, de poursuivre une croissance maîtrisée et favoriser la diversité de l'habitat, de renforcer la dynamique économique et de respecter les orientations liées au développement durable.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, le PLU doit faire l'objet d'une modification.

#### 4.1.5. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes liées au site sont les suivantes :

- Périmètre de protection d'un monument historique de 500 m : mur autour du Château d'Ormesson et de son parc - avis simple de l'ABF ;
- Servitudes aéronautiques de dégagement ;
- Faisceaux hertziens.

Aucune disposition relative aux servitudes d'utilité publique n'est impactée par le projet.

Les limites de hauteurs des futures constructions imposées par les servitudes aéronautiques de dégagement (237 mètres) et les faisceaux hertziens (173 mètres) qui traversent le périmètre n'impactent pas le projet.

Le projet est donc compatible avec les servitudes existantes.

#### 4.2. Justification de l'insertion du projet dans son environnement naturel ou urbain

##### 4.2.1. Une mixité programmatique répondant aux besoins du territoire

###### Programmation résidentielle

Par sa programmation mixte, le projet répond aux besoins du territoire et notamment aux objectifs du Contrat de Mixité Social signé avec l'État (création de 265 logements locatifs sociaux dont 188 avant 2025).

Le projet prévoit ainsi la réalisation d'environ 327 logements (dont environ 66 logements sociaux) ainsi qu'une résidence seniors de 90 unités.

### Programmation économique

Un programme d'activités agroéconomiques en lien avec l'activité agricole et l'objectif de développer les circuits courts à l'échelle du territoire se développe sur environ 6,7 hectares (20 000 m<sup>2</sup> de SDP environ). Le projet prévoit également la création d'une ferme agroécologique sur une surface d'environ 3,5 hectares.

Le projet intègre également une réserve d'activité agricole céréalière de 17 ha.

### Centre bus

Au sein du périmètre, un centre bus est développé par Île-de-France Mobilités : il permet le développement d'une flotte au gaz naturel pour véhicules (GNV) et hydrogène, dans la continuité de la conversion écologique des flottes de transports en commun en Île-de-France.

### Espaces publics

Les espaces publics sont structurants et permettent le développement de mobilités douces et les activités en plein air en aménageant des espaces dédiés et permettant la transition entre les milieux urbains et agricoles.

L'allée plantée au sein du site France Telecom est préservée et renforcée, support de continuités écologiques nord/sud. De noues paysagères et d'alignements d'arbres pourront accompagner la nouvelle trame viaire.

### 4.2.2. Une intégration urbaine et paysagère

#### Préservation des qualités paysagères

Le projet s'intègre dans son environnement et respecte les qualités paysagères du site en considérant les principes de composition et d'aménagement suivants :

- La composition de la ZAC permet de préserver les vues sur le grand paysage : à la fois sur la plaine agricole et sur les espaces boisés de la forêt Notre Dame et du bois du parc du Château d'Ormesson ;
- La répartition des constructions (logements et commerces) en continuité du village d'une part, sur le site France Telecom (activités agro-économiques et centre bus) d'autre part permet de maintenir la plaine agricole ouverte, préservant un espace de respiration et intégrant le paysage agricole au projet ;
- Les qualités paysagères de Noisieu sont prises en compte et valorisées au cœur des nouveaux quartiers, à travers le développement d'usages permettant la préservation de la biodiversité ;
- Le patrimoine paysager exceptionnel que présente l'ancien site France Telecom occupera une place centrale dans le développement de la zone d'activité. Les arbres remarquables et la vigoureuse trame végétale existante serviront de structure au futur aménagement. De même que pour le quartier d'habitation, les questions de mobilité, de gestion des eaux pluviales et de préservation de la biodiversité seront au cœur d'un aménagement frugal et accueillant de l'espace public autour du quartier productif ;
- L'exploitation agro-écologique qui prend place à l'est de la friche France Télécom sera la véritable figure de proue de la ZAC des portes de Noisieu. Au sens propre, elle propose un nouveau paysage d'entrée de ville pour une commune résolument tournée vers les enjeux écologiques de demain. Ainsi, la ferme agro-écologique inscrit le projet au sein d'un cercle vertueux qui lie

l'habitat, la production et la consommation à l'échelle locale, permettant de concevoir cette ZAC non pas comme une extension urbaine mais un véritable « agro-quartier ».

#### Intégration du foncier agricole au projet urbain

Le périmètre de la ZAC comprend 4,8 hectares de terres actuellement agricoles et ouvertes à l'urbanisation (futur quartier logements), correspondant à la zone AUa du PLU. Il comprend également des terres agricoles classées en zone A au PLU, correspondant à la réserve agricole de 17 ha.

Une ferme agroécologique sera créée dans le cadre du projet sur la partie Est de l'actuelle friche France Télécom.

#### 4.2.3. La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert

Au regard du contexte topographique, de l'analyse des plans de réseaux et d'une visite approfondie du site, le secteur d'étude peut être découpé en 3 sous-bassins versants :

- BV1, à l'Ouest, représente une superficie de l'ordre de 52 ha, dont 47ha positionnés à l'amont du périmètre du projet (5 ha) situé entre la frange Est de la commune et le cimetière. Cet impluvium se caractérise par des espaces agricoles. Sur le plan fonctionnel, les écoulements superficiels sont, dans un premier temps, drainés par des axes de ruissellements naturels, puis collectés au pied de la RD qu'ils franchissent grâce à des canalisations. Ils rejoignent ensuite le fossé qui traverse le secteur opérationnel et se rejettent enfin vers le bois du parc d'Ormesson.

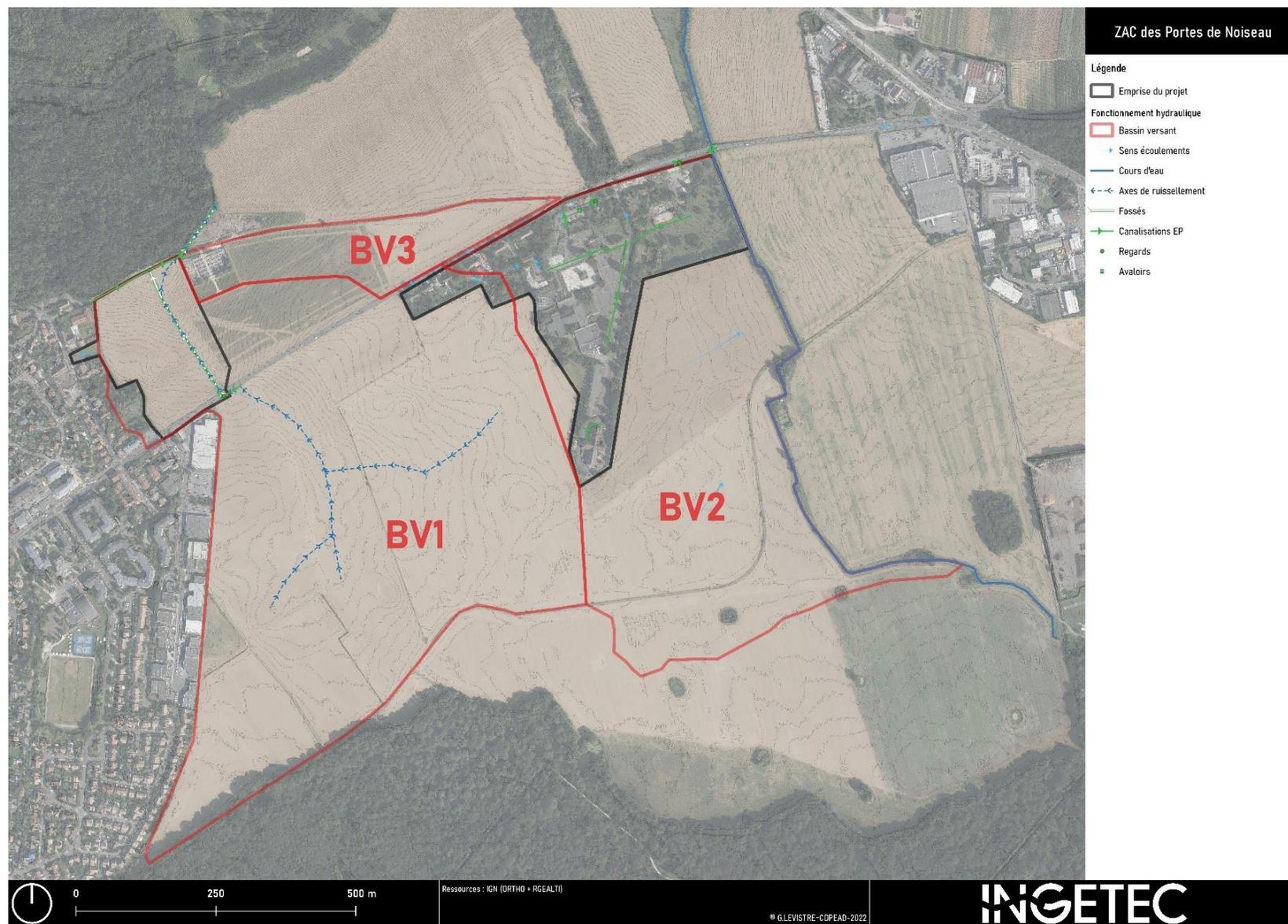
On notera que les aménagements assurant la transparence hydraulique de la RD, positionnés en point bas, récupèrent également les ruissellements de la plateforme routière via des avaloirs.

- BV2, à l'Est, représente une emprise d'environ 36 ha, dont 1 ha positionné à l'amont du périmètre du projet constitué de la friche France Télécom (12 ha) et 26 ha déconnectés du site. Cet impluvium se caractérise par des espaces agricoles et le site de la friche France Télécom. Sur le plan fonctionnel :
  - Les écoulements superficiels de la partie déconnectée du site étudié ruissellent naturellement vers le ruisseau des Nageoires ;
  - Les écoulements superficiels de la partie située à l'amont de la friche transitent sur le site où ils sont ensuite collectés dans le réseau pluvial en place ; lequel se rejette également vers le ruisseau des Nageoires.
- BV3, au Nord de la RD, représente une emprise de l'ordre de 6 ha. Sur ce dernier sous-bassin versant, les eaux des terrains agricoles suivent les lignes de niveau et sont ensuite drainées au pied du mur à l'Est du cimetière. Elles rejoignent ensuite le bois du parc d'Ormesson.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place, à travers notamment la création de noues et de bassins paysagers. Elle constituera une opportunité de créer au sein du projet une trame verte et bleue renforçant les corridors écologiques mais également de réduire la charge hydraulique de l'exutoire en régulant les eaux pluviales (gestion à la parcelle).

Le projet tient compte des risques qu'il peut potentiellement accentuer sur la nappe d'eau souterraine. Il s'agira donc de maîtriser les risques de pollution des eaux souterraines notamment en phase travaux et de gérer la pollution des eaux de ruissellement, notamment de voirie, par des dispositifs alternatifs intégrés aux ouvrages de rétention.

## Fonctionnement hydraulique pour les eaux pluviales



#### 4.2.4. Le développement des mobilités douces et des transports en commun

La commune présente un réseau cycle très agréable : le long du ruisseau de la Fontaine de Villiers dit « La Coulée Verte », à travers les champs ou encore au sein de la Forêt Notre-Dame. L'opportunité est réelle de valoriser la qualité paysagère des liaisons douces existantes.

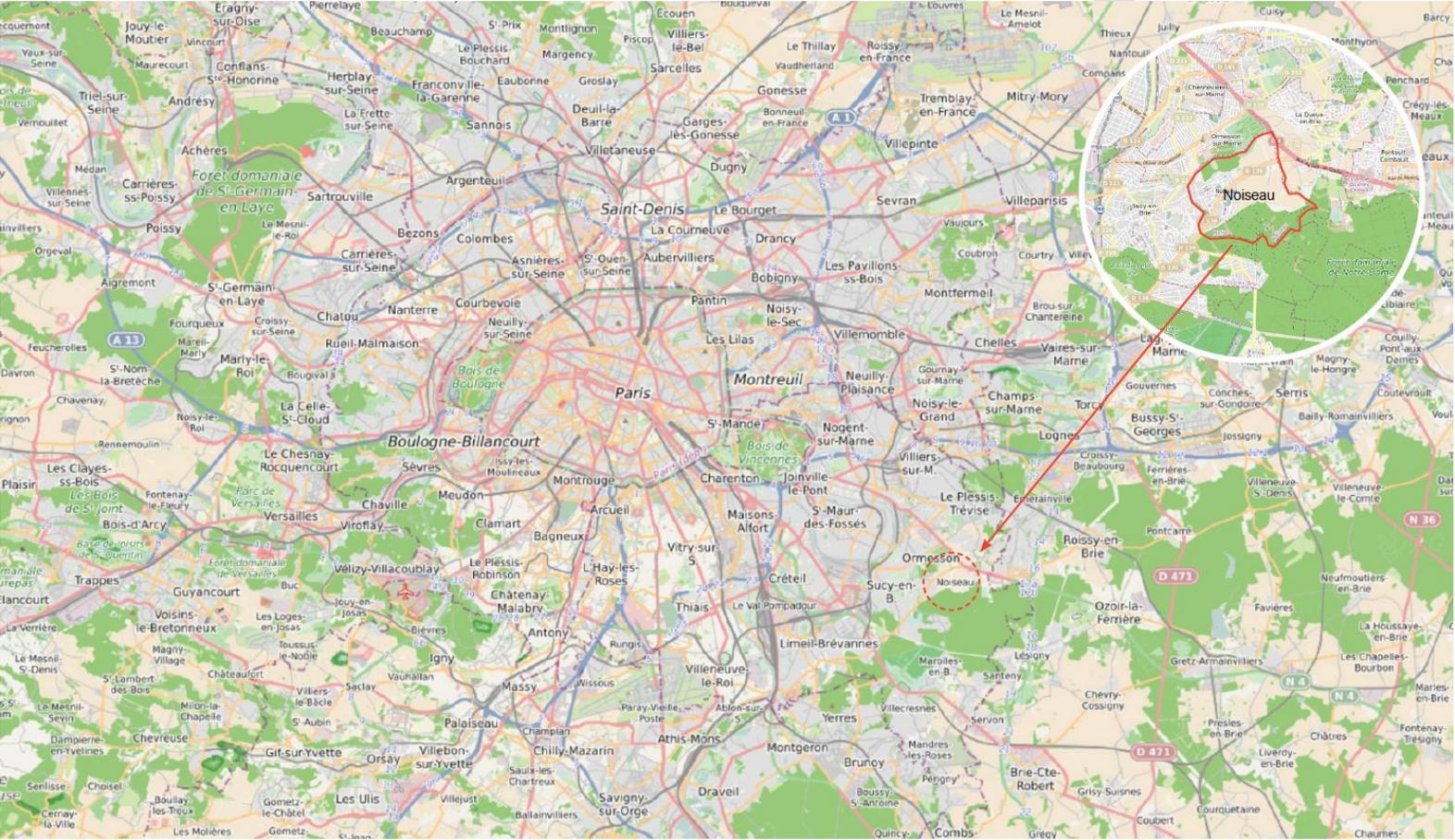
Aussi, dans l'objectif de favoriser les modes actifs de déplacement, la ZAC de Noiseau est organisée autour d'un nouveau maillage de circulation piétonne et cycle sécurisée.

L'opération devra s'accompagner d'une réflexion sur le réaménagement des arrêts et des lignes de bus desservant la ZAC afin de favoriser leur utilisation et sécuriser leur accessibilité.

Enfin, la création du centre bus permettra de développer un outil innovant pour les transports en commun, fonctionnant avec une énergie alternative au gazole et ainsi de renforcer la desserte en transport en commun.

PROJET

# Plan de situation



Situation de la ZAC 0 5 10 km N



## Régime fiscal

### Le régime fiscal au regard de la part communale de la taxe d'aménagement

#### Rappel de la réglementation

Article 1635 quater D, I : « Sont exonérés de la taxe d'aménagement (...) 6° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ; (...) »

#### La ZAC des Portes de Noiseau

Les équipements publics correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

Annexes : étude d'impact, étude préalable agricole, étude de faisabilité pour la réalisation d'une ferme agroécologique, étude géotechnique, étude « Sites et sols pollués » de la friche économique France Telecom

PROJET