

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

**N°CT2023.3/046**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Rosa LOPES, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Virginie DOUET à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Frédérique HACHMI à Madame Josette SOL, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Monsieur Etienne FILLOL .

Nombre de votants : 70

Vote(s) pour : 70



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023

N°CT2023.3/046

OBJET : **Aménagement** - ZAC des Portes de Noiseau - Approbation du dossier de création de la ZAC.

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

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants et R.300-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants ;

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

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

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

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/124-1 du 11 décembre 2019 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté sur l'ex-site « France Télécom » à Noiseau ;

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

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020 approuvant les modalités de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 tirant le bilan de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 confiant la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), devenue Avenir Développement, aux termes d'un traité de concession d'aménagement signé le 5 juillet 2021 ;

**VU** la décision du Président n°DC2023/272 du 13 mars 2023 portant ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique préalable à la création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

**VU** le traité de concession d'aménagement conclu le 5 juillet 2021 avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement, devenue Avenir Développement ;

**VU** les avis émis par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 18 mai 2020 et du 9 février 2023 ;

**VU** le mémoire en réponse aux avis de la MRAe transmis par Grand Paris Sud Est Avenir en date du 30 mars 2023 ;

**VU** l'avis favorable de la commune de La Queue-en-Brie en date du 30 janvier 2023, consultée au titre des personnes publiques intéressées ;

**VU** la synthèse de la participation du public par voie électronique organisée du 30 mars au 29 avril 2023 inclus ;

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

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

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

**CONSIDERANT** que les objectifs de cette opération sont les suivants :

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

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

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

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

**CONSIDERANT** que le bilan de cette nouvelle phase de concertation a été approuvé par délibération n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 susvisée ;

**CONSIDERANT** que, pour mener à bien ce projet, GPSEA a, à cette suite, confié la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Avenir Développement aux termes d'un traité de concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 susvisée et signé le 5 juillet 2021 ;

**CONSIDERANT** que pour permettre la poursuite de l'opération, il convient désormais d'approuver le dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme susvisé, le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un plan de situation ;

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- Une étude d'impact ;

**CONSIDERANT** que le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ;

**CONSIDERANT** que 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 ; qu'inséré au cœur d'un plateau agricole, l'opération 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 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC des Portes de Noiseau a vocation à accueillir une programmation mixte répondant aux besoins du territoire, à savoir :

- Habitat : création d'environ 327 logements et une résidence seniors de 90 unités pour une surface de plancher (SDP) totale d'environ 28 000 m<sup>2</sup> ;
- Activités agroéconomiques : environ 6,7 hectares de terrains destinés 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 totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup>) ;
- Centre bus nouvelle génération : accueil d'un centre bus nouvelle génération positionné en partie médiane de la friche France Télécom, sur une emprise d'environ 3,6 hectares, porté par Ile-de-France Mobilités, pour une SDP d'environ 7 000 m<sup>2</sup> ;
- Activités agricoles : environ 3,5 hectares destinés à accueillir un projet de ferme agroécologique sur le secteur Est de l'actuelle friche France Télécom, le projet intégrant également une réserve d'activité agricole céréalière de 17 hectares ;

**CONSIDERANT** qu'avant son adoption par le conseil de territoire, le projet de dossier de création doit faire l'objet de diverses consultations et de la participation du public ;

**CONSIDERANT** ainsi que conformément à l'article L.122-1, V, du code de l'environnement susvisé, le projet de dossier de création a été transmis pour avis aux personnes publiques intéressées ; que le 30 janvier 2023, la commune de La Queue-en-Brie a émis un avis favorable sur le projet ;

**CONSIDERANT** que, compte tenu de la superficie d'assiette du projet, une première étude d'impact a été réalisée et transmise à la Mission Régionale d'autorité

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

environnementale (MRAe), qui a rendu un avis en date du 18 mai 2020 ; que sur la base des retours de la MRAe et des avis des partenaires, le projet a fait l'objet d'évolutions pour le rendre plus sobre en termes de consommation d'espaces agricoles et plus vertueux en matière d'aménagement ; qu'une nouvelle étude d'impact a ainsi été réalisée et transmise à la MRAe, qui a rendu un nouvel avis le 9 février 2023 ; qu'un mémoire en réponse a été transmis par GPSEA le 30 mars 2023 ;

**CONSIDERANT** que, conformément à l'article L.123-19 du code de l'environnement susvisé, les projets de ZAC soumis à évaluation environnementale sont exemptés d'enquête publique mais font l'objet d'une participation du public par voie électronique (PPVE) ;

**CONSIDERANT** ainsi, que par décision du Président n°DC2023/272 du 13 mars 2023 susvisée, une procédure de participation du public par voie électronique préalable à la création de la ZAC a été prescrite ; que celle-ci s'est déroulée du jeudi 30 mars au samedi 29 avril 2023 inclus ;

**CONSIDERANT** que le dossier qui a été soumis à la participation du public comportait les éléments suivants :

- La décision d'ouverture et d'organisation de la PPVE ;
- Les extraits des insertions presse (Le Parisien et Les Echos) ;
- Le projet de dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau, assorti de son étude d'impact ;
- L'avis de l'autorité environnementale du 9 février 2023 et son mémoire en réponse ;
- Les avis des personnes publiques intéressées ;
- Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et la délibération afférente ;

**CONSIDERANT** qu'un registre électronique, destiné à recueillir les avis du public a été ouvert sur le site de GPSEA (<https://sudestavenir.fr/>) à la rubrique « Actualités / Noiseau > Création de la ZAC des Portes de Noiseau », cette adresse figurant dans tous les supports d'information susmentionnés (affiche, site Internet, presse) ;

**CONSIDERANT** qu'à la clôture du délai de la participation du public par voie électronique, le samedi 29 avril 2023, quarante-huit participations du public ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site Internet de GPSEA ;

**CONSIDERANT** que quatre contributions ont été déposées en double par les mêmes personnes et huit contributions identiques ont été déposées par huit personnes différentes ;



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

**CONSIDERANT** que les contributions du public portent principalement sur les thèmes suivants, par ordre d'occurrence :

- La suppression des terres agricoles (19) et l'enjeu de leur préservation dans le cadre du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) (5) ;
- L'artificialisation et la qualité écologique du projet (19) ;
- La demande d'une plus grande concertation avec les habitants (15) ;
- Les émissions de Gaz à Effet de Serre générées par le projet et la congestion automobile (14) ;
- L'avenir des 17 hectares agricoles dans le périmètre de la ZAC (4) et la demande de réaliser une ZAC multi-sites (4) ;
- La gestion des eaux de pluie (4) et la crainte de construire en zone inondable (4) ;
- Le refus ou les réticences de voir implanté un dépôt-bus (7) ;
- La cohabitation du projet de ZAC avec le projet de centre pénitentiaire (7) ;
- L'opportunité du projet de ferme agricole (4) et les modalités de dépollution des sols sur la partie ferme (3) ;
- L'éloignement des transports collectifs et la saturation du RER A (3) ;
- La nécessité de réaliser une liaison douce sur la RD136 pour relier le bourg à la future zone d'activité (2) ;
- L'impact du projet en matière de rattrapage des logements sociaux sur la commune (2) ;
- La nécessité de prévoir une aire d'accueil des gens du voyage si la commune dépasse 5 000 habitants (1) ;
- Le dimensionnement des réseaux d'eau et d'électricité (1) ;
- Le développement des énergies renouvelables (1) ;

**CONSIDERANT** qu'au-delà de cette étape réglementaire, GPSEA et son aménageur poursuivront, en lien étroit avec la commune, la concertation du public autour du projet, en vue notamment de continuer à renforcer son ambition environnementale ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 15 JUIN 2023,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

**ARTICLE**    **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau, ci-  
**UNIQUE** :    annexé.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT ET UN JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA