

EG



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

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

Créteil, le **24 SEP. 2024**

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

Monsieur le Directeur général délégué,

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

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

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

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

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

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

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



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



[valdemarne.fr](http://valdemarne.fr)

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

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

#### Au niveau du quartier de logements

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

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

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

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

#### Au niveau du quartier d'agro activités

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

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

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

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

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

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

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

Pour tout courrier :

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



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

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

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



Olivier CAPITANIO



des terrains par Île-de-France Mobilités n'est prévue qu'en 2026 avec un premier versement en 2025. En outre, le premier versement des participations est lié à l'obtention du permis de construire lequel n'est prévu qu'en 2026. Ces éléments sont ceux contenus dans la convention de participation signée entre les parties.

Enfin pour mémoire, page 34 il est indiqué qu'une partie des réseaux sera remise uniquement aux concessionnaires or, ces réseaux seront bien remis à Île-de-France Mobilités.

Aussi, je vous saurais gré d'apporter ces ajustements au dossier. Je vous remercie enfin pour la collaboration fructueuse entre nos deux établissements sur ce projet important pour Île-de-France Mobilités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération.

**Arnaud CROLAIS**  


**Le Directeur des Infrastructures**

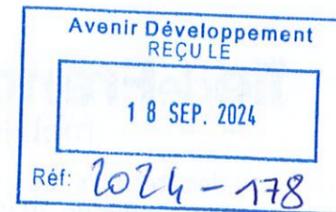
DI/PS2/YM/CH/HD/ 24003699

Affaire suivie par : Yann Maublanc/Chloe Hardouin/ Hélène Dégot

Mail: [yann.maublanc@iledefrance-mobilites.fr](mailto:yann.maublanc@iledefrance-mobilites.fr)

[chloe.hardouin@iledefrance-mobilites.fr](mailto:chloe.hardouin@iledefrance-mobilites.fr)

[helene.degot@iledefrance-mobilites.fr](mailto:helene.degot@iledefrance-mobilites.fr)



Paris, le 11 septembre 2024

**Monsieur le Directeur  
SPLA Avenir Développement  
A l'attention de Monsieur Gilbert  
14 rue Le Corbusier  
94046 Créteil Cedex**

Monsieur le Directeur,

Dans votre courrier du 30 juillet 2024, vous m'avez saisi sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau.

Ce projet reprend bien le projet de centre opérationnel de bus (COB) pour lequel nos services échangent régulièrement. Toutefois, la lecture du dossier appelle quelques remarques.

Le projet de COB porte sur une flotte composée d'une motorisation propre de type GNV et éventuellement hydrogène dans un second temps. Contrairement à ce qui est évoqué page 8 à la mise en services des installations, la flotte ne sera pas prioritairement prévue à l'hydrogène comme cela a été présenté en réunion avec le maire du 25 avril dernier.

Pour ce qui est des surfaces du projet, il est fait mention pages 11 et 15 d'une surface « d'environ 7 000 m<sup>2</sup> ». Afin d'éviter toute ambiguïté, il serait opportun de faire état de 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, comme ce qui est prévu dans les documents contractuels (cahier de cession de lots notamment) entre Île-de-France Mobilités, GPSEA et la SPL Avenir Développement.

Sur le descriptif du projet, la requalification de la RD 136 et la création du plateau surélevé au droit de l'arrêt de bus décrit page 28 devra être compatible avec les règles d'accessibilité PMR et les girations des bus devront être vérifiées au niveau du carrefour. Pour ce qui est du réaménagement de l'allée du château, aucun descriptif n'est apporté ni dans les plans annexés ni dans le tableau relatif aux modalités de financement des équipements publics. Or le réaménagement de cette allée est indispensable pour la desserte du site du futur COB et Île-de-France Mobilités souhaite avoir des garanties sur les futurs aménagements auxquels il contribue au titre de ses participations.

Le dossier comporte en outre deux points qui ne sont pas strictement conformes aux termes du protocole d'acquisition et de ses annexes. En premier lieu, page 31, le parcours de l'eau n'est pas cohérent avec la fiche de lot. En deuxième lieu, page 38 l'échéancier prévisionnel des recettes de la ZAC prévoit les premières recettes en 2024, or l'acquisition



# VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Le 19 août 2024,

*Service de l'Urbanisme*

Réf : JPFS/AC/DC/HC2024-047

**SPLA AVENIR DEVELOPPEMENT**

**Direction de l'Aménagement et des Mobilités**

Monsieur Emmanuel GILBERT

14, rue Le Corbusier

94046 CRETEIL Cedex

**Objet :** Demande d'avis de la Commune de La Queue-en-Brie sur le dossier de réalisation

*Affaire suivie par Hadrien CARDI*

01.49.62.40.07 - [cardi@laqueueenbrie.fr](mailto:cardi@laqueueenbrie.fr)

Lettre recommandée avec accusé réception

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date 30 juillet 2024 réceptionné en Mairie le 2 août 2024 concernant le projet d'agro-quartier de la ZAC des portes de Noiseau.

En tant que personne publique associée, j'ai l'honneur d'émettre un avis favorable à ce projet.

Je me permets toutefois de vous faire part des observations suivantes concernant le projet :

- Une réflexion approfondie devrait être menée concernant l'axe RD 136. Cet axe qui traverse la commune selon un axe nord-est/ sud-ouest connaît un important trafic et de fréquents encombrements (d'autant plus avec le projet de centre pénitentiaire à proximité immédiate du site). La création d'une station de bus est de nature à accroître ces encombrements et de perturber le trafic routier sur les villes limitrophes du projet d'où l'importance de prévoir le réaménagement de cette voie.
- Le développement de la culture maraîchère devrait être favorisé autour des circuits-courts pour avoir des produits de qualité et qui n'ont pas souffert des aléas du transport.

Je vous prie de croire, Monsieur à l'assurance de mes sentiments dévoués et cordiaux.

*Le Maire,*  
  
**Jean-Paul FAURE-SOULET**



Hôtel de ville

Place du 18 juin 1940 - 94510 La Queue-en-Brie  
Tél : 01.49.62.30.00 / Mail : [mairie@laqueueenbrie.fr](mailto:mairie@laqueueenbrie.fr)  
[www.laqueueenbrie.fr](http://www.laqueueenbrie.fr)



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

Noiseau, le 21 novembre 2024

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

Monsieur,

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

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

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

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

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



Yvan FEMEL  
Maire de Noiseau

À Créteil, le **30 SEP. 2024**

La préfète du Val-de-Marne

à

Monsieur le président de l'établissement public  
territorial Grand Paris Sud Est Avenir

**OBJET** : ZAC des portes de Noiseau – avis de l'État sur le dossier de réalisation

Par courrier reçu en préfecture le 6 août 2024, vous m'avez transmis pour avis le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau, créée en juin 2023 et dont la réalisation a été confiée à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Avenir Développement.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations que ce dossier appelle de ma part, notamment au regard des enjeux environnementaux et opérationnels résultant de sa coexistence avec le projet de centre pénitentiaire de Noiseau, qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 18 juin 2024.

**I – le dossier ne tient pas compte des effets cumulés de la ZAC et du centre pénitentiaire**

Dans le cadre de la procédure de création de la ZAC des Portes de Noiseau, quatre avis de l'Autorité environnementale (Ae) ont été publiés : le 12 juin 2015, le 1er mai 2020, le 9 février 2023 et le 24 juillet 2024.

La ZAC des Portes de Noiseau est localisée sur un secteur avec de forts enjeux environnementaux (zones humides, mares, ru des Nageoires, intégration paysagère). À cet égard, les avis de l'Ae de 2023 et 2024 ont émis plusieurs recommandations et renouvelé la demande de compléter l'étude d'impact par une analyse des effets cumulés de la ZAC et du centre pénitentiaire. En l'état actuel du dossier de réalisation et de la dernière version de l'étude d'impact portée à ma connaissance (mise à jour de mai 2024), les effets cumulés des deux projets ne sont pas pris en compte.

Les effets cumulés en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) actuellement non pris en compte doivent pourtant faire l'objet d'une analyse conjointe afin de garantir des mesures environnementales pertinentes. À titre d'exemple, le projet de ZAC des Portes de Noiseau comme celui du centre pénitentiaire sont situés en bordure du ru des Nageoires qui concentre de nombreux enjeux environnementaux justifiant de mener une étude d'impact des effets cumulés.

Si le rapport de présentation de la ZAC des Portes de Noiseau rappelle que les enjeux poursuivis par le projet sont de « *développer un agro-quartier de haute qualité environnementale* », « *d'aménager des percées visuelles et des cheminements doux* » portant ainsi une attention particulière à l'insertion paysagère de la friche France Télécom, l'absence d'articulation avec le projet de centre pénitentiaire ne permettra pas de répondre à ces enjeux.

## **II – Le dossier prend insuffisamment en compte la pollution des sols**

S'il n'y a plus d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) en activité dans le périmètre de la ZAC des portes de Noiseau, la pollution des sols reste une question à traiter. Or, le dossier de réalisation présenté ne mentionne pas cet enjeu, pourtant structurant dans la réalisation d'un projet d'aménagement.

En effet, l'analyse de l'étude d'impact fournie dans le cadre des procédures environnementales (mise à jour du 24 mai 2024) a conduit à émettre une recommandation invitant l'aménageur à rechercher en priorité les possibilités de suppression des pollutions et de leurs impacts avant de justifier leur maintien en l'état. Il convient de traiter cette pollution conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, notamment de la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

## **III – Le dossier ne tient pas suffisamment compte des besoins en réseaux urbains et viaires partagés par la ZAC des Portes de Noiseau et le centre pénitentiaire**

Dans la zone d'agroactivités, située à l'est de la ZAC, divers travaux sur les équipements publics sont prévus, à la fois en termes de voirie (requalification de la RD136, création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités, aménagement d'une nouvelle voie de desserte), de raccordement aux réseaux publics (eaux usées, électricité, gaz, etc.) et de gestion des eaux pluviales.

Toutefois, le dossier de réalisation présenté ne mentionne pas le projet de centre pénitentiaire et ignore certains besoins en infrastructures générés par ce dernier. En particulier, les effets cumulés en matière de trafic ne sont pas analysés dans le dossier de réalisation et ne figurent pas dans l'étude d'impact mise à jour en mai 2024.

Les enjeux de mobilité sont pourtant majeurs, dès lors qu'existe un risque d'appel de flux et de congestion important, susceptible d'impacter les circulations internes dont celles résultant du dépôt de bus.

De plus, la voie d'accès à la ZAC des Portes de Noiseau desservira également l'accès principal au centre pénitentiaire. L'entrée du centre pénitentiaire se situera en outre à proximité de la ferme agroécologique ce qui devrait impliquer une réflexion sur les futures modalités de gestion des emprises foncières respectives.

Ainsi, les réseaux urbains et viaires prévus par la ZAC des Portes de Noiseau seront, pour la majorité, partagés par le projet de centre pénitentiaire et pour certains en interface directe avec ce futur équipement. Cependant, les modalités de réalisation techniques et financières de ces investissements ne sont pas évoquées, à l'heure actuelle, dans le projet de programme des équipements publics ou dans le plan de financement du dossier de réalisation de la ZAC.

#### IV – Le dossier doit préciser davantage les enjeux du volet logement

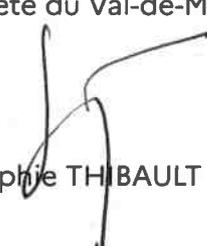
Le quartier résidentiel de la ZAC des Portes de Noiseau prévoit une offre d'habitat diversifiée de 417 logements, tant en type de logements qu'en termes de population cible. Cette programmation permet ainsi de proposer un parcours résidentiel complet, mais également des équipements sportifs, des espaces naturels, ainsi qu'une place commerciale.

Une attention doit cependant être portée sur le programme de résidence sociale pour séniors, car si la programmation de logements au sein de la ZAC favorise la mixité sociale, il est essentiel que soit précisée la nature de cette résidence sociale afin de pouvoir en déterminer le décompte au titre de l'inventaire SRU. Le projet de dossier de réalisation de la ZAC doit par conséquent confirmer explicitement que la résidence pour personnes âgées relève de la catégorie du logement social et préciser le type de résidence prévu.

Dans tous les cas, afin de ne pas dégrader le bilan qualitatif de la commune, l'offre de logements locatifs sociaux familiaux devra être exclusivement financée en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Par ailleurs, une production de logements sociaux PLUS/PLAI en dehors de la ZAC pourrait contribuer à rééquilibrer les proportions de chaque type de financement, tout en favorisant la mixité sociale à l'échelle communale.

*Mes services restent à votre disposition pour échanger sur ces points.*

La préfète du Val-de-Marne



Sophie THIBAUT

