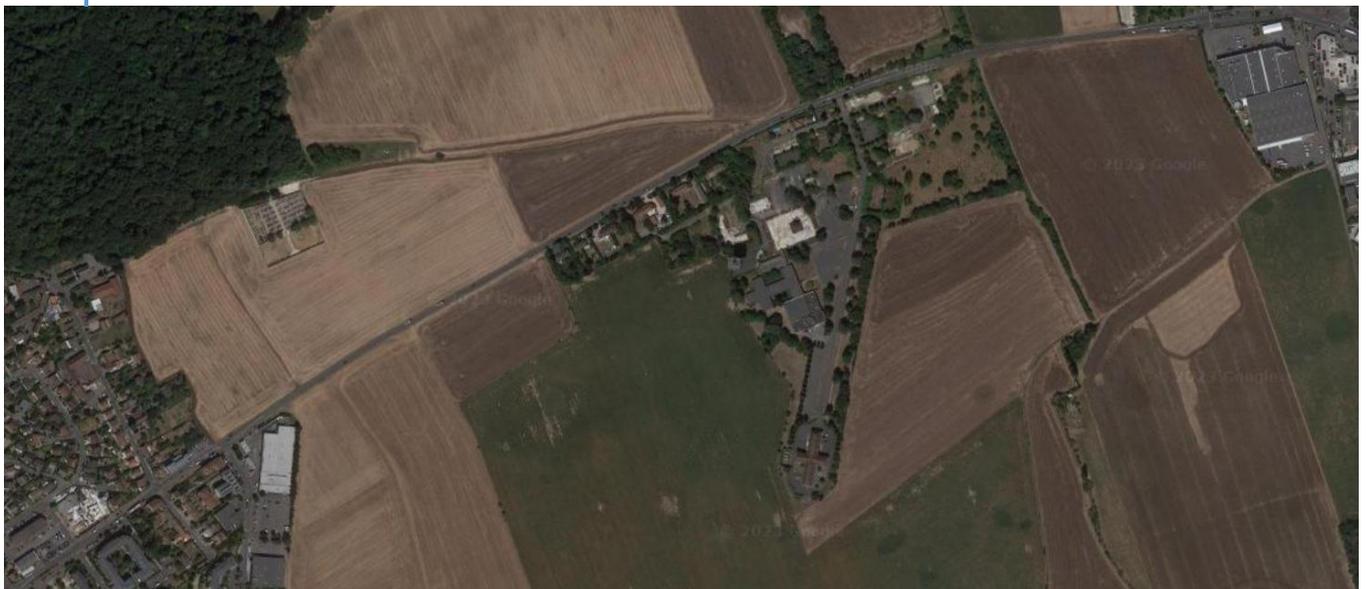


ZAC des Portes de Noiseau

# Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) préalable à l'approbation du dossier de réalisation

Du lundi 2 décembre 2024 au jeudi 2  
janvier 2025 inclus

Synthèse des propositions et  
observations du public



## Préambule

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 au titre des compétences « Aménagement de l'espace » et « développement économique ».

Grand Paris Sud Est Avenir, en lien avec la commune de Noiseau, a initié par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018, une zone d'aménagement concerté 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.

Les objectifs de cette opération sont les suivants :

- Développer un agro-quartier en entrée de ville de Noiseau 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, ouverts sur l'espace agricole ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux offrant des perspectives paysagères sur les corridors écologiques.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, Grand Paris Sud Est Avenir a mené une concertation à compter du 4 décembre 2018 avec l'organisation d'une réunion publique de lancement à l'hôtel de Ville de Noiseau le 4 décembre 2018 réunissant environ 250 participants. La procédure de concertation s'est poursuivie le temps de l'élaboration du projet avec la diffusion d'une plaquette de communication dans les boîtes aux lettres des habitants, la publication d'un article présentant le projet dans le bulletin municipal, la mise à disposition de registres de concertation, la tenue d'un stand lors de la fête de Noiseau et l'installation de 3 panneaux d'exposition en mairie.

La démarche ayant ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet et d'apporter des réponses à leurs interrogations, le conseil de territoire du 11 décembre 2019 a tiré le bilan de concertation par délibération n°CT2019.5/124-1. Toutefois, compte-tenu des évolutions du projet et afin de répondre aux principes d'information et de participation du public, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de Noiseau ont souhaité mener une nouvelle phase de concertation dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-21 du 2 décembre 2020.

Parallèlement, conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, Grand Paris Sud Avenir 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.

Dans le cadre de la concertation, plusieurs participants ont souhaité connaître les projets envisagés pour la programmation économique et les terres agricoles de l'agroquartier. Grand Paris Sud Est Avenir a présenté en réponse la démarche de Plan Alimentaire Territorial (PAT)

et les réflexions autour des circuits courts et du développement de productions locales. Pour les activités économiques, l'objectif est de pouvoir développer le secteur agro-industriel ou agro-alimentaire. La concertation a permis de rappeler que la programmation de la ZAC doit se définir en co-construction avec les parties prenantes.

Également, certains participants ont souhaité savoir si la construction de nouveaux logements nécessitait la création d'un nouveau groupe scolaire. Il a été précisé que les modélisations du projet confirmaient que le groupe scolaire existant disposait de capacités d'accueil suffisantes pour répondre à l'arrivée de nouveaux élèves.

Plusieurs participants ont souhaité savoir si le centre bus améliorera la desserte de la Ville. Le centre bus permettra d'optimiser l'exploitation du réseau de transports et il a été précisé que GPSEA travaillait à l'élaboration d'un Plan Local de Mobilité, aujourd'hui approuvé, dont l'objectif est d'améliorer les conditions de déplacement sur le territoire.

Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 afin de permettre l'attribution de la concession d'aménagement préalablement à la création de la zone d'aménagement concerté.

Pour mener à bien ce projet, Grand Paris Sud Est Avenir a confié la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau à la société publique locale d'aménagement Avenir Développement dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 et conclu le 5 juillet 2021.

Le projet de dossier de création de la ZAC et ses annexes ont été transmis aux personnes publiques intéressées et soumis à la participation du public par voie électronique du jeudi 30 mars au samedi 29 avril 2023 inclus.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023.

Compte-tenu des avancées du projet, le projet de dossier de réalisation de la ZAC a également été transmis aux personnes publiques intéressées et soumis à la participation du public par voie électronique, en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Cette participation du public par voie électronique concerne les projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L.123-2 du code de l'environnement, comme les zones d'aménagement concerté.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article L.123-19, I, 1° du code de l'environnement.

Il tient lieu de synthèse des observations et propositions du public et précise comment il en sera tenu compte dans la poursuite du projet.

## 1. Déroulement de la participation du public

La participation du public par voie électronique préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau s'est déroulée entre **le lundi 2 décembre 2024 et le jeudi 2 janvier 2025 inclus**, en application de la décision n°DC2024/1257 du Président de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) du 13 novembre 2024.

Le dépôt des observations et propositions du public s'est fait par voie électronique, au moyen d'une adresse courriel dédiée, accessible du lundi 2 décembre 2024 au jeudi 2 janvier 2025 inclus :

[agroquartier-noiseau@gpsea.fr](mailto:agroquartier-noiseau@gpsea.fr)

## 2. Contenu du dossier soumis à la participation du public

Le dossier mis à disposition du public comprend les pièces suivantes :

- L'avis d'ouverture et d'organisation de la Participation du Public par Voie Electronique
- La décision d'ouverture et d'organisation de la Participation du Public par Voie Electronique ;
- Les bilans des concertations préalables et la synthèse de la PPVE préalable à la création de la ZAC ;
- La délibération approuvant le bilan de la concertation 2021 ;
- Le dossier de création de la ZAC et la délibération afférente ;
- Le projet de dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau ;
- L'étude d'impact mise à jour et ses annexes ;
- L'avis de l'autorité environnementale en date du 24 juillet 2024
- Le mémoire en réponse et ses annexes ;
- Les courriers de saisine des personnes publiques intéressées ;
- Les avis des personnes publiques intéressées ;
- Les extraits des insertions Presse (Le Parisien et 94 citoyens).

## 3. Modalités et mise en œuvre de la participation du public par voie électronique

Le public a été informé de la procédure de participation du public par voie électronique sur le projet de la ZAC des Portes de Noiseau selon les modalités suivantes :

- Affichage de l'avis d'ouverture de la procédure le 16 novembre 2024 soit 16 jours avant le début de la procédure et jusqu'à son terme au siège de GPSEA et à l'Hôtel de Ville de Noiseau ;
- Publication d'un avis d'ouverture de la procédure sur le site internet de GPSEA et sur le site internet de la Ville de Noiseau ;
- Publication d'un avis d'ouverture de la procédure dans la presse :
  - Le Parisien du 16 novembre 2024 ;
  - 94citoyens édition du 16 novembre 2024.
- Publication d'information et d'appel à la participation sur les sites internet de la ville de Noiseau et de GPSEA, ainsi que sur leurs réseaux sociaux.
- Publication d'articles sur les sites internet 94citoyens.fr et Liti.fr.

**Concernant le déroulement de la procédure du lundi 2 décembre 2024 et le jeudi 2 janvier :**

- Mise à disposition du dossier et ouverture d'un registre électronique sur le site de GPSEA (<http://sudestavenir.fr/>) à la rubrique Actualités / Noiseau : Réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau, cette adresse figurant dans tous les supports d'information susnommés (affiche, site internet, presse) ;
- Mise à disposition du public d'un dossier en version papier dans les locaux de la Direction de l'Aménagement et des Mobilités situés au 39, rue Auguste Perret à Créteil, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00. Les informations relatives aux horaires de mise à disposition figuraient également sur tous les supports d'information précités.

- Mise à disposition du public d'un registre papier à l'accueil de la mairie de Noiseau.

#### **4. Synthèse des contributions déposées dans le cadre de la PPVE**

A la clôture du délai de la participation du public par voie électronique, soit le jeudi 2 janvier 2025, quatre propositions ou observations du public ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site internet de GPSEA à la rubrique Actualités / Noiseau : Réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau. Le registre papier n'a reçu aucune observation.

Les contributions du public portent principalement sur les thèmes suivants (par ordre d'occurrence) :

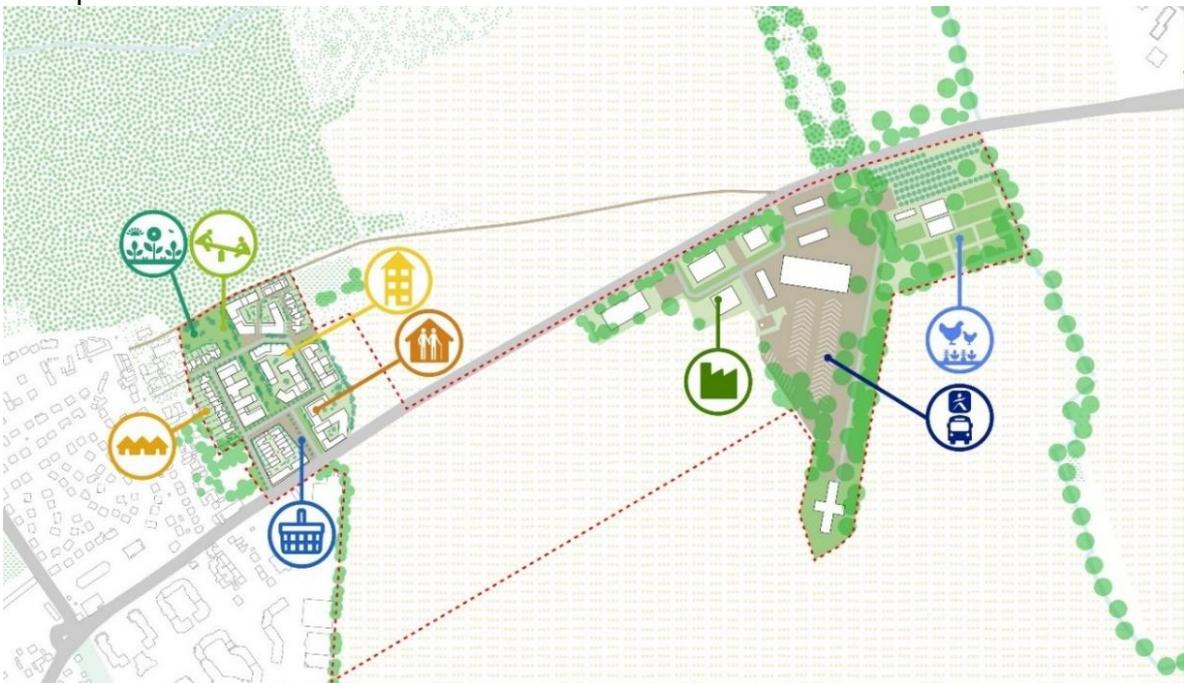
- La suppression des terres agricoles et l'enjeu de leur préservation (4) ;
- La pertinence du projet de ferme agricole et les modalités de dépollution des sols sur la partie ferme (2) ;
- L'accroissement de la circulation et les risques de congestion et de pollution (2) ;
- Une communication et une période de consultation dissuasives (2) ;
- Les risques liés à l'implantation de distribution d'hydrogène (1).

## 5. Réponses de Grand Paris Sud Est Avenir et de la SPLA Avenir Développement aux avis déposés dans le cadre de la PPVE

De manière générale, il est rappelé que le projet de ZAC des Portes de Noiseau prévoit la construction d'un agro-quartier sur deux secteurs d'entrée de ville. Le premier à dominante Habitat se situe dans la continuité de l'urbanisation (zone AU du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur) de la ville à proximité de l'ancien bourg (environ 4,8 hectares). Le second, plus isolé du centre-ville, correspond, quant à lui, au renouvellement urbain de la friche économique anciennement France Telecom (environ 13 hectares). Ces deux zones s'articulent de part et d'autre de la route départementale 136 qui constitue l'axe majeur traversant d'est en ouest la ville de Noiseau. A l'ouest, la ville de Sucy-en-Brie, à l'est la commune de La Queue-en-Brie.

Le projet de ZAC prévoit ainsi :

- Le développement d'une zone d'agro-activités sur la partie Est de la ZAC comprenant :
  - o Des locaux d'activités (20 000 m<sup>2</sup> environ de Surface De Plancher) ;
  - o Une ferme agroécologique accueillant 3,5 ha de productions agricoles (maraîchage, arboriculture, petit élevage). La promotion de techniques d'agriculture innovantes en vue d'encourager et d'accompagner une transition et une conversion agricole à moyen terme a été retenu comme un élément de programmation essentiel de la ZAC des Portes de Noiseau ;
  - o Un centre opérationnel de bus (COB), accueillant à terme près de 130 bus pour répondre aux besoins d'Ile-de-France Mobilités, composé d'une flotte innovante de bus à hydrogène et de bus à propulsion classique ;
- La sanctuarisation de 17 hectares de surfaces agricoles en partie centrale, inscrit dans PPAENP du département du Val-de-Marne ;
- L'aménagement d'un quartier d'habitations sur la partie ouest de la ZAC sur 4,8 ha : construction de 417 logements (ainsi que des commerces de proximité) dont 27 pavillons en accession, 234 logements en accession et locatif libre en immeuble collectif R+2+A/C, 66 logements locatifs sociaux en collectif R+2+A/C et 90 logements en résidence sociale intergénérationnelle. Le quartier se dessine autour de nombreux espaces publics avec la création d'un square assurant la gestion des eaux pluviales, d'une placette commerciale animant les commerces de proximité, un belvédère ouvrant des vues sur le paysage agricole et une coulée verte reliant l'intégralité du quartier.



L'étude d'impact actualisée de la ZAC des Portes de Noiseau transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui en a accusé réception le 31 mai 2024, précise les objectifs du projet :

- Le renouvellement urbain de la friche économique France Telecom ;
- En lien avec le Plan Alimentaire Territorial (PAT), la mise en production agricole de 3,5 ha de terres en frange du ruisseau des Nageoires pour le développement des circuits courts et des productions locales ;
- Au bénéfice de l'économie agricole, la création de la zone d'activités agroéconomiques ;
- La requalification des entrées de ville en deux temps : tout d'abord, le futur quartier d'agroactivités remplacera la friche économique France Telecom et constituera une transition intermédiaire entre champ et ville. Puis une entrée de ville, urbaine et habitée avec le nouveau quartier de logements et sa place commerçante ;
- La requalification de la route départementale 136, au droit du futur quartier de logements qui perd son côté routier pour devenir avenue avec le réaménagement de ses trottoirs, la plantation d'arbres d'alignement et une attention particulière donnée aux traversées cycles et piétons ;
- La préservation des trames verte et bleue, et de la biodiversité : des aménagements de la ZAC en limite du ruisseau des Nageoires adaptés ;
- La création de logements dans une optique de mixité sociale : l'offre nouvelle permettra de répondre à la demande croissante notamment liée au desserrement des ménages et enrichira la diversité requise pour garantir le parcours résidentiel des habitants. De plus, la programmation répondra aux objectifs fixés par l'Etat qui prévoit la construction de 184 logements sociaux sur la commune de Noiseau, soit une production de 61 logements par période triennale (durée de 9 ans) pour atteindre les 25 % de logements sociaux fixés par la Loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU).
- La création d'un réseau de cheminements pour les modes actifs : coulée verte, voie verte et son belvédère, pistes cyclables sur voiries ;
- La pérennisation des équipements scolaires : le groupe scolaire Jean Jaurès accueillera les enfants du nouveau quartier ;
- La sécurisation du site France Telecom : l'objectif est de réintégrer cette friche urbaine dans la commune et prévenir les dysfonctionnements urbains ;
- Le développement de l'emploi : le projet va permettre d'accroître l'emploi local et la consommation dans les commerces de proximité par l'arrivée d'une nouvelle population.

Le projet d'aménagement est au stade de la réalisation de la ZAC ce qui a permis de préciser les éléments de programmation. Plusieurs thèmes du projet seront précisés par la suite et des études complémentaires seront réalisées pour les mettre en œuvre.

Les éléments de réponse à la PPVE fournis ci-après reprennent et précisent le cas échéant, les éléments du projet présentés dans le dossier mis à la disposition du public.

Dans ce processus de projet, une enquête publique interviendra au stade de la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'Autorisation Environnementale (AE). Le public sera ainsi de nouveau amené à se prononcer sur un projet approfondi.

- **La suppression des terres agricoles et l'enjeu de leur préservation**

Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau se déploie en partie sur une parcelle agricole de 4,8 hectares inscrite en zone à urbaniser (AUa) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Cette zone fait en outre l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont les objectifs sont énoncés dans le PLU :

- Conforter par un nouveau quartier l'achèvement de la partie urbaine de Noiseau conformément aux possibilités apportées par le front urbain défini au SDRIF ;
- Répondre aux besoins communaux en termes de réalisation de logements diversifiés, d'équipement et de services ;
- Créer des continuités et des perméabilités entre le village et le nouveau quartier, maintenir les continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité environnants.

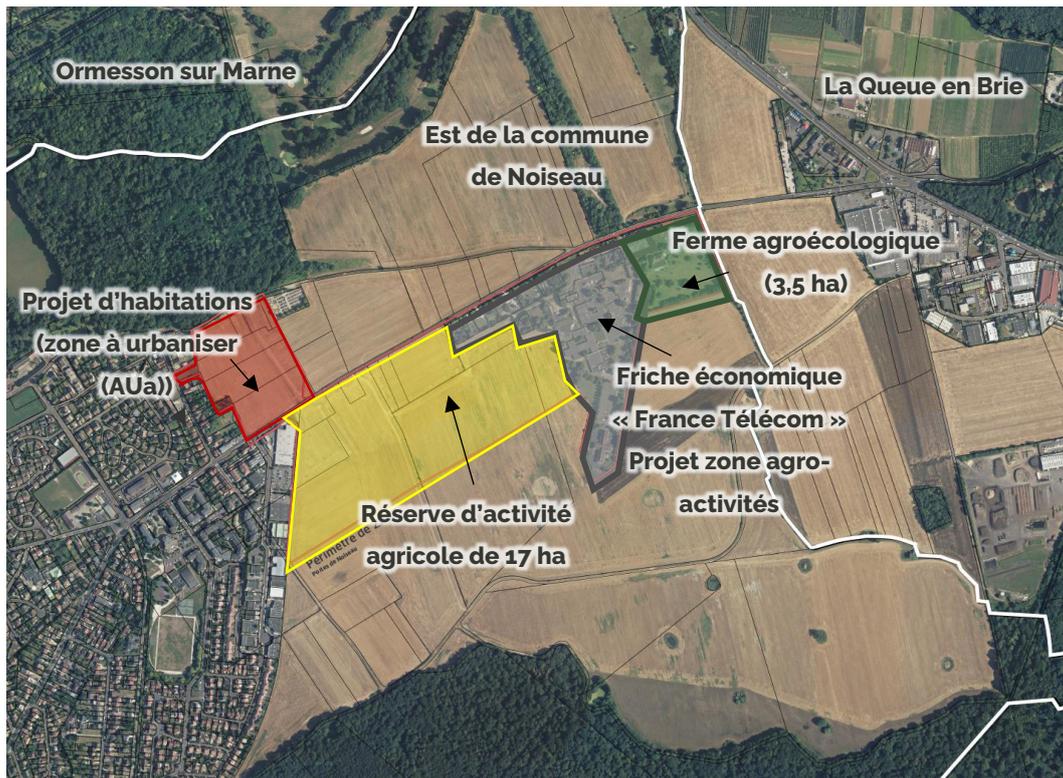
Le règlement du PLU en vigueur autorise ainsi, pour la zone AUa, tous types de constructions/installations sous réserve du respect des dispositions réglementaires en matière de bruit et de prévention des risques naturels.

La réalisation du projet de ZAC nécessitant des modifications du PLU en vigueur, celles-ci sont intégrées au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024.

Le projet de ZAC est par ailleurs conforme aux prescriptions du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) métropolitain approuvé par délibération du conseil de la Métropole du Grand Paris n°CM2023/07/13/02 du 13 juillet 2023.

Afin de compenser au maximum la consommation de ces terres agricoles, le projet de ZAC prévoit la réalisation d'une ferme agroécologique permettant de convertir à l'agriculture 3,5 ha terres actuellement artificialisées, sur la friche France Télécom en bordure du ruisseau des Nageoires.

Il est rappelé que les 17 hectares de surfaces agricoles situées entre la friche France Télécom et l'entrée de ville sont intégralement sanctuarisés. Bien qu'incluses dans le périmètre au regard de l'antériorité de celui-ci, le projet n'aura aucun impact sur la propriété et l'exploitation de ces terres. Aucune procédure d'acquisition ne sera réalisée par l'aménageur chargé de mettre en œuvre le projet de ZAC. Des échanges ont eu lieu entre Grand Paris Sud Est Avenir, la Ville de Noiseau et le Département du Val-de-Marne pour intégrer ces surfaces agricoles au Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPAENP) du Val-de-Marne, outil visant à conforter la vocation agricole et naturelle des espaces concernés, et à les valoriser. Le projet de périmètre du PPAENP élaboré en 2023 a été soumis à enquête publique du 29 avril au 31 mai 2024 pour une approbation définitive courant 2025.



- **L'artificialisation et la qualité écologique du projet**

Depuis 2021, le maître d'ouvrage a mené des études permettant d'approfondir le projet et d'en améliorer davantage sa qualité au regard notamment des enjeux environnementaux et de sobriété foncière :

- Limiter la consommation de terres céréalières cultivées pour réaliser la ZAC des Portes de Noiseau en se limitant aux terres classées en zonage à urbaniser (AU) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2018 : seulement 4,8 ha contre 23,1 ha dans le projet objet de l'étude d'impact déposée en 2020 ;
- Réduire l'artificialisation de terres : au regard de ces 4,8 ha, l'emprise réservée aux espaces de pleine terre représente 35 % du quartier de logements, soit 1,7 ha. L'artificialisation est ainsi ramenée à 3,1 ha ;
- 1,6 ha de terres artificialisées de la zone Ufb sont restituées au profit de la ferme agroécologique (à l'extrémité Est du site) ;
- En conclusion, la surface imperméabilisée est donc réduite à 1,5 ha.

S'agissant de l'artificialisation des 4,8 hectares de foncier agricole et son impact sur la biodiversité, l'étude des habitats naturels et de la flore a démontré que les grandes cultures présentent un enjeu écologique faible. En effet, sur le plan de la faune, les cultures agricoles sont des zones assez imperméables aux insectes car très peu diversifiées, pauvres en ressources alimentaires et régulièrement remaniées et perturbées. Ainsi, les champs agricoles localisés sur l'aire d'étude ne sont pas favorables au déplacement des insectes ni à l'alimentation de ces derniers, à l'exception des espèces les plus ubiquistes.

Le nouveau quartier de logements de la ZAC des Portes de Noiseau s'inscrit dans un objectif d'exemplarité environnementale. Il prévoit la réalisation de minimum 20 % d'espaces verts publics en pleine terre et se caractérise par une conception urbaine cherchant à imperméabiliser le moins possible les sols. La programmation comprend des pavillons et des petits collectifs de faible hauteur (deux étages maximum) ouverts sur le grand paysage.

Le développement du quartier de logements permettra de rétablir des corridors écologiques et de végétaliser davantage le site grâce à l'aménagement d'une coulée verte au cœur du quartier et d'une zone-tampon naturelle, vierge de toute construction, entre les logements et les champs (ZNT). Sur le plan de la composition urbaine, un travail spécifique est mené afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site : les revêtements sur l'espace public sont étudiés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ; l'utilisation d'enrobé est limitée à la chaussée circulée ; la moitié de la surface des trottoirs sera aménagée en béton pour faciliter l'accessibilité et le confort des PMR, l'autre moitié sera travaillée avec un revêtement semi-perméable type pavé avec joints enherbés ; les espaces verts de la « coulée verte », du « belvédère » et du « square » seront presque entièrement en pleine terre ou dans un revêtement semi-perméable.

Concernant le stationnement, les places de parkings privées seront localisées à l'intérieur des lots. Le nombre de places sur l'espace public sera limité : une quinzaine de places dépose minute pour les commerces et une cinquantaine de places visiteurs pour les logements, soit un nombre total de 65 places extérieures. Celles-ci seront aménagées avec des matériaux perméables limitant l'artificialisation des sols.

- **La pertinence du projet de ferme agricole et les modalités de dépollution des sols sur la partie destinée à la ferme**

Le site de la friche économique France Telecom se caractérise par une grande diversité en termes de végétation et une richesse inattendue de sujets matures en densité, malgré l'enfrichement, constituant une trame plantée claire qui structurerait les déplacements et les différents usages du site.

Il est confirmé que le projet de renouvellement de la friche économique France Telecom reposera sur la protection et la mise en valeur de cette structure paysagère existante.

Ainsi, le maintien des alignements et des bosquets sera privilégié et les espaces perméables d'un seul tenant seront sanctuarisés. La trame paysagère, résultat d'un aménagement ancien, se compose de plusieurs espaces déterminants :

- Le parc qui longe le chemin du « château » ;
- Les bords du ruisseau des Nageoires ;
- Les alignements et haies vives qui ont structuré l'ancien quartier habité ;
- Les bosquets, fonds de jardins et zones enfrichées qui se sont développées en autonomie.



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

Le projet de ferme agroécologique étudié avec l'entreprise Fermes d'Avenir, a fait l'objet d'une étude de marché local pour confirmer l'opportunité de cette activité. Il remplira *a minima* le cahier des charges de l'agriculture biologique BIO, sans utilisation de produit phytosanitaire de synthèse.

La ferme agroécologique de Noiseau a pour ambition de dynamiser le projet d'agro-quartier et de proposer une offre locale bio pour la population tout en pérennisant des emplois agricoles sur le territoire. Le modèle proposé est un modèle diversifié comprenant du maraîchage, de l'arboriculture et un petit élevage de poules pondeuses. Ces activités permettraient de créer des synergies sur la ferme et de proposer une gamme variée de produits locaux sur des produits de grande consommation.

Les études de dépollution se poursuivront sur le site de la future ferme agro-écologique. A ce stade, les sondages n'ont pas détecté de pollution particulière en dehors de certaines concentrations métalloïdes très ciblées et d'une zone circonscrite de dépôts sauvages dont les caractéristiques doivent être approfondies.

Les mesures de gestion seront adaptées à la nature des pollutions relevées. L'implantation des bâtiments agricoles sera privilégiée sur les zones déjà artificialisées et les espaces de culture seront localisés sur les secteurs qui n'ont jamais accueilli d'activités.

Selon les types de pollutions ponctuellement relevés, une excavation des terres sur une profondeur d'1 à 3 mètres pourra être prévue, avec comblement en terre végétale. Le réemploi des terres excavées sur site sera privilégié sous forme de merlons paysagers ou en structure de chaussée.

La dépollution des sols sera prise en charge dans le cadre de la ZAC.

- **L'accroissement de la circulation et les risques de congestion et de pollution**

Les études de la ZAC ont permis de mesurer le trafic généré par les futures constructions (habitants et employés du secteur d'activités). La ZAC pourrait engendrer entre 2 et 5 % de trafic supplémentaire par sens aux heures de pointe.

L'ajout de flux supplémentaires induit par la création de la ZAC engendre des réductions de réserves de capacité sur l'ensemble des carrefours, pouvant entraîner ainsi une certaine congestion. La réserve de capacité est la différence entre la capacité maximale et le trafic réel. L'écoulement des flux d'un trafic fluide correspond à une réserve de capacité théorique de 20% (seuil de tolérance). Dans un milieu urbain dense, où la circulation est habituellement plus importante, il est possible de réduire ce seuil de tolérance en dessous de 20%. Plus précisément (éléments issus du mémoire en réponse de la MRAe de novembre 2024) :

Carrefour 1 : RD 136 x Léon Bresset :

- Réduction des réserves en dessous du seuil de tolérance de 20% à l'heure de pointe du matin sur la RD 136.
- Croissance de la congestion sur la rue Léon Bresset Nord à l'heure de pointe du soir.

Carrefour 2 : RD 136 x Rue Sadi Carnot x Sortie ZAC logement

- Réduction des réserves en dessous du seuil de tolérance de 20% à l'heure de pointe du matin sur la RD 136 Ouest.
- Malgré une réduction de la réserve de capacité générale du carrefour par l'ajout d'une entrée, l'écoulement des flux reste fluide sur l'ensemble des autres entrées.

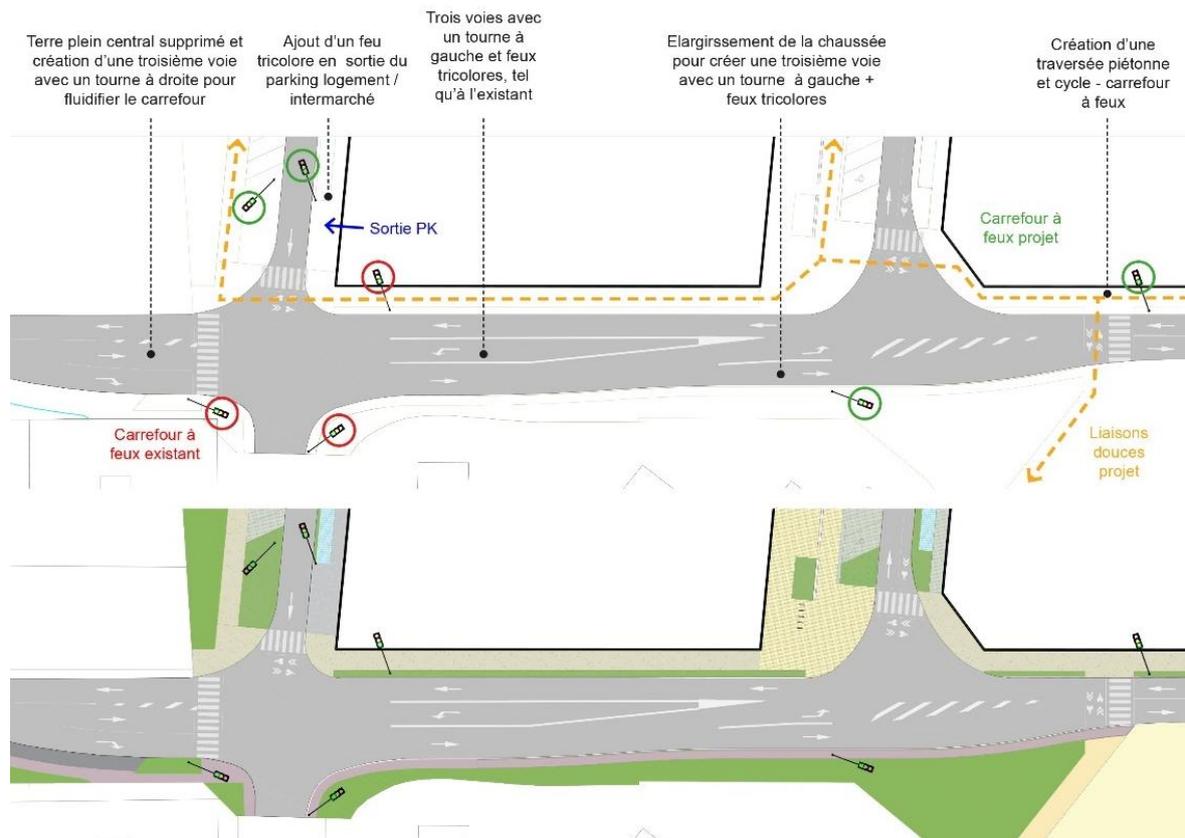
Carrefour 3 : RD 136 x France Télécom

- Malgré de légères réductions de réserves de capacité, la fluidité de l'écoulement des flux n'évolue pas entre la situation actuelle et projetée.

#### Carrefour 4 : RD 136 x RD 4

- Passage en dessous du seuil de tolérance des réserves de capacité de certaines entrées sans problèmes majeurs d'écoulement des flux.
- Accentuation de la saturation de la RD 136 Ouest en direction de la RD 4 Sud. Passage de - 52% à -72%.

Pour absorber ce trafic supplémentaire, les carrefours seront modifiés (adaptation des plans de feux) permettant ainsi d'écouler le flux de véhicules et éviter les remontées de files en heure de pointe.

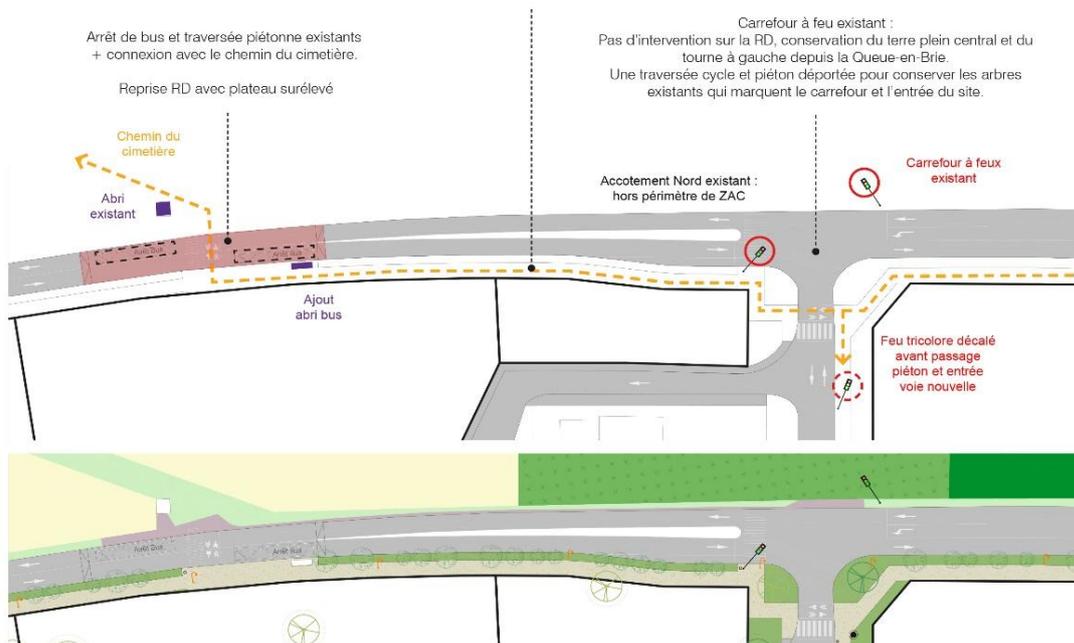


#### Projet de requalification de la route départementale en limite du quartier Logement

Dans le cadre de cette proposition d'aménagement, l'accotement Nord sera réaménagé avec une bande plantée en limite de chaussée, sécurisant une voie verte piéton/cycle de 3 mètres.

## CIRCULATIONS CARREFOUR RD

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



### Projet de requalification de la route départementale en limite du site France Telecom

Un plateau surélevé est proposé pour sécuriser la traversée des piétons/cycles entre les deux arrêts de bus déjà existants. Il s'agit également de l'embranchement avec le chemin du cimetière qui permet, pour les modes doux, de relier les deux quartiers du projet (secteur logement et friche FT) et le centre-ville de Noisieu.

En matière d'émission de gaz à effet de serre, la principale source d'émission de gaz polluants sur la zone d'implantation du projet est le trafic automobile issu des axes de circulation.

Les études réalisées montrent que les émissions de polluants ne dépassent pas le seuil de qualité l'air ( $10,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) au niveau des sites sensibles à l'exception des particules PM10 et PM2.5.

D'après les informations collectées, ces dépassements sont principalement liés au niveau de fond ambiant (en dehors des voies de circulation).

La comparaison entre la situation actuelle et la situation future en 2030 montre une faible diminution des concentrations moyennes annuelles en polluants. Cette diminution s'explique par l'amélioration du parc automobile, plus propre à l'horizon du projet.

L'évaluation de l'exposition des populations aux émissions de gaz à effet de serre, via l'Indice Pollution/Population (indicateur sanitaire basé sur les données de population et sur les concentrations de dioxyde d'azote) montre que :

- L'IPP cumulé augmente (+ 52,0 %) entre la situation actuelle et le scénario futur en 2030 du fait de l'augmentation de la population sur la zone projet en lien avec la construction de logements ;
- Pour autant, malgré l'augmentation du trafic entre 2021 et 2030, une part moins importante de la population sera soumise aux plus fortes teneurs en NO<sub>2</sub> présentes dans la bande d'étude. Ce résultat est cohérent du fait de la prise en compte de l'amélioration du parc roulant et donc la baisse des concentrations en NO<sub>2</sub> dans le domaine d'étude ;

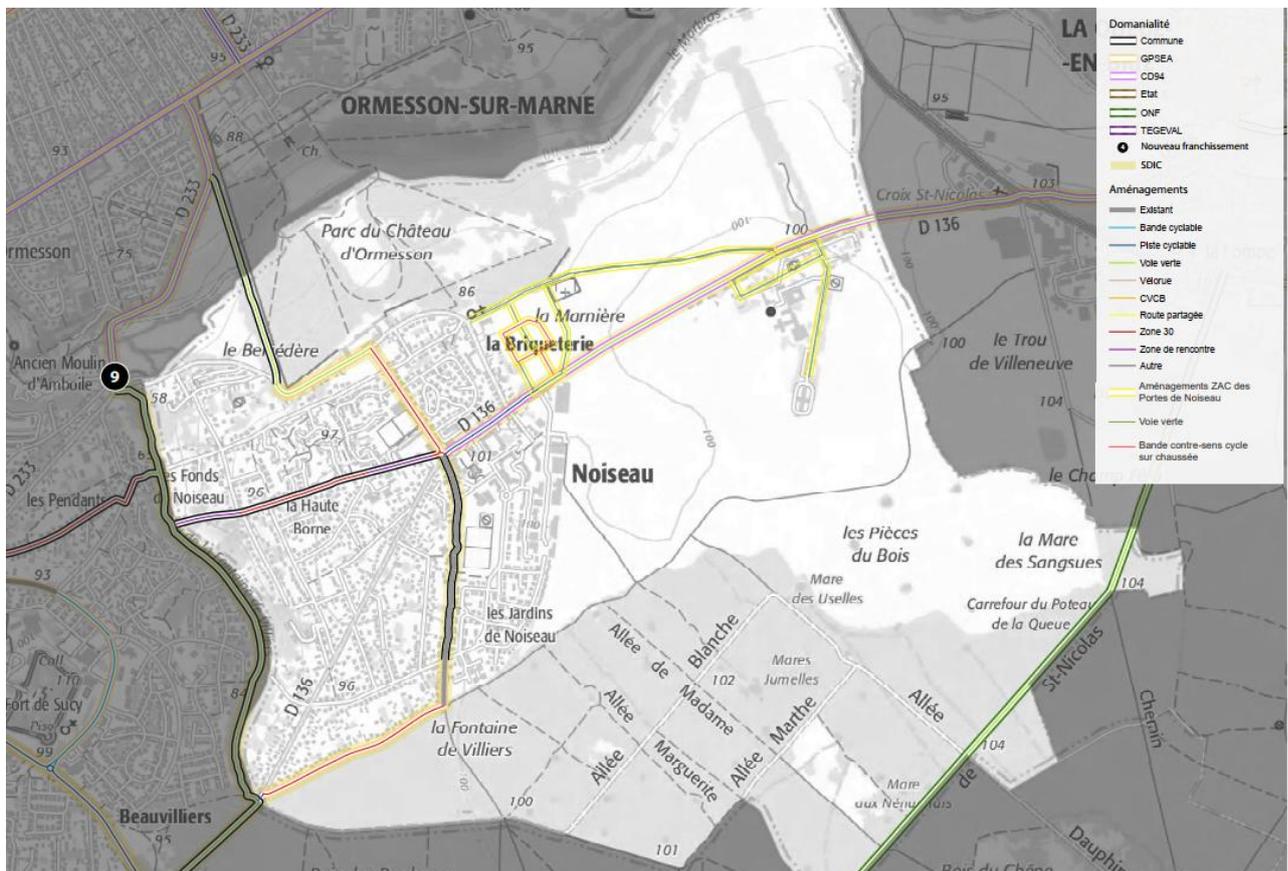
- L'ensemble de la population présente dans le périmètre d'étude est soumise à des niveaux de pollution en NO2 inférieurs à la valeur réglementaire de 40 µg/m<sup>3</sup>.

Par ailleurs, des mesures sont incluses dans le projet pour réduire l'impact de la pollution atmosphérique :

- Le projet ne prévoit pas de voie traversante, ceci afin de supprimer les trajets de transit motorisés à l'intérieur du nouveau quartier de logements ;
- Le projet favorise et valorise l'ensemble des modes de transports alternatifs par la création d'itinéraires doux sécurisés et la création de perméabilités dans les cheminements.

L'intégration de liaisons douces au projet d'aménagement et la promotion des modes de transport en commun permettra de tendre vers l'objectif de réduction de la pollution atmosphérique.

Les études de circulation complémentaires déjà réalisées dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en novembre 2024 ont permis de détailler un certain nombre d'aspects relatifs au trafic routier dans le secteur de la ZAC. De nouvelles études pourront être diligentées dans les phases ultérieures du projet.



Plan des nouvelles voies piétonnes et cyclables du projet au sein du réseau de voie cyclable à l'échelle du bassin de vie

- **Une communication et une période de consultation dissuasives**

Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau, et donc la PPVE préalable à l'approbation du dossier de réalisation, s'inscrit dans un processus de concertation continu tout au long de l'élaboration du projet.

Dans le cadre de la procédure de ZAC, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, une concertation a été engagée associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base d'objectifs poursuivis par l'opération.

Grand Paris Sud Est Avenir a mené une concertation à compter du 4 décembre 2018 avec l'organisation d'une réunion publique de lancement à l'hôtel de Ville de Noiseau réunissant environ 250 participants. La procédure de concertation s'est poursuivie le temps de l'élaboration du projet avec la diffusion d'une plaquette de communication dans les boîtes aux lettres des habitants, la publication d'un article présentant le projet dans le bulletin municipal, la mise à disposition de registres de concertation, la tenue d'un stand lors de la fête de Noiseau le 15 juin 2019 et l'installation de 3 panneaux d'exposition en mairie. La démarche ayant ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet et d'apporter des réponses à leurs interrogations, le conseil de territoire du 11 décembre 2019 a tiré le bilan de cette concertation par délibération n°CT2019.5/124-1.

A la suite du bilan de la concertation, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies et la programmation de la ZAC a été modifiée pour mieux répondre aux enjeux environnementaux du site. Ainsi, par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-21 du 2 décembre 2020, , en lien avec la Ville de Noiseau, a décidé l'organisation d'une nouvelle concertation selon les modalités suivantes :

- La diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites internet de Grand Paris Sud Est Avenir et de la ville de Noiseau ;
- La mise à disposition du public d'un registre au siège de Grand Paris Sud Est Avenir et à la mairie de Noiseau ;
- Et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation.

La concertation a organisé le dialogue entre les collectivités publiques porteuses du projet (Ville de Noiseau et GPSEA), les experts travaillant à sa faisabilité (architectes, urbanistes, paysagistes, experts du développement durable et de l'environnement...) et les habitants.

Une réunion publique à l'initiative de la ville de Noiseau et de GPSEA permettant de présenter les avancées programmatiques du projet a été organisée le 13 décembre 2023. Celle-ci a permis de mettre en place un cycle de concertation avec la population. Trois ateliers de concertation ont eu lieu au cours de l'année 2024, soit un arpentage de site le 02 mars 2024, une réunion d'échanges sur le paysage et l'environnement le 25 avril 2024 et une seconde réunion d'échange le 20 juin 2024 sur la composition urbaine et les usages. Afin de clôturer ce cycle de concertation, une réunion publique de clôture des ateliers s'est tenue le 19 novembre 2024 afin de présenter les avancées du projet et ses évolutions suite aux échanges avec la population.

# CALENDRIER DES RÉUNIONS D'ÉCHANGES



La participation du public par voie électronique (PPVE), objet de la présente synthèse, s'inscrit dans la continuité des actions de concertation déjà mises en œuvre. Elle s'est organisée selon les modalités suivantes :

- Communication et publication sur la PPVE préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

L'avis d'ouverture de la PPVE a été publié dans l'édition du 16 novembre de 94citoyens et le Parisien et affiché au siège de GPSEA et à l'Hôtel de ville de la commune de Noisneau le 13 novembre 2024.

Une publication sur le site internet de GPSEA a été réalisé le 15 novembre afin d'informer de l'ouverture prochaine de la PPVE.

Un travail de communication à travers plusieurs publications sur les réseaux sociaux de GPSEA (site internet et instagram), de la ville de Noisneau (site internet et facebook) a été mené dès l'ouverture de la PPVE et actualisé régulièrement afin de permettre une meilleure visibilité et une participation plus importante.

- Dates d'ouverture et de clôture de la PPVE

La PPVE s'inscrit dans un planning d'opération complexe. La date d'ouverture de la PPVE le 2 décembre permettait 20 jours de participation hors vacances scolaires. L'organisation de la réunion publique le 19 novembre contribuait également à favoriser la participation.

A l'issue de la PPVE, étape réglementaire préalable à la réalisation de la ZAC, conduite en application de l'article L.123-19 du code l'environnement, d'autres temps d'échanges et supports de présentation du projet pourront être prévus.

- **Les risques liés à l'implantation de distribution d'hydrogène**

Dans le cadre de la ZAC, une collaboration étroite est menée avec Ile-de-France Mobilités (IDFM) sur l'ensemble des sujets liés à l'installation du centre opérationnel de bus (COB) au sein du projet. La réalisation du centre de bus est à la charge d'Ile-de-France Mobilités, les

différentes études et évaluations environnementales relatives à cette ICPE seront réalisées ultérieurement par IDFM.

Dans une première phase, le COB assurera la maintenance et le remisage d'une flotte de 70 bus de 12m et 35 bus articulés de 18m, à motorisation GNV et gasoil, en transition vers une flotte 100% GNV.

Dès sa conception initiale, le COB intégrera les dispositions pour réaliser la maintenance et le remisage de véhicules à motorisation hydrogène qui pourront être accueillis dans un second temps. Il comportera également une réservation foncière et des mesures conservatoires techniques pour l'aménagement ultérieur d'une station hydrogène à l'intérieur de l'emprise du Centre Opérationnel Bus, dédiée aux activités du COB et non accessible au public.

Si le projet d'implantation d'une telle station est validé, le risque lié à cette station hydrogène sera donc traité dans le cadre d'une seconde opération distincte.

Néanmoins, les études de conception du Centre Opérationnel Bus fixeront les hypothèses principales pour assurer la compatibilité de l'opération avec les aménagements ultérieurs du point de vue fonctionnel, technique et du point de vue des dispositions réglementaires.

Il est demandé au futur concepteur du COB d'établir une analyse des risques liés à la présence de différentes motorisations reçues sur le COB : gasoil, GNV et hydrogène. Cette analyse devra permettre d'établir les mesures portant sur les aménagements et les équipements des espaces de maintenance, de remisage et des systèmes de production, de stockage et de distribution des énergies, en tenant compte des mesures imposées par les différentes réglementations en vigueur, comme la réglementation ATEX (atmosphère explosive), les arrêtés ministériels de prescriptions générales ICPE et les Equipements Sous Pression.

Les risques en lien la station hydrogène sont pris en compte via la réglementation ICPE et les contraintes identifiées dans le programme de l'opération que le concepteur se devra de respecter. Il se devra également d'explicitier et d'analyser les risques liés à la station hydrogène tout au long de la conception du projet.

## 6. Conclusion

Les thématiques abordées dans les contributions de la Participation du Public par Voie Electronique correspondent aux enjeux du projet, qui seront approfondis dans les phases ultérieures.

A l'issue de la synthèse de la PPVE, le projet de dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-19-1 II du code de l'environnement, cette synthèse est rendue publique sur le site internet de GPSEA pendant une durée de trois mois. En application des mêmes dispositions, les motifs de la décision prise sont exposés dans un document séparé.

ANNEXE : registre de dépôt des contributions

23/12/2024

Bonjour, Veuillez trouver ci-joint le pdf de l'article paru sur le Facebook de l'association le 6 décembre 2024.

Pièce-jointe ci-après



**Sucy Environnement Transition**

Publié par Jean-Paul Grange

· 6 décembre, 17:08 · 🌐

Consultation publique sur la ZAC des Portes de Noiseau : Donnez votre avis !

Le GPSEA organise une consultation sur le projet de la ZAC des Portes de Noiseau, du lundi 2 décembre 2024 au jeudi 2 janvier 2025 inclus.

Ce projet prévoit, entre autres, la construction de logements sur des terres agricoles.

🌿 Sucy Environnement Transition alerte sur l'urgence de préserver les terres agricoles en Île-de-France. Ces espaces, déjà rares, sont essentiels pour notre environnement et notre souveraineté alimentaire. Continuer à les sacrifier pour des logements ou des centres commerciaux va à l'encontre de l'intérêt général.

⚠️ Nous invitons à un regard critique sur la communication autour de ce projet. Par exemple, la photo officielle minimise visuellement l'impact des zones de construction. Ce qu'on perçoit comme une petite zone au fond ("1") correspond en réalité à une large surface urbanisée (zone orange en "2").

📺 Découvrez aussi une vue aérienne pour mieux comprendre l'ampleur de l'impact.

👉 Exprimez-vous et participez à la consultation publique ici :

<https://sudestavenir.fr/participation-du-public-par-voie.../>

🗣️ Ensemble, faisons entendre notre voix pour protéger nos terres agricoles !



31/12/2024

Monsieur.

Vous avez ,bien discrètement, lancé un avis de consultation pour votre projet d'agroquartier et les portes de Noiseau.

Une première question : Comment l'ensemble des élus du gpsea peuvent-ils être farouchement opposés à un projet de prison, qui certes personne ne veut, et lancer un tel projet qui produirait les mêmes effets délétères ?

Les habitations prévues ne sont elles pas sur des terres agricoles 4,7 ha ? Privant ainsi les agriculteurs d'une partie de leur outil de travail.

Les 400 habitations soit 800 voitures n'occasionneraient elles pas un accroissement de la circulation déjà saturée ?

<https://cedre-ass.jimdofree.com/zac-des-portes-de-noiseau/>

Sans oublier le centre de bus qui impacterait également la circulation.

Auquel ajouter l'extension de la Zone industrielle derrière But à la queue-en-brie soit 4,4 ha qui ajouté aux 4,7 ha de Noiseau représente presque la moitié de la superficie du projet de prison (20 ha ).

Quand aux habitants ,soit retraités, soit en fin de carrière de "la friche " selon vos propres termes, anciennement France Télécom, n'ont d'autres ambitions qu'on leur FICHE LA PAIX CHEZ EUX !! C'est pourquoi votre projet d'agroquartier sur notre espace de vie est INACCEPTABLE

01/01/2025

Bonjour, L'occasion de donner notre avis nous est donnée alors je la saisie.

Bien sûr, au regard des évolutions nécessaires de notre mode de vie, il y a des aspects qui pourraient être jugés positifs à travers ce projet de ZAC, notamment :

- l'implantation d'un centre opérationnel de bus à proximité des zones desservies (emprise 3,6 hectares) qui va réduire les trajets des bus pour se rendre sur les lignes desservies ;
- la construction de 156 logements sociaux (66 logements sociaux locatifs et 90 logements dans une résidence sociale pour personnes âgées)
- 3,5 hectares en agro-écologie sur la friche France Télécom.

Mais ces éléments positifs sont largement contrebalancés par :

- les 3,5 hectares pris sur la friche France Telecom qui « ont servi de décharge et sont pollués au point que l'utilisation pour la culture nécessitera le décapage des terres sur un mètre de profondeur » (source association CEDRE) ; ces terres ne semblent pas les plus appropriées à faire de la culture biologique ! Quant au mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale (novembre 2024, page 54), les éléments fournis confirment l'aspect colossal des excavations et transports de terres à effectuer afin d'obtenir la dépollution.
- le fait que les 156 logements sociaux sont adjoints à 259 logements non-sociaux, des places de parking par centaines ; et on totalise ainsi 4,5 hectares de terres agricoles consommées répertoriées par l'Autorité Environnementale. Ces chiffres sont peut-être tempérés par le mémoire en réponse de novembre 2024, mais je n'y trouve pas au final combien de terres seront consommées ;
- 6,7 hectares de terres agricoles vont disparaître au profit de locaux à destination de petites et moyennes entreprises et d'artisans ;

Je n'énonce là que les éléments les plus saillants. C'est donc au bas mot, et en tenant compte des incertitudes, 13 hectares qui vont disparaître une fois de plus . Car l'extension de Noiseau s'est toujours effectuée de cette manière au cours des décennies passées. D'ailleurs, pourquoi cela s'arrêterait-il à l'avenir ?

Or, avec le secteur de Mandres-les-Roses, il s'agit-là des dernières terres agricoles du Val-de-Marne.

Les édiles locaux, au sein de leurs exécutifs municipaux de Noiseau et Sucy-en-Brie (pour ne citer que ces villes), se targuent de soutenir les agriculteurs. Ils s'opposent au projet de prison qui va consommer des terres ! Oui c'est vrai ! Ils retournent même les panneaux d'entrée de ville, en signe de solidarité, en une opération de communication hypocrite. Car, à travers ce projet de ZAC,

ces édiles sont eux-mêmes acteurs de la disparition de terres agricoles. Mais, sans doute, existe-il de « bonnes disparitions de terres agricoles » et de « mauvaises disparitions de terres agricoles », pour paraphraser un célèbre sketch des « Inconnus » ?

Le phénomène de la disparition des terres agricoles en France se trouve décrit, entre autres, dans le rapport de Terre de Liens « Etat des terres agricoles en France » où l'on constate que la France artificialise chaque année entre 50 000 et 60 000 hectares soit l'équivalent d'un terrain de foot toutes les 7 minutes. Il y a toujours une bonne raison pour faire disparaître ces terres nourricières, pourtant supports d'une activité économique. On les imperméabilise, on les minéralise en les considérant comme un « vide » d'un point de vue de l'urbanisme.

Or les terres agricoles ne sont pas un vide. Notre souveraineté alimentaire en a un besoin de plus en plus pressant, surtout à un moment où les rendements agricoles baissent, les aléas climatiques se succédant en amoindrissant les récoltes. Ce projet de ZAC contribuera donc à notre fragilisation.

Je finirai enfin sur l'étonnant choix des dates de début et de fin de cette consultation : du 2 décembre au 2 janvier, période qui comme chacun sait, est plutôt dévolue à la préparation et aux fêtes de fin d'année. On aurait voulu faire passer ce sujet de la manière la plus discrète possible qu'on aurait pas fait d'autre choix !

Avec de telles pratiques, ne nous étonnons pas que nos concitoyens croient de moins en moins en ces consultations, qu'ils ne s'y intéressent même pas pensant que de toute façon tout est décidé d'avance !

02/01/2025

Ce projet de ZAC a vu le jour pour faire obstacle et offrir une alternative, à juste titre, au projet de centre pénitentiaire sur la friche de l'ancien centre France Télécom. Son caractère d'agro-quartier relève pour sa part d'un affichage qui relève plus du greenwashing que d'un projet authentiquement écologique.

Or, le projet de centre pénitentiaire a été déplacé au sud de l'emprise de la ZAC. Les 2 projets ne se chevauchent plus du tout au niveau de leur emprise, comme le montrent ces schémas issus de l'avis de l'Autorité environnementale :

Malheureusement, l'Etat continue d'aller de l'avant sur le projet de centre pénitentiaire. Le projet de ZAC ne pourra pas empêcher sa réalisation. En revanche, il va entraîner une disparition supplémentaire d'espaces agricoles tout en permettant à l'Etat de justifier le fait qu'il en fera autant de son côté. Pour préserver ces espaces agricoles précieux, parmi les derniers du département, le projet de Zac doit être abandonné.

De plus, il présente plusieurs problèmes susceptibles d'aggraver l'état de l'environnement :

- Les études relatives à la circulation ne prennent pas en compte l'impact futur du centre pénitentiaire. Les avis du conseil départemental et de l'Autorité environnementale soulèvent ce point. La fin de non-recevoir opposée dans le mémoire en réponse est purement procédurale et laisse à l'Etat la responsabilité de ce problème. Ça n'empêchera pas ce dernier de construire la prison et c'est la population de notre secteur qui subira les nuisances supplémentaires en termes de congestion et de pollution.

- Le traitement de la pollution sur le site est négligé par le dossier qui se repose trop sur des études ultérieures. Il en est de même des risques futurs liés à l'hydrogène. Comment attirer dans ces conditions une ferme agroécologique et des activités maraichères ?

*Pièce-jointe ci-après*

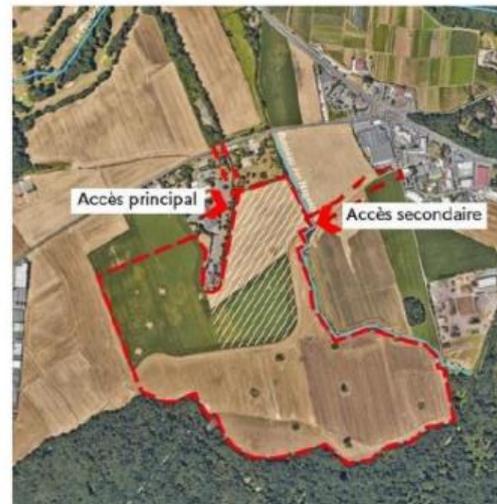
### Observations relatives au dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau

Ce projet de ZAC a vu le jour pour faire obstacle et offrir une alternative, à juste titre, au projet de centre pénitentiaire sur la friche de l'ancien centre France Télécom. Son caractère d'agro-quartier relève pour sa part d'un affichage qui relève plus du *greenwashing* que d'un projet authentiquement écologique.

Or, le projet de centre pénitentiaire a été déplacé au sud de l'emprise de la ZAC. Les 2 projets ne se chevauchent plus du tout au niveau de leur emprise, comme le montrent ces schémas issus de l'avis de l'Autorité environnementale :



Figure 2 : Plan d'aménagement de la Zac en 2022 (source : Étude d'impact, p.102)



--- Site d'étude  
 Site retenu pour l'implantation du projet

Figure 8 : Site retenu pour l'implantation du centre pénitentiaire (hachuré) (source : dossier de demande de reconnaissance de projet d'intérêt général)

Malheureusement, l'Etat continue d'aller de l'avant sur le projet de centre pénitentiaire. Le projet de ZAC ne pourra pas empêcher sa réalisation. En revanche, il va entraîner une disparition supplémentaire d'espaces agricoles tout en permettant à l'Etat de justifier le fait qu'il en fera autant de son côté. Pour préserver ces espaces agricoles précieux, parmi les derniers du département, le projet de Zac doit être abandonné.

De plus, il présente plusieurs problèmes susceptibles d'aggraver l'état de l'environnement :

- Les études relatives à la circulation ne prennent pas en compte l'impact futur du centre pénitentiaire. Les avis du conseil départemental et de l'Autorité environnementale soulèvent ce point. La fin de non-recevoir opposée dans le mémoire en réponse est purement procédurale et laisse à l'Etat la responsabilité de ce problème. Ça n'empêchera pas ce dernier de construire la prison et c'est la population de notre secteur qui subira les nuisances supplémentaires en termes de congestion et de pollution.

- Le traitement de la pollution sur le site est négligé par le dossier qui se repose trop sur des études ultérieures. Il en est de même des risques futurs liés à l'hydrogène. Comment attirer dans ces conditions une ferme agroécologique et des activités maraichères ?