

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

N°CT2025.1/007

L'an deux mille vingt-cinq, le douze février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de 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 Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Julie CORDESSE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Oumou DIASSE, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Michel TEISSEDRE, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur François VITSE à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Gilles DAUVERGNE à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Axel URGIN, Monsieur Vincent GIACOBBI à Monsieur Bruno CARON, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Claire CHAUCHARD, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Michel TEISSEDRE, Monsieur Ludovic NORMAND à Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie CORDESSE, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame France BERNICHI à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Pauline ANAMBA-ONANA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND.

Etaient absents excusés :

Monsieur Maurice BRAUD, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Madame Sophie LE MONNIER .

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 68

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

N°CT2025.1/007

OBJET : **Aménagement** - ZAC des Portes de Noiseau. Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics 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.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-19 et suivants et R.123-46-1 ;

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°DC2008-79 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 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télérmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

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 délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 approuvant le dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

VU la décision du Président n°DC2024/1257 du 13 novembre 2024 portant ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique préalable à l'approbation du dossier de réalisation 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 des personnes publiques intéressées ;

VU la synthèse de la participation du public par voie électronique organisée du 2 décembre 2024 au 2 janvier 2025 inclus ;

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

CONSIDERANT qu'afin de reconnecter le site au centre-bourg de Noiseau tout en valorisant l'interface ville/campagne, Grand Paris Sud Est Avenir (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 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 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

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

CONSIDERANT que, pour mener à bien ce projet, GPSEA a confié la réalisation de la ZAC des Portes de Noisieu 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 approuvé par délibération du territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 et signé le 5 juillet 2021 ; que le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 susvisée ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement susvisé, le projet de dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noisieu et ses annexes ont été soumis à une participation du public par voie électronique (PPVE), laquelle s'est déroulée du 2 décembre 2024 au 2 janvier 2025 inclus ;

CONSIDERANT que, préalablement à la PPVE, les personnes publiques intéressées (la Préfecture de Région Ile-de-France, la Préfecture du Val-de-Marne, la Région Ile-de-France, Ile-de-France Mobilités, le Département du Val-de-Marne et les communes de

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télértransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

Noiseau, de La Queue-en-Brie et d'Ormesson-sur-Marne) ont été saisies afin de recueillir leur avis sur le projet de dossier de réalisation ;

CONSIDERANT que celles-ci ont émis un avis et fait part des observations suivantes :

- La Préfecture du Val-de-Marne a soulevé :
 - L'absence de prise en compte des effets cumulés de la ZAC et du projet de centre pénitentiaire porté par l'Etat à proximité de cette ZAC et qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 18 juin 2024 ;
 - Une insuffisante prise en compte de la pollution des sols ;
 - Une sous-estimation des besoins en réseaux urbains partagés par la ZAC et le projet de centre pénitentiaire ;
 - La nécessité de préciser davantage les enjeux du volet logements ;
- Ile-de-France Mobilités (IDFM) a confirmé que le projet de ZAC reprend bien le projet de centre opérationnel bus (COB) porté par IDFM et apporte quelques remarques, notamment sur la programmation du COB et sur les aménagements nécessaires à la desserte de ce dernier ;
- Le Département du Val-de-Marne a donné son accord sur le principe de réalisation des équipements publics de la ZAC qui lui seront remis en gestion (à savoir la route départementale (RD) 136 réaménagée), sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations, notamment sur le projet de réaménagement de cette voirie ;
- La commune de Noiseau a émis un avis favorable et a demandé :
 - D'une part, de porter une attention particulière à l'adaptation de la programmation de la partie logements, à savoir le remplacement de l'Intermarché destiné initialement à être relocalisé par des coques commerciales et l'évolution de la résidence seniors en résidence intergénérationnelle ;
 - D'autre part, de mettre à jour les études de trafic en fonction de l'implantation des futures activités économique sur le secteur de la friche France Télécom ;
- La commune de La Queue-en-Brie a :
 - Emis un avis favorable et a préconisé de mener des études approfondies sur le réaménagement de la RD 136, notamment par la création d'une station de bus susceptible d'encombrer et de perturber le trafic routier sur les villes limitrophes du projet ;
 - Préconise également de favoriser la culture maraîchère autour des circuits courts ;

CONSIDERANT qu'au total, quatre observations ont été formulées dans le cadre de la participation du public ; qu'elles portent notamment sur les thèmes suivants :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant téléransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

- La suppression des terres agricoles et l'enjeu de leur préservation ;
- La pertinence du projet de ferme agricole et les modalités de dépollution des sols ;
- L'accroissement de la circulation et les risques de congestion et de pollution ;
- Les risques liés à la distribution d'hydrogène ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme susvisé, le dossier de réalisation de la ZAC comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ;

CONSIDERANT que le programme des constructions doit permettre la réalisation d'environ 55 500 m² de surface de plancher (SDP) constitués comme suit :

- 28 000 m² environ de SDP d'habitat ;
- 500 m² maximum de rez-de-chaussée actifs ;
- 20 000 m² environ de SDP d'activités agroéconomiques ;
- 7 000 m² de SDP maximum, dédiés à un centre bus porté par Ile-de-France Mobilités ;

CONSIDERANT que le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, soumis à approbation conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme susvisé, comprend :

- Un quartier de logements avec :
 - o Une place commerciale ;
 - o Une coulée verte ;
 - o Le square de l'église ;
 - o Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
 - o La requalification de la RD 136 au droit du quartier de logements ;
 - o Une voie verte ;
 - o Un belvédère ;
 - o Un réseau de noues et un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales ;
 - o La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier ;
- Un quartier d'agroactivités avec :
 - o La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive sud de la RD 136 ;
 - o La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne ;
 - o La création d'un carrefour à feux en sortie du parc d'agroactivités ;
 - o L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc d'agroactivités ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

- Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales ;
- La création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation précise également les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 FEVRIER 2025,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau et
UNIQUE : le programme des équipements publics, ci-annexés.

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 FÉVRIER 2025**

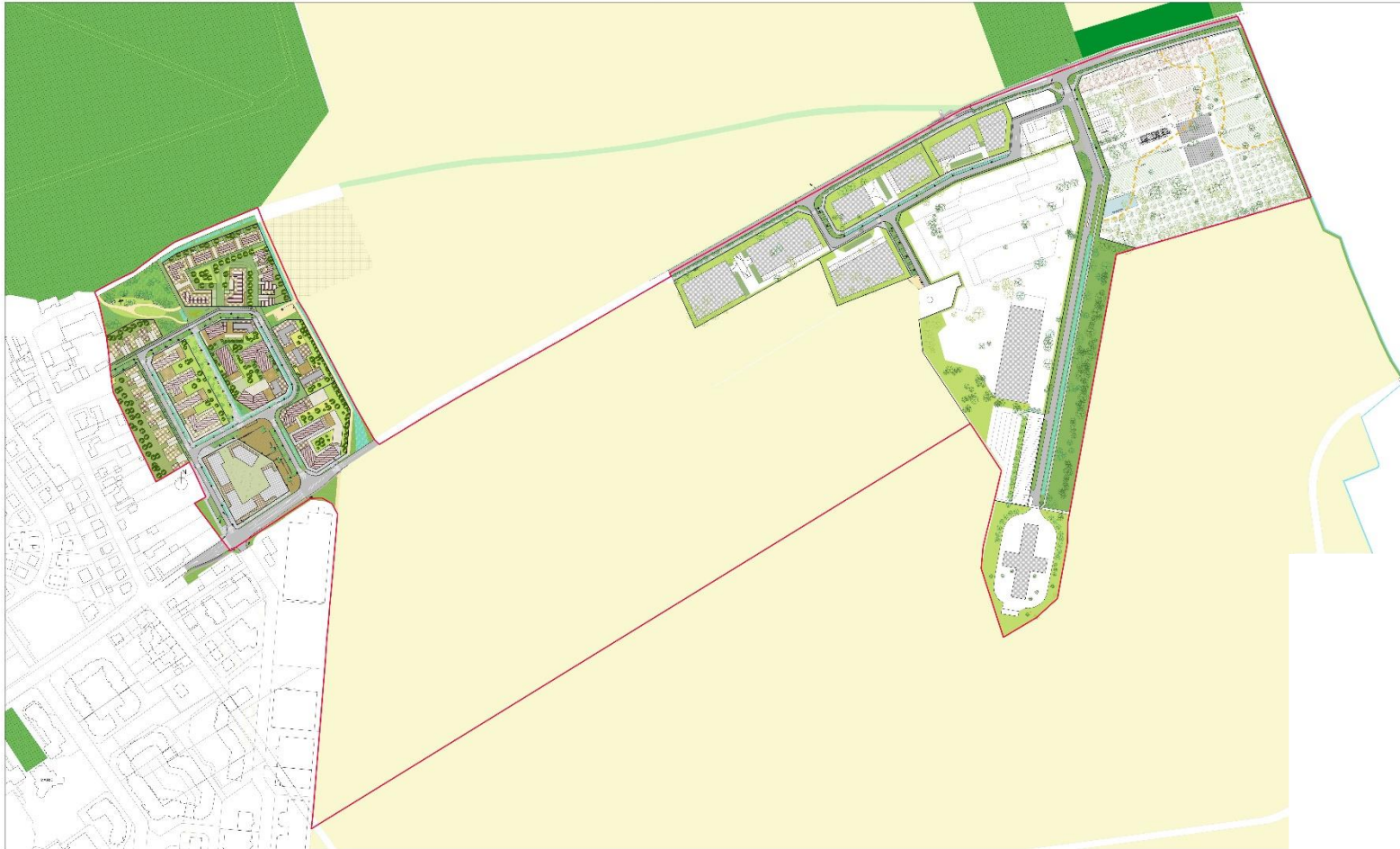
Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	20/02/25
Accusé réception le	20/02/25
Numéro de l'acte	CT2025.1/007
Identifiant télétransmission	094-200058006-20250212-lmc163607-DE-1-1



« DOSSIER DE REALISATION »

ZAC DES PORTES DE NOISEAU

« Dossier de réalisation » de la Z.A.C des portes de Noiseau



Février 2025 – Commune de Noiseau

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DE PRESENTATION
- II. PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
- III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

I- RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

Depuis le 1er janvier 2016, les intercommunalités de Plaine Centrale du Val-de-Marne, du Haut Val-de-Marne et du Plateau Briard, ainsi que la commune de Bonneuil, se sont regroupées au sein d'un Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris dénommé Grand Paris Sud Est Avenir (territoire 11).

La compétence d'Aménagement de l'espace relève dorénavant de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Ainsi, par délibération CT2018.2/035 du 4 avril 2018, l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en collaboration avec la ville de Noisieu, a pris l'initiative, d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat et de développement économique. Les objectifs poursuivis par l'opération sont de :

- Développer un agro-quartier 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.

Afin de répondre à ces objectifs, un projet d'aménagement a été étudié et présenté aux habitants à partir de décembre 2018, dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC menée par GPSEA et la Ville. Le bilan de cette concertation préalable a été tiré par les délibérations du conseil de territoire n°CT2019.5/124-1 en date du 11/12/2019 et n°CT2021.3/028-1 en date du 09/06/2021.

Les enjeux et objectifs de la ZAC des portes de Noisieu, le périmètre, le programme et le bilan ont été approuvés lors du conseil de territoire du 02/12/2020, par délibération n°CT2020.5/069-1.

L'aménagement de la ZAC des Portes de Noisieu a été concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Avenir Développement au terme d'un traité de concession d'aménagement en date du 9 juin 2021.

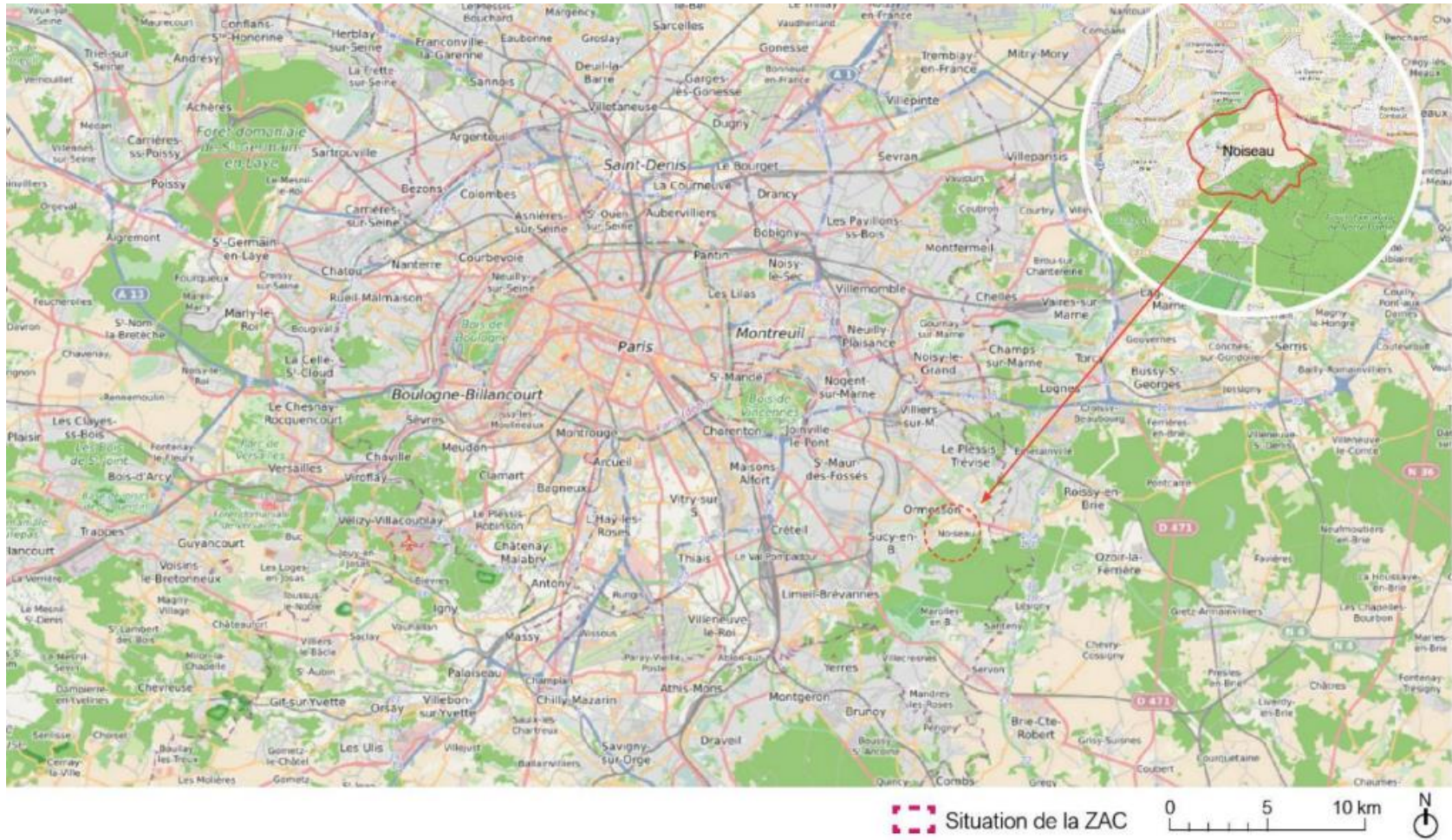
Par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023, et conformément aux articles L.5211-1 et 5219-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, le conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir a approuvé :

- Le dossier de création de la ZAC des portes de Noisieu située à Noisieu.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- 4- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Plan de situation de la ZAC des portes de Noisieu à Noisieu



I – LE RAPPORT DE PRESENTATION

I-1. Rappel des enjeux

Les enjeux poursuivis par le projet, tels que délibérés et approuvés, sont les suivants :

- Développer un agro-quartier 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.

Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau intègre au cœur de ses aménagements l'ouverture et l'accroche au grand paysage, qu'il soit agricole ou forestier avec les champs présents, le parc du château d'Ormesson et la forêt de Notre Dame. Cette approche paysagère se traduit également par une requalification de l'entrée de ville de Noiseau depuis la commune de la Queue-en-Brie, comme porte d'entrée de la vallée de la Marne depuis le plateau Briard. L'accroche au grand paysage s'effectue ici en deux temps :

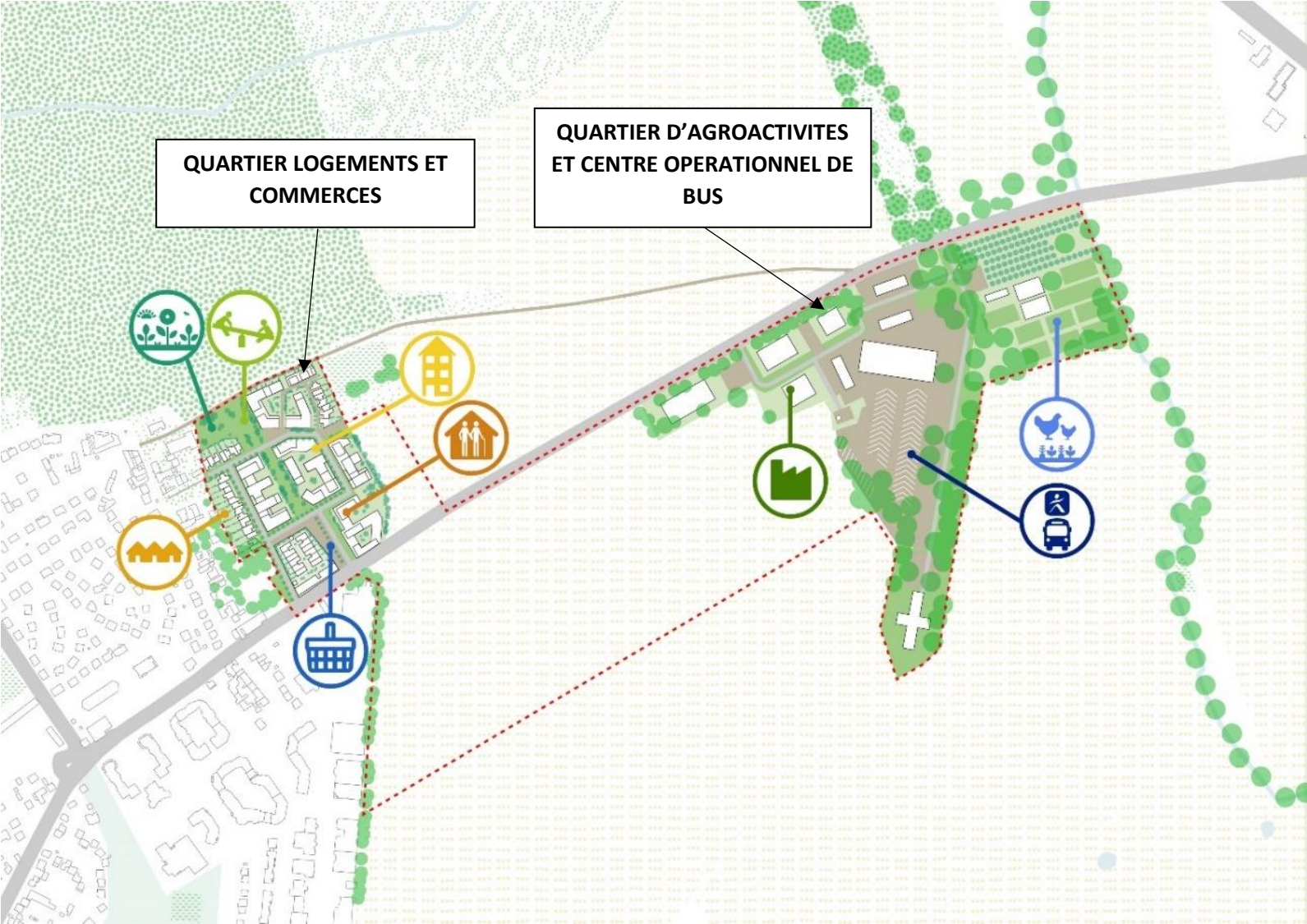
- L'arrivée sur le futur quartier d'agroactivités dont une ferme agroécologique qui remplacera la friche économique France Telecom crée un premier seuil. Caractérisée par une trame végétale dense et en partie existante, elle constitue une transition intermédiaire entre champ et ville.
- L'entrée de ville, urbaine et habitée de Noiseau avec le nouveau quartier de logements animera cette seconde séquence en s'ouvrant sur une place commerçante avec des rez-de-chaussée actifs. La route départementale 136 perdra ici 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.

Le projet permet de renforcer le centre ancien de Noiseau en créant des points d'intensité, des zones de rencontre et en donnant aux commerces une place visible et accessible à pied, à vélo, vecteur d'animation urbaine pour l'ensemble de la ville.

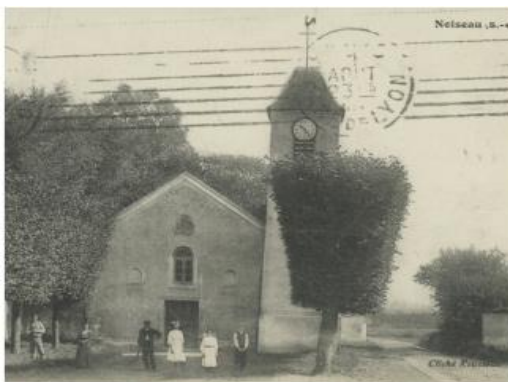
Les nouveaux habitants du quartier auront un accès facilité au centre ancien avec une large coulée verte qui s'ouvre vers l'église et permet d'avoir des vues ouvertes sur le grand paysage, permettant également de faire dialoguer les deux secteurs de la ZAC et leur patrimoine architectural respectif (clocher de l'église, symbole de ville à la campagne, et la tour France Telecom repère visuel pour tous les Noiséens).

Le projet vise également à l'insertion paysagère de l'actuelle friche économique France Telecom dans la commune par un projet ambitieux de renouvellement urbain.

La programmation de la ZAC des portes de Noiseau



Le site de la ZAC des portes de Noiseau



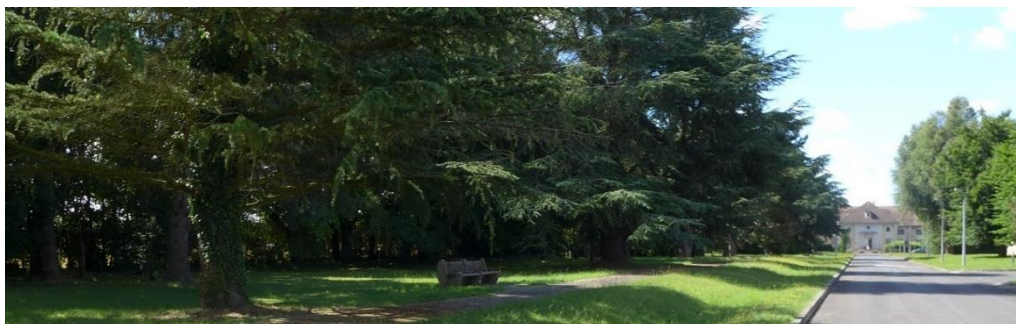
Eglise - reconstruite en 1830 - perspective vers la plaine



le bourg ancien de Noiseau



Le chemin du cimetière



Allée du château avec son patrimoine paysager – Friche économique France Telecom



Vue sur le clocher de l'église depuis la RD 136



Vue sur la Tour France Telecom depuis l'église

I-2. Présentation de la ZAC

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 de la ville à proximité de l'ancien bourg. Le second, plus isolée 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 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 Queue en Brie.

Le site France Télécom, d'une surface d'environ 13 hectares, est aujourd'hui majoritairement déserté. Seuls quelques maisons sont toujours habitées. Pour redynamiser la ville, réinventer de nouvelles activités sur son territoire 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 raccrocher ce secteur historiquement isolé au centre de Noiseau.

Le projet prévoit sur cette friche économique, la création à l'Est d'une ferme agroécologique sur 3,5ha. Cette zone accueillera une diversité de production agricole qui pourront aller du maraîchage, à l'arboriculture, au petit élevage. La promotion de techniques d'agriculture innovantes en vue d'encourager et d'accompagner une transition, une conversion agricole à moyen terme a été retenue comme un élément de programmation essentiel de la ZAC des portes de Noiseau.

Le projet accueillera également un programme de centre opérationnel de bus (130 bus) d'Ile de France Mobilité pouvant accueillir à terme une flotte innovante de bus GNV et hydrogène.

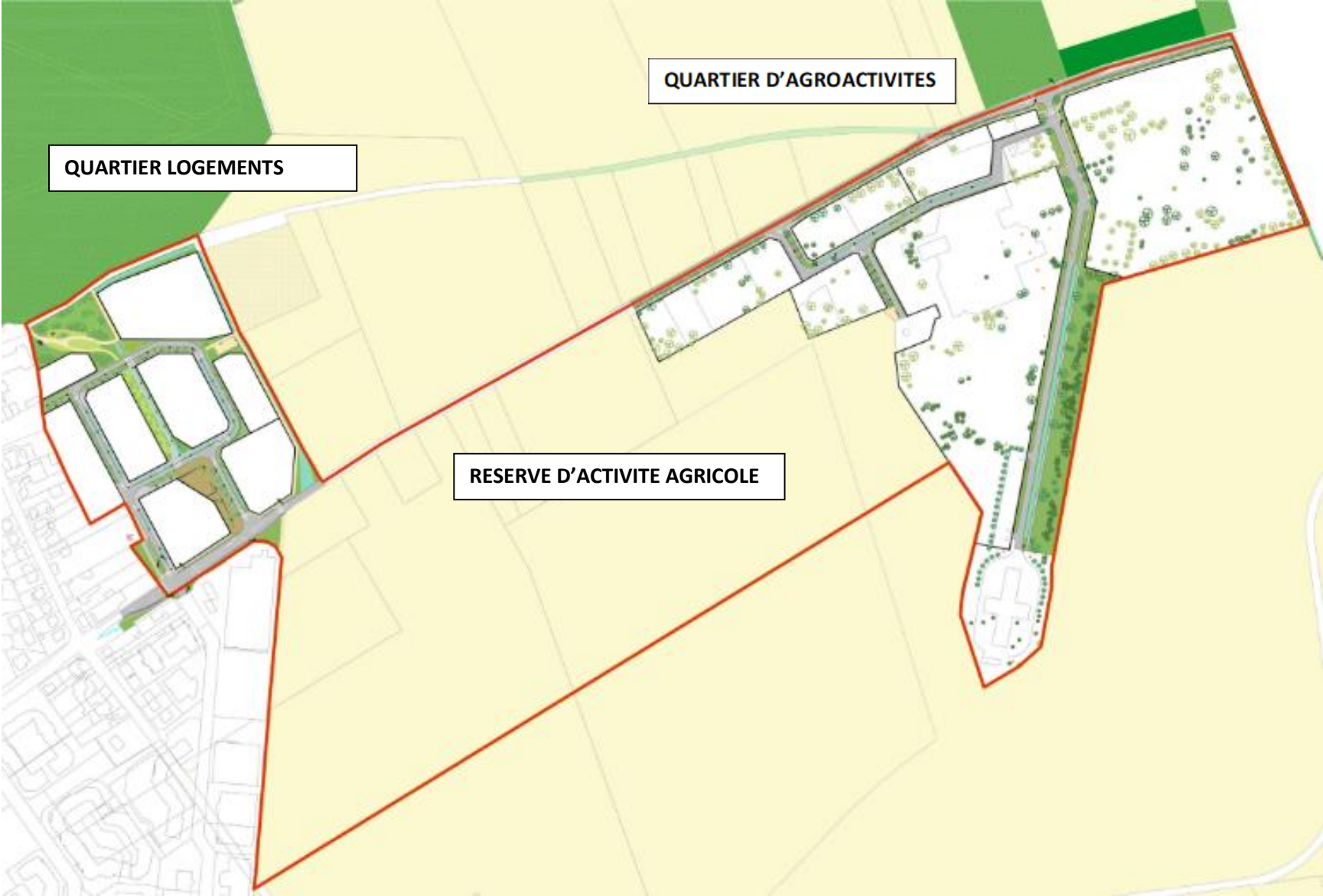
Une zone d'agro-activité sur ce secteur de la ZAC comprendra des locaux d'activités (20 000m² environ de SDP).

Un quartier d'habitations sur la partie ouest de la ZAC sur 4,5 ha : construction de 417 logements (ainsi que des commerces de proximités au maximum de 500m²) :

- 27 pavillons en accession,
- 234 logements en accession et locatif libre en immeuble collectif en R+2+A/C,
- 66 logements locatifs sociaux en immeuble collectif en R+2+A/C,
- 90 logements en résidence sociale intergénérationnelle ».

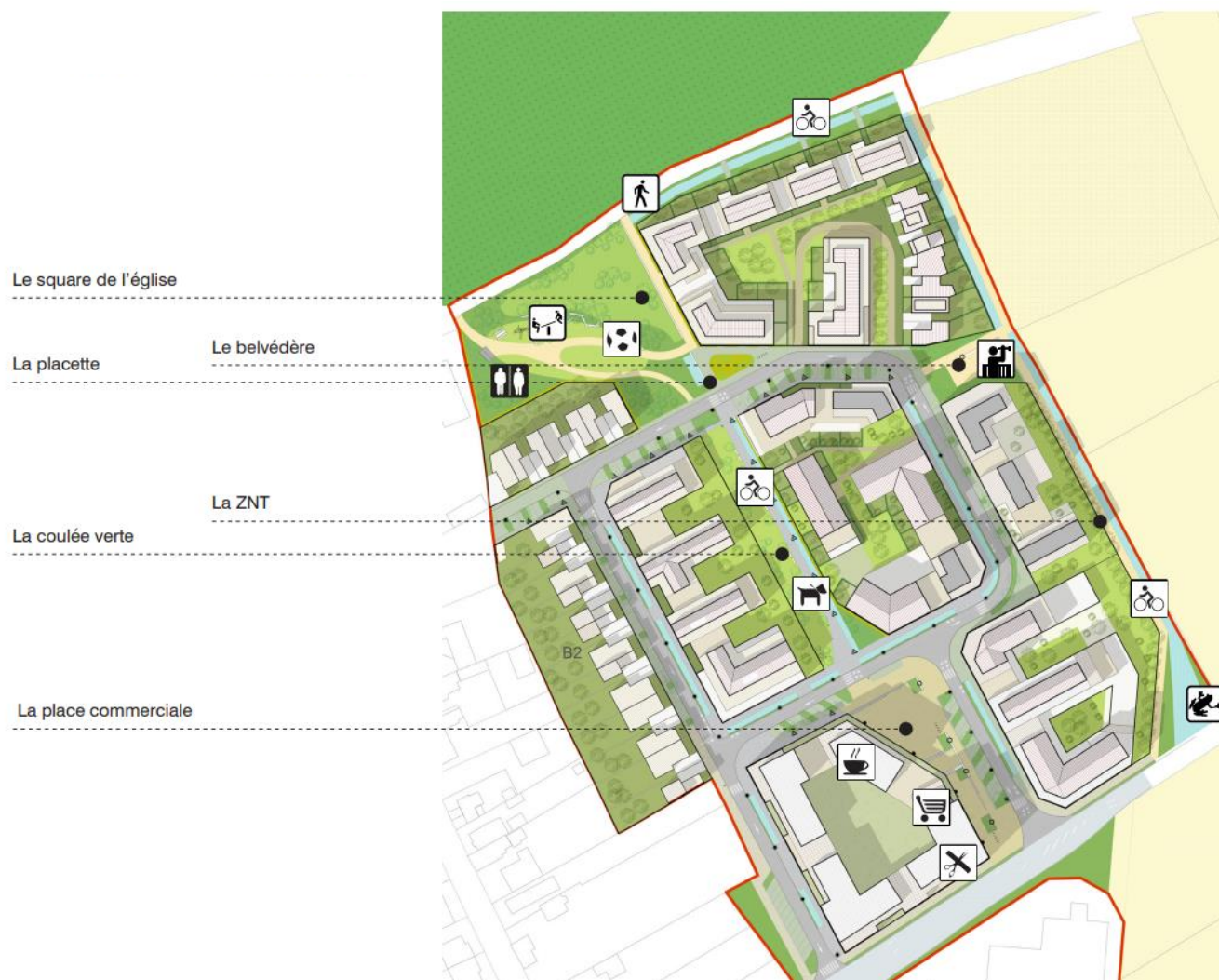
Par-delà la programmation de logements et d'activités, le projet de ZAC intègre une réserve d'activité agricole céréalière de 17 ha, sans intervention ni recherche d'une maîtrise foncière. Cette réserve est ici intégrée au projet de ZAC dans la perspective à long-terme d'accompagner les transformations probables de la filière agricole de la commune, qui seront portées par les exploitants actuels ou leurs successeurs, et en accord avec leurs projets.

Plan masse de la ZAC des portes de Noiseau



Le quartier Logement

Le nouveau quartier Logement de la ZAC des portes de Noiseau en continuité du centre – ville se caractérise par 20 % d'espaces verts publics en pleine terre ce qui permet des usages et des activités pour les nouveaux habitants et les noisèens. La conception urbaine recherche à imperméabiliser le moins possible les sols. La programmation d'habitat est variée et permet un parcours résidentiel. Des commerces de proximité d'environ 500m² s'ouvrent sur une nouvelle place commerciale en entrée de quartier.



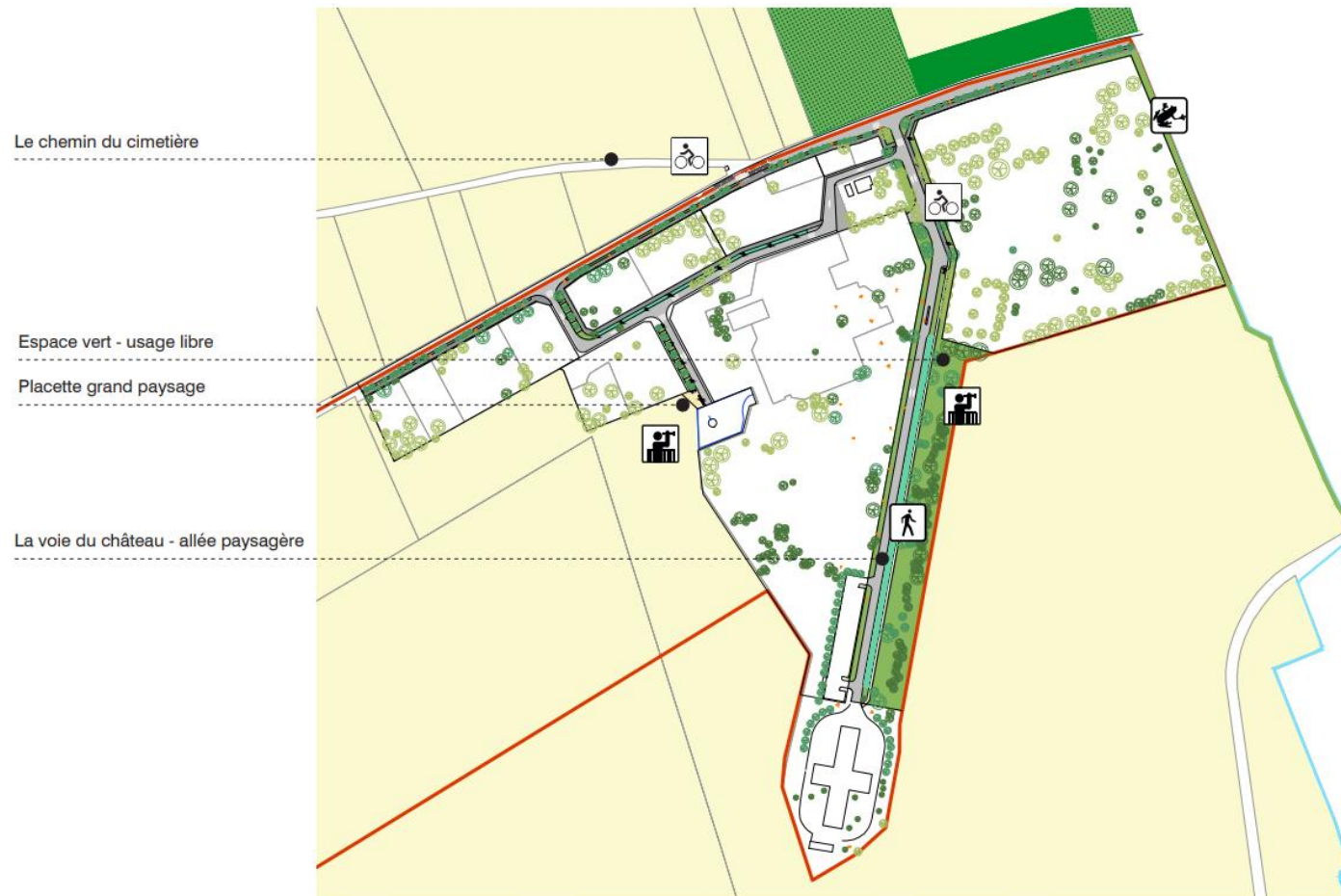
Le quartier d'agroactivités

Le projet a pour objectif de réinvestir la friche économique France Telecom située au milieu des dernières terres agricoles céréalières du Val de Marne. La programmation prévoit la réalisation d'un dépôt bus porté par Île - de - France Mobilités (IDFM) sur une surface maximale de 7000m², la réalisation de locaux pour des activités agro-économiques (20 000m² environ) et d'une ferme agroécologique (maraichage, petits fruits rouges, verger et poules pondeuses).

Le site est anciennement construit (sa construction débute en 1931) et présente un paysage riche et diversifié. Il prolonge un corridor boisé venant du nord et crée un îlot vert qui contraste au milieu des champs.

L'existant, qu'il soit bâti ou végétal, se doit d'être la trame du réaménagement. L'objectif est de ne pas imperméabiliser plus de sol que ce qui est déjà construit, de désimpermeabiliser quand c'est possible, de réutiliser au maximum les voiries existantes et de valoriser les trames paysagères au profit du projet.

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



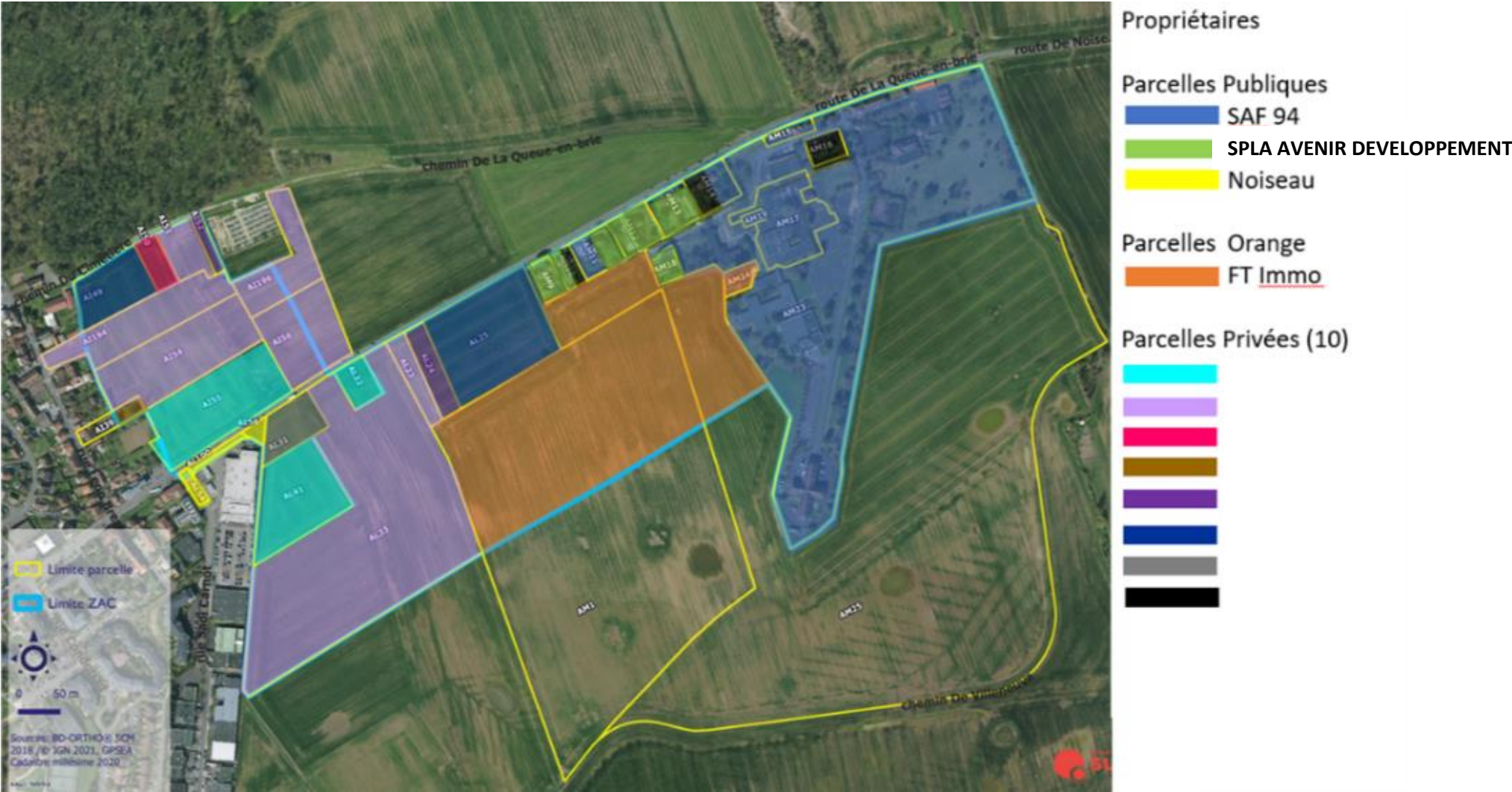
I-3. Périmètre opérationnel

Le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 35,6 hectares, situés en totalité sur la commune de Noiseau.

La structure foncière du projet de ZAC des Portes de Noiseau s'organise en trois secteurs :

- L'ancienne friche France Télécom : les terrains ont été majoritairement rachetés par le SAF94 (Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne) et 8 parcelles pavillonnaires ont été rachetées au fil des années par le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir, qui les a cédées sous forme d'apport foncier à l'aménageur Avenir Développement. L'aménageur a acquis une parcelle à un propriétaire privé et 3 parcelles appartiennent encore à des propriétaires privés sur le site.
- Les terrains à urbaniser dans le cadre du nouveau quartier logement : les terrains sont possédés par 6 propriétaires privés.
- Les terrains agricoles sanctuarisés, occupant une grande partie de la surface du site, sont possédés par plusieurs propriétaires ou organismes.

Le périmètre de la ZAC des portes de Noiseau et la propriété foncière



I-4. Objectifs poursuivis par le projet

L'aménagement du nouveau quartier de logements répond à plusieurs objectifs :

- Préserver la vue sur le clocher depuis la RD 136, caractéristique de l'entrée de ville et de l'image du bourg,
- Créer un premier plan paysager en lisière des champs cultivés en reprenant le vocabulaire agricole,
- Traitement de la ZNT (zone de non-traitement) : distance de sécurité à respecter vis-à-vis des éléments environnants,
- Créer une coulée verte au cœur du projet comme liaison douce Nord/Sud,
- Frugalité des aménagements publics : limiter les surfaces imperméables et profiter des voiries pour y adosser du stationnement longitudinal et éviter ainsi les poches de stationnement,
- Préserver le chemin du cimetière de la circulation de véhicules motorisés et le valoriser. Créer une promenade plantée menant à l'agroquartier. Ouvrir le quartier sur la place de l'église avec la création d'un square,
- Proposer une répartition du programme cohérente avec les constructions existantes qui bordent le site,
- Créer un front bâti sur la RD 136 pour préserver le cœur de la zone d'aménagement des nuisances de cette voie, profiter de cette implantation lisible pour y installer les commerces et créer un front urbain signifiant l'entrée de ville. Créer une entrée de ville sécurisée en rompant l'écriture routière de la RD 136,
- Création de deux placettes, une placette commerçante au Sud d'environ 1100m² en accroche de la RD 136 et une placette au Nord ouverte sur le square, d'environ 250m².

Les intentions paysagères et urbaines du quartier d'agroactivités sont les suivantes :

- Valoriser l'entrée de ville avec des abords qualitatifs et paysagers,
- Favoriser la frugalité des aménagements publics,
- Préserver au maximum les trames paysagères existantes et notamment le corridor Nord - Sud qui mène au château et intègre le parc linéaire,
- S'appuyer sur les dalles et voiries existantes pour limiter l'imperméabilisation au moment du réaménagement,
- Sécuriser les traversées des piétons et cycles vers le Chemin du cimetière et la desserte des arrêts de bus,
- Prolonger les parcours de mobilité douce au sein de la zone d'activité,
- Accompagner le projet d'une réflexion sur l'eau, (infiltration, rétention et valorisation) à l'échelle de la parcelle comme à l'ensemble du quartier.

II- PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

II- LE PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

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.

Habitat :

Le programme prévoit environ 327 logements et une résidence intergénérationnelle de 90 unités. La surface de plancher (SDP) dévolue au logement représente environ 28 000 m². Des rez-de-chaussée actifs à vocation commerciale pour une SU d'environ 500m² seront intégrés à la programmation de logements.

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 m².

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) maximal dévolue au centre bus est de 7 000 m².

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.

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

Programme	SDP (m ²)
Habitat	Environ 28 000 m ²
Activités agroéconomique	Environ 20 000 m ²
Centre opérationnel de bus	Maximum 7 000 m ²
Rez-de-chaussée actifs	Maximum 500 m ²
Total	Environ 55 500 m ²

III- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

III - LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics prévoit :

Le quartier Logements

- Une place commerciale ;
- Une coulée verte ;
- Le square de l'église ;
- Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
- La requalification de la RD 136 au droit du quartier logement ;
- Une voie verte ;
- Un belvédère ;
- Un réseau de noues et un bassin d'infiltration de l'ordre de 450 m³ sur une emprise d'environ 1 100m² pour la gestion des eaux pluviales ;
- La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier.

Le quartier d'agroactivités

- La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive Sud de la RD 136 ;
- La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne ;
- La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités ;
- L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités ;
- Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales ;
- La création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités.

III-1. Quartier Logement – une place commerciale

Une première séquence urbaine au droit de la route départementale 136 accueille des commerces de proximité.

Deux niveaux de logements seront réalisés en superstructure des commerces. Cette écriture architecturale et urbaine permettra de moderniser l'image du nouveau quartier et de créer une accroche visuelle par un bâtiment singulier en entrée de ville. Le quartier propose l'aménagement d'une place commerciale animée par les vitrines des commerces de proximité. Il s'agit de la seule place principalement minérale, pour permettre différents usages et la possibilité d'accueillir des événements éphémères ou animations. Le revêtement de sol proposé pour la place est la brique, revêtement qualitatif, pérenne et un clin d'œil à l'Histoire de Noiseau et l'ancienne briqueterie.

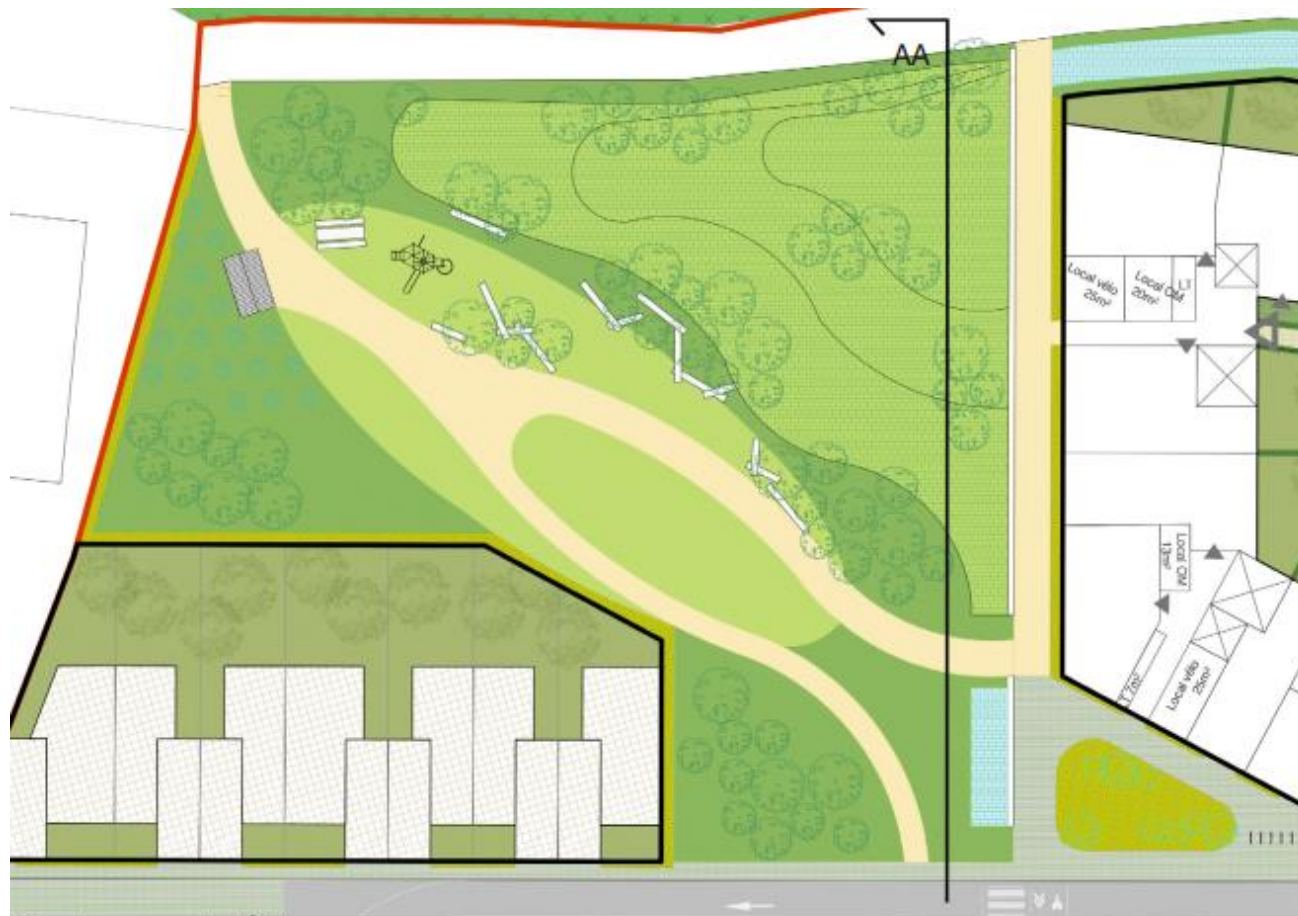
Cette place est bordée par le lot de la résidence intergénérationnelle à l'Est pour faciliter l'accès à tout un chacun aux commerces et aux animations d'une place en cœur de ville. Elle fonctionne en gradins afin de s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site qui est conservée mais reste accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) avec une rampe le long des places de stationnement.



ZAC des portes de Noiseau	ville de Noiseau	Avenir Développement	Lot C1 : reprise faisabilité	AVP	Oct 2024 1/500 Indice :
TGTFP - atelier d'urbanisme et d'habitat	L'Atelier Georges - urbanisme	INGETEC - bureau d'architecture			

III-3. Quartier Logement – le square de l'église

Au Nord du quartier sera réalisé le square de l'église qui s'ouvre vers le centre ancien et le relie au chemin du cimetière. Il sera animé par une aire de jeux pour enfants, des plantations plus forestières, faisant la jonction avec le paysage du parc du château d'Ormesson. Le mur classé au titre des monuments historiques en pierre en bordure du square participe au paysage et à l'ambiance rurale et « champêtre » du square. La topographie naturelle du site permet de récupérer et stocker les eaux de pluie en point bas du square, en limite avec le chemin du cimetière, afin d'éviter toute inondation en cas de fortes intempéries. Ce « bassin » sera praticable pour les activités du square la majorité du temps.

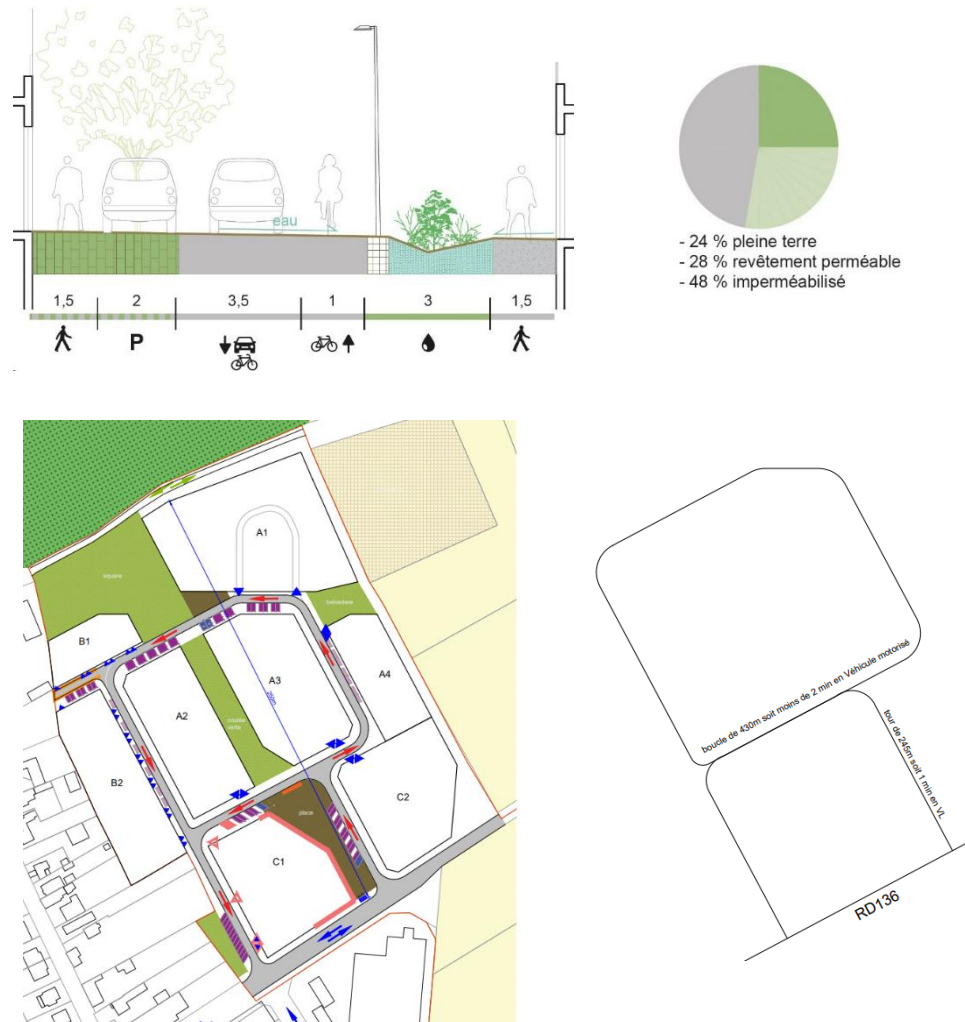


Plan du square de l'Église

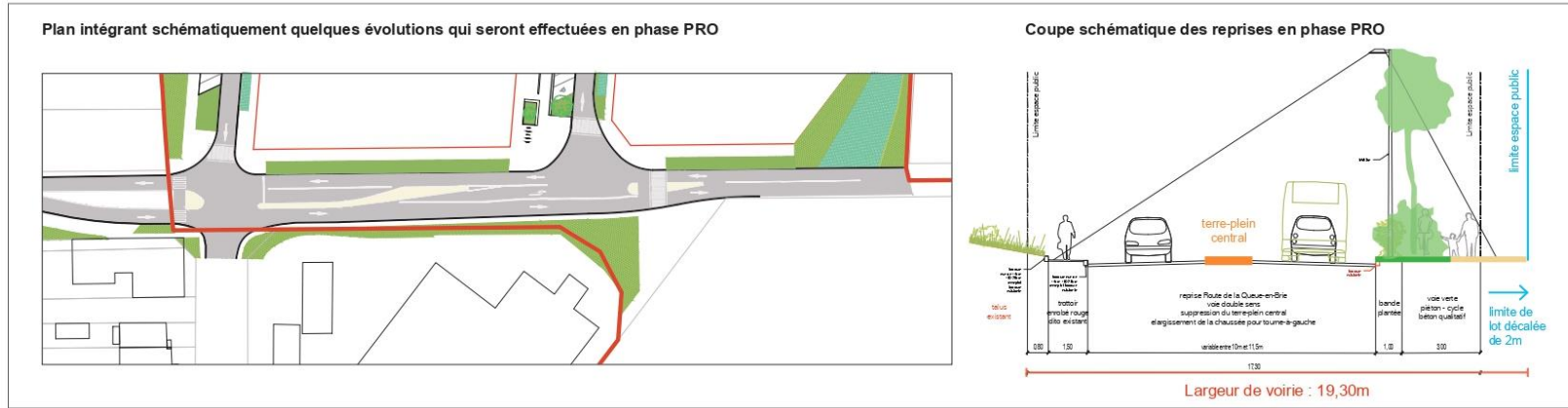
III-4. Quartier Logement - deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable

Le nouveau quartier est desservi depuis la route départementale 136 par une voirie à sens unique, en zone 30 km/h, avec un contresens cyclable. Le principe de circulation au sein de nouveau quartier est composé de deux boucles : l'une commerçante et l'autre pour la desserte des logements avec respectivement une quinzaine de place déposer minute pour les commerces et une cinquantaine de places visiteurs pour les logements. Ces boucles permettent d'éviter toute circulation véhicule sur le chemin du cimetière pour préserver la tranquillité de celui-ci et ses qualités paysagères.

L'aménagement favorise les matériaux perméables pour les places de stationnement et une partie des trottoirs. L'usage de l'enrobé sera strictement limité aux espaces de circulation véhicule.



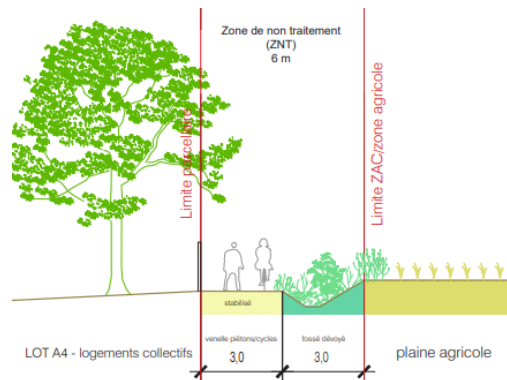
III-5. Le quartier Logement – la requalification de la RD 136 au droit du quartier logement



ZAC des portes de Noiseau	ville de Noiseau	Avenir Développement	Plan paysage secteur logements	AVP	Oct. 2024 1/1000
TGTFP - atelier d'architecture et d'urbanisme	Atelier Georges - paysagiste	INGETEC - bureau d'étude technique			Indice :

III-6 Le quartier Logement – une voie verte

Le projet propose une nouvelle circulation douce, une voie verte, en lisière des champs. Deux circuits permettent de séparer les flux, avec la coulée verte qui sera principalement piétonne et la voie verte plus favorable aux cycles. Cette voie verte se prolonge le long de la route départementale 136 à l'Ouest et relie le chemin du cimetière au Nord. Elle s'accompagne d'un traitement paysagé et constitue la Zone de Non-Traitement (ZNT) en interface du quartier Logements et des champs agricoles.

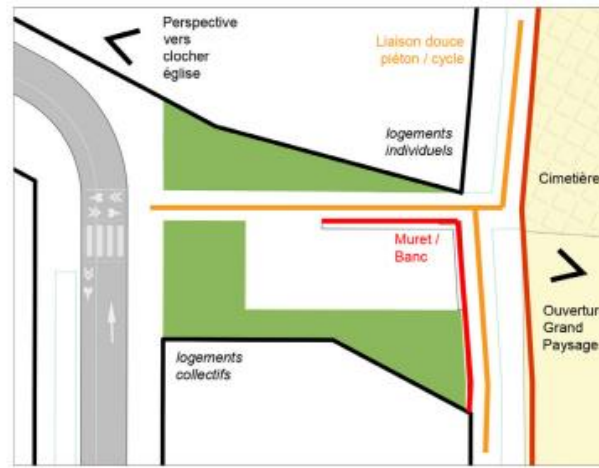


III-6 Le quartier Logement – un belvédère

Sur la voie verte, le projet propose également un lieu singulier : un belvédère pour profiter du grand paysage agricole. Il permet aussi de conserver la perspective sur le clocher de l'église depuis la route départementale ainsi que la vue sur la Tour France Telecom depuis le square de l'église. Cette percée renforce le dialogue entre les deux secteurs. Le belvédère est une placette perméable en stabilisé où la frugalité des aménagements dirige le regard vers le grand paysage.



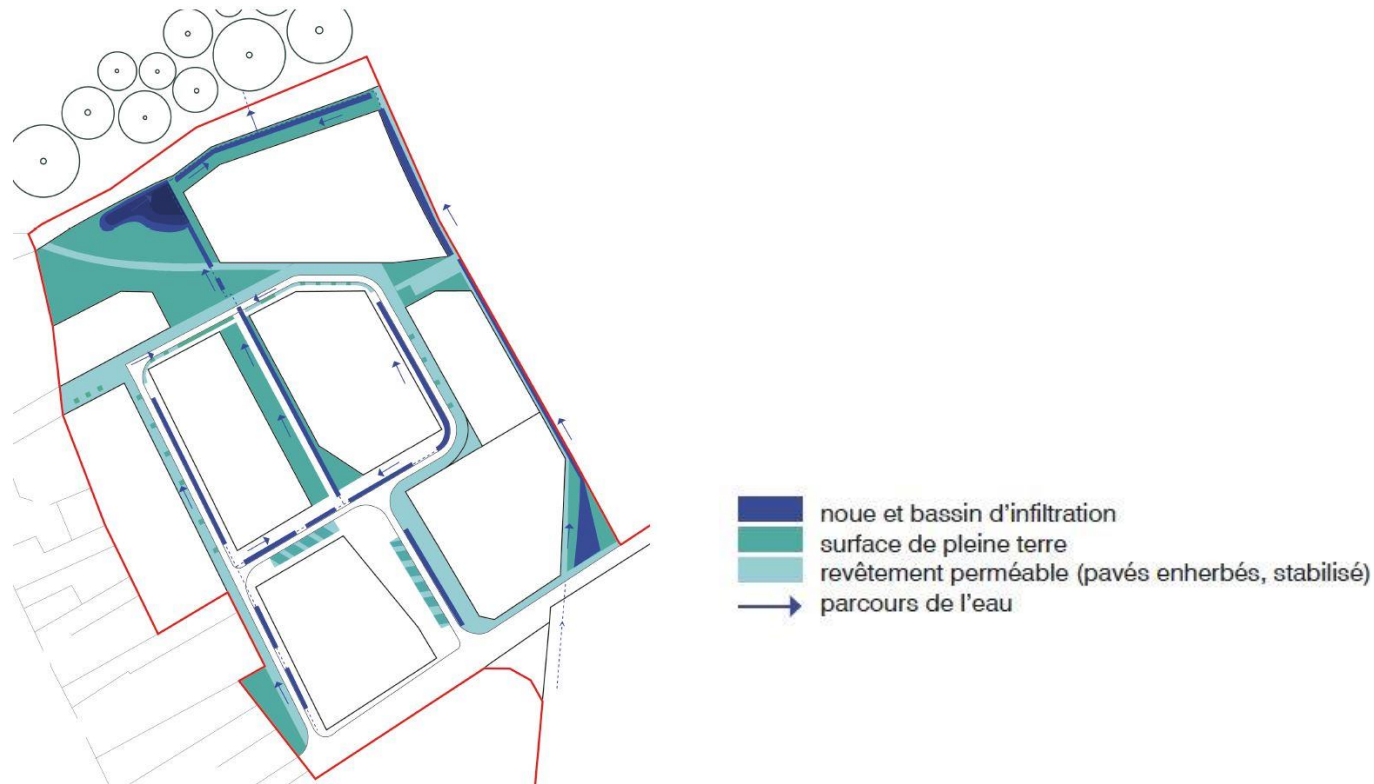
Plan du Belvédère



III-6 Le quartier Logement – Un réseau de noues et un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales

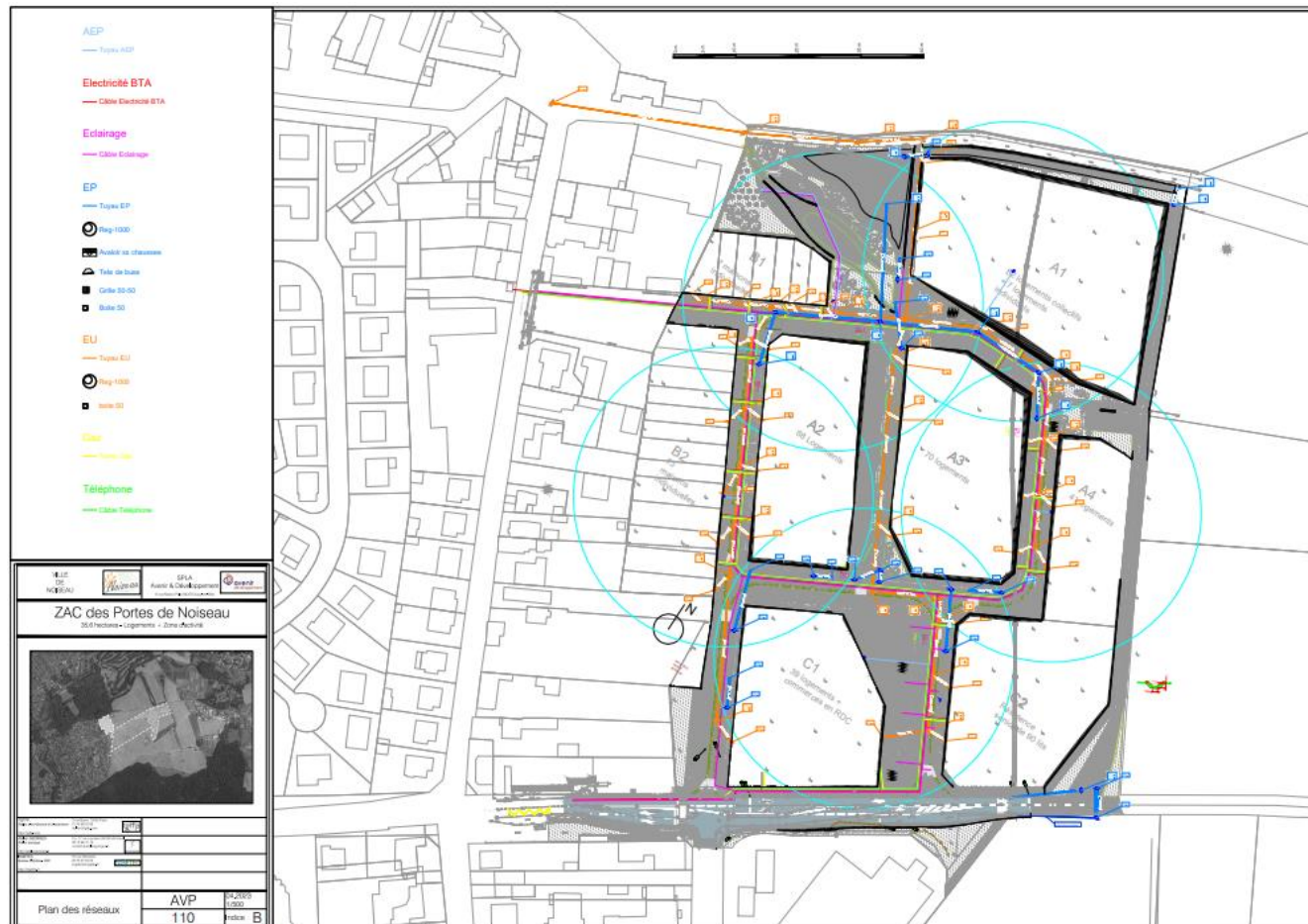
Principes de gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur : Le terrain met en évidence un impluvium extérieur conséquent de l'ordre de 53 ha. Les eaux de ruissellement en provenance de ce bassin versant seront interceptées à l'amont du projet et détournées dans la noue périphérique Est qui permet de restaurer la continuité hydraulique actuelle (rejet dans le milieu naturel à l'aval). Comme c'est le cas actuellement, cette noue collectera les eaux pluviales de la route départementale via les avaloirs positionnés en point bas. La noue a été dimensionnée pour absorber un débit de pointe centennale correspondant à $4,65 \text{ m}^3/\text{s}$.

Sur le projet, considérant la bonne perméabilité des sols (1×10^{-5}), le parti pris repose sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces cessibles et une gestion des eaux des espaces publics dans des noues de transit équipées de redans favorisant leur infiltration dans les sols (notamment pour les pluies courantes). Le réseau de noues mis en place offre une protection trentennale ; il est complété par un bassin d'infiltration de l'ordre de 450 m^3 sur une emprise d'environ 1 100 m^2 . En cas d'événement supérieur, le bassin surversera sur le chemin du cimetière à l'aval dans des conditions équivalentes à la situation actuelle.



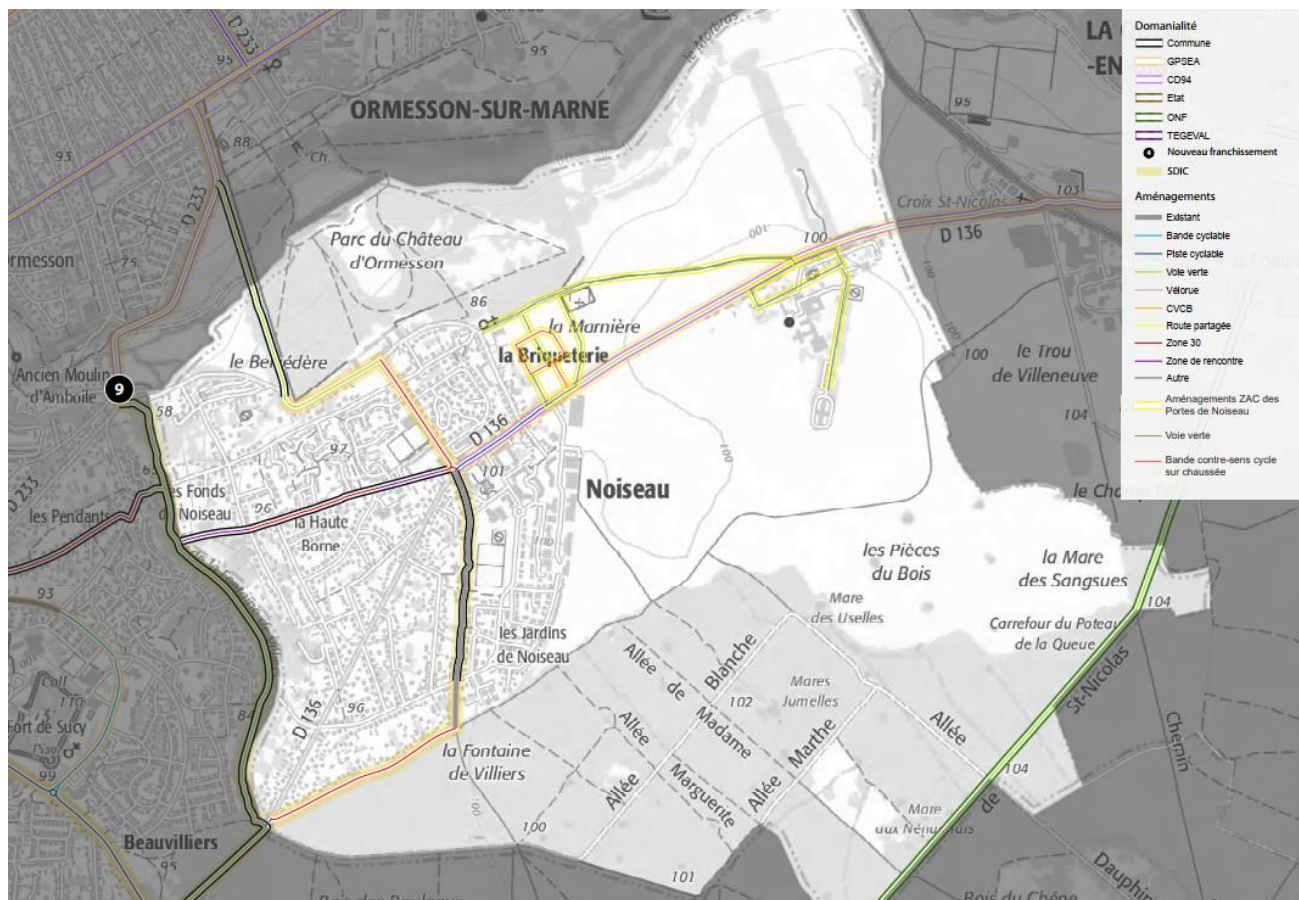
III-7 Le quartier Logement – La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier

Le projet programme la création de l'ensemble des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier : assainissement – eaux usées, alimentation en eau potable – AEP, réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et d'éclairage.



III-8 Le quartier d'agroactivités – La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive Sud de la RD 136

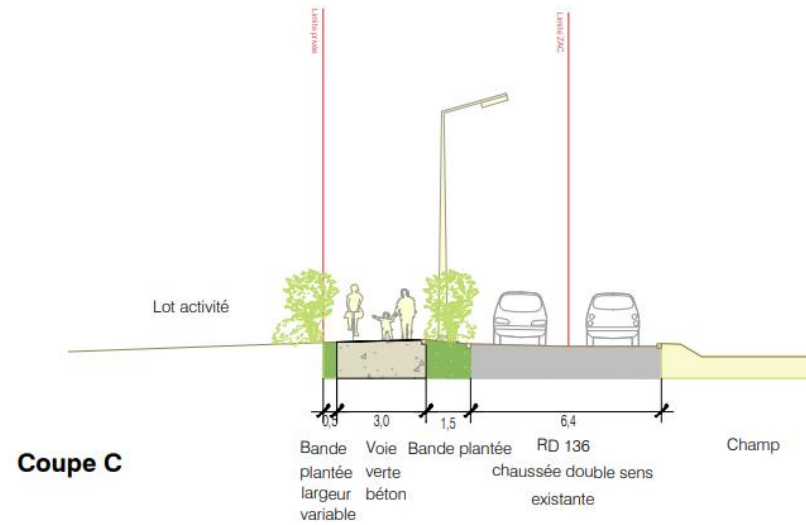
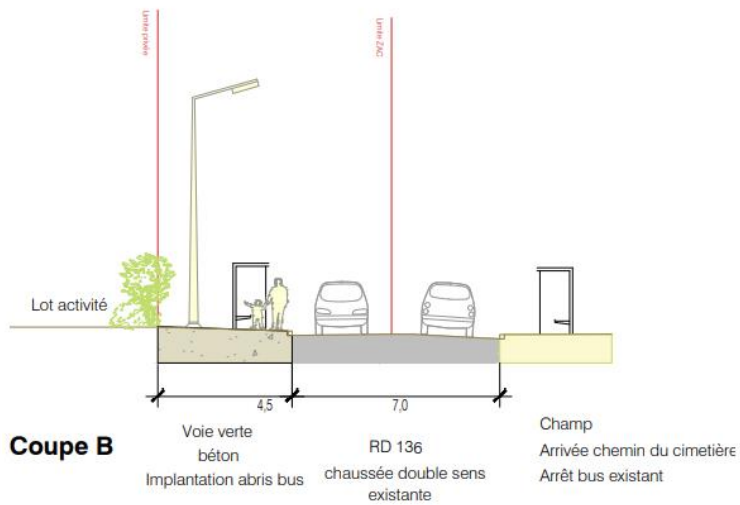
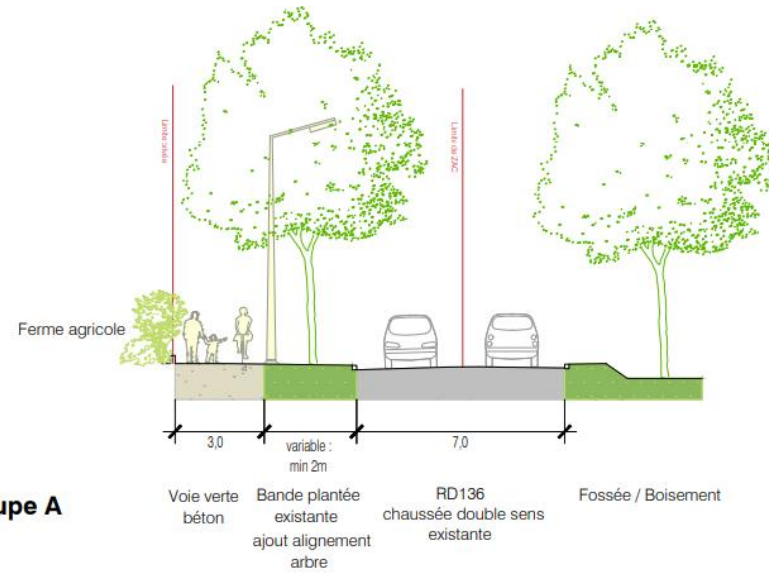
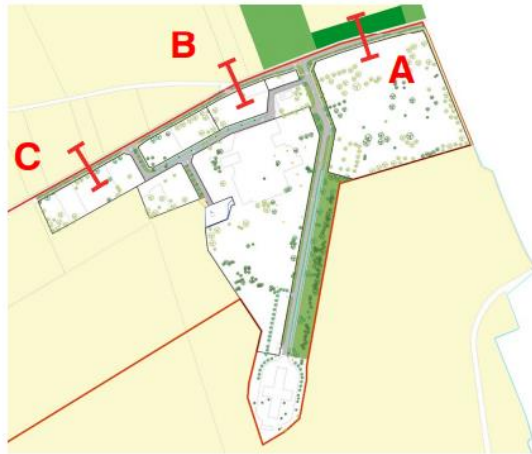
Le projet propose de valoriser l'entrée de ville avec des abords qualitatifs et paysagers. Les aménagements permettent de prolonger les parcours de mobilités douces en cohérence avec le Plan Vélo de GPSEA, dans le secteur logements et au sein de la zone d'agroactivités.



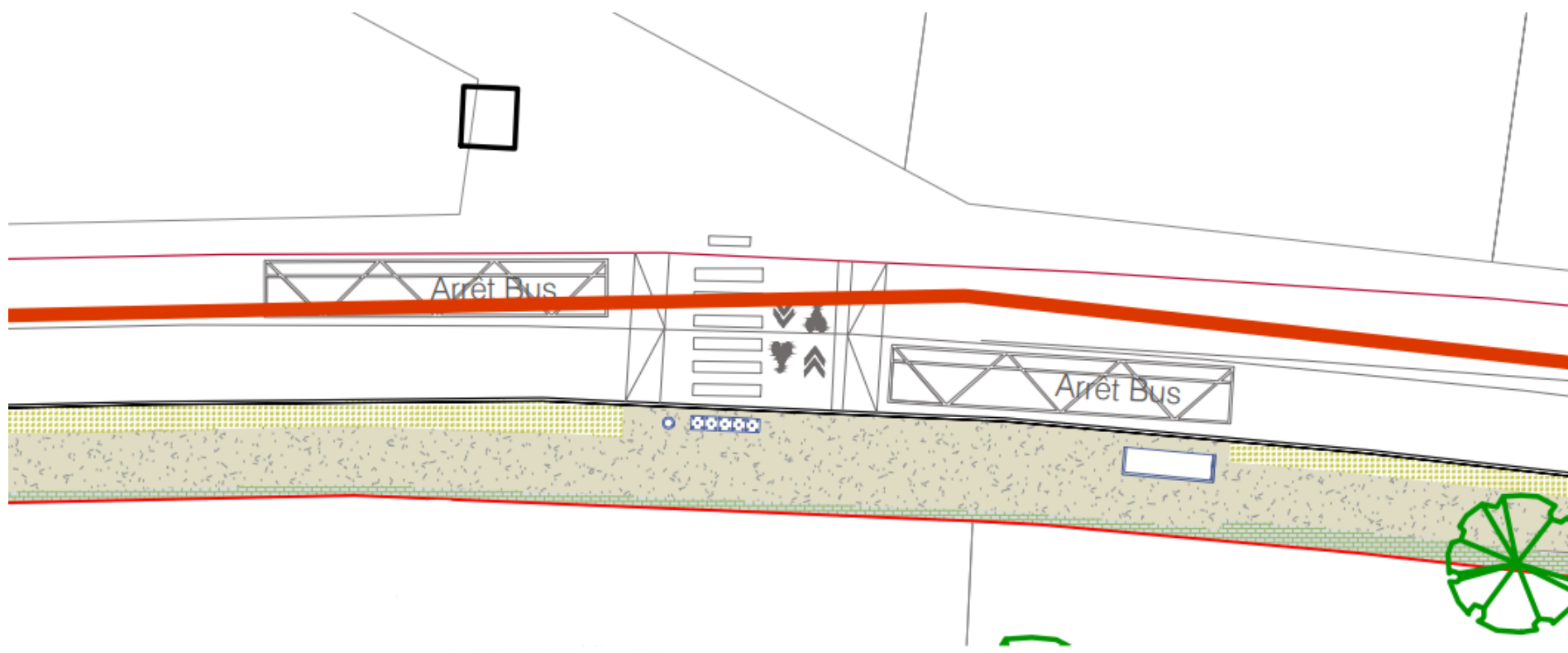
UN PROJET INTEGRE AU PLAN VELO DU TERRITOIRE GPSEA

CIRCULATIONS

PROFIL VIAIRE : RD - ENTREE DE VILLE



III-9 Le quartier d'agroactivités – la requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne

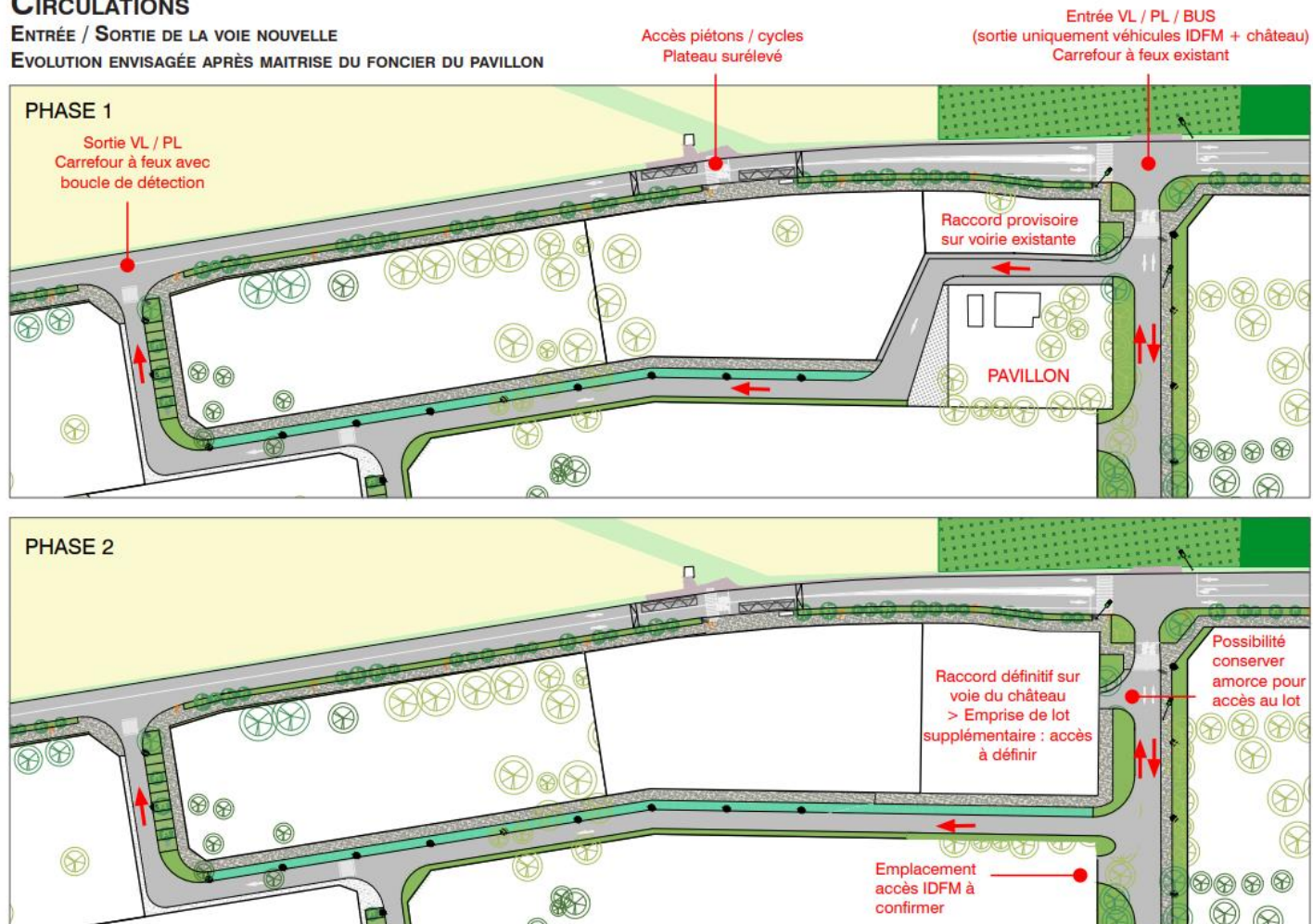


III-10 Le quartier d'agroactivités – La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités

CIRCULATIONS

ENTRÉE / SORTIE DE LA VOIE NOUVELLE

EVOLUTION ENVISAGÉE APRÈS MAITRISE DU FONCIER DU PAVILLON

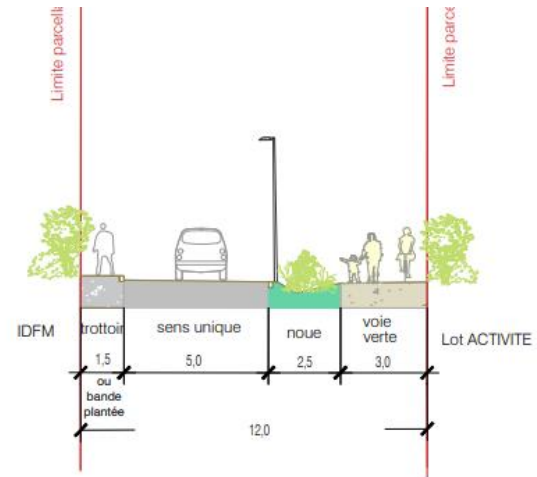


III-11 Le quartier d'agroactivités – l'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités

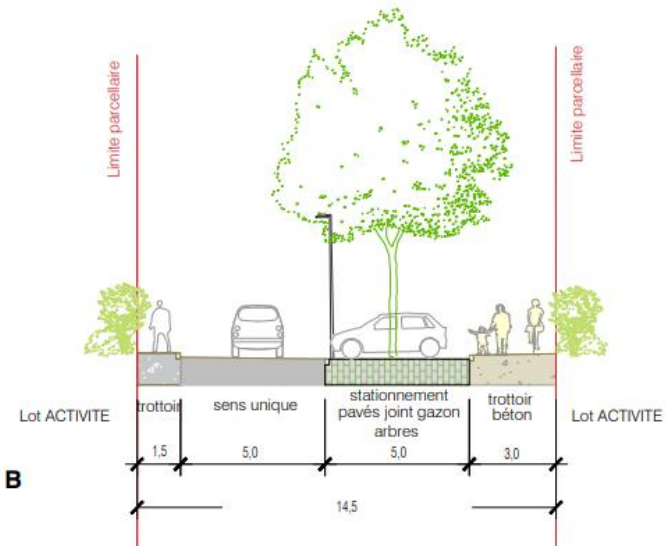
PROFIL VIAIRE : VOIE NOUVELLE - DESSERT DES LOTS D'ACTIVITÉ



Coupe A



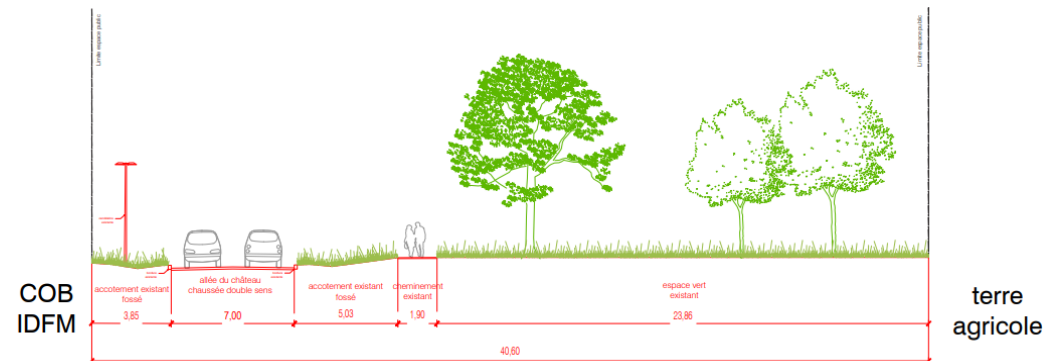
Coupe B



III-12 Le quartier d'agroactivités – l'aménagement de l'allée du château

Allée du château ①

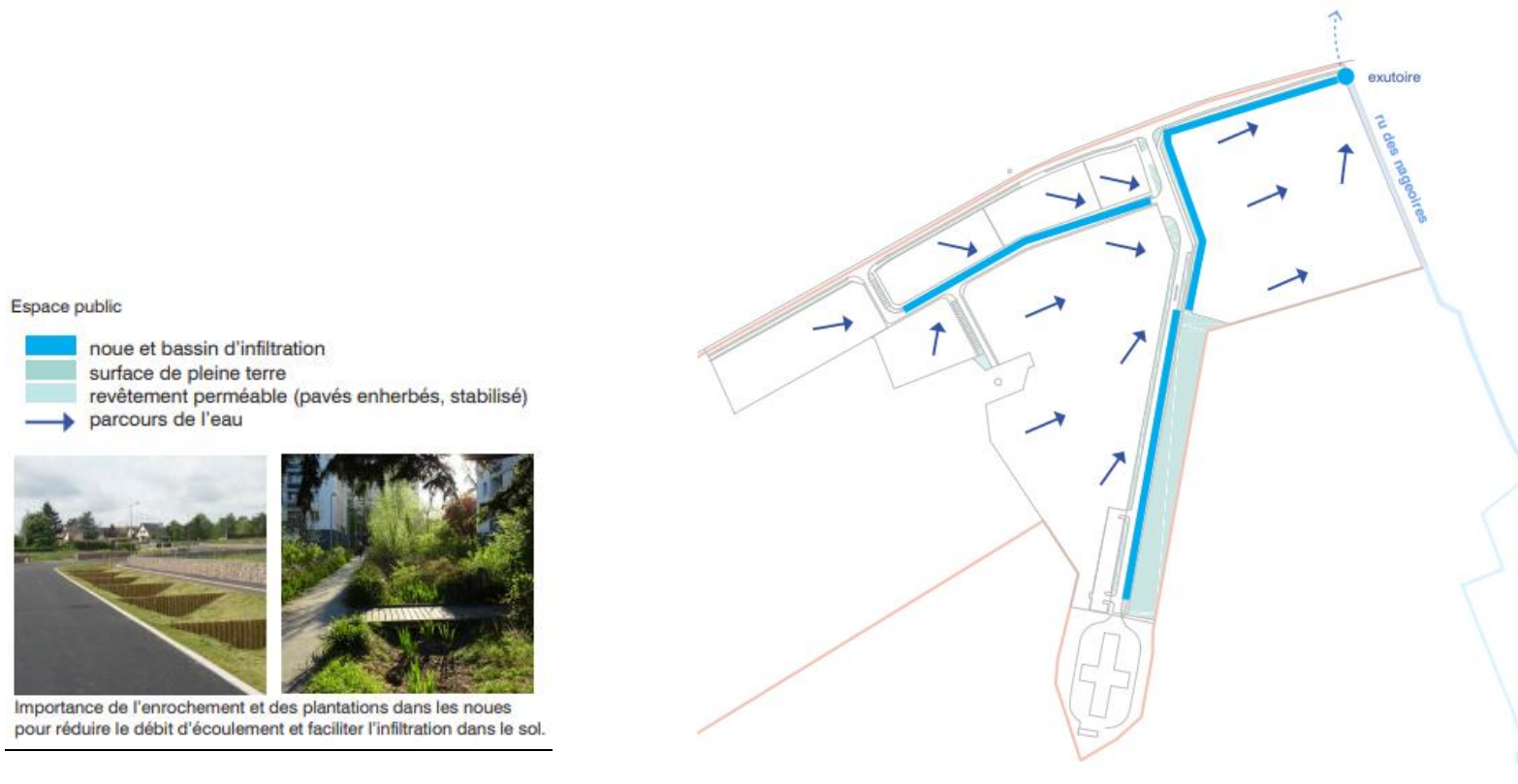
L'allée du château pourra bénéficier d'une chaussée élargie à 7m pour permettre le croisement des bus si nécessaire. Les abords seront également repris : raccord bordure, fossé, gestion des eaux pluviales, etc. En limite du lot IDFM, un espace de bande plantée sera conservé. Celui-ci sera repris ponctuellement pour retravailler les accès au lot IDFM.



III-13 Le quartier d'agroactivités – un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales

Afin d'éviter tout dysfonctionnement hydraulique en situation aménagée, le projet intégrera la prise en compte des ruissellements engendrés sur les emprises agricoles constituant les impluviums extérieurs amont au périmètre de la friche économique France Telecom. Cette mesure d'évitement repose sur la définition des débits de pointe à gérer pour les impluviums et la mise en place d'ouvrages garantissant la restauration des continuités hydrauliques d'amont en aval, telles qu'actuellement observées vers le ruisseau des Nageoires.

Les ouvrages proposés reposent préférentiellement sur des techniques alternatives (noues, fossés enherbés) positionnés en fonction du calage altimétrique des projets.



III-14 Le quartier d'agroactivités – la création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités

Le projet programme la création de l'ensemble des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier en cohérence avec l'infrastructure réseaux existante : assainissement – eaux usées, alimentation en eau potable – AEP, réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et d'éclairage.



III-15. Les modalités de financement des équipements publics et leur transfert à la collectivité compétente

Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Ouvrage remis à
Création de nouvelles voiries et leurs dépendances (trottoirs, bandes de stationnement)			
Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc agro-activités	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Requalification de voiries existantes et leurs dépendances (trottoirs, bandes de stationnement)			
La requalification de la RD 136 au droit du quartier logement	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
Création de voies piétonnes et circulations douces			
Place commerciale	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Une coulée verte	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Une voie verte	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Un belvédère	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive Sud de la RD 136	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Département du Val-de-Marne
Aménagements paysagers et espaces verts			
Le square de l'église	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Aménagement pour la gestion des eaux pluviales			
Un réseau de noues et un bassin d'infiltration de l'ordre de 450 m ³ sur une emprise d'environ 1 100m ² pour la gestion des eaux pluviales	AVENIR DEVELOPPEMENT	Partie hydraulique : 54 % GPSEA / 46 % ZAC. Partie espaces verts : ZAC.	GPSEA (partie hydraulique) Ville de Noisieu (partie espaces verts)
Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales dans le quartier d'agroactivités	AVENIR DEVELOPPEMENT	Partie hydraulique : 54 % GPSEA / 46 % ZAC. Partie espaces verts : ZAC.	GPSEA (partie hydraulique) Ville de Noisieu (partie espaces verts)
Réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains			
Réseaux d'assainissement EU et EP	AVENIR DEVELOPPEMENT	54 % GPSEA 46 % ZAC	GPSEA
Eclairage	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Ville de Noisieu
Eau potable, gaz, électricité, réseau France Télécom	AVENIR DEVELOPPEMENT	ZAC	Opérateurs

IV- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

IV-1. Bilan ZAC des portes de Noiseau

ZAC Noiseau - Bilan prévisionnel	
Charges foncières habitat	18 864 336 €
Activités agroéconomiques	5 726 000 €
Participation PEP centre bus IDFM (Protocole 2024 - AVP)	1 384 200 €
surface commerciale	825 000 €
cession foncier espaces cultivés	770 000 €
cession foncier droit de délaissement	759 750 €
Sous-total charges Foncières	28 329 286 €
Participation sous forme d'apports en nature GPSEA (6 pavillons +1)	1 850 000 €
AMI Friches Région Ile de France Etudes	200 000 €
Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire - Région Ile de France	22 950 €
Autres subventions (à solliciter)	2 327 050 €
Participation équipements publics	600 000 €
Sous-total Subventions et participations	5 000 000 €
Total recettes	33 329 286 €
Etudes Pré-Opérationnelles	42 000 €
Etudes Opérationnelles	51 000 €
Frais de Géomètre	50 000 €
Sondages	115 000 €
Diagnostic Biodiversité	31 000 €
Sous-total Etudes	289 000 €
Acquisitions	13 840 113 €
Indemnités d'évictions	500 000 €
Provision droit de délaissement	759 750 €
Participation sous forme d'apports en nature GPSEA (6 pavillons +1)	1 850 000 €
Sous-total Acquisitions	16 949 863 €
Sous-total Frais récurrents sur les biens	170 000 €
Remise en état des sols - déconstruction	1 178 000 €
- dépollution	495 000 €
Voirie et réseaux publics	6 361 894 €
Aménagements paysagers	920 000 €
Honoraires	917 177 €
Aléas	462 757 €
Sous-total Travaux	10 334 828 €
Impôts et Assurances	661 000 €
Frais Divers	51 000 €
Frais Financiers	392 000 €
Frais pour Acquisitions Foncières	110 000 €
Gestion Administrative et Financière	1 930 000 €
Suivi des Travaux (6% HT du HT tx+ études)	664 843 €
Commercialisation (6 % de la vente de la CF)	1 699 757 €
Mission de Clôture	70 000 €
120-Rémunération Société	4 474 600 €
Sous-total dépenses	33 322 291 €

IV-2. Échéancier prévisionnel ZAC des portes de Noiseau

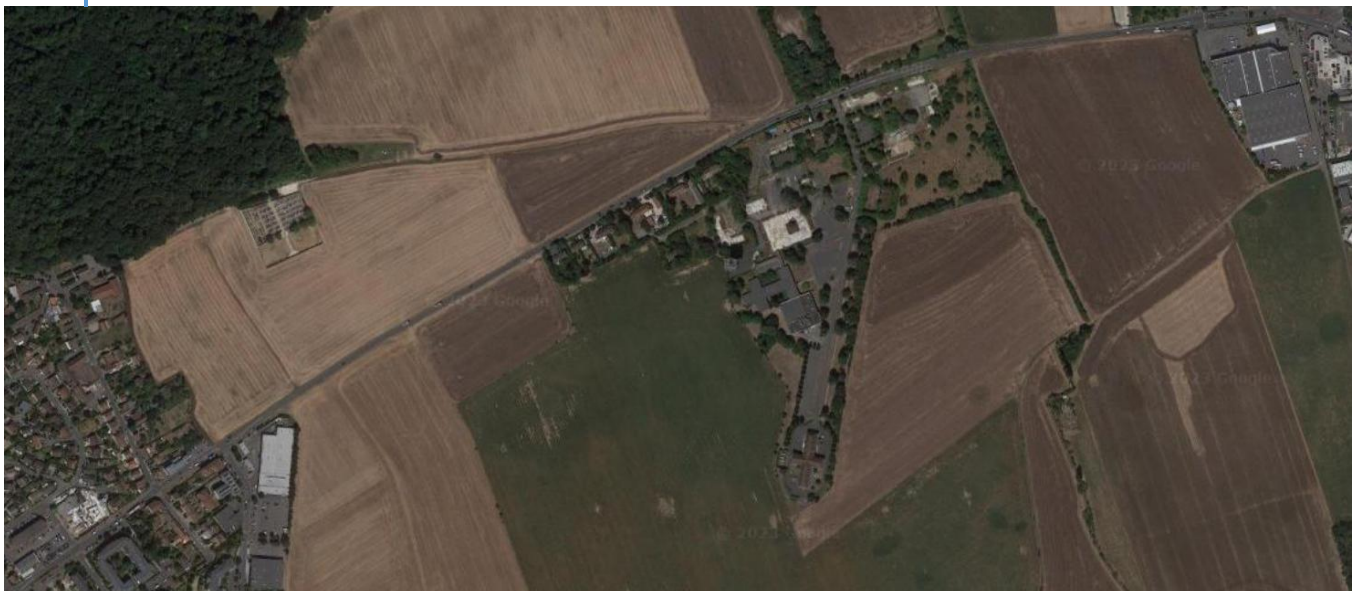
	Budget actualisé			A la fin2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
	En Kilo Euros	k€ HT	k€ TVA											
A : 112/0100-Logements	18 864	3 773	22 637				13 205	5 659						18 864
A : 112/0120-Activités agroéconomiques	5 726	1 145	6 871				2 845	2 881						5 726
A : 112/0130-Surface commerciale	825	165	990				80		745					825
A : 112/0140-Centre bus - Participation PEP (Protocole 2024 - AVP)	1 384	277	1 661				1 384							1 384
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	770	154	924					770						770
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés	760	152	912					760						760
010-Ventes Charges Foncières	28 329	5 666	33 995				17 514	10 070	745					28 329
A : 112/0330-Subvention AMI Friches région Ile de France Etudes	200		200		200									200
A : 112/0340-Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire - Région Ile de France	23		23			23								23
A : 112/0350-Autres subventions (à solliciter)	2 327		2 327			400	600		1 327					2 327
030-subventions	2 550		2 550		200	423	600		1 327					2 550
A : 112/0430-Apport en Nature Gpsea (6pavillons+1)	1 850		1 850	1 850										1 850
A : 112/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements Publics	600	120	720				180	240	180					600
040-Participations	2 450	120	2 570	1 850			180	240	180					2 450
Total produits	33 329	5 786	37 265	1 850	200	423	18 294	10 310	2 252					33 329
Total Etudes	-289	-58	-347	-199	-72	-1	-17							-289
B : 112/0210-Acquisitions	-13 840	-2 768	-16 608		-800	-1 649	-7 354	-3 386	-600					-13 789
B : 112/0220-Indemnités d'Evictions	-500		-500				-500							-500
B : 112/0211-Provision droit de délaissement	-760		-760					-760						-760
B : 112/0219-Participation sous forme d'apports en Nature Gpsea (6 Pavillons+1)	-1 850		-1 850	-1 850										-1 850
Total Acquisitions	-16 950	-2 768	-19 718	-1 850	-800	-1 649	-7 854	-4 146	-600					-16 899
Total Frais récurrents sur les Biens	-170		-170	-114	-56									-170
B : 112/040-Remise en état des sols - déconstruction	-1 178	-236	-1 414				-600	-578						-1 178
B : 112/040-Remise en état des sols - dépollution	-495	-99	-594				-397	-100						-497
B : 112/040-Voirie et réseaux publics	-6 362	-1 272	-7 634				-1 584	-3 388	-1 390					-6 362
B : 112/040-Aménagements paysagers	-920	-184	-1 104					-460	-460					-920
B : 112/0421-Révisions et Aléas	-463	-93	-556				-150	-150	-163					-463
B : 106/0460-Honoraires VRD	-917	-183	-1 100	-150	-205	-50	-250	-100	-100	-62				-917
Total Travaux VRD	-10 335	-460	-10 795	-150	-205	-50	-2 981	-4 776	-2 113	-62				-10 337
Total Impôts et Assurances	-661		-661	-5	-5	-5	-93	-93	-93	-93	-93	-95	-88	-661
Total Frais Divers	-51	-10	-61	-20	-10	-11	-10							-51
Total Frais Financiers	-392		-392	-40	-34	-34	-178	-106						-392
B : 112/1050-Frais pour Acquisitions Foncières	-110								-110					-110
B : 112/1051-Gestion Administrative et Financière	-1 930			-438	-176	-176	-210	-210	-210	-210	-300			-1 930
B : 106/1221-Suivi des études et travaux	-664			-27	-13	-116	-132	-197	-130	-49				-664
B : 106/1222-Commercialisation	-1 699			-393		-301	-422	-182	-75			-157	-169	-1 699
B : 106/1230-Mission de Clôture	-70											-70		-70
Total Rémunération Société	-4 475		-4 475	-858	-189	-593	-764	-589	-525	-259	-300	-227	-169	-4 473
Total charges	-33 323	-3 296	-28 584	-3 236	-1 371	-2 343	-11 897	-9 710	-3 331	-414	-393	-322	-257	-33 272
Résultat	6	2 490		-1 386	-1 171	-1 920	6 397	600	-1 079	-414	-393	-322	-257	57
Résultat cumulé				-1 386	-2 556	-4 476	1 922	2 522	1 443	1 029	636	314	57	
Emprunt n°1 - Crédit agricole				1 000										1 000
Emprunt n°2 - CEIDF						3 500								3 500
Ligne de trésorerie														-
Encaissement Emprunt				1 000		3 500								4 500
Remboursement Emprunt 1 - CA							- 1 000							- 1 000
Remboursement Emprunt 2 - CEIDF							- 3 500							- 3 500
Décaissements Emprunts							- 4 500							- 4 500
Solde Trésorerie de l'exercice	-	286	-	1 171	1 480	1 897	600	- 1 079	- 414	- 393	- 322	- 257	57	57
Trésorerie cumulée	-	286	-	1 456	24	1 922	2 522	1 443	1 029	636	314	57	57	57

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

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) :

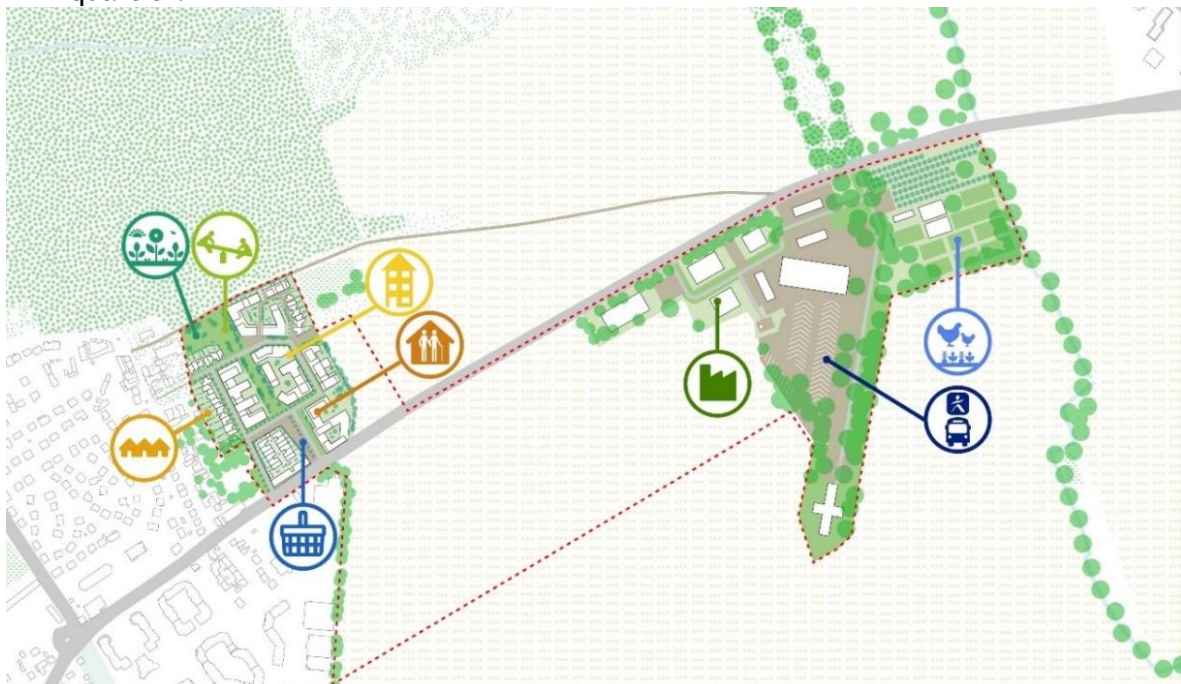
- La suppression des terres agricoles et l'enjeu de leur préservation (4) ;
- La pertinence du projet de ferme agricole et les modalités de dépollution des sols sur la partie ferme (2) ;
- L'accroissement de la circulation et les risques de congestion et de pollution (2) ;
- Une communication et une 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 m² 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.

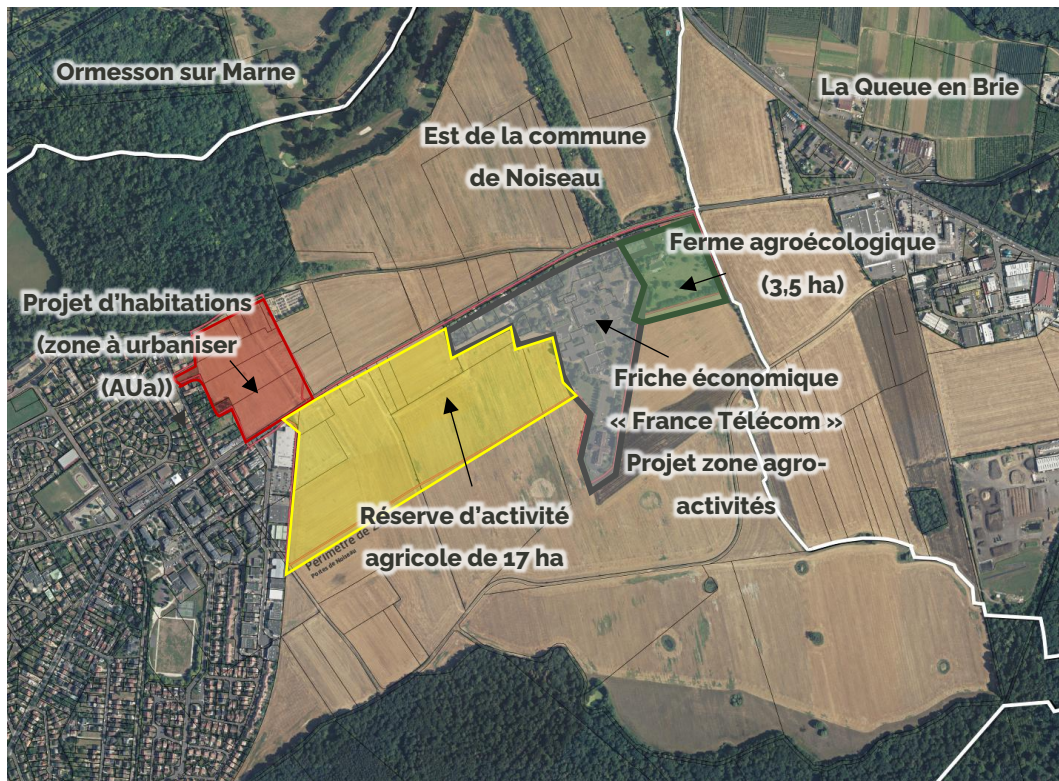
Le règlement du PLU en vigueur autorise ainsi, pour la zone AUa, tous types de constructions/installations sous réserve du respect des dispositions réglementaires en matière de bruit et de prévention des risques naturels.

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.

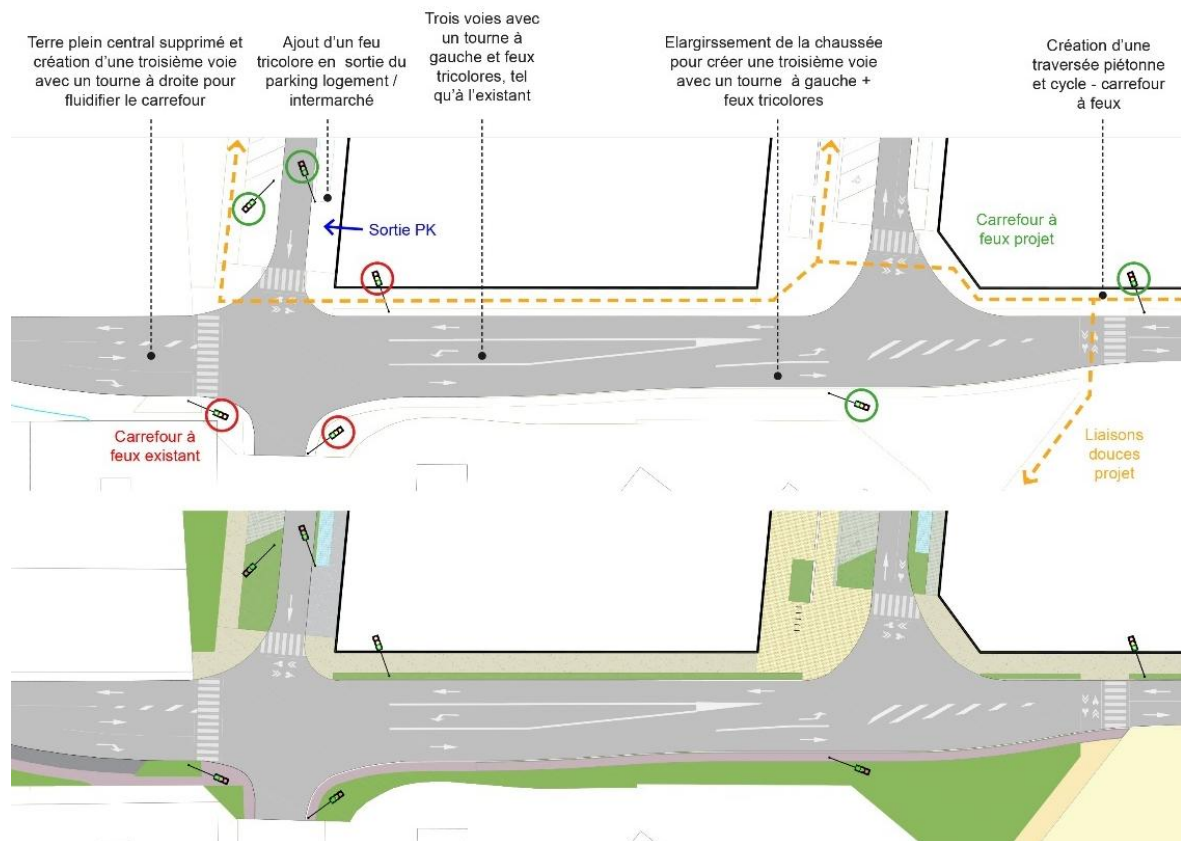
Carrefour 3 : RD 136 x France Télécom

- 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.

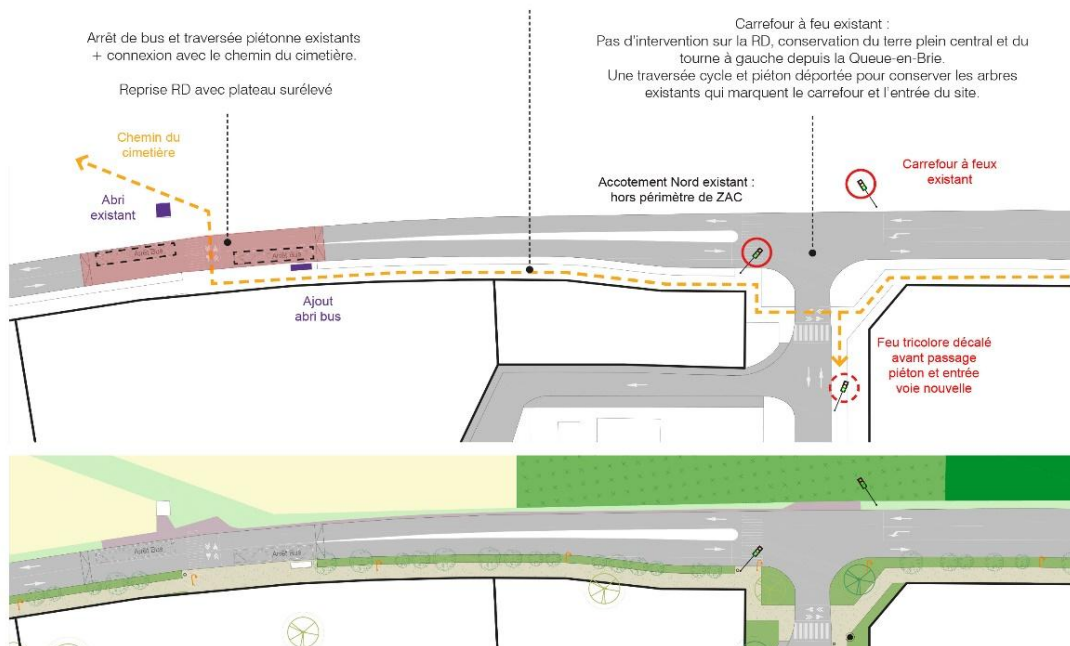


Projet de requalification de la route départementale en limite du quartier Logement

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 NO₂ 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 NO₂ dans le domaine d'étude ;

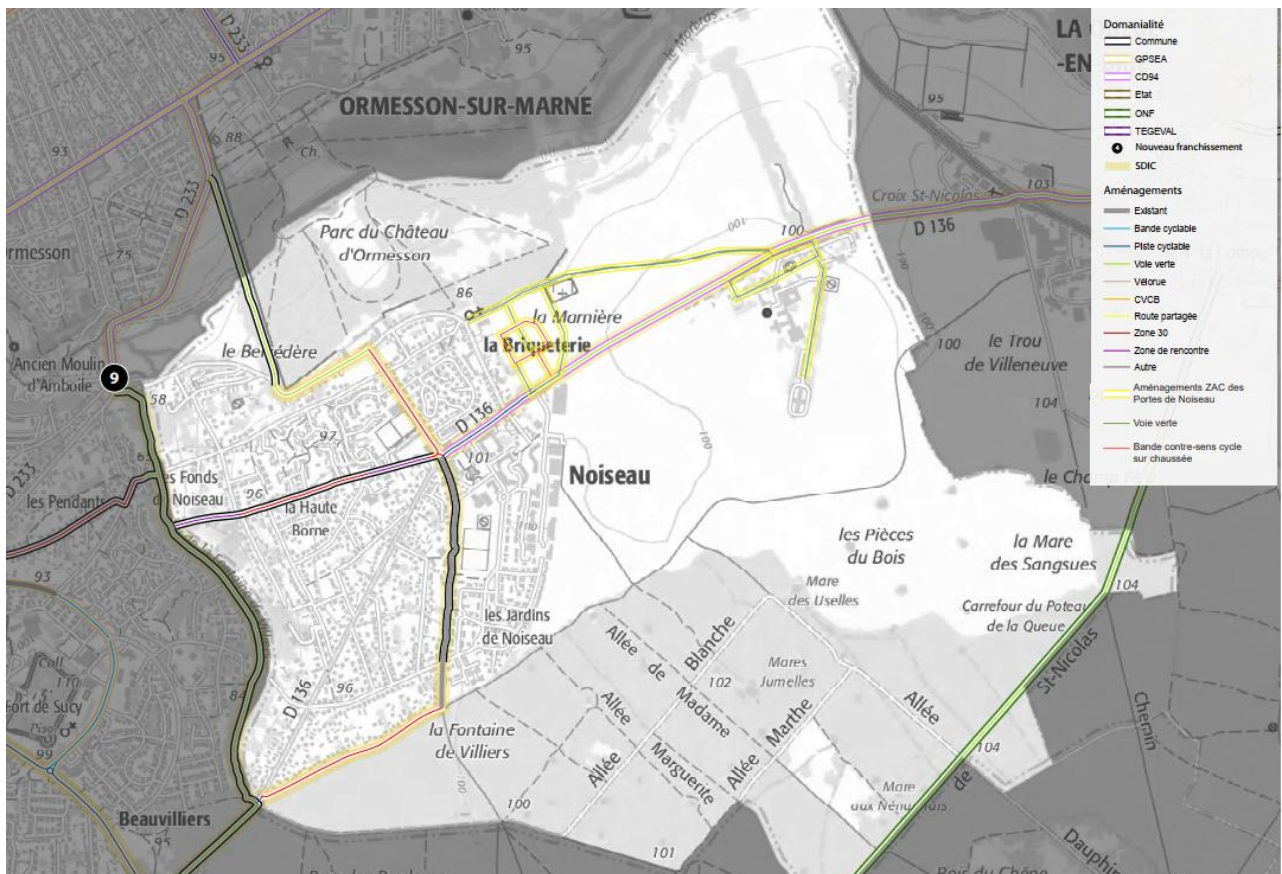
- L'ensemble de la population présente dans le périmètre d'étude est soumise à des niveaux de pollution en NO2 inférieurs à la valeur réglementaire de 40 µg/m³.

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
 [hachuré] Site retenu pour l'implantation du projet

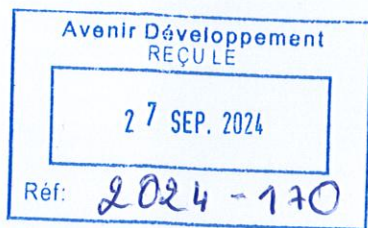
Figure 8 : Site retenu pour l'implantation du centre pénitentiaire (hachuré) (source : dossier de demande de reconnaissance de projet d'intérêt général)

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 ?



EG



**Direction de l'Aménagement, de l'Innovation
et des Solidarités Territoriales**
Service Aménagement
Affaire suivie par Olivier Baroux
Courriel : 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



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





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

Date de convocation :

07/02/2025

Date d'affichage :

07/02/2025

Nombre de Conseillers :

- en exercice : 26

- présents : 20

- votants : 23

REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE NOISEAU

Département du Val-de-Marne

**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal**

Conseil Municipal du 13 février 2025

Délibération n°2025-06

Approbation du programme des Equipements publics de la ZAC des Portes de Noiseau et approbation des modalités de financement et de rétrocession des ouvrages qui seront intégrés au patrimoine de la commune à leur achèvement

L'an deux mille vingt-cinq, le treize février à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie de NOISEAU sous la présidence de Monsieur Yvan FEMEL, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Yvan FEMEL, Emmanuel GACHET, Michaël GENET, Gilbert COQUILLET, Cécile FEMEL, Arnaud SEGANTI, Kevin SEDENT, Marie-Hélène ESCUDIERE, Gilles COHADE, Nathalie JACQUIN, Dylan PEDRON, Robin CATHELINÉAU, Charlotte ROGUE-MAJER, Sébastien GUILLAUME, Jean-Michel LECORGNE, Christophe PAULY, Rachel BENOLIEL, Denis COUVRECHEL, Evelyne DA FONSECA, Fabien VALERA.

ABSENTS REPRESENTES :

Marie-Christine DORMOY donne pouvoir à Yvan FEMEL

Dannie VESIN donne pouvoir à Gilbert COQUILLET

Karine ROUSSEL donne pouvoir à Emmanuel GACHET

ABSENT EXCUSE:

Christian JOUAN

ABSENTE :

Sandrine MARQUES

SECRETARE : Marie-Hélène ESCUDIERE.

Accusé de réception en préfecture
094-219400538-20250213-2025-06-DE
Date de réception préfecture : 19/02/2025

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 R.311-7 ;

Vu le code l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-3, R.123-1 à R.123-5, L.123-4 à L.123-16 et R.123-6 à R.123-23 ;

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°DC2008-79 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°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC des Portes de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3028-2 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 ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 approuvant le dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau ;

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC des Portes de Noiseau conclu avec la SPLA GPSEAD, devenue Avenir Développement, conclu le 5 juillet 2021 et modifié par voie d'avenants respectivement conclus les 25 avril 2022 et 24 septembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2025.1/XXX du 12 février 2025 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau et le programme des équipements publics de la ZAC ;

Considérant 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 au titre des compétences « Aménagement de l'espace » et « Développement économique » ;

Considérant qu'afin de reconnecter le site au centre-bourg de Noiseau tout en valorisant l'interface ville/campagne, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), 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 (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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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. Le bilan de cette nouvelle phase de concertation a été approuvé par

délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-1 du 9 juin 2021 ;

Considérant que parallèlement, et suivant les dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, GPSEA a approuvé par délibération du conseil de territoire 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 ;

Considérant que pour mener à bien ce projet, GPSEA a confié 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 approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 et signé le 5 juillet 2021 ; que le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau, soumis à l'avis des personnes publiques intéressées et à participation du public par voie électronique, comprend, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ;

Considérant que le programme des constructions doit permettre la réalisation d'environ 55 500 m² de surface de plancher (SDP) constitués de :

- 28 000 m² environ SDP d'habitat ;
- 500 m² maximum de rez-de-chaussée actifs ;
- 20 000 m² environ SDP d'activités agroéconomiques ;
- 7 000 m² SDP maximum dédiés à un centre bus porté par Ile-de-France Mobilités ;

Considérant que le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, soumis à approbation du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, comprend :

- Un quartier de logements avec :
 - o Une place commerciale ;
 - o Une coulée verte ;
 - o Le square de l'église ;
 - o Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
 - o La requalification de la route départementale (RD) 136 au droit du quartier de logements ;
 - o Une voie verte ;
 - o Un belvédère ;
 - o Un réseau de noues et un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales ;
 - o La création des réseaux publics nécessaires au nouveau quartier ;
- Un quartier d'agroactivités avec :
 - o La création d'une voie verte au droit du quartier d'agroactivités sur la rive sud de la RD 136 ;
 - o La requalification de la RD 136 avec un plateau surélevé dans la section de l'arrêt du bus et de la traversée piétonne ;
 - o La création d'un carrefour à feu en sortie du parc d'agroactivités ;
 - o L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc d'agroactivités ;
 - o Un réseau de noues pour la gestion des eaux pluviales ;
 - o La création des réseaux publics nécessaires au quartier d'agroactivités ;

Considérant que le dossier de réalisation précise également les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Maire de Montreuil en préfecture
004219400538-20250213-2025-06-DE
Date de réception préfecture : 19/02/2025

Considérant que conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme susvisé, lorsque le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques 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 ;

Considérant que dans le cadre de cette ZAC, les équipements publics suivants ont vocation à être incorporés dans le patrimoine de la commune :

- Dans le quartier de logements :
 - o Une place commerciale ;
 - o Une coulée verte ;
 - o Le square de l'église ;
 - o Deux boucles de voirie à sens unique avec un contresens cyclable ;
 - o Une voie verte ;
 - o Un belvédère ;
 - o Les parties espaces verts des noues paysagères et du bassin d'infiltration ;
 - o L'éclairage public ;
- Dans le quartier d'agroactivités :
 - o L'aménagement d'une voie nouvelle pour la desserte du parc d'agroactivités ;
 - o Les parties espaces verts des noues paysagères ;
 - o L'éclairage public ;

Considérant que la réalisation de ces équipements sera financée dans le cadre de la ZAC ; qu'ils seront remis à titre gracieux à la commune ;

Considérant que, conformément à l'article 20 du traité de concession d'aménagement conclu entre GPSEA et la SPLA susvisé, les modalités d'incorporation des ouvrages dans le patrimoine communal sont notamment les suivantes :

- Les ouvrages ou parties d'ouvrages précités seront remis à la commune dès leur achèvement, par le concédant. La commune sera invitée aux opérations de remise en présence de l'aménageur. Elle pourra, à cette occasion, émettre toute réserve qu'elle jugera utile.
- A la remise de chacun des ouvrages, l'aménageur transmettra une fiche d'ouvrage accompagnée de l'ensemble des documents d'exécution ainsi que tous ceux nécessaires à leur exploitation (DIUO, dossier d'utilisation, test de l'ensemble des équipements et attestation de bon fonctionnement).
- Une fois la remise définitive des ouvrages effectuée, la commune exerce pleinement son obligation de propriétaire de l'ouvrage, en assure la garde, le fonctionnement et l'entretien.
- Sera conclu par la suite, le cas échéant, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Article 1 : Approuve le programme des équipements publics de la ZAC des Portes de Noiseau.

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Acte de réception en préfecture
09421940053812025021340259601
Date de réception préfecture : 19/02/2025

Article 2 : Approuve l'intégration au patrimoine de la ville, des équipements publics réalisés et financés dans le cadre de la ZAC et relevant de la compétence de la commune, selon les modalités précitées.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

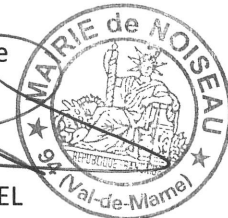
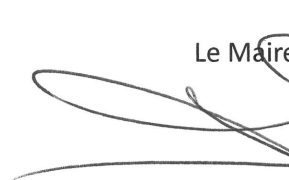
La secrétaire de séance,



Marie-Hélène ESCUDIERE



Le Maire



Yvan FEMEL

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
094-219400539/20250213/2025-06-DE
Date de réception préfecture : 19/02/2025