



BILAN DE CONCERTATION

Projet d'agro-quartier de Noiseau

Site France Télécom





SOMMAIRE



Introduction

LE PROJET	4
LE CADRE DE LA CONCERTATION	6
LES MÉTHODOLOGIES DE CONCERTATION	7

Partie 1 / les modalités de la démarche

TABLEAU DE SYNTHÈSE	8
DÉTAIL DES DISPOSITIFS MIS EN PLACE	8

Partie 2 / synthèse des échanges

LA DÉMARCHE DE PROJET	12
LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	15
ENVIRONNEMENT ET CIRCUITS COURTS	16

Annexes

17

INTRODUCTION

LE PROJET

Le contexte

La ville de Noisieu et Grand Paris Sud Est Avenir portent un projet d'agro-quartier innovant, à taille humaine, qui place le développement durable, l'agriculture et les circuits courts alimentaires au centre de leurs aspirations.

Egalement soutenu par le Département, la Métropole du Grand Paris et la Région Ile-de-France, ce projet est entré en phase opérationnelle au travers de la concertation publique préalable à la création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et à la désignation d'un aménageur.

À 20 km

au sud de Paris

**Un cadre
de vie privilégié**

entre la forêt d'Ormesson et la
forêt Notre Dame

5 000

habitants

Le périmètre



Le périmètre de réflexion englobe le site urbanisé de 12 hectares, ainsi qu'une extension permettant la reconnexion au centre-bourg et la valorisation d'une nouvelle interface entre la ville et la campagne.

Le site se situe en effet à la connexion de grandes continuités paysagères et écologiques : la Forêt de Notre-Dame, le massif de l'Arc boisé, le ruisseau des Nageoires qui alimente le ru du Morbras (affluent de la Marne).

Les objectifs

L'enjeu principal est d'aboutir à la création d'un agro-quartier, qui permettra de répondre à plusieurs enjeux primordiaux pour le Territoire et la commune :

LES MOBILITÉS INNOVANTES



En implantant en partenariat avec Ile-de-France Mobilités un centre-bus nouvelle génération accueillant des bus roulant aux énergies naturelles.

L'EMPLOI ET L'ACTIVITÉ



En développant une production vivrière favorisant les circuits courts et l'implantation de Petites et Moyennes Entreprises et d'artisans du secteur agro-économique, en cohérence avec l'environnement local.

L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE



En réalisant un projet modèle, qui soit support de biodiversité grâce à l'aménagement de porosités et de corridors écologiques reliant les espaces agricoles et naturels entre eux. Une réflexion est en cours pour accompagner l'évolution des pratiques agricoles sur les terres environnantes (cueillette, maraîchage...).

LE SPORT ET LES LOISIRS



En aménageant des espaces de transition entre les milieux urbains et agricoles, des terrains sportifs de plein air, ouverts aux associations et aux scolaires, qui permettront de répondre à la relocalisation du terrain communal de Noiseau, et aux sollicitations des comités sportifs du département.

LE LOGEMENT



En développant une offre d'habitat diversifiée, intégrée au paysage et à taille humaine, permettant d'accueillir les habitants dans un cadre agréable.

● LE CADRE DE LA CONCERTATION

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit être précédée d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération n°CT2018.2/035 en date du 4 avril 2018, le Conseil de territoire a pris l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté à vocation mixte d'habitat et de développement économique sur le site dit "France Télécom" à Noiseau, en a défini les objectifs et établi les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC.

Selon cette délibération, les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC reposent sur 5 éléments :

- La réalisation d'une plaquette de communication présentant les grandes orientations du projet ;
- La diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites internet de Grand Paris Sud Est Avenir et de la ville de Noiseau ;
- L'organisation d'une réunion publique qui se déroulera à 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 ainsi démarré à compter du 4 décembre 2018 lors de la réunion publique de lancement, et a duré le temps de l'élaboration du projet.

● LES MÉTHODOLOGIES DE CONCERTATION

Les objectifs principaux de la démarche de concertation et de communication sont de permettre aux habitants et acteurs locaux de s'exprimer sur le projet d'agroquartier au travers une pluralité de dispositifs proposés.

Cette démarche s'intègre par ailleurs aux modalités de concertation réglementaires relatives à la création de ZAC. Dans ce cadre, la concertation doit :

- Informer le public sur le projet et les dispositions législatives ou réglementaires applicables ;
- Permettre à la population de formuler des observations et propositions ;
- Rendre-compte en phase finale des différents éléments issus de la concertation.

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

La démarche a ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet, et d'explorer des pistes d'enrichissement grâce notamment à leurs connaissances sur les l'historique et les usages du site et ses environs, son articulation avec le centre-bourg ou encore sur le tissu économique local existant tourné vers les activités agricoles.

PARTIE 1 / LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE

Tableau de synthèse

OUTIL	DATE	CHIFFRES CLÉS	OBJECTIFS	MODALITÉS
réunion publique <i>Hôtel de Ville de Noiseau</i>	4 décembre 2018	250 participants	présenter la démarche de projet, le diagnostic et les enjeux, recueillir les attentes	une présentation puis un temps d'échanges avec les participants
1 plaquette de présentation	réalisée en décembre 2018	3 200 exemplaires tirés	présenter le projet et la démarche	boîtage, mise à disposition en mairie et à GPSEA
2 registres de concertation	depuis décembre 2018	1 remarque sur le registre	présenter le projet et la démarche	mis à disposition en mairie et à GPSEA
1 article de presse	décembre 2018	double-page	faire un retour sur la réunion publique	publié dans le Noiseau Mag (journal municipal)
1 mailing list	depuis décembre 2018	128 inscrits	informer des actualités de la concertation, restituer	inscriptions lors de la réunion publique de décembre 2018
stand in situ	15 juin 2019	60 participants	présenter l'avancement de la démarche, recueillir les propositions	un stand extérieur lors de la Fête de Noiseau
1 exposition	depuis juin 2019	3 panneaux	présenter le projet et la démarche	exposition en mairie de Noiseau

1 RÉUNION PUBLIQUE

04 décembre 2018
à l'Hôtel de Ville de Noiseau

250 participants environ lors de la réunion publique



Objectifs :

- Lancer la démarche de concertation et informer les Noiséens sur les dispositifs leur permettant d'exprimer leur avis.
- Présenter quelques éléments de projet : périmètre, enjeux, objectifs...
- Permettre aux participants de poser des questions et d'échanger directement avec des représentants de la Ville et de GPSEA ainsi que l'équipe-projet.

Le compte-rendu de la réunion publique ainsi que le support de présentation ont ensuite été mis en ligne sur le site internet de GPSEA en mars 2019 et relayés sur le site internet de la ville de Noiseau.

1

PLAQUETTE DU PROJET

Distribuée en décembre 2018 et disponible sur Internet, en mairie de Noiseau et dans les locaux de GPSEA.

2 500 exemplaires ont été distribués dans les boîtes aux lettres, en même temps que le Noiseau Mag en décembre 2018, 500 exemplaires ont été mis à disposition en mairie de Noiseau et au siège de GPSEA.

La plaquette est disponible en annexe de ce document.

2

REGISTRES DE CONCERTATION

Deux registres ont été mis à disposition du public dès la réunion publique de décembre 2018 :

- un registre disponible à l'accueil de la mairie et un registre disponible au siège de Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil. Ces deux registres sont accessibles aux horaires d'ouverture des services :

- > **Mairie de Noiseau** - le lundi, de 14h à 17h30 ; du mardi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 ; le samedi, de 9h à 12h30.

- > **Siège de GPSEA** - du lundi au vendredi, de 8h à 18h.

- le registre situé au siège de GPSEA n'a fait l'objet d'aucune remarque à ce jour, il est toujours à disposition du public et le restera tout au long de l'élaboration du projet.

- le registre situé en mairie a fait l'objet d'une participation sous forme de courrier de la part de l'association Cèdre (disponible en annexe de ce document).

La mise à disposition des registres a fait l'objet d'une information aux habitants lors de la réunion publique et dans la plaquette (disponible en annexe de ce document).

1

ARTICLE DANS LE NOISEAU MAG

A la suite de la réunion publique, une double-page a été publiée dans le journal municipal du "Noiseau Mag" et distribuée en décembre 2018 dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

L'article est disponible en annexe de ce document.

1

MAILING LIST DU PROJET

Constituée des participants à la réunion publique du 4 décembre ayant laissé leurs coordonnées pour avoir des informations sur le projet. Elle a permis l'envoi des informations et les invitations aux différents temps de concertation aux inscrits, en plus des dispositifs de communication grand public. Elle est constituée de 128 personnes inscrites et de leur adresse mail.

FLYERS ET AFFICHES

Pour annoncer la réunion publique, 20 affiches au format A3 ont été apposées dans les différents services municipaux de la commune.

500 flyers ont été mis à disposition en mairie et au siège de GPSEA.

La version numérique affiche/flyer est disponible en annexe de ce document.

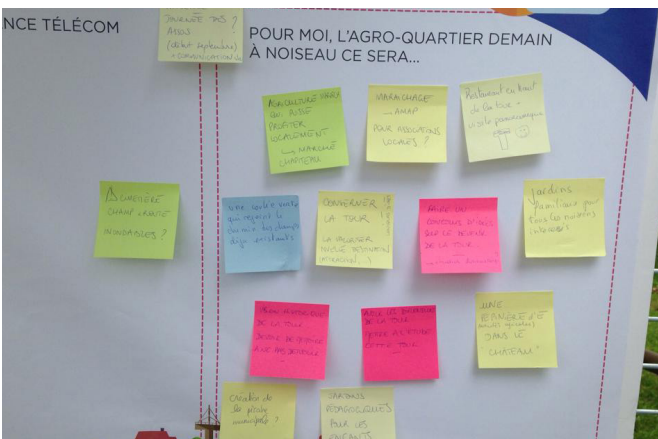
1

STAND IN SITU

lors de la Fête de la Ville

15 juin 2019

Espace festif de Noiseau



60

participants
environ sont venus
échanger sur le stand
dédié

Objectifs :

- Présenter l'avancement des études à l'aide de plans et d'une exposition ;
- Permettre aux participants d'échanger directement avec les équipes-projet ;
- Permettre aux participants d'exprimer leur avis via des murs d'expression.

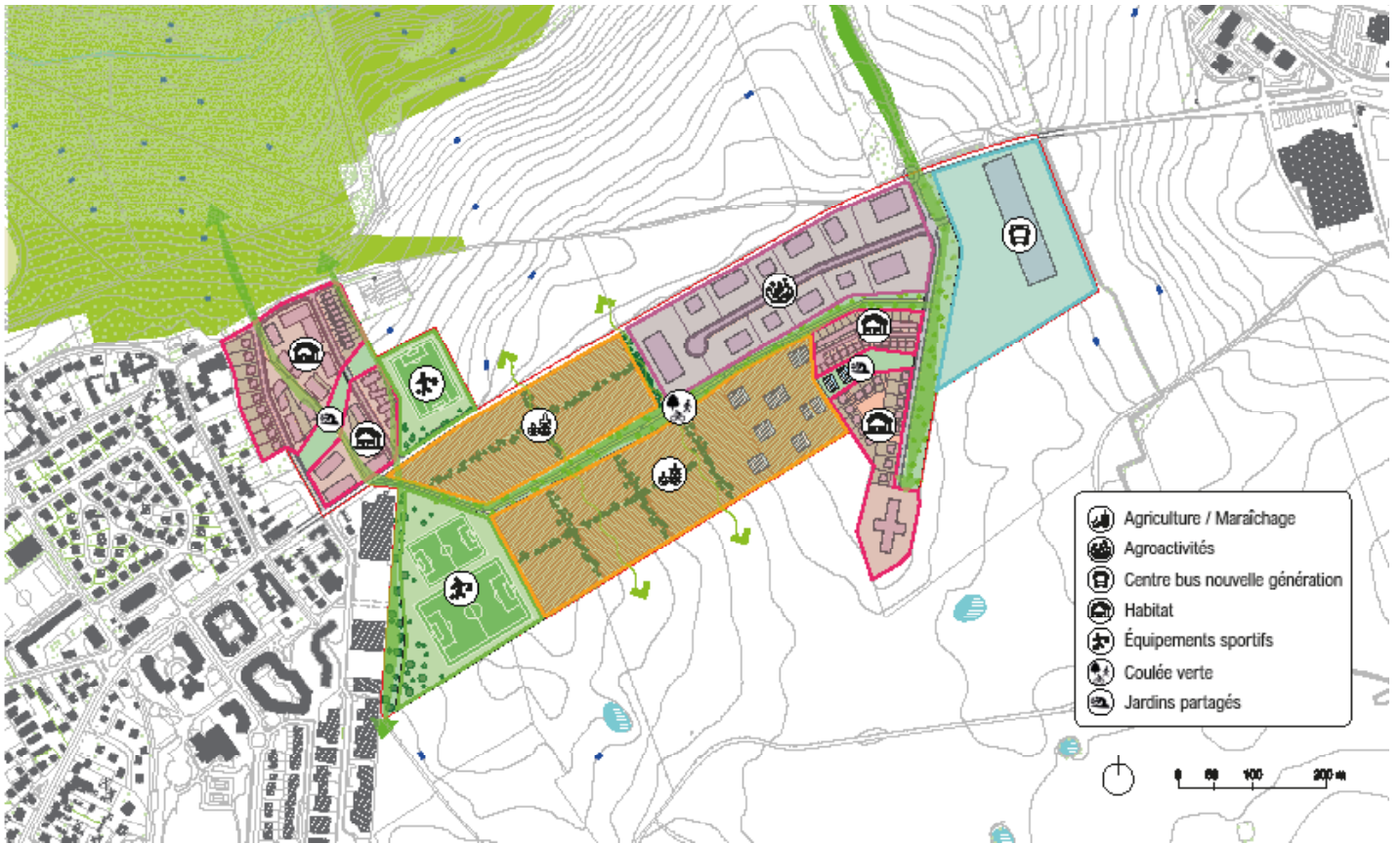
1

EXPOSITION EN MAIRIE

A la suite du stand in situ en juin 2019, 3 panneaux d'exposition ont été installés à la mairie de Noiseau.

Ils sont consultables en annexe de ce document.

PARTIE 2 / SYNTHÈSE DES ÉCHANGES



Le schéma d'aménagement



La perspective du projet

LA DÉMARCHE DE PROJET

1) Le contexte des actualités nationales

Tout au long de la concertation, de nombreux habitants se sont inquiétés de l'annonce de l'implantation d'une prison sur le périmètre du projet par la Ministre de la Justice à l'automne 2018 et des conséquences sur la faisabilité du projet. Beaucoup voient le projet d'agro-quartier comme une véritable alternative au projet de prison.

A cet effet, et en dépit des annonces du Ministère, non confirmées à ce stade, le projet se poursuit sur la base des grands principes d'aménagement présentés à la concertation.

2) Le contexte régional

Plusieurs participants ont souhaité avoir des informations sur la compatibilité du projet avec les orientations du Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF), notamment au sujet de la construction de logements sur des terres qui ont aujourd'hui un usage agricole, ainsi que l'identification du front bâti le long des constructions du village (le long du magasin intermarché).

Il a ainsi été précisé lors du stand in situ de juin 2019 notamment que le projet présenté respecte bien les prescriptions du SDRIF.

La zone ex-France Telecom est en effet une zone urbanisable, où existe par ailleurs déjà des pavillons. La zone qui a aujourd'hui un usage agricole n'a en revanche pas vocation à être construite : il s'agit au contraire de maintenir une activité agricole par le développement d'activités de maraîchage. Il est enfin prévu d'implanter le long du front urbain, en bordure du bourg des terrains de sport.

Le reste des propriétés d'Orange le long de la Forêt Notre Dame a par ailleurs vocation à rester à destination agricole.

3) Les modalités de concertation

Plusieurs points ont été soulevés dans le courrier de l'association Cèdre dont les réponses sont apportées ci-dessous.

- **Remarque de l'association Cèdre** : la date de mise à disposition des registres n'est pas cohérente avec la date de la délibération prise par GPSEA sur les modalités de la concertation.

Réponse : Effectivement, les registres de concertation n'ont pas été mis à disposition en avril 2018 car le projet n'était alors qu'en phase préparatoire. Les registres ont été mis à disposition dès lors que les premiers éléments de programme ont été présentés, c'est-à-dire à partir de la réunion publique du 4 décembre 2018, permettant ainsi aux partenaires de faire part de leurs remarques sur la base des documents diffusés.

- **Remarque de l'association Cèdre** : le projet ne fait partie de l'OAP n°3 « Secteur d'extension du village » dans le Plan Local d'Urbanisme de Noiseau.

Réponse : la partie du projet située au nord de la RD136 est bien identifiée au sein de l'OAP n°3 « Secteur d'extension du village » dans le Plan Local d'Urbanisme de Noiseau en vigueur. Le projet répond d'ailleurs aux objectifs de l'OAP à savoir :

- 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'équipements 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.

- **Remarque de l'association Cèdre** : le projet est déjà finalisé avant d'être soumis à la concertation.

Réponse : les scénarii de programmation présentés lors de la réunion publique du 4 décembre 2018, sont toujours à l'étude. La phase de concertation et les études préalables en cours permettront d'identifier les hypothèses les plus adaptées compte-tenu de la situation environnementale, des contraintes techniques et financières et des échanges qui auront eu lieu avec les habitants et les usagers.

- **Remarque de l'association Cèdre** : le projet n'est pas compatible avec le front urbain prévu au SDRIF.

Réponse : le projet est bien compatible avec le SDRIF : les zones de développement urbains sont situées d'une part sur la zone déjà urbanisée du site France Télécom (Zone UFb du PLU) et d'autre part sur le secteur ouvert à l'urbanisation bordant le front urbain identifié par le SDRIF, contiguë au centre-bourg de Noiseau. Le front urbain est bien respecté avec l'implantation de terrains de sports et d'activités agricoles.

- **Remarque de l'association Cèdre** : le projet consomme 13 ha de terres agricoles qui viennent s'ajouter aux 7 ha de l'autre côté de la route.

Réponse : sur les terrains classés en zone A du PLU en vigueur, il ne s'agit pas de consommation de terres agricoles mais d'évolution de la production agricole : le projet prévoit en effet une reconversion des cultures intensives vers des activités de production vivrière, compatibles avec le PLU comme des serres horticoles, des potagers urbains ou encore des vergers en parrainage.

Par ailleurs, les 7 hectares de l'autre côté de la route (les terrains au nord de la RD136), ne sont pas classés en zone A mais en zone AU, et sont donc ouverts à l'urbanisation. Les terrains sportifs de plein air sont quant à eux compatibles avec une zone A.

Au total, le projet prévoit plus de 11 ha de terres agricoles : cette surface est plus importante que celle initialement prévue en décembre 2018 à la suite de la suppression de terrains sportifs, illustrant la préoccupation du projet d'avoir une réelle vocation d'agro-quartier, tourné vers la production vivrière en circuit court et permettant ainsi de rapprocher les bassins de production et de consommation.

LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Les équipements sportifs

Les participants ont dans leur ensemble apprécié la création d'espaces de sports et de loisirs en pratique libre, en préconisant des terrains verts et qui s'inscrivent dans l'environnement très paysager.

Certains ont précisé qu'ils ne souhaitaient cependant pas que ces équipements aient un rayonnement régional en accueillant des compétitions par exemple, car la desserte n'est pas forcément adaptée aujourd'hui. Il a ainsi bien été précisé que ces terrains envisagés sous forme de pelouse seront dédiés à une pratique d'entraînement et de loisirs, car la pratique en compétition nécessite des contraintes en matière de normes et d'habilitations.

Les équipements scolaires

Certains participants ont souhaité savoir si la construction de nouveaux logements nécessitait la création d'un nouveau groupe scolaire. Il a ainsi été précisé que les statistiques sur ce projet confirmaient que le groupe scolaire existant disposait de capacités d'accueil suffisantes pour répondre à l'arrivée de nouveaux élèves.

Les infrastructures de transport

Plusieurs habitants ont exprimé leurs inquiétudes au sujet de la circulation sur la route départementale qui permet d'accéder à l'ex-site France Télécom : celle-ci connaît en effet déjà un trafic important et l'arrivée de nouveaux habitants risque de compliquer la situation.

Cette question dépasse le projet car le problème de circulation que connaît Noiseau ne semble pas tant lié aux déplacements des habitants eux-mêmes qu'au trafic de transit routier. Il a été précisé que GPSEA travaille à l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements dont l'objectif est d'améliorer les conditions de déplacements sur le territoire.

Les participants souhaitent donc fortement privilégier des aménagements facilitant les déplacements alternatifs. A ainsi été saluée l'idée d'aménager une coulée verte permettant de rejoindre facilement et de façon agréable et sécurisée le centre-ville de Noiseau, à pied ou en vélo.

La Tour France Télécom

Au cours de la concertation, et notamment lors du stand in situ de juin 2019, de nombreux Noiséens ont fait part de leur souhait de conserver et valoriser la tour France Télécom, qui représente l'unité et la mémoire du site (messages reçus depuis l'espace, etc).

Il a notamment été proposé d'organiser un appel ou concours à idées sur le devenir de la tour et sa potentielle mutation (avec déjà des idées comme l'installation d'un restaurant panoramique, d'un mur d'escalade...), en étudiant et en rendant public en amont ses dimensions (hauteur, largeur...).

Ces propositions ont été prises en compte et leur faisabilité reste soumise à étude.

ENVIRONNEMENT ET CIRCUITS COURTS

Paysage et pédagogie

Les participants aux temps de concertation ont apprécié l'idée de la coulée verte ; ils ont proposé que ce parcours doux puisse rejoindre d'autres cheminements à travers les champs existants afin de valoriser les perspectives sur le grand paysage agricole.

De nombreuses propositions ont tourné autour de la volonté d'avoir des jardins partagés et notamment des jardins pédagogiques à destination des enfants et des écoles.

Culture vivrière et maraîchère, agroéconomie

De nombreux participants aux temps de concertation ont préconisé que, dans une idée de circuits courts, les produits cultivés sur les terrains agricoles du site puissent profiter aux Noiséens - par exemple avec une vente sur le marché du « Chapiteau ».

Dans la même perspective, des associations exerçant localement sur Sucy et Noiseau ont manifesté leur intérêt pour une éventuelle implantation sur site, afin pérenniser leur fonctionnement en AMAP. Elles ont ensuite été recontactées pour envisager la faisabilité de cette proposition.

Certains participants ont enfin proposé que le bâtiment existant du « Château » soit converti en pépinière d'entreprises tournées vers l'activité agricole.



BILAN DE CONCERTATION

Projet d'agro-quartier de Noiseau

Site France Télécom





SOMMAIRE



Introduction

LE PROJET	4
LE CADRE DE LA CONCERTATION	6
LES MÉTHODOLOGIES DE CONCERTATION	7

Partie 1 / les modalités de la démarche

TABLEAU DE SYNTHÈSE	8
DÉTAIL DES DISPOSITIFS MIS EN PLACE	8

Partie 2 / synthèse des échanges

LA DÉMARCHE DE PROJET	11
LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	11

Annexes

13

INTRODUCTION

LE PROJET

Le contexte

Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de Noisieu ont entamé depuis 2016 des réflexions sur la reconversion du site France Telecom, afin de proposer un projet d'envergure pour le territoire et une nouvelle entrée de ville qualitative pour la commune. Au cœur d'un vaste plateau agricole offrant des perspectives paysagères sur la forêt Notre-Dame au sud et sur les continuités écologiques du massif forestier de l'Arc boisé, le projet d'agro-quartier de Noisieu se développe sur une emprise de près de 12 hectares, aujourd'hui partiellement désaffectée. Le paysage est marqué par la tour hertzienne, élément symbolique de l'histoire du site et se caractérise par l'importance de ses espaces naturels et agricoles.

Dans l'objectif de proposer un projet correspondant à l'identité du territoire et de la commune, ambitieux sur la préservation des espaces naturels et la valorisation des terres agricoles, Grand Paris Sud Est Avenir, a pris l'initiative, en 2018, de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et a mené dans ce cadre une première concertation avec les habitants.

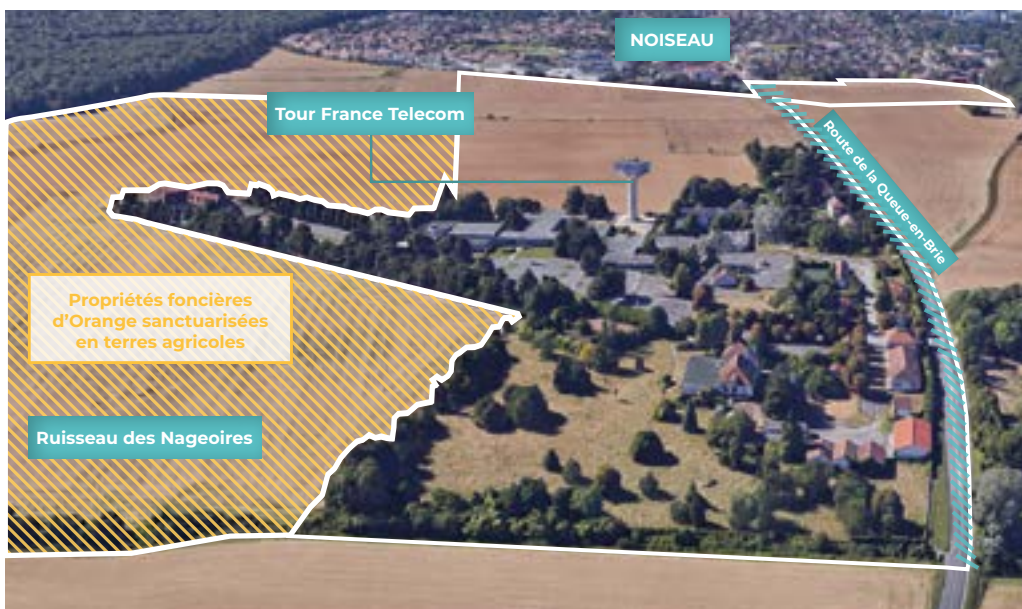
A l'aune de cette première concertation, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville ont poursuivi la réflexion et adapté le projet pour une meilleure prise en compte des enjeux urbains et environnementaux du site.

À 20 km
au sud de Paris

**Un cadre
de vie privilégié**
entre la forêt d'Ormesson et la
forêt Notre Dame

5 000
habitants

Le périmètre



Le périmètre de réflexion englobe le site urbanisé de 12 hectares, ainsi qu'une extension permettant la reconnexion au centre-bourg et la valorisation d'une nouvelle interface entre la ville et la campagne.

Le site se situe en effet à la connexion de grandes continuités paysagères et écologiques : la Forêt de Notre-Dame, le massif de l'Arc boisé, le ruisseau des Nageoires qui alimente le ru du Morbras.

Les objectifs

L'enjeu principal est d'aboutir à la création d'un agro-quartier, qui permettra de répondre à plusieurs enjeux primordiaux pour le Territoire et la commune :

LES MOBILITÉS INNOVANTES



En implantant en partenariat avec Ile-de-France Mobilités un centre-bus nouvelle génération accueillant des bus roulant aux énergies naturelles.

L'EMPLOI ET L'ACTIVITÉ



En développant une production vivrière favorisant les circuits courts et l'implantation de Petites et Moyennes Entreprises et d'artisans du secteur agro-économique, en cohérence avec l'environnement local.

L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE



En réalisant un projet modèle, qui soit support de biodiversité grâce à l'aménagement de porosités et de corridors écologiques reliant les espaces agricoles et naturels entre eux. Une réflexion est en cours pour accompagner l'évolution des pratiques agricoles sur les terres environnantes (cueillette, maraîchage...).

LE SPORT ET LES LOISIRS



En aménageant des espaces de transition entre les milieux urbains et agricoles, des terrains sportifs de plein air, ouverts aux associations et aux scolaires, qui permettront de répondre à la relocalisation du terrain communal de Noiseau, et aux sollicitations des comités sportifs du département.

LE LOGEMENT



En développant une offre d'habitat diversifiée, intégrée au paysage et à taille humaine, permettant d'accueillir les habitants dans un cadre agréable.

● LE CADRE DE LA CONCERTATION

Dans le cadre de la procédure de ZAC, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation 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 ainsi mené une concertation à compter du 4 décembre 2018 avec l'organisation d'une réunion publique de lancement à l'hôtel de Ville de Noisieu 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 Noisieu 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.

Suite au bilan de la concertation, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies et la programmation a été modifiée pour mieux répondre aux enjeux environnementaux de la ZAC. Ainsi, par délibération du conseil de territoire N°CT2020.5/069-21 du 2 décembre 2020, GPSEA et la Ville de Noisieu ont décidé d'organiser une nouvelle concertation en fixant 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 Noisieu ;
- La mise à disposition du public d'un registre au siège de Grand Paris Sud Est Avenir et à la mairie de Noisieu ;
- Et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation.

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

Elle s'est organisée selon les modalités suivantes :

- **Registres de concertation**

Suite à la délibération du 2 décembre 2020 fixant les modalités de la concertation, deux registres de concertation ont été mis à disposition à l'accueil de la mairie et au siège de Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil. Aucune observation n'a été consignée dans les registres.

- **Une réunion publique**

Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Noisieu ont organisé le 15 avril 2021 une réunion publique sous forme de Web-conférence réunissant environ 60 participants . Le lien de connexion de la réunion a été diffusé sur la plaquette de communication du projet et relayé sur le site internet de la Ville.

- **Plaquette de communication**

En avril 2021, une plaquette de communication a été distribuée en 2 500 exemplaires dans les boîtes aux lettres des Noiséens.

● LES MÉTHODOLOGIES DE CONCERTATION

Les objectifs principaux de la démarche de concertation et de communication sont de permettre aux habitants et acteurs locaux de s'exprimer sur le projet d'agroquartier.

Cette démarche s'intègre par ailleurs aux modalités de concertation réglementaires relatives à la création de ZAC. Dans ce cadre, la concertation doit :

- Informer le public sur le projet et les dispositions législatives ou réglementaires applicables ;
- Permettre à la population de formuler des observations et propositions ;
- Rendre-compte en phase finale des différents éléments issus de la concertation.

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

La démarche a ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet, et d'explorer des pistes d'enrichissement grâce notamment à leurs connaissances sur les l'historique et les usages du site et ses environs, son articulation avec le centre-bourg ou encore sur le tissu économique local existant tourné vers les activités agricoles.

PARTIE 1 / LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE

Tableau de synthèse

OUTIL	DATE	CHIFFRES CLÉS	OBJECTIFS	MODALITÉS
2 registres de concertation	depuis décembre 2020	aucune remarque sur le registre	présenter les évolutions du projet et la démarche	mis à disposition en mairie et à GPSEA
1 plaquette de présentation	réalisée en mars 2021	2 500 exemplaires tirés	présenter les évolutions du projet et la démarche	boîtage, mise à disposition en mairie et à GPSEA
réunion publique par Web-conférence	15 avril 2021	60 participants	présenter la démarche de projet, les enjeux, les évolutions du projet et recueillir les avis	une présentation puis un temps d'échanges avec les participants

1 RÉUNION PUBLIQUE

15 avril 2021
par Web-conférence

60 participants environ lors de la réunion publique



Objectifs :

- Présenter les évolutions du projet en vue de renforcer sa qualité environnementale, justifiant ainsi une nouvelle phase de concertation.
- Permettre aux participants de poser des questions et d'échanger directement avec des représentants de la Ville et de GPSEA ainsi que l'équipe-projet.

Le compte-rendu de la réunion publique ainsi que le support de présentation ont ensuite été mis en ligne sur le site internet de GPSEA en mai 2021 et relayés sur le site internet de la ville de Noisieu.

1

PLAQUETTE DU PROJET

Une plaquette de communication a été réalisée pour présenter le projet. Elle a été distribuée le 8 avril 2021 dans les boîtes aux lettres des Noiséens puis mise en ligne sur les sites Internet de GPSEA (30 avril 2021) et de Noiseau (le 5 mai 2021).

2 500 exemplaires ont été distribués dans les boîtes aux lettres.

La plaquette est disponible en annexe de ce document.

2

REGISTRES DE CONCERTATION

Deux registres ont été mis à disposition du public à partir du 16 février 2021 :

- un registre disponible à l'accueil de la mairie de Noiseau et un registre disponible au siège de Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil. Ces deux registres sont accessibles aux horaires d'ouverture des services :

- > **Mairie de Noiseau** - le lundi, de 14h à 17h30 ; du mardi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 ; le samedi, de 9h à 12h30.

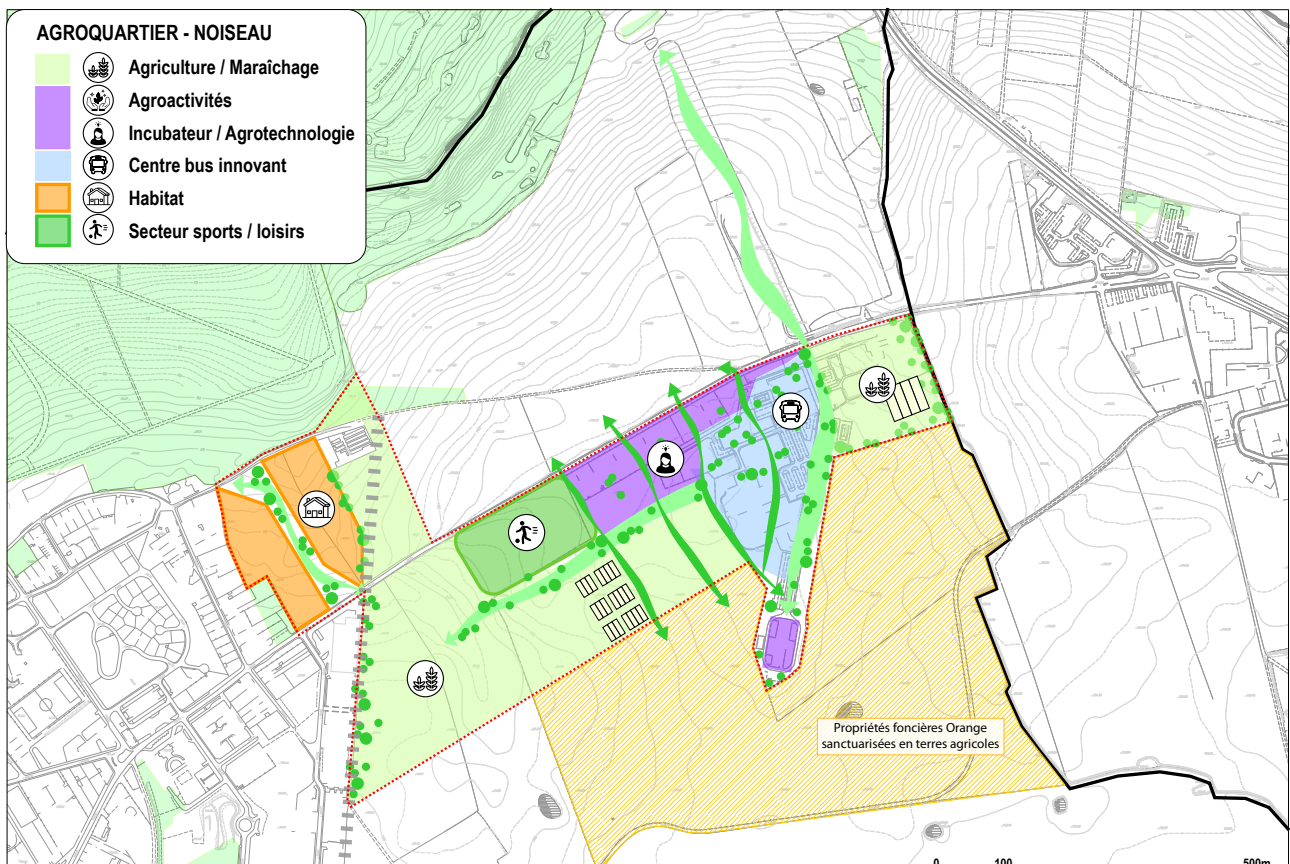
- > **Siège de GPSEA** - du lundi au vendredi, de 9h à 18h.

- le registre situé au siège de GPSEA n'a fait l'objet d'aucune remarque à ce jour, il est toujours à disposition du public et le restera tout au long de l'élaboration du projet.

- le registre situé en mairie n'a fait l'objet d'aucune remarque à ce jour, il est toujours à disposition du public et le restera tout au long de l'élaboration du projet.

La mise à disposition des registres a été annoncée dans la délibération N°CT2020.5/069-2 du conseil de territoire du 2 décembre 2020 et a fait l'objet d'un rappel aux habitants lors de la réunion publique et dans la plaquette (disponible en annexe de ce document).

PARTIE 2 / SYNTHÈSE DES ÉCHANGES



Le schéma d'aménagement



La perspective du projet

LA DÉMARCHE DE PROJET

La dimension agricole du projet

Plusieurs participants ont souhaité connaître les projets envisagés pour la programmation économique et les terres agricoles de l'agro-quartier.

Grand Paris Sud Est Avenir s'est engagé dans la réalisation d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) et des réflexions autour des circuits courts et du développement de productions locales sont en cours. Sur le volet agricole, il est envisagé de réfléchir à des activités de maraîchage au sens large, qui pourraient également associer les habitants. Pour les activités économiques, l'objectif est de pouvoir développer le secteur agro-industriel ou agro-alimentaire. Toutefois, la programmation de la ZAC doit se définir plus précisément, et en coconstruction avec les parties prenantes. Par ailleurs, la mutation des terres agricoles devra être accompagnée et inclure les exploitants, actuels et/ou futurs.

LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Les équipements scolaires

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.

Les infrastructures de transport

Plusieurs participants ont souhaité savoir si le centre bus améliorera la desserte de la Ville. La circulation et les accès sont en effet aujourd'hui compliqués. La route départementale qui permet d'accéder à l'ex-site France Télécom connaît déjà un trafic important et l'arrivée de nouveaux habitants risque de renforcer la congestion.

Le centre bus permettra d'optimiser l'exploitation du réseau de transports sans pour autant que cela implique une offre supplémentaire. Il s'agit surtout de rapprocher le dépôt du barycentre du réseau, et ainsi limiter les circulations de véhicules "à vide" depuis la Seine-et-Marne où se trouve le dépôt actuel. Toutefois, à une échelle territoriale, il a été précisé que GPSEA travaille à l'élaboration d'un Plan Local de Mobilités dont l'objectif est d'améliorer les conditions de déplacements sur le territoire.

Les participants souhaitent privilégier des aménagements facilitant les déplacements alternatifs. L'idée d'aménager une coulée verte permettant de rejoindre facilement et de façon agréable et sécurisée le centre-ville de Noiseau, à pied ou en vélo, semble satisfaire les Noiséens.

La Tour France Télécom

Au cours de la concertation, des Noiséens sont interrogés sur le devenir de la tour France Télécom dans le futur projet.

Il a été proposé d'organiser une concertation publique afin de décider ou non de la suppression de cette antenne historique, élément marquant du paysage.

LE CONTEXTE DES ACTUALITÉS NATIONALES

De nombreux habitants sont inquiets de l'annonce de l'implantation d'une prison sur le périmètre du projet par le Ministre de la Justice et des conséquences sur la faisabilité du projet. Beaucoup voient le projet d'agro-quartier comme une véritable alternative au projet de prison.

Bien que l'implantation géographique de la prison ne soit pas connue pour le moment, le Ministre de la Justice a certifié que le projet de la prison n'aura pas d'impact géographique sur le projet d'agro-quartier.

ANNEXES



PRÉSENTATION DE LA RÉUNION PUBLIQUE

xx

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

xx

PLAQUETTE DE PRÉSENTATION

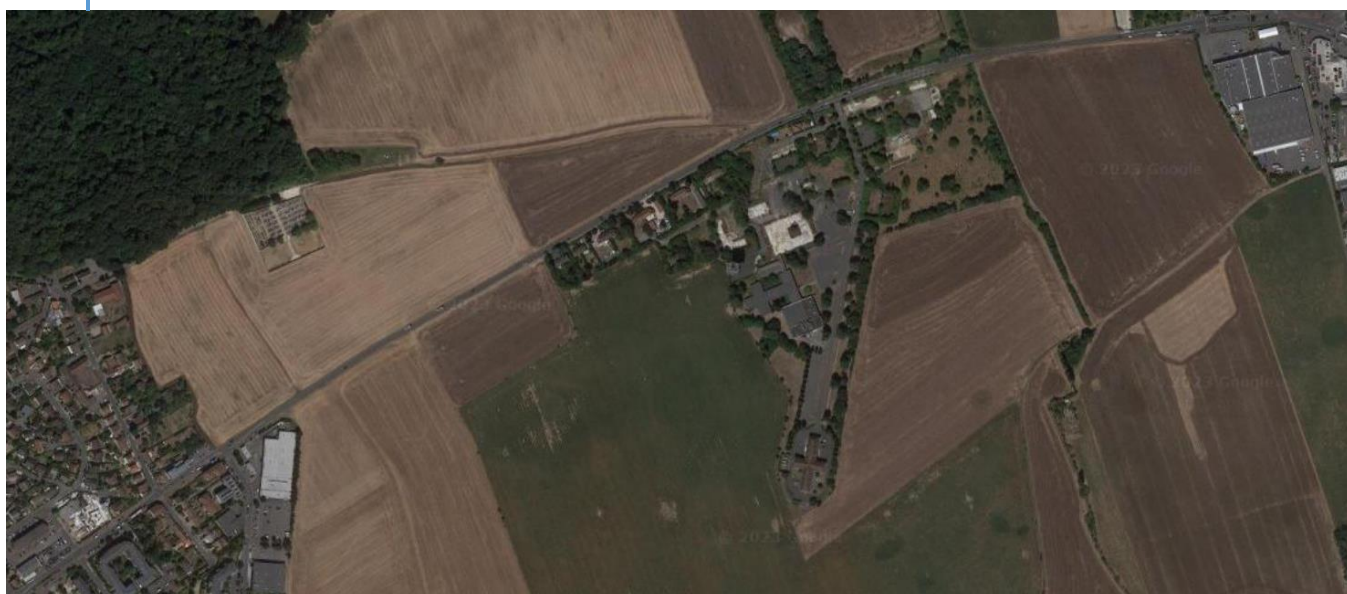
xx

ZAC des Portes de Noiseau

Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)

Du jeudi 30 mars au samedi 29 avril 2023
inclus

Synthèse des propositions et
observations du public



GPSEA - Direction Aménagement et Mobilités

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 ».

L'objectif était le renouvellement urbain d'une partie du site France Télécom de Noiseau. Les activités d'ORANGE recentrées sur la partie centrale du site libéraient ainsi une surface d'environ 6 hectares permettant de répondre à de nouveaux besoins urbains.

Au début des années 70, le site France Telecom constituait le pôle d'emplois principal de la commune, avec plus de 350 personnes employées. Il accueille alors un complexe de bâtiments techniques et administratifs, d'infrastructures d'accueil, de restauration, des logements de salariés et des pylônes qui s'étendaient au sein des espaces agricoles. A partir de la fin des années 90, le site est de moins en moins utilisé par France Telecom, qui libère petit à petit les espaces qu'elle occupe.

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, sur un périmètre incluant le secteur dit France Telecom, selon une nouvelle programmation et fixant les objectifs 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, avec des jardins partagés et des potagers urbains ouverts sur l'espace agricole ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux offrant des perspectives paysagères sur les corridors écologiques.

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 ainsi 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 coconstruction 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.

La participation du public par voie électronique est conduite en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Elle 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 créations de 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 s'est déroulée entre **le jeudi 30 mars et le samedi 29 avril 2023 inclus**, en application de la décision n°DC2023/272 du Président de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) du 13 mars 2023.

Le dépôt des observations et propositions du public s'est fait par voie électronique, au moyen d'une adresse courriel dédiée, accessible du jeudi 30 mars 2023 au samedi 29 avril 2023 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 :

- La décision d'ouverture et d'organisation de la Participation du Public par Voie Electronique ;
- Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et la délibération afférente
- Le projet de dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau ;
- L'étude d'impact et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale en date du 9 février 2023 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage;
- Les avis des personnes publiques intéressées ;
- Les extraits des insertions Presse (Le Parisien et les Echos).

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 13 mars 2023 soit 17 jours avant le début de la procédure et jusqu'à son terme, d'un avis d'ouverture de la procédure au siège de GPSEA, 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 15 mars 2023 ;
 - Les Echos édition du 15 mars 2023.

Concernant le déroulement de la procédure du jeudi 30 mars 2023 au samedi 29 avril 2023 inclus :

- Mise à disposition du dossier et ouverture d'un registre électronique sur le site de GPSEA (<http://sudestavenir.fr/>) à la rubrique Actualités / Noiseau : Création 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 ainsi que les coordonnées des personnes auprès desquelles les renseignements pouvaient être obtenus figuraient également sur tous les supports d'information précités.

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 samedi 29 avril 2023, quarante-huit 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 : Création de la ZAC des Portes de Noiseau.

Quatre contributions ont été déposées en double par les mêmes personnes et huit contributions identiques ont été déposées par huit personnes différentes.

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

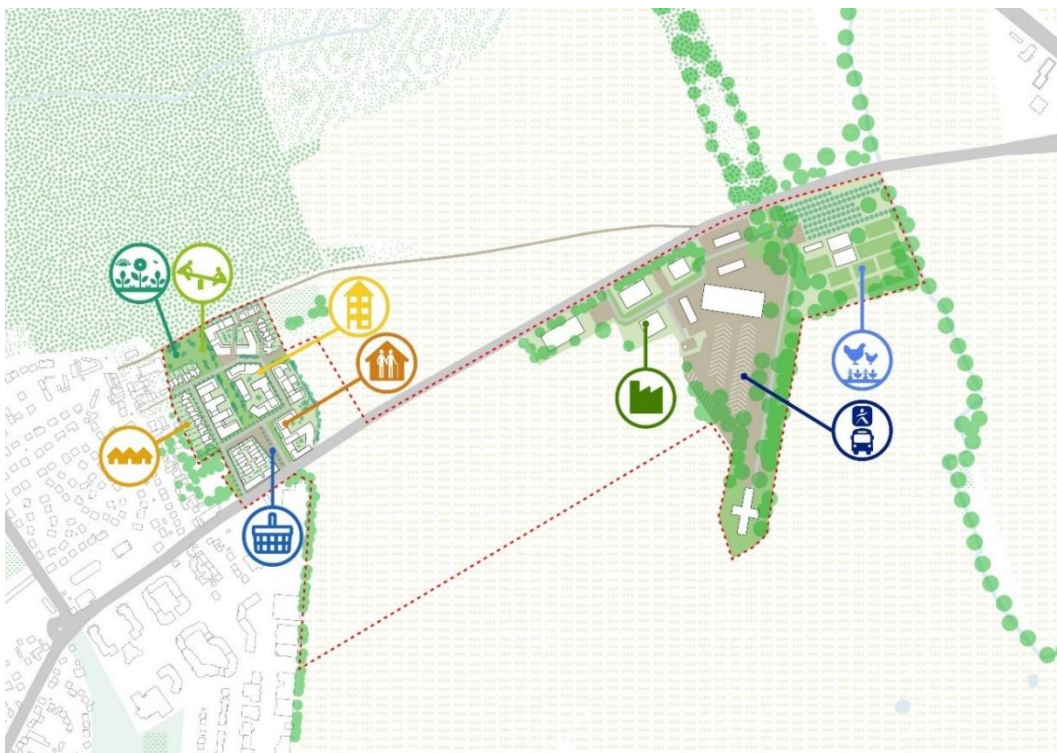
- La suppression des terres agricoles (19) et l'enjeu de leur préservation dans le cadre du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) (5)
- L'artificialisation et la qualité écologique du projet (19)
- La demande d'une plus grande concertation avec les habitants (15)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

5. Contexte

Le projet de ZAC des portes de Noiseau prévoit la construction d'un agro-quartier sur deux secteurs d'entrée de ville. La première à dominante Habitat se situe dans la continuité de l'urbanisation de la ville à proximité de l'ancien bourg. La seconde, plus isolée du centre-ville, correspond, quant à elle, 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 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 bus (130 bus) d'Ile-de-France Mobilités, composé d'une flotte innovante de bus à hydrogène et de bus à propulsion classique ;
- La préservation de 17 hectares de surfaces agricoles en partie centrale ;
- L'aménagement d'un quartier d'habitations sur la partie ouest de la ZAC sur 4,5 ha : construction de 417 logements (ainsi que d'une galerie marchande et un commerce alimentaire) dont 27 pavillons en accession, 234 logements en accession et locatif libre en immeuble collectif R+2, 66 logements locatifs sociaux en collectif R+2 et 90 logements en résidence sociale seniors.



L'étude d'impact de la ZAC des Portes de Noiseau transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 9 décembre 2022 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 - 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 du Contrat de Mixité Social (CMS) signé avec l'Etat qui prévoit la construction de 265 logements locatifs sociaux dont 188 avant 2025 ;
- 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 création de la ZAC des portes de Noiseau ce qui a permis de déterminer les éléments de programmation. Plusieurs thèmes du projet seront précisés par la suite et des études complémentaires seront réalisées pour les mettre en œuvre.

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), et donc le public sera de nouveau amené à se prononcer sur un projet approfondi.

6. Réponses détaillées de Grand Paris Sud Est Avenir aux avis déposés dans le cadre de la PPVE

- La suppression des terres agricoles et l'enjeu de leur préservation dans le cadre du PAEN

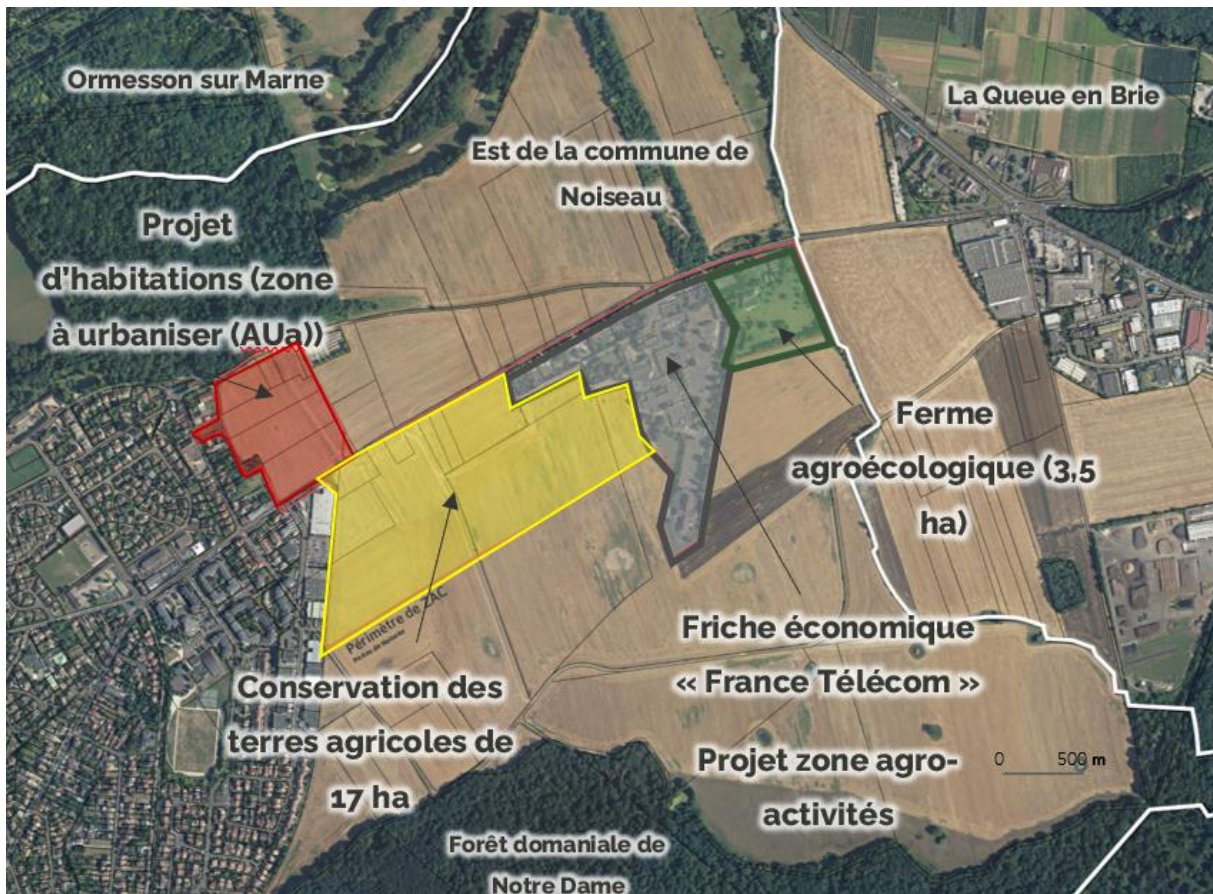
Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau se déploie, en effet en partie sur une parcelle agricole de 4,8 hectares inscrite en zone à urbaniser (AUa) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Cette zone fait en outre l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont les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

Pour autant, afin de compenser la suppression 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.

Il est rappelé que les 17 hectares de surfaces agricoles situées entre la friche France Télécom et l'entrée de ville sont intégralement préservées. Bien qu'incluses dans le périmètre, le projet n'aura aucun impact sur la propriété et l'exploitation de ces terres étant donné qu'elles ne seront pas acquises par l'aménageur chargé de mettre en œuvre le projet de ZAC. Des échanges sont en cours 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 (PAEN) du Val-de-Marne, outil visant à conforter la vocation agricole et naturelle des espaces concernés, et à les valoriser. Le calendrier prévisionnel du PAEN prévoit un arrêt du périmètre d'ici la fin de l'année 2023. Celui-ci sera ensuite soumis à enquête publique pour une approbation définitive courant 2024.



- L'artificialisation et la qualité écologique du projet

Au regard des objectifs précités, de construction de logements, notamment sociaux, mais également de préservation de l'économie agricole, le maître d'ouvrage a mené des études depuis 2021 pour approfondir le projet et en améliorer la qualité au regard notamment des enjeux environnementaux et de sobriété foncière. Ainsi le projet vise à :

- Limiter la consommation de terres céréalières cultivées aux 4,8 ha (contre 23,1 ha dans le projet objet de l'étude d'impact déposée en 2020) de terres classées en zonage à urbaniser (AU) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2018 ;
- Réduire l'artificialisation de terres en réservant, sur les 4,8 ha de terres consommées, une emprise d'espaces de pleine terre de 35 % au sein du quartier logements, soit 1,7 ha. L'artificialisation est ainsi ramenée à 3,1 ha ;
- Restituer 1,6 ha de terres artificialisées de la zone Ufb 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 logement de la ZAC des Portes de Noiseau s'inscrit dans un objectif d'exemplarité environnementale. Il prévoit la réalisation de 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 logement 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. 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 bâtiments. Le nombre de places sur voirie 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 demande d'une plus grande concertation avec les habitants

Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau s'inscrit dans un processus de concertation continue tout au long 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, il convient d'engager la concertation 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 ainsi 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 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 projet. Ainsi, par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-21 du 2 décembre 2020, GPSEA et la Ville de Noiseau ont décidé d'organiser une nouvelle concertation en fixant 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 Noisieu et GPSEA), les experts travaillant à sa faisabilité (architectes, urbanistes, paysagistes, experts du développement durable et de l'environnement...) et les habitants. Elle s'est organisée selon les modalités suivantes :

- Registres de concertation

À la suite de la délibération du 2 décembre 2020 fixant les modalités de la concertation, deux registres de concertation ont été mis à disposition à l'accueil de la mairie de Noisieu et au siège de Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil. Aucune observation n'a été consignée dans les registres ;

- Une réunion publique

Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Noisieu ont organisé le 15 avril 2021 une réunion publique sous forme de Web-conférence réunissant environ 60 participants. Le lien de connexion de la réunion a été diffusé sur la plaquette de communication du projet et relayé sur le site internet de la Ville ;

- Plaquette de communication

En avril 2021, une plaquette de communication a été distribuée en 2 500 exemplaires dans les boîtes aux lettres des Noiséens.

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. A l'issue de la PPVE, étape réglementaire préalable à la création 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 seront prévus.

L'objectif est de poursuivre la concertation tout au long de l'élaboration du projet, en présentant ses avancées et en recueillant les contributions des habitants et acteurs concernés.

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), et donc le public sera de nouveau amené à se prononcer sur un projet approfondi.

- Les émissions de Gaz à Effet de Serre générées par le projet et la congestion automobile

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

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 dans le cadre de l'étude d'impact montrent que les émissions de polluants ne dépassent pas le seuil de qualité l'air au niveau des sites sensibles.

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'ensemble de la population présente dans le périmètre d'étude est soumise à des niveaux de pollution inférieurs à la valeur réglementaire.

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

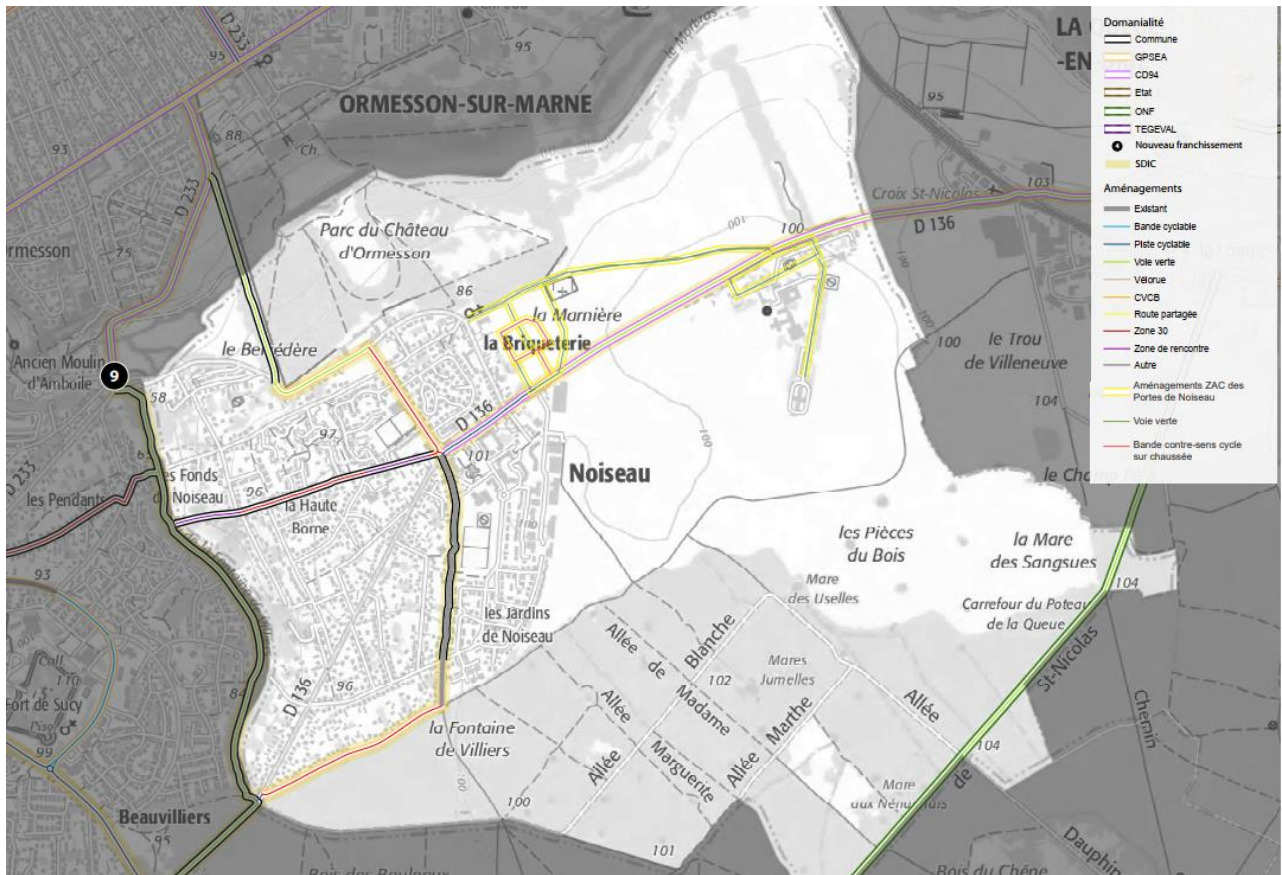
- Le projet ne prévoit pas de voie traversante, ceci afin de supprimer les trajets de transit motorisés à l'intérieur du nouveau quartier de logements ;
- Le projet favorise et valorise l'ensemble des modes de transports alternatifs par la création d'itinéraires doux sécurisés et la création de perméabilités 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 modes actifs composent le nouveau quartier logement avec la coulée verte, la voie verte qui organisent l'accessibilité au square de l'église, à la placette commerciale, au chemin rural et au-delà à l'ancien site France Telecom.

La coulée verte Nord Sud constitue une première connexion douce et paysagère au cœur du quartier. D'une largeur de 15m, elle se veut être un espace de rencontre où la pleine terre domine avec une large pelouse plantée, un espace de convivialité intergénérationnelle à distance des circulations routières.

Le projet propose en complément une nouvelle circulation douce, une voie verte, en lisière des champs. Ces deux circuits permettent notamment 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 et relie le chemin du cimetière au Nord. Sur cette nouvelle circulation douce, le projet propose également un lieu singulier : un belvédère pour profiter du grand paysage agricole.



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

- L'opportunité du projet de ferme agricole et les modalités de dépollution des sols sur la partie ferme

Le projet de ferme agroécologique étudiée 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 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 pour la population tout en pérennisant des emplois agricoles sur le territoire. Le modèle proposé pourrait s'appuyer sur un modèle diversifié comprenant du maraîchage, de l'arboriculture et un petit élevage de poules pondeuses. Ces ateliers pourraient permettre 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 poursuivent 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 financièrement par l'Aménageur de la ZAC des Portes de Noiseau : la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Avenir Développement.

- L'avenir des 17 ha agricoles dans le périmètre de la ZAC et la demande de réaliser une ZAC multi-sites

Le projet de ferme agroécologique étudiée 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 à minima le cahier des charges de l'agriculture 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 pour la population tout en pérennisant des emplois agricoles sur le territoire. Le modèle proposé pourrait s'appuyer sur un modèle diversifié comprenant du maraîchage, de l'arboriculture et un petit élevage de poules pondeuses. Ces ateliers pourraient permettre de créer des synergies sur la ferme et de proposer une gamme variée de produits locaux sur des produits de grande consommation.

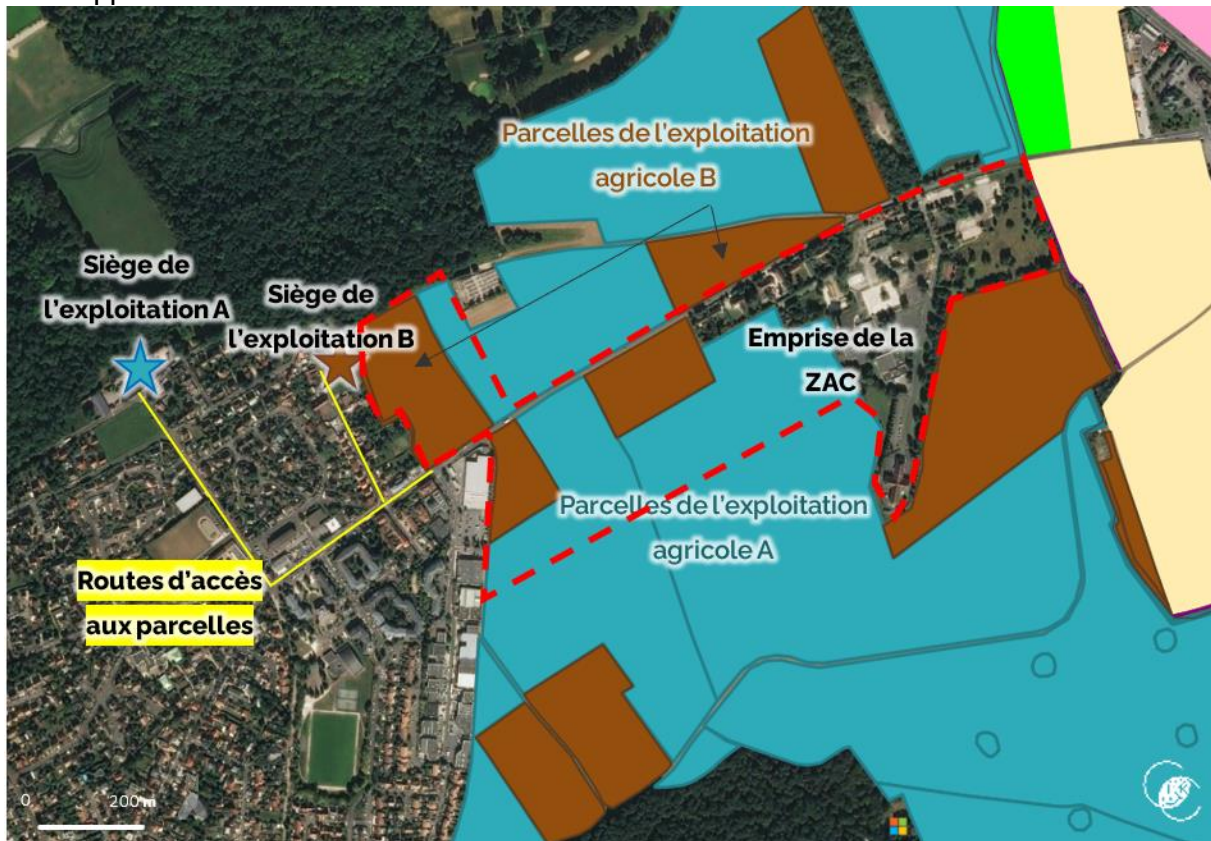
Les études de dépollution se poursuivent sur le site de la future ferme agro-écologique. A ce stade, les sondages n'ont pas détecté de pollution particulière en dehors de certaines concentrations métalloïdes très ciblées et d'une zone circonscrite de dépôts sauvages dont les caractéristiques doivent 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 financièrement par l'Aménageur de la ZAC des Portes de Noiseau : la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Avenir

Développement.



L'accessibilité aux parcelles agricoles maintenue dans le cadre du projet de ZAC des portes de Noiseau

S'agissant de la procédure d'aménagement retenue pour l'opération, le choix d'une ZAC « mono-site » s'explique par l'évolution du projet. En effet, les premières réflexions engagées en 2018 prévoyaient d'aménager l'espace agricole situé entre le site France Telecom et l'entrée de ville en y implantant des terrains de sports et une coulée verte reliant les deux secteurs. A la suite des différentes concertations menées, en particulier avec la chambre d'agriculture, il a été convenu de sanctuariser les terrains agricoles et de ne prévoir aucun aménagement sur les 17 hectares centraux. Au regard du calendrier opérationnel de l'opération, le choix s'est porté sur le maintien du périmètre initial, d'un seul tenant, tout en sanctuarisant les 17 ha d'espaces agricoles reliant les deux séquences.

- Le refus de voir implanter un dépôt bus

Le projet de dépôt bus est porté par Ile-de-France Mobilités (IDFM), autorité organisatrice des transports en Ile-de-France.

En tant qu'autorité organisatrice des transports en Île-de-France, IDFM organise et finance les transports publics, fédère l'ensemble des acteurs (voyageurs, élus, constructeurs, transporteurs, gestionnaires d'infrastructures, ...), investit et innove pour améliorer le service rendu aux voyageurs. Elle décide et pilote les projets de développement des réseaux et de modernisation de tous les transports, dont elle confie l'exploitation à des transporteurs. Île-de-France Mobilités, composée de la Région Ile-de-France, de la Ville de Paris et des sept autres départements franciliens, porte ainsi la vision de l'ensemble des transports d'Ile-de-France (train, RER, métro, tramway, T Zen et bus).

La ZAC des Portes de Noiseau participe de cette politique publique pour répondre aux besoins croissants de développement des transports collectifs sur le territoire des communes de Grand Paris Sud Est Avenir.

En effet, le dépôt bus, actuellement situé à Pontault-Combault est sous-dimensionné et éloigné des départs de lignes dont le réseau se structure autour de la gare de Sucy-en-Brie. S'agissant du déplacement d'un dépôt bus existant, l'incidence en matière de circulation des bus sera mineure, la plupart des lignes de bus passant déjà par Noiseau pour rejoindre la gare de Sucy-en-Brie.

Par ailleurs, en matière de performance environnementale, le dépôt bus déployé par Ile-de-France Mobilité sera équipé au Biogaz afin de convertir toute la flotte de bus en énergie propre. Dans cette optique, une station hydrogène est également programmée.

Le projet de dépôt bus est concerné par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). A ce titre, il fera obligatoirement l'objet, avant sa mise en service, d'un dossier de demande de déclaration auprès de la Préfecture, à réaliser par Ile-de-France Mobilités.

Enfin, en matière d'insertion paysagère, un soin particulier sera porté au traitement architectural et paysager des futurs bâtiments.

- La cohabitation du projet de ZAC avec le projet de centre pénitentiaire

Le projet d'agro-quartier de Noiseau a été engagé dès 2018, bien avant les annonces de l'Etat concernant le projet de centre pénitentiaire. Depuis lors, les élus locaux dont le Maire de Noiseau ont fait part de leur opposition concernant le projet de prison pour lequel aucune localisation précise n'a été indiquée.

A ce jour, il n'est pas envisagé que le projet de centre pénitentiaire puisse avoir un impact sur le projet d'agro-quartier.

- La gestion des eaux de pluie et la crainte de construire en zone inondable

En matière de collecte des eaux pluviales, le nouveau quartier Logement prévoit une stratégie de gestion durable et environnementale des eaux de pluie. En effet, le terrain réalisé met en évidence un impluvium extérieur conséquent de l'ordre de 53 ha. Les eaux de ruissellement en provenance de ce bassin versant seront donc interceptées à l'amont du projet et détournées dans une noue périphérique qui permet de restaurer la continuité hydraulique actuelle (rejet dans le milieu naturel à l'aval).

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.

- L'éloignement des transports collectifs et la saturation du RER A

La ZAC des Portes de Noiseau est desservie par deux lignes de bus et trois points d'arrêts :

- Les champs (ligne 2) : au droit du site France Télécom ;
- Mendès France (ligne 2 et 3) : au sud du futur quartier de logements ;
- Léon Bresset (ligne 3) au nord-ouest du futur quartier de logements.

Cette desserte permet un rabattement vers le RER A (Gare de Sucy-Bonneuil en 13 minutes) et le RER E (Gare d'Emerainville-Pontault-Combault en 17 minutes). Dans le cadre du projet, l'accès aux transports collectifs sera facilité, d'autant que l'implantation du dépôt bus par

Ile-de-France Mobilités doit permettre d'optimiser le réseau en réduisant les kilomètres effectués à vide par les conducteurs et d'augmenter la capacité de remisage des véhicules pour développer l'offre bus.

Par ailleurs, plusieurs projets de transports en commun structurants sont projetés à l'horizon 2030 sur le territoire du Val-de-Marne. Le projet du Grand Paris Express prévoit le développement de la ligne 15 Sud traversant le département d'Est en Ouest, facilitant ainsi les déplacements de banlieue à banlieue.

Depuis la gare de Sucy-en-Brie cette nouvelle ligne du métro serait accessible depuis la gare de Saint-Maur-Créteil en correspondance avec le RER A, ce qui contribuera à désaturer les transports collectifs.

- La nécessité de réaliser une liaison douce sur la RD136 pour relier le bourg à la future zone d'activité

Le conseil départemental du Val-de-Marne (CD94) est compétent pour l'aménagement des voiries du domaine public départemental dont la RD 136. Des échanges réguliers avec le CD94 ont eu lieu depuis le démarrage du projet et se poursuivront tout au long de l'opération pour étudier les modalités de requalification de la RD136. A ce stade, la largeur de la voirie sur le domaine public ne permet pas d'insérer une piste cyclable.

Dans l'attente des modalités de réalisation de cette liaison douce par le Département du Val-de-Marne, le projet prévoit la réalisation d'un itinéraire cyclable le long du Chemin du Cimetière permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la future ZAC des Portes de Noiseau. Le chemin du cimetière de Noiseau sera ainsi aménagé pour favoriser la pratique des modes actifs au quotidien ou pour le loisir.

- L'impact du projet en matière de rattrapage des logements sociaux sur la commune

Le projet d'agro-quartier prévoit la construction d'environ 327 logements dont 66 logements locatifs sociaux et l'implantation d'une résidence sénior sociale de 90 logements. La réalisation de ces logements permettrait à la commune de passer de 14,45% de logements sociaux à 19,37%, lui permettant ainsi d'accélérer son rattrapage imposé par la loi SRU visant un taux de logements sociaux de 25%.

En parallèle, la commune s'est engagée auprès de l'Etat dans un programme triennal de réalisation de logements sociaux dont les objectifs sont respectés chaque année. En conséquence, l'Etat a autorisé Noiseau à conserver sa compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

- La maîtrise du foncier sur le site France Telecom

La création de la ZAC répond à plusieurs objectifs d'intérêt général : reconquête, valorisation et sécurisation d'une friche urbaine, mise en place d'un plan alimentaire territorial avec la création d'une ferme agro-écologique en vue d'une production et d'une consommation locale, création d'emplois (ferme, parc d'agroactivités et dépôt-bus), requalification de l'entrée de ville, création de logements, notamment sociaux, dans un contexte de carence.

La réalisation du projet de ZAC des Portes de Noiseau, notamment sur le site de la friche France Télécom, nécessitera de maîtriser le foncier de l'ensemble du site. Ce dernier, qui accueillait dans les années 70 jusqu'à 350 travailleurs, est aujourd'hui largement désaffecté et n'accueille plus que quelques pavillons encore occupés.

Dans ce cadre, des négociations interviendront avec les propriétaires encore présents sur le site en vue d'acquérir leurs terrains. En cas d'impossibilité d'acquisition amiable, une procédure d'expropriation pourra être mise en place. Le cas échéant, cette procédure respectera les exigences légales et réglementaires protectrices des propriétaires et nécessitera notamment l'obtention d'une déclaration d'utilité publique (DUP). A ce stade, cette procédure n'a pas été engagée.

- Le dimensionnement des réseaux d'eau et d'électricité

Le projet de ZAC est au stade du dossier de création et des études techniques complémentaires vont être menées dans les prochaines étapes.

Les études pré-opérationnelles ont permis de réaliser un premier inventaire des réseaux et d'initier les études techniques pour une viabilisation du site avec un diagnostic du dimensionnement des réseaux existants.

Les conclusions des études pré-opérationnelles sont les suivantes :

Projet logements

Le projet d'aménagement du secteur « Logements » se développe à partir de la route de La Queue-en-Brie (RD136) qui constitue le point de développement des réseaux viaires du projet. C'est à partir de cette voie que se développent ensuite le réseau de desserte du projet et les réseaux nécessaires à la viabilisation du site.

- En matière d'assainissement (eaux usées) : à ce stade de l'étude, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau, l'exutoire identifié est le réseau d'assainissement départemental situé rue de Léon Bresset ;
- Concernant l'eau potable et la défense incendie : à ce stade, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau, il est prévu un raccordement sur la conduite existante située route de La Queue-en-Brie (RD136) ;
- Concernant le réseau de gaz : à ce stade, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau, il est prévu de développer un réseau raccordé sur la conduite existante située route de La Queue-en-Brie (RD136) ;
- Pour l'électricité : à ce stade de l'étude, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau et des besoins futurs, il est prévu la création de postes de transformation HT/BT permettant ensuite desservir le projet en électricité. La localisation des postes reste à valider avec ENEDIS et leur raccordement au réseau HTA situé route de La Queue-en-Brie (RD136) sera directement effectué par le gestionnaire. L'un de ces postes sera par ailleurs équipé d'une armoire de commande pour l'éclairage public ;
- En matière d'éclairage public : pour des raisons économiques et environnementales, le matériel projeté sera de type LED à optique asymétrique. La hauteur et la puissance des candélabres seront déterminées par le biais d'une étude spécifique permettant de vérifier les normes en matière d'éclairage des espaces publics. Le réseau d'alimentation sera développé à partir du poste électrique accueillant l'armoire de commande ;
- Pour la télécommunication : sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau le raccordement au réseau téléphonique s'effectuera au niveau de la route de La Queue-en-Brie (RD136).

Projet renouvellement de la friche économique

Le projet de renouvellement urbain de la friche économique France Telecom se développe à partir de la route de La Queue-en-Brie (RD136) qui constitue le point de développement

des réseaux viaires du projet. C'est à partir de cette voie que se développent ensuite le réseau de desserte du projet et les réseaux nécessaires à la viabilisation du site.

- Pour l'assainissement des eaux usées : à ce stade de l'étude, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau, l'exutoire identifié est le réseau d'assainissement départemental situé au nord du site au niveau du Morbras ;
 - Pour l'eau potable et la défense incendie : à ce stade de l'étude, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau, il est prévu un raccordement sur la conduite existante située route de La Queue-en-Brie (RD136) ;
 - Pour le réseau de gaz : à ce stade de l'étude, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau, il est prévu de développer un réseau raccordé sur la conduite existante située route de La Queue-en-Brie (RD136) ;
 - Pour l'électricité : à ce stade, et sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau et des besoins futurs, il est prévu la création de postes de transformation HT/BT permettant ensuite desservir le projet en électricité. La localisation des postes reste à valider avec ENEDIS et leur raccordement au réseau HTA situé route de La Queue-en-Brie (RD136) sera directement effectué par le gestionnaire. L'un de ces postes sera par ailleurs équipé d'une armoire de commande pour l'éclairage public ;
 - Pour l'éclairage public : pour des raisons économiques et environnementales, le matériel projeté sera de type LED à optique asymétrique. La hauteur et la puissance des candélabres seront déterminées par le biais d'une étude spécifique permettant de vérifier les normes en matière d'éclairage des espaces publics. Le réseau d'alimentation sera développé à partir du poste électrique accueillant l'armoire de commande ;
 - Pour la télécommunication : sous réserve de l'avis du gestionnaire du réseau le raccordement au réseau téléphonique s'effectuera au niveau de la route de La Queue-en-Brie (RD136).
- Le développement des énergies renouvelables

Les énergies renouvelables (ENR) ont fait l'objet d'une étude dédiée. Les conclusions ont montré un potentiel de développement pour :

- L'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) ;
- L'aérothermie (pompes à chaleur) ;
- La récupération de chaleur ;
- La cogénération.

Les études se poursuivent pour intégrer les dispositifs ENR dans le projet. A titre d'exemple, un potentiel de production d'électricité photovoltaïque a été identifié par l'installation d'ombrières en toiture de la halle de maintenance du dépôt bus.

Également, des études seront réalisées en phase projet (PRO) concernant la faisabilité du :

- Chauffage des logements par Pompe à Chaleur (PAC) Air-Eau, Eau Chaude Sanitaire (ECS) comprise au lieu de chaudières gaz à condensation ;
 - Chauffage des logements par PAC Air-Eau, Chauffage de L'ECS par Panneaux solaires au lieu de chaudières gaz à condensation.
- La nécessité de prévoir une aire d'accueil des gens du voyage si la commune dépasse 5 000 habitants

La loi du 5 juillet 2000 stipule en effet que les communes de plus 5 000 habitants prévoient des emplacements de séjour pour les gens du voyage.

Toutefois, cette obligation est encadrée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui fixe le nombre de places par commune et l'emplacement des aires. Aujourd'hui, il n'existe pas de schéma en vigueur sur le Val-de-Marne.

Par ailleurs, les places d'accueil sont mutualisées à l'échelle d'une intercommunalité comme c'est le cas, par exemple de l'aire d'accueil de Créteil-Pompadour qui englobe les places requises pour les communes d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brevannes.

Ainsi, compte-tenu de la mutualisation des places à l'échelle intercommunale, il n'est pas prévu d'avoir une aire d'accueil dans chaque commune. A ce jour, aucun projet d'aire d'accueil et encore moins son emplacement n'est envisagé sur Noiseau.

- La protection des arbres remarquables dans le cadre du projet (1)

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

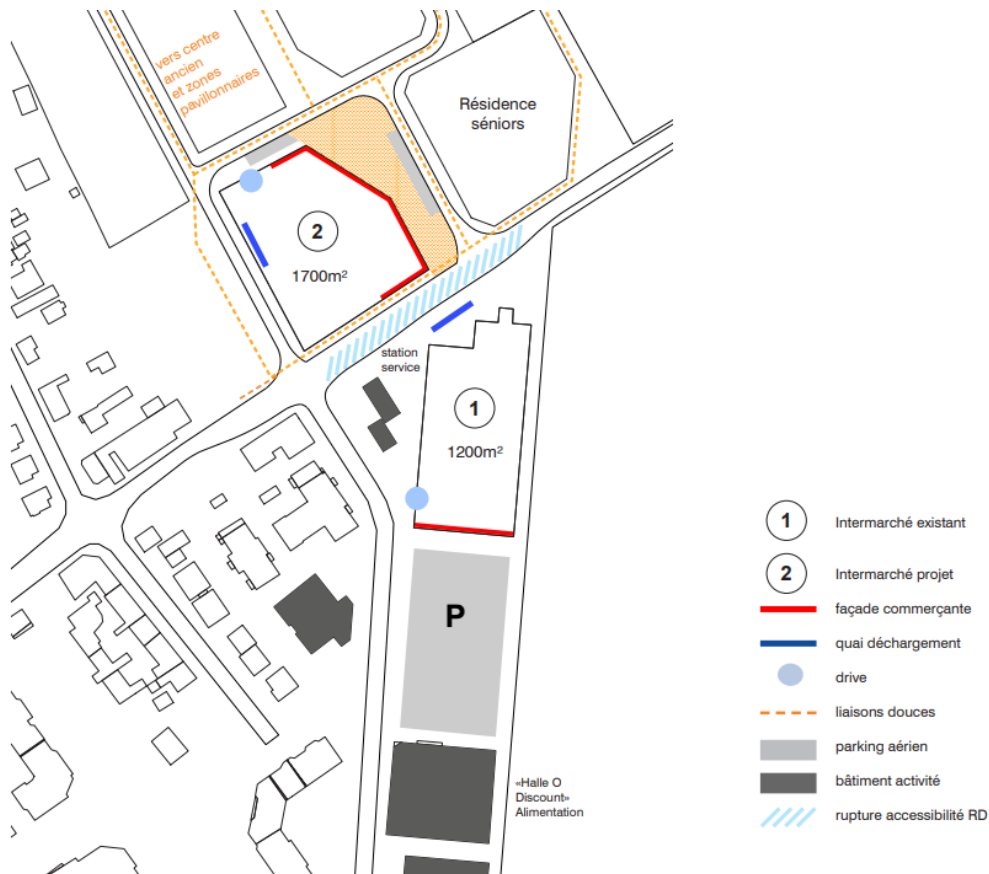
Il est confirmé que le projet de renouvellement urbain de la friche économique France Telecom reposera sur la protection et la mise en valeur de cette structure paysagère existante.

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.
- Le déplacement de l'Intermarché et l'artificialisation des sols (1)

Il est rappelé ici :

- Les raisons pour lesquelles le supermarché est intégré dans le quartier de logements ;
- Les raisons pour lesquelles il n'est pas possible de réaliser ce nouveau supermarché sur son site d'implantation actuelle ;
- La programmation de l'îlot en question : nonobstant la réalisation du nouveau supermarché, le programme prévoit la construction d'environ 60 logements sur cette parcelle.



1 Intermarché existant

- 1200m² de surface de vente.
- aucune possibilité d'augmenter la surface de vente au regard de la géométrie du bâtiment et de l'occupation de la parcelle actuelle. Or le nouveau quartier prévoit une augmentation de la population totale de Noisseau d'environ 20%, ce qui nécessite une réelle adaptation face aux futurs besoins.
- des commerces de proximité.
- un espace de drive.
- un quai de déchargement extérieur et en entrée de ville.
- une façade commerçante à l'arrière du bâtiment et donnant sur un vaste parking aérien.
- l'intermarché est situé entre une zone d'activité au Sud et la route départementale au Nord qui marque une réelle coupure, isolant le supermarché en lisière de ville.
- il s'inscrit dans la ZAC de la Pepinière construite à la fin des années 80 avec un bâtiment bientôt obsolète.
- peu d'accessibilité par les modes doux, favorisant un usage de la voiture quasiment systématique.

2 Intermarché projet

- 1700m² de surface de vente.
- des commerces de proximité.
- un espace de drive.
- un quai de déchargement intégré au bâtiment pour limiter les nuisances.
- une façade d'entrée de ville qualitative et dynamique donnant sur une place publique animée par des commerces.
- l'intermarché comme centralité urbaine au coeur du nouveau quartier de logements.
- valorisation d'un programme mixte, ambitieux et moderne avec des logements en superstructure, ce qui n'aurait pas été possible sur l'intermarché existant au regard de la réglementation du PLU.
- encourager un accès quotidien et attractif avec la mise en avant des liaisons douces qui relient directement au centre ancien de Noisseau et aux zones pavillonnaires.
- une proximité avec la résidence senior évitant aux usagers de traverser la RD
- un parking en sous-sol limitant les surfaces d'enrobé.
- des places de dépose minute facilement accessibles en surface.

Les pistes de réaménagement

- le bâtiment existant pourrait accueillir une nouvelle programmation liée à une surface de vente ou au secteur d'activité.
- le parking aérien existant est très peu planté aujourd'hui et pourrait être végétalisé si à l'avenir les besoins en accueil du public sont moins importants que ceux du supermarché actuel.
- la façade en entrée de ville pourrait être réaménagée qualitativement et ouverte sur la place commerçante, créant un dialogue avec le nouveau quartier.
- le quai de déchargement, si besoin il y en a dans la future programmation pourra être repositionné sur la façade arrière.

7. 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 création de la ZAC des Portes de Noiseau est soumis à l'approbation du conseil de territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-19-1 II du code de l'environnement, cette synthèse est rendue publique par voie électronique (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.