



**Zone d'aménagement concerté (ZAC) des  
Portes de Noiseau**

**MEMOIRE EN REPONSE**

**SAISINE MRAe – ETUDE D'IMPACT ACTUALISEE**

**NOVEMBRE 2024**

## **Table des matières**

### **I. Recommandation n°1..... 5**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire déclaré projet d'intérêt général le 18 mai 2024 en analysant les effets cumulés des deux projets et leur articulation, notamment sur la consommation d'espaces, le paysage, les déplacements et l'agencement des espaces publics de la Zac, puisque l'accès principal du centre pénitentiaire est appelé à la traverser »

### **II. Recommandation n°2..... 6**

« L'Autorité environnementale recommande de présenter les incidences du déplacement du supermarché, de sa relocalisation dans la Zac et le devenir de son site actuel d'implantation, dès lors que ces éléments constituent pleinement des composantes du projet de Zac au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ».

### **III. Recommandation n°3..... 7**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer la nécessité, au regard des besoins et du potentiel d'implantation dans le tissu urbanisé de la commune, d'un aménagement entraînant une artificialisation très importante, notamment dans la première phase destinée aux logements et au supermarché ».

### **IV. Recommandation n°4 ..... 9**

« L'Autorité environnementale recommande de prendre des engagements fermes en matière de part minimale de pleine terre à respecter, qui seront transcrits dans les pièces opposables aux acquéreurs de lots dans la Zac (CPAUPE, fiches de lots) ».

### **V. Recommandation n°5 :.....12**

« L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan des gains et des pertes sur les continuités écologiques engendrés par les modifications des pratiques agricoles ».

### **VI. Recommandation n°6.....13**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau :

- de compléter l'analyse des incidences du projet en démontrant l'effet des mesures proposées ;
- de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées et de leurs habitats pour toutes les espèces dont des spécimens ou des habitats sont susceptibles d'être affectés ;
- de cartographier l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation évoquées ».

### **VII. Recommandation n°7 :.....19**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- conduire une étude origine-destination détaillée des trajets des futurs habitants, usagers, employés et visiteurs du site afin d'évaluer le potentiel de report modal,
- élaborer sur cette base une stratégie de mobilité qui vise à limiter l'usage de l'automobile et à favoriser les modes actifs,
- quantifier les parts modales attendues ainsi que les places de stationnement vélo et automobile qui en découlent ».

**VIII. Recommandation n°8 :.....23**

« L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences en termes de déplacements de la présence de l'établissement pénitentiaire (salariés, prestataires, déplacements des détenus et prévenus, fournisseurs, visites des familles, etc.) et des flux de déplacement associés ».

**IX. Recommandation n°9 :.....23**

« L'Autorité environnementale recommande de présenter de quelle manière les nouvelles voies cyclables créées dans le périmètre de la Zac et prévues en-dehors de ce périmètre permettront d'assurer une chaîne de déplacements sécurisée, confortable et attractive et s'inscriront dans le maillage cyclable existant ou en projet pour permettre aux usagers de rejoindre les centralités environnantes »

**X. Recommandation n°10 .....24**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau au conseil départemental du Val-de-Marne de garantir, dans l'hypothèse du scénario A, la réalisation, sur la RD 136, d'un itinéraire cyclable permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la future Zac des Portes de Noiseau et les principales centralités environnantes (centre de Noiseau, RD4...) ».

**XI. Recommandation n°11 :.....25**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- présenter des mesures d'isolation acoustique renforcées pour les logements, à l'instar de ce qui est programmé pour les infrastructures agroéconomiques ;
- retenir les valeurs limites de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé, y compris, pour les logements, fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire, autant que possible à la source, l'impact sanitaire du projet lié au bruit, en mettant en œuvre des principes d'aménagement pertinents (double exposition des logements, etc.) ».

**XII.Recommandation n°12 .....27**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau :

- de préciser comment le projet prévoit la conservation des arbres présents sur la zone devant être réhabilitée en ferme « agroécologique » ;
- de préciser les modalités d'exploitation de la ferme agroécologique et son intérêt pour le paysage et l'environnement ;

- de maximiser la conservation des arbres plus anciens en tenant compte des qualités existantes du site ;
- de tenir compte, dans l'analyse paysagère et la définition des mesures d'évitement et de réduction à prévoir, des aménagements routiers envisagés ainsi que du projet de centre pénitentiaire.

**XIII. Recommandation n°13.....43**

« L'Autorité environnementale recommande de produire des documents graphiques (et notamment des photomontages et des visuels) supplémentaires du volet logements de la Zac pour appuyer l'analyse de son insertion paysagère et de ses incidences sur le paysage d'entrée de ville ».

**XIV. Recommandation n°14.....51**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter une évaluation des risques liés à l'installation d'un centre de bus fonctionnant au gaz naturel et à la présence d'une station hydrogène à proximité des activités projetées ».

**XV.Recommandation n°15.....54**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- mieux justifier la pertinence de créer une ferme agroécologique sur un site pollué et préciser les garanties apportées quant aux futurs usages des autres sols pollués (notamment par des gaz du sol) ;
- prendre les précautions les plus élevées en matière de dépollution des sols se situant sur l'emprise du projet de ferme agroécologique et réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires à l'issue des travaux de décontamination pour garantir la compatibilité de la qualité des sols avec les usages agricoles projetés ;
- prendre en considération les enjeux liés au volume de terres excavées sur l'ancien site France Télécom, et préciser le volume de réemploi des terres excavées envisageable ;
- préciser l'origine de la terre végétale destinée à la création de la ferme agroécologique ».

**XVI. Recommandation n°16.....58**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- présenter le choix retenu en matière de recours à une énergie produite à partir de ressources renouvelables et de cartographier les possibilités d'implantation d'infrastructures de production d'énergie à partir de ressources renouvelables ;
- réaliser un bilan carbone de l'ensemble des phases du projet en présentant et évaluant les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le projet sur l'ensemble de sa durée de vie ».

**ANNEXES ..... 60**

## **I. Recommandation n°1**

*« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de compléter l'étude d'impact en présentant le projet de centre pénitentiaire déclaré projet d'intérêt général le 18 mai 2024 en analysant les effets cumulés des deux projets et leur articulation, notamment sur la consommation d'espaces, le paysage, les déplacements et l'agencement des espaces publics de la Zac, puisque l'accès principal du centre pénitentiaire est appelé à la traverser »*

Une telle recommandation nous paraît infondée tant en droit qu'en fait.

(a) En droit, aux termes de l'article R. 122-5 II 5° e) du code de l'environnement, l'étude d'impact comporte notamment une analyse *« du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.*

*Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.*

*Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.*

*Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :*

- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ;*
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public ».*

Au cas présent, au moment de la transmission de l'étude d'impact actualisée à l'autorité environnementale (accusé de réception datant du 31 mai 2024), le projet du centre pénitentiaire avait été soumis à une concertation préalable qui s'est déroulée du 9 janvier au 17 février 2023, sous l'égide de la Commission Nationale du débat Public (CNDP). Par ailleurs, et préalablement à sa reconnaissance de PIG, le projet avait été mis à la disposition du public en février-mars 2024.

Toutefois, ces procédures se situent en amont de la démarche d'évaluation environnementale. A ce jour, le projet de centre pénitentiaire n'a fait l'objet (i) ni d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 du code de l'environnement et d'une consultation du public (ii) ni d'une évaluation environnementale au titre du même code pour laquelle un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 18 mai 2024 portant qualification du futur centre pénitentiaire en PIG n'a pas pour conséquence de faire rentrer ce projet dans la catégorie des « projets approuvés » au sens de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

En particulier, un arrêté de PIG « ne confère aucun droit à réaliser des travaux, aménagements ou ouvrages » (CE 4 juin 2012, req n°340213) et n'est pas une décision relative à l'utilisation ou l'occupation des sols (CE 18 novembre 2009, req n° 309096).

L'arrêté préfectoral portant qualification du futur centre pénitentiaire en PIG ne peut donc être assimilé à une décision permettant à ce projet d'être réalisé au sens de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

(b) Au demeurant, le projet de centre pénitentiaire n'est aujourd'hui pas défini et se limite à une courte description dans le dossier mis à la disposition du public de

reconnaissance du projet en PIG. Il est donc amené à largement évoluer dans sa configuration et son contenu.

Dans de telles circonstances, la SPLA Avenir Développement ne dispose pas des éléments techniques nécessaires pour pouvoir analyser les effets cumulés du projet de centre pénitentiaire avec le projet de ZAC.

## **II. Recommandation n°2**

*« L'Autorité environnementale recommande de présenter les incidences du déplacement du supermarché, de sa relocalisation dans la Zac et le devenir de son site actuel d'implantation, dès lors que ces éléments constituent pleinement des composantes du projet de Zac au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ».*

La relocalisation de l'Intermarché de la commune au sein du nouveau quartier de logements initialement présenté dans le programme de la ZAC des Portes de Noiseau fut récemment supprimée du projet. En effet, la programmation du lot C1, comprenait initialement : une coque commerciale d'une surface de près de 1 900 m<sup>2</sup>, des commerces de proximité aux rez-de-chaussée, et des logements en superstructure.

Le déplacement de l'Intermarché de la commune avait pour but de créer un espace dynamique de proximité avec une place commerçante en façade, de renforcer l'offre commerciale en permettant à Intermarché de s'agrandir, d'avoir un équipement de qualité au regard de la vétusté des locaux actuels, et de permettre aux usagers de s'y rendre par des circuits de mobilités douces créés dans le cadre du projet.

Après avoir analysé les incidences soulevées par l'autorité environnementale, sur ce déplacement et des besoins qui lui sont liés, et par suite des questionnements soulevés sur ce programme par les habitants lors des ateliers de concertation, l'importance de ce déplacement a été requestionnée au cours des études de projet. Également, au cours des derniers échanges avec Intermarché, celui-ci a renoncé à ce déplacement pour des raisons lui appartenant, et confirmant alors l'évolution du programme du lot C1, qui n'accueille alors plus l'Intermarché existant dans la commune.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les incidences du déplacement de l'Intermarché, de sa relocalisation dans la ZAC et du devenir de son site actuel d'implantation. Cette recommandation n'a donc plus lieu d'être, au regard de la modification de cet élément de projet.

Nous rappelons également, dans ce contexte, que la programmation de la ZAC des Portes de Noiseau n'est pour autant pas modifiée. Cette modification concerne seulement l'Intermarché, les commerces de proximité et les logements prévus à cet emplacement sont maintenus.

Ce changement de destination permet également de redessiner les contours de ce lot, permettant de décaler le front bâti en bordure de route départementale, offrant l'opportunité de créer un espace cycle adéquat (recommandation du département du Val-de-Marne), de renforcer les espaces de pleine terre et de répondre aux enjeux de pollution acoustique.

L'Intermarché ne faisant plus partie du programme de la ZAC, alors les incidences liées à son déplacement s'annulent, et n'a donc pas d'incidence sur l'étude d'impact.



Figure 1 : « Nouvelle faisabilité du lot C2 après la suppression du programme d'Intermarché »

### III. **Recommandation n°3**

*« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer la nécessité, au regard des besoins et du potentiel d'implantation dans le tissu urbanisé de la commune, d'un aménagement entraînant une artificialisation très importante, notamment dans la première phase destinée aux logements et au supermarché ».*

Au 1er janvier 2023, le nombre de résidences principales de Noiseau est de 1882 logements, 286 sont des logements sociaux soit 15,20 % au titre de la loi SRU.

184 logements sociaux sont à construire, 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).

Également, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2024-2030, au regard de la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL) demande à l'échelle du Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir la construction de 1 881 logements par an. La répartition communale de cette production doit être travaillée dans le cadre du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH).

La commune de Noiseau consent à répondre à ces demandes, par la densification de son tissu urbain, relatif à l'OAP n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Les secteurs en renouvellement urbain fléchés sont les suivants : secteur chemin de la Garenne/Rue d'Estienne d'Orves, secteur Rue du Général de Gaulle, secteur Estienne d'Orves, secteur Rue Leon Bresset, secteur Rue Milard, secteur Avenue Pierre Mendès France, et secteur Poste. Comme indiqué au sein de cette OAP n°2 « ces terrains identifiés en zone urbaine dans le bilan du potentiel de mutation et de densification représentent 2,85 ha et un potentiel de

*réalisation minimal de 129 logements* ». Sur ces espaces, un objectif de logements sociaux est fixé à 40%, permettant de créer 52 logements sociaux supplémentaires.

L'OAP n°3 « *secteur d'extension du village* », inscrite au PLU de Noiseau depuis 2018, vient compléter cette potentialité de construction. Le projet de la ZAC des Portes de Noiseau est donc essentiel pour répondre aux besoins et aux objectifs en matière de création de logements. Sa programmation tendant à être équilibrée, la ZAC consent à répondre à la demande par la production de 420 logements et 37% de logements sociaux.

PLU	Nb log	Nb log sociaux	Nb hectares	% log sociaux
OAP N°2	129	52	2,85 ha	40 %
OAP n°3	420	156	4,8 ha	37 %

TOTAL	Nb log sociaux
OAP N°2 + OAP N°3 (potentialités de construction de logements sociaux)	208
Objectifs par rapport aux nombres de résidences principales actuelles	184

La commune de Noiseau peut répondre favorablement aux demandes de l'Etat en matière de production de logements en construisant une partie de ceux-ci sur le secteur de l'OAP n°3 de l'actuel PLU, en extension du tissu urbain existant.

Rappelons également, que diverses mesures ont été prises depuis le premier dépôt de l'étude d'impact en 2020, dans le but de réduire à minima l'artificialisation du site et la consommation des espaces agricoles. De plus, les mesures d'évitement permettront également de réduire l'artificialisation des sols agricoles de la commune de Noiseau. Le projet tend vers une zéro artificialisation nette avec seulement 3,1 ha artificialisés à l'échelle du projet de ZAC. Il est précisé que l'emprise réservée aux espaces de pleine terre représente 35 % du quartier de logements sur l'emprise publique et privé, soit 1,7 ha sur les 4,8 ha. Le quartier fera l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'artificialisation des sols concerne à la fois la production de logements, les stationnements et les espaces de voiries qui lui sont associés. Afin d'éviter le stationnement sauvage, il est primordial de répondre de manière pragmatique aux besoins de stationnement de la population. L'incitation des modes de transports alternatifs à la voiture est majeure, mais les exigences réglementaires en matière de stationnement sont nécessaires afin de ne pas créer de dysfonctionnement stationnaire sur la commune. Les besoins en stationnements restent donc non négligeables.



	Nb logements	Nb places	Besoin en m <sup>2</sup> pour les places
1,5 p/logts collectifs	234	351	8775
1 p/logts sociaux	156	156	3 900
2 p/logts individuels	27	54	1 350
<b>TOTAL</b>	<b>417</b>	<b>561</b>	<b>14025 m<sup>2</sup></b>

La superficie nécessaire pour le stationnement dans le quartier de logement est d'environ 14 000 m<sup>2</sup> de surface, soit 1,5 hectare. Le choix s'est donc tourné sur des équipements en infrastructure.

Face à l'artificialisation et l'imperméabilisation des espaces, nous sommes contraints de faire des choix. Le stationnement enterré, est une solution pour répondre aux besoins en parkings. Dans la mesure du possible les stationnements de surface seront traités de manière semi-perméable, végétalisée, etc.

De plus, le fait de ne pas déplacer l'Intermarché de la commune permet de diminuer les places de stationnement prévues pour ce lot commercial, répondant ainsi uniquement aux besoins en stationnement des résidents de l'immeuble.

#### **IV. Recommandation n°4**

*« L'Autorité environnementale recommande de prendre des engagements fermes en matière de part minimale de pleine terre à respecter, qui seront transcrits dans les pièces opposables aux acquéreurs de lots dans la Zac (CPAUE, fiches de lots) ».*

La poursuite des études dans le cadre de la ZAC a permis de mettre au point un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE) pour les deux secteurs de projet de la ZAC. Ces CPAUE, secteur Logements et secteur Friche France Télécom, avec les fiches de lots, visent à compléter les règles du PLU. Les CPAUE sont destinés aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre des constructions projetées. Ils exposent les grandes lignes directrices du nouveau quartier afin de situer les projets architecturaux dans leur contexte. Ces deux CPAUE fixent des prescriptions générales sur le projet urbain, et des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères (annexe 1 et 2).

La réalisation des CPAUE, s'accompagne de fiches de lots ciblées par programme. La réalisation de ces fiches de lots est en cours, une première fiche de lot pour le programme d'Ile-de-France Mobilités pour la réalisation du centre opérationnel bus a été rédigée en début d'année 2024, et les fiches de lots sont prévues pour les deux secteurs. Ces fiches de lot vont permettre de fixer des engagements chiffrés et fermes suivant la typologie des lots et leur programme. Le CPAUE fixant, par principe, des engagements chiffrés sur l'ensemble du secteur, permet d'encadrer le travail sur les fiches de lots. Ces obligations en matière de pleine terre seront imposées dans ces pièces opposables aux acquéreurs de lots dans la ZAC.

La réalisation du projet de ZAC nécessite des modifications du PLU en vigueur. Ces dernières seront intégrées au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration.

**(a) Secteur Friche France Télécom (secteur UFb) :**

Sur le secteur France Télécom, zonage UFb, le PLU de Noiseau autorise une emprise au sol constructible de 70 % maximum de la superficie du terrain, et 20% des espaces libres devront être traités en espaces verts.

Les engagements pris dans le CPAUPE du secteur imposent une emprise de pleine terre de minimum de 20 % par rapport à l'emprise totale de la parcelle.

**(b) Secteur Logements (secteur AUa) :**

Sur le secteur Logements, zonage AUa, le PLU de Noiseau impose une emprise maximale des constructions de 70 % de la surface du terrain, et 20 % des espaces libres seront traités en espaces verts de pleine terre.

Le CPAUPE du secteur impose que les lots de logements collectifs, aient un minimum de 25 % de pleine terre par rapport à l'emprise totale de leur parcelle. Le % de pleine terre à respecter pour les lots de maisons individuelles sera supérieur (environ 40 %). Ces pourcentages seront détaillés par fiches de lot respectives.

Les fiches de lot imposeront des pourcentages de pleine terre différenciés suivant la taille des lots, leur programme attendu et le paysagement. Des projections ont été réalisées par la maîtrise d'œuvre sur chacun des lots au regard du programme. Ceux-ci permettent de challenger les promoteurs dans les fiches de lots. Ces projections sont aujourd'hui seulement hypothétiques, ce sont des indications de performance et non des résultats définitifs.

Nom de l'ilot	Surface de l'ilot (m <sup>2</sup> )	% Emprise construite (PLU)	% min de pleine terre (CPAUPE)	% min de pleine terre (fiche de lot)	M <sup>2</sup> de pleine terre minimum (fiche de lot)
A1	6 573 m <sup>2</sup>	70 %	25 %	25 %	1 643 m <sup>2</sup>
A2	3 663 m <sup>2</sup>	70 %	25 %	25 %	733 m <sup>2</sup>
A3	4 311 m <sup>2</sup>	70 %	25 %	30 %	1 293 m <sup>2</sup>
A4	2 140 m <sup>2</sup>	70 %	25 %	25 %	535 m <sup>2</sup>
B1	1 374 m <sup>2</sup>	50 %	40 %	40 %	550 m <sup>2</sup>
B2	3 774 m <sup>2</sup>	50 %	40 %	50 %	1 887 m <sup>2</sup>
C1	3 877 m <sup>2</sup>	70 %	25 %	25 %	970 m <sup>2</sup>
C2	3 897 m <sup>2</sup>	70 %	25 %	30 %	1 170 m <sup>2</sup>

La superficie minimale des espaces de pleine terre sur l'ensemble des lots privés de la ZAC, sans inclure les espaces publics, est de 8 781 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à 31% des terrains privés.

Au-delà des objectifs chiffrés, des objectifs paysagés sont mis en place sur la trame brune et la trame verte dans le CPAUPE :

Trame brune : Les projets d'aménagement feront en sorte de limiter leur emprise au sol et de favoriser la continuité des surfaces imperméables. Une attention particulière sera apportée à la compacité des constructions et à l'optimisation des voies de circulation : l'objectif étant de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de constituer un espace de pleine terre le plus large et continu possible. Les places de stationnement et cheminements, même s'ils présentent des revêtements drainants ou partiellement végétalisés, ne seront pas considérés comme des surfaces de pleine terre.

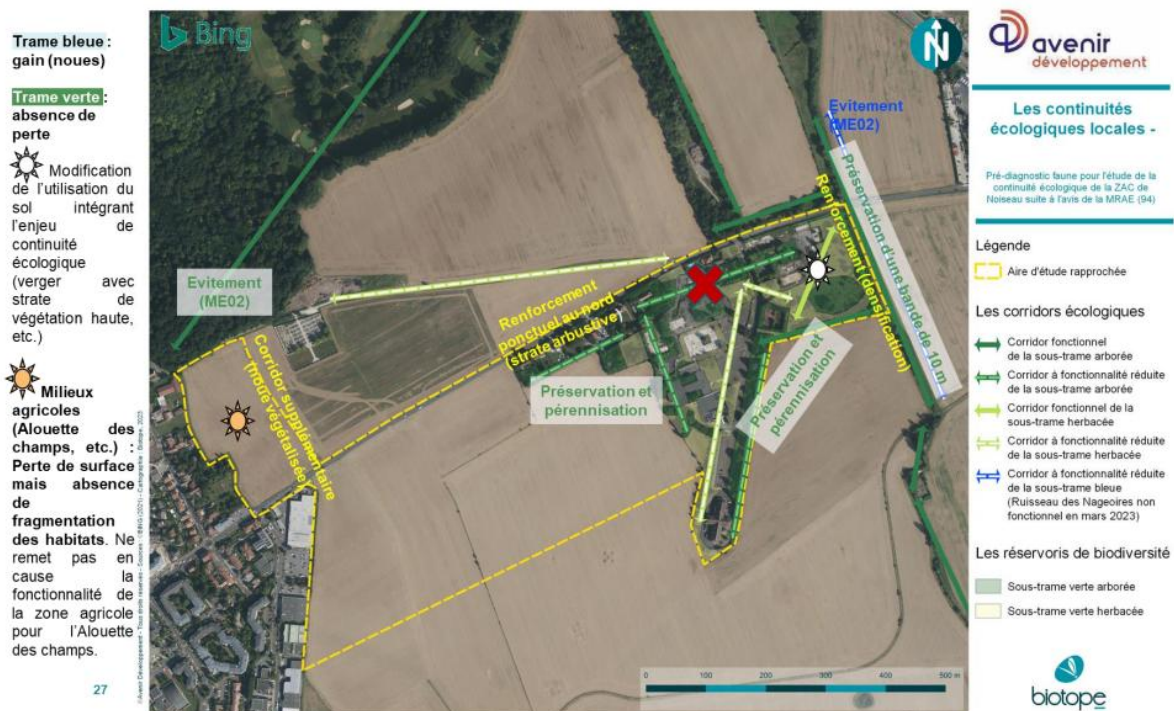
Trame verte : Les jardins en cœur d'îlot s'implanteront dans la continuité des espaces publics paysagers et des éléments naturels remarquables environnants. Pour contribuer à l'ambiance paysagère générale du nouveau quartier et favoriser les trames écologiques existantes, on favorisera des plantations continues et diversifiées. On privilégiera donc toujours les continuités plantées, soit en préservant et amplifiant celles qui sont existantes, soit en proposant un aménagement paysager continu, diversifié et densément planté qui évitera les grandes emprises minérales. Les bâtiments s'implanteront de façon parcimonieuse afin de dégager des grands espaces plantés d'un seul tenant.

## V. Recommandation n°5 :

« L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan des gains et des pertes sur les continuités écologiques engendrés par les modifications des pratiques agricoles ».

Comme indiqué dans le schéma de la partie « *Evaluation des impacts sur les continuités écologiques* » (voir le schéma suivant - Biotope d'Octobre 2023), les modifications des pratiques agricoles concernent deux secteurs :

- Le secteur à l'est de l'aire d'étude, aujourd'hui sans activité agricole et sur lequel sera établie une ferme agroécologique. La modification de l'utilisation du sol devra intégrer l'objectif de préserver les continuités écologiques (verger avec strate de végétation haute, maraîchage avec possibilité d'obtenir le label agriculture biologique, etc.) afin de garantir que les continuités liées à la sous-trame herbacée et arborée seront maintenues sur ce secteur.
- Le secteur à l'ouest de l'aire d'étude, aujourd'hui en culture, ne participe pas aux continuités écologiques. Peu d'espèces peuvent fréquenter ces cultures (citons par exemple l'Alouette des champs et la Perdrix grise). Par ailleurs, la parcelle agricole concernée se situe en bordure d'une zone urbanisée (entre la départementale 136 et le boisement) et en retrait d'une vaste plaine agricole conservée. De fait, aucune fragmentation des habitats n'est donc engendrée par les modifications des pratiques agricoles sur ce petit secteur (environ 5 ha), donc le projet ne remet pas



en cause la fonctionnalité de la zone agricole pour l'Alouette des champs.

Figure 2 : « *Evaluation des impacts sur les continuités écologiques* »

Également, à notre sens, un tel bilan n'est pas imposé par l'article D.112-1-19 du code rural qui précise le contenu de l'étude préalable agricole, qui n'impose pas expressément de mesurer les conséquences des changements de pratiques agricoles.

## **VI. Recommandation n°6**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau :

- de compléter l'analyse des incidences du projet en démontrant l'effet des mesures proposées ;
- de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces protégées et de leurs habitats pour toutes les espèces dont des spécimens ou des habitats sont susceptibles d'être affectés ;
- de cartographier l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation évoquées ».

Au regard des impacts potentiels du projet sur le patrimoine naturel, le porteur de projet s'est engagé à l'élaboration d'un panel de mesures d'évitement et de réduction d'impact visant à limiter les effets dommageables prévisibles.

Classiquement, plusieurs mesures de bonnes pratiques et d'adaptation de planning en phase de travaux sont développées. Elles permettent de minimiser voire d'éviter des impacts lors du chantier, aussi bien concernant les atteintes aux habitats que les perturbations ou risques de destruction de spécimens.

D'autres mesures, spécifiques au contexte du projet, ont été proposées pour éviter ou réduire les impacts.

Les différentes mesures d'évitement et réduction décrites ci-après ont été définies pour supprimer ou limiter les impacts du projet, prioritairement sur les espèces présentant les plus forts enjeux, impactées par le projet. Toutefois, ces mesures sont également bénéfiques pour l'ensemble des espèces des communautés biologiques locales.

### **(a) Les mesures d'évitements et de réductions**

Les objectifs et communautés biologiques visées sont décrits en début de chacune des fiches-mesures, par ailleurs l'ensemble des mesures d'évitements et de réductions sont reprises ci-dessous et cartographiés dans la mesure du possible :

- **ME 01** : L'adaptation de la période de travaux aux sensibilités de la faune permet de réduire les risques de destruction et de dérangement d'individus d'oiseaux, de chiroptères, etc.

- **ME 02 :** L'évitement des milieux humides et boisés à enjeux permet d'éviter la destruction d'habitats d'espèces favorables aux amphibiens, insectes et reptiles.

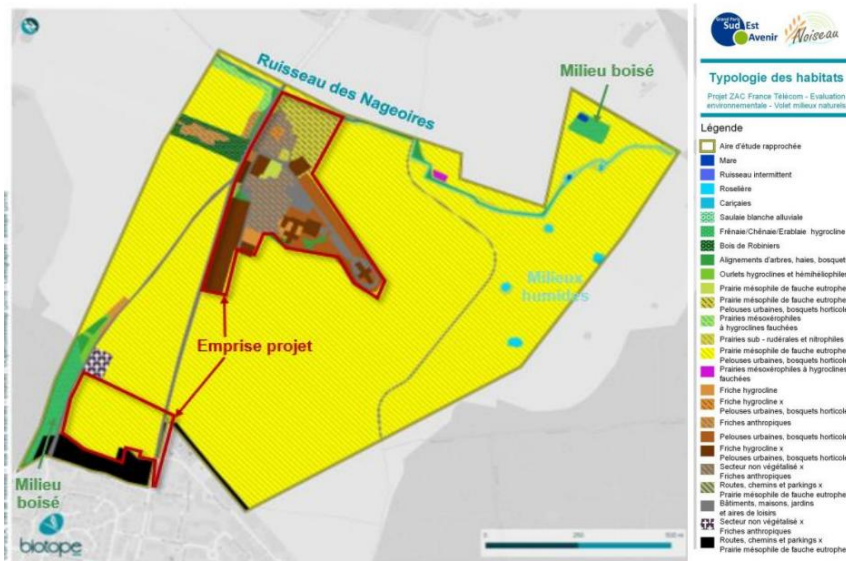


Figure 3 : « Typologie des habitats »

- **ME 03 :** Le balisage en phase chantier des éléments existants intégrés dans les espaces végétalisés du projet garantit la préservation de ceux-ci. Une cartographie des milieux concernés est disponible dans cette fiche, ainsi qu'un tableau des surfaces concernées : 0,66 ha de milieu ouvert herbacé, 0,13 ha de milieu



buissonnant et 1,57 ha de milieu arboré.

Figure 4 : « Eléments existants intégrés dans les espaces végétalisés du projet »

- **MR 01 :** L'assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue est une mesure classique non cartographiable qui concerne l'ensemble des habitats et des groupes de faune et flore susceptibles de fréquenter l'emprise chantier.

- **MR 02:** Il en est de même pour la mesure MR02 de limitation des risques de pollutions chroniques ou accidentels en phase travaux.
- **MR 03:** La lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes limite leur développement et leur propagation en phase chantier et concerne ainsi l'ensemble des habitats naturels, de la faune et de la flore indigène.



Figure 5 : « Cartographie des espèces envahissantes sur l'emprise du projet »

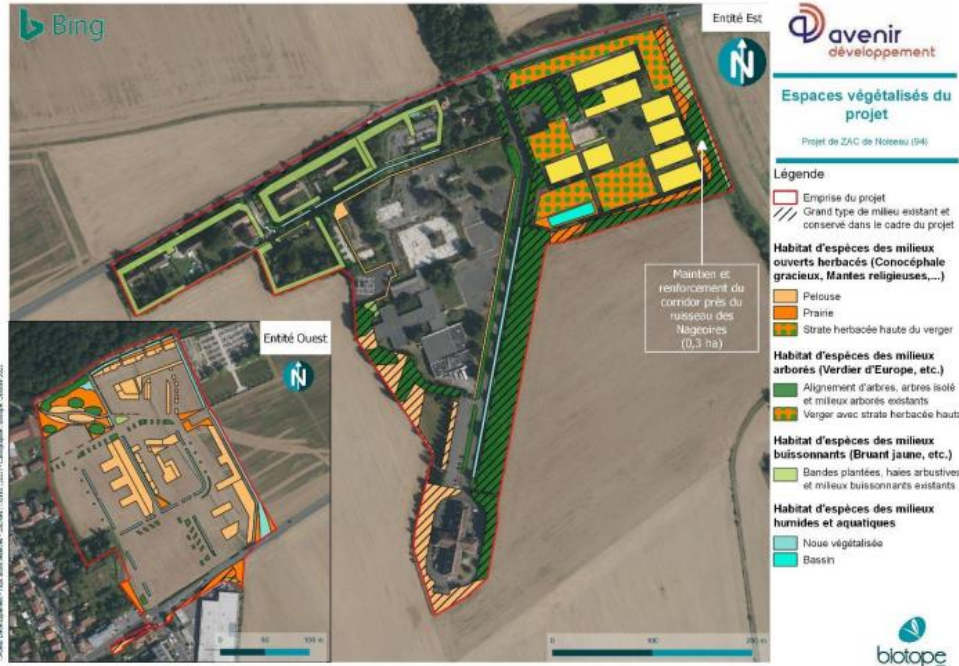
- **MR 04:** L'adaptation de l'éclairage nocturne aux usages et aux espèces réduit le dérangement de la faune en phase travaux et en phase d'exploitation, et notamment de l'ensemble des espèces de chiroptères en chasse ou en transit sur l'aire d'étude. Cette mesure n'est pas cartographiable.
- **MR 05:** La mise en place de barrières anti-retours lors des travaux en bordure des habitats favorables aux amphibiens réduit le risque de destruction d'amphibien lors du chantier, mais également de certains reptiles et mammifères terrestres (Hérisson



d'Europe notamment).

Figure 6 : « Cartographie de la barrière anti-retour en bordure des habitats favorables aux amphibiens »

- **MR 06 :** La mise en place d'espaces végétalisés en faveur de la faune, dont le maintien et renforcement du corridor près du ruisseau des Nageoires permet de créer des milieux variés favorables à une diversité d'espèces, de réduire les impacts sur certaines continuités, d'en renforcer et d'améliorer la fonctionnalité des passages à faune prévus dans le cadre du projet en mesure d'accompagnement. Sont précisés pour chaque grand type de milieux les effets quantifiables de cette mesure avec : surface existante conservée au sein des espaces végétalisés, surfaces créées au sein



des espaces végétalisés, exemples d'espèces pouvant fréquenter le milieu.

Figure 7 : « Cartographie des espaces végétalisés du projet »

- **MR 07 :** L'adaptation des clôtures entre les parcelles pour favoriser la perméabilité au sein de la ZAC permet de réduire la fragmentation des milieux au sein de l'aménagement et de favoriser le transit des espèces terrestres. Cette mesure concerne l'ensemble des clôtures qui seront mises en œuvre et n'est donc pas cartographiable à ce stade.
- **MR 08 :** La mise en place de micro-habitats améliore l'attractivité du site du projet pour les reptiles voire le Hérisson d'Europe, en plaçant des hibernaculums, tas de bois et tas de compost sur des secteurs stratégiques, notamment liés aux continuités écologiques.
- **MR 09 :** La mise en place de nichoirs et de gîtes artificiels à chiroptères réduira les impacts du projet sur les habitats de reproduction de certaines espèces d'oiseaux et viendra augmenter la capacité d'accueil pour l'avifaune et les chiroptères sur l'ensemble de la ZAC. La localisation définitive sera définie conjointement avec un écologue en début de phase travaux.

L'objectif est de 5 nichoirs ou gîtes par hectare sur l'ensemble du site, soit :

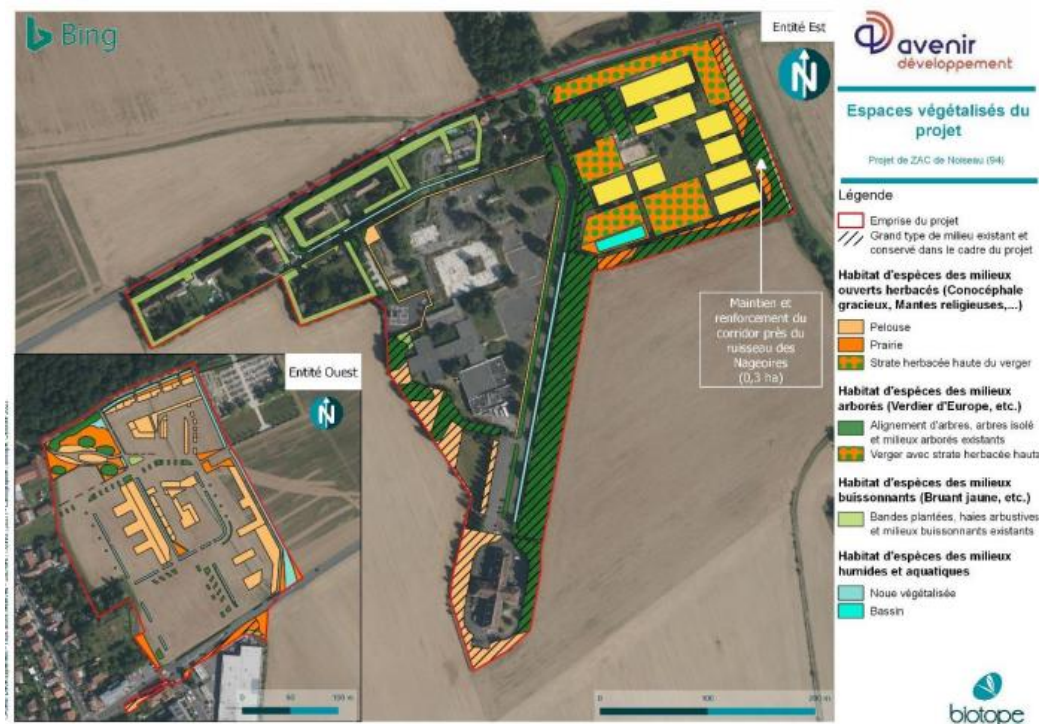
- 30 gîtes artificiels à chiroptères à intégrer au niveau des bâtiments et sur les arbres (gîtes favorables aux Pipistrelles, Noctules, etc.).
- 30 nichoirs pour Martinets noirs ou Hirondelles de fenêtre à intégrer au niveau des bâtiments.



- 30 autres nichoirs à oiseaux au niveau des arbres (Mésanges, Moineaux, Chouettes, Rougequeue, etc.)
- **MR 10 :** La mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts permettra de pérenniser les milieux favorables à la faune et à la flore. Cette mesure n'est pas cartographiable.

**(b) Evaluation des impacts résiduels**

Les impacts du projet sur les habitats d'espèces ont été évalués au regard de l'évolution du projet et des mesures d'évitement et de réduction définies précédemment (voir les mesures ci-dessus). Les habitats d'espèces au sein de l'emprise projet sont localisés sur la carte ci-dessous, et leurs surfaces indiquées dans la première colonne du tableau en page



suivante, selon les grands types de milieux.

Figure 8 : « Cartographie des habitats d'espèces au sein de l'emprise projet »

Grands types de milieux	Surface d'habitats d'espèces dans l'emprise projet (ha)	Surface conservée de l'emprise projet (ha)	Impact après évitement (B-C) (ha)	Surface créée au sein des espaces végétalisés (ha)	Impact résiduels surfaciques (D-E) (ha)	Principales espèces concernées
Milieu ouvert agricole	4,81	0	4,81	0	4,81	Avifaune : Alouette des champs, Perdrix grise
Milieu ouvert herbacé	3,09	0,66	2,43	1,95	0,48	Avifaune : Bergeronnette printanière, espèces en alimentation Insecte : Conocéphale gracieux, Mante religieuse Reptiles : Lézard des murailles, Orvet fragile, Couleuvre helvétique Mammifères terrestres : Hérisson d'Europe, Lapin de garenne Chiroptères : Chasse des espèces
Milieu buissonnant	1,26	0,13	1,13	0,67	0,46	Avifaune : Bruant jaune, Fauvette des jardins, alimentation des espèces des milieux arborés Reptiles : Lézard des murailles, Orvet fragile, Couleuvre helvétique Mammifères terrestres : Hérisson d'Europe Chiroptères : Chasse et transit des espèces
Milieu arboré	2,43	1,57	0,86	1,32	-0,46	Avifaune : Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Verdier d'Europe Mammifères terrestres : Hérisson d'Europe Chiroptères : Chasse et transit des espèces
Milieu humide aquatique (ru, noues, etc)	0,01	0,01	0	0,38	-0,38	Insectes, amphibiens Chiroptères : Chasse et transit des espèces
Milieu anthropique	6,08	NA	NA	NA	NA	Avifaune : Martinet noir, Hirondelle de fenêtre, etc.

Figure 9 : « Tableau du calcul des impacts résiduels surfaciques par grand type d'habitat »

Grands types de milieux	Impact résiduels surfaciques (D-E) (ha)	Principales espèces concernées	Mesures de réduction venant améliorer les fonctionnalités des habitats d'espèces	Conclusions sur les impacts résiduels (destruction d'habitats d'espèces)
Milieu ouvert agricole	4,81	Avifaune : Alouette des champs, Perdrix grise	<ul style="list-style-type: none"> <li>MR3 - Lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes</li> <li>MR6b - Maintien et renforcement du corridor près du ruisseau des Nageoires (~ 0,3 ha concerné)</li> </ul>	<p><b>Impact non notable :</b> Perte de 4,81 ha principalement situé en bordure de zone agricole, en continuité de la zone urbaine, entre le boisement au nord et la RD136. = 2,4 % de la surface de l'ensemble agricole continu (200 ha)</p> <p>Sur la dizaine d'Alouette des champs chanteurs contactés en 2019 sur l'aire d'étude rapprochée, aucun individu n'a été observé au nord de la RD136.</p> <p>Par ailleurs, des milieux végétalisés en bordure de zone agricole (bordure d'emprise projet) seront créés et pérennisés dans le cadre des aménagements paysagers du projet : zones enherbées, milieux buissonnants, arborés et noues végétalisées.</p> <p>Ainsi, cette perte de surface ne remet pas en cause la conservation des populations locales.</p> <p><b>N.B : Impacts cumulés à mettre à jour</b></p>
Milieu ouvert herbacé	0,48	Avifaune : Bergeronnette printanière, espèces en alimentation Insecte : Conocéphale gracieux, Mante religieuse Reptiles : Lézard des murailles, Orvet fragile, Couleuvre helvétique Mammifères terrestres : Hérisson d'Europe, Lapin de garenne Chiroptères : Chasse des espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>MR7 - Adaptation des clôtures entre les parcelles pour favoriser la perméabilité au sein de la ZAC</li> </ul>	<p><b>Impact non notable (perte de 0,48 ha mais amélioration des fonctionnalités pour le cortège) :</b></p> <p>Exemple : MR10 viendra pérenniser les milieux ouverts herbacés, MR8 améliorera la fonctionnalité pour les reptiles et le Hérisson d'Europe, etc.</p>
Milieu buissonnant	0,46	Avifaune : Bruant jaune, Fauvette des jardins, alimentation des espèces des milieux arborés Reptiles : Lézard des murailles, Orvet fragile, Couleuvre helvétique Mammifères terrestres : Hérisson d'Europe Chiroptères : Chasse et transit des espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>MR8 - Mise en place de micro-habitats</li> <li>MR9 - Mise en place de nichoirs et de gîtes artificiels à chiroptères</li> </ul>	<p><b>Impact non notable (perte de 0,46 ha mais amélioration des fonctionnalités pour le cortège) :</b></p> <p>Exemple : MR6b viendra améliorer la fonctionnalité d'au moins 0,3 ha d'une mosaïque de milieux favorables à une diversité d'espèces dont le Bruant jaune et la Fauvette des jardins, dans un secteur participant aux continuités écologiques locales.</p>
Milieu arboré	- 0,46	Avifaune : Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Verdier d'Europe Mammifères terrestres : Hérisson d'Europe Chiroptères : Chasse et transit des espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>MR10 - Mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts</li> </ul>	<p><b>Gain de biodiversité</b></p>
Milieu humide aquatique (ru, noues, etc)	- 0,38	Insectes, amphibiens Chiroptères : Chasse et transit des espèces		<p><b>Gain de biodiversité</b></p>
Milieu anthropique	NA	Avifaune : Martinet noir, Hirondelle de fenêtre, etc.		<p><b>Gain de biodiversité</b></p>

Figure 10 : « Tableau des impacts résiduels du projet sur les habitats d'espèces, par grand type de milieux »

Le projet engendre un impact surfacique sur les milieux buissonnants et les milieux ouverts, mais des mesures d'atténuation viennent améliorer la fonctionnalité des habitats d'espèces de l'emprise projet, tel que le renforcement du corridor près du ruisseau des Nageoires (voir MR06) et la mise en place de micro-habitats (voir MR8). L'impact résiduel est considéré comme non-notable pour l'ensemble des cortèges concernés par le projet. Le risque pour les espaces après application de ces mesures d'évitements et de réductions (pas de

mesures de compensation) n'est pas « *suffisamment caractérisé* » au sens de l'avis du Conseil d'Etat du 9 décembre 2022, ainsi, il n'est pas justifié de déposer un dossier de dérogation espèces protégées.

Également, lors d'une réunion de présentation du diagnostic écologique par le bureau d'études BIOTOPE, aux équipes du département faune/flore sauvages de la DRIEAT, le 20 septembre 2023, l'ensemble des participants à la réunion conclut en l'absence d'impacts résiduels notables sur la faune, la flore et les milieux naturels en phase travaux et exploitation et sous condition qu'aucun gîte de chiroptères ne soit identifié dans les bâtiments. À la suite de cette réunion, la SPLA a fait passer un fauniste sur le site en octobre 2023, et a versé l'ensemble de l'étude dans le cadre du dossier environnemental, comme convenu avec les services de l'Etat. Les études complémentaires ayant conclu en l'absence de chiroptères, l'ensemble de ces études ont alors été jugées suffisantes et furent versées au dossier loi sur l'eau, pour avis. Cette étude a permis de conclure qu'il n'y a pas de besoin compensatoire associé au projet ni de nécessité d'un dossier de demande de dérogation « espèces protégées ».

## **VII. Recommandation n°7 :**

*« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :*

- conduire une étude origine-destination détaillée des trajets des futurs habitants, usagers, employés et visiteurs du site afin d'évaluer le potentiel de report modal,*
- élaborer sur cette base une stratégie de mobilité qui vise à limiter l'usage de l'automobile et à favoriser les modes actifs,*
- quantifier les parts modales attendues ainsi que les places de stationnement vélo et automobile qui en découlent ».*

Comme demandé par l'Autorité Environnementale, l'aménageur a fait réaliser une étude de mobilité détaillée analysant (*Annexe n°1 : Etude de mobilité de la ZAC des Portes de Noiseau*) :

- Les origines/destinations, motifs et parts modales pour les déplacements actuels ;
- L'analyse des projets de mobilités ayant un impact sur l'accessibilité de la ZAC ;
- La part modale pour les déplacements des futurs habitants, employés et visiteurs de la ZAC ;
- La génération de trafic du projet de la ZAC ;
- L'offre de stationnement VL et vélos ;
- Le confortement du maillage cyclable interne à la ZAC.

### **Secteur Logements :**

Les charges de trafic de la génération proposée par INGETEC sont supérieures à celles de l'étude d'impact. Cependant, elles prennent en compte tous les facteurs de déplacements, tous les usagers et des parts modales correspondantes aux motifs de déplacement de ce secteur.

	HPM	HPS	Journée
Total entrant	143	208	662
Total sortant	208	143	662
TOTAL déplacement	352	352	1325

*Synthèse génération de trafic INGETEC*

	HPM	HPS
Total entrant	9	101
Total sortant	111	28
TOTAL déplacement	120	129

*Synthèse génération de trafic étude d'impact*

Figure 11 : « Synthèse des générations de trafic sur le secteur logements »

### Secteur France Télécom :

Les charges de trafic de la génération proposée par INGETEC sont inférieures à celles de l'étude d'impact. Les différentes activités ainsi que leurs surfaces de plancher et employés ont été mis à jour.

	HPM	HPS	Journée
Total entrant	64	35	280
Total sortant	35	64	280
TOTAL déplacement	99	99	559

*Synthèse génération de trafic INGETEC*

	HPM	HPS
Total entrant	30	82
Total sortant	3	102
TOTAL déplacement	33	184

*Synthèse génération de trafic étude d'impact*

Figure 12 : « Synthèse des générations de trafic sur le secteur France Télécom »

### Les charges de trafic induites par la ZAC (trafic sur RD136) :

#### Sens Est-Ouest :

- +278 véhicules en direction du secteur logement ;
- +122 véhicules sortant du secteur FT
- ➔ TOTAL : 400 véhicules supplémentaires

#### Sens Ouest-Est :

- +162 véhicules en direction du secteur FT
- +374 véhicules sortant du secteur logement
- ➔ TOTAL : 536 véhicules supplémentaire

L'ajout de trafics supplémentaires induit par la création de la ZAC engendre des réductions de réserves de capacité sur l'ensemble des carrefours pouvant entraîner une certaine congestion. Un écoulement des flux de trafic fluide correspond à une réserve de capacité théorique de 20% (seuil de tolérance). Dans un milieu urbain dense, il est possible de réduire ce seuil de tolérance en dessous de 20%.

### 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 majeures 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%.

Les tableaux ci-dessous synthétisent les données pour le stationnement VL et vélo dans le cadre de la réalisation du projet de ZAC des portes de Noiseau :

Concernant le stationnement automobile

Offre en stationnement INGETEC

Logement	Type	Nombre de logement	Nombre de places		Nombre de places
Pavillons	Accession	27	2	places par logement	54
Habitat collectif	Accession	234	1,5	places par logement	351
Habitat collectif	Logements sociaux	66	1	place par logement	66
Résidence sénior	Logements	90	0,5	place par logement	45
Réduction d'une trentaine de places compte tenu des normes existantes sur la commune			<b>TOTAL</b>		<b>516</b>

Source : INGETEC

Concernant le stationnement vélo

Stationnement cycle PLU		INGETEC	
Zone	Emprise à réserver pour le stationnement vélo		
AU	1,5	m <sup>2</sup> par logement de plus de deux pièces	

Logement		Étude d'impact		
Type de logement	Nombre de logement		Surface moyenne	
Individuel	27	logements	94	m <sup>2</sup>
Collectif	390	logements	59	m <sup>2</sup>

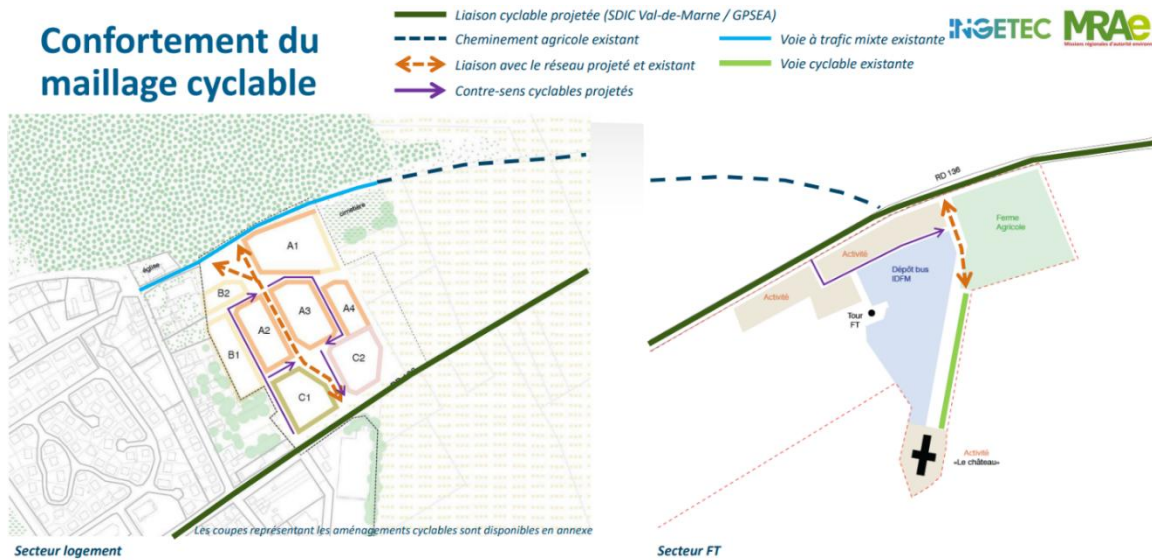
A noter : en moyenne, tous les logements disposent d'au moins deux pièces comme exigé par le PLU

Estimation de la surface à réserver pour le stationnement vélo		INGETEC	
Surface	626	m <sup>2</sup>	
Surface minimale pour l'installation d'un arceau vélo	1,5	m <sup>2</sup>	
Potentiel total de stationnement	417	arceaux	
	834	emplacements	

Source : INGETEC

Le projet de ZAC des portes de Noisau va permettre un confortement du maillage cyclable

:



### VIII. Recommandation n°8 :

« L’Autorité environnementale recommande d’évaluer les incidences en termes de déplacements de la présence de l’établissement pénitentiaire (salariés, prestataires, déplacements des détenus et prévenus, fournisseurs, visites des familles, etc.) et des flux de déplacement associés ».

Comme précisé ci-dessus, l’arrêté préfectoral portant qualification du futur centre pénitentiaire en PIG ne peut être assimilé à une décision permettant à ce projet d’être réalisé au sens de l’article R. 122-5 du code de l’environnement. Au demeurant, le projet de centre pénitentiaire n’est aujourd’hui pas défini et se limite à une courte description dans le dossier mis à la disposition du public de reconnaissance du projet en PIG. Il est donc amené à largement évoluer dans sa configuration et son contenu.

Dans de telles circonstances, la SPLA Avenir Développement ne dispose pas des éléments techniques nécessaires pour pouvoir analyser les effets cumulés du projet de centre pénitentiaire avec le projet de ZAC. Il reviendra au maître d’ouvrage du centre pénitentiaire de prendre en compte ces incidences.

### IX. Recommandation n°9 :

« L’Autorité environnementale recommande de présenter de quelle manière les nouvelles voies cyclables créées dans le périmètre de la ZAC et prévues en-dehors de ce périmètre permettront d’assurer une chaîne de déplacements sécurisée, confortable et attractive et s’inscriront dans le maillage cyclable existant ou en projet pour permettre aux usagers de rejoindre les centralités environnantes »

Annexe n°1 : Etude de mobilité de la ZAC des Portes de Noisau

Afin de garantir un report modal vers les modes actifs pour les habitants et employés de la ZAC, il est nécessaire de proposer des aménagements cyclables respectant la réglementation en vigueur et accessible depuis les deux secteurs d’aménagement. L’insertion des contre-sens cyclables au sein des deux périmètres de la ZAC permet une meilleure liaison avec le réseau communautaire. Ces liaisons sont un important levier d’action au développement des modes actifs notamment en rabattement vers les pôles générateurs et centralités environnantes.

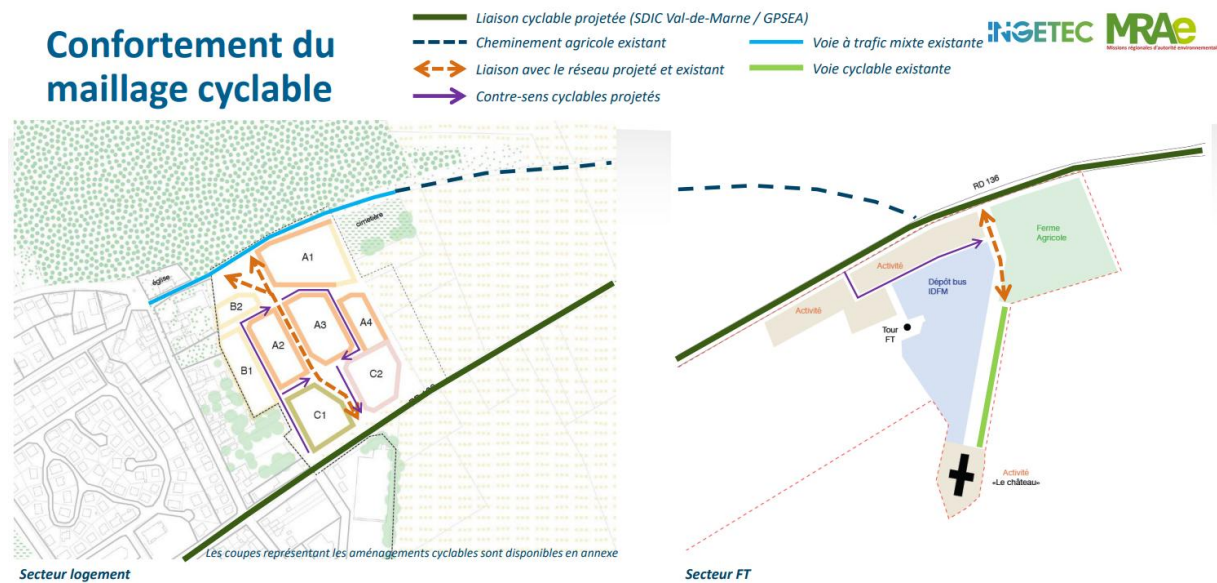


Figure 13 : « Conforter le maillage cyclable de la ZAC »

Dans le projet d'aménagement de la ZAC des Portes de Noisheu, la création d'aménagements dédiés aux modes actifs en bordure de la RD 136 sont prévus :

- Secteur Logement : une voie verte va être mise en place au Nord de la route départementale ;
- Secteur France Télécom : une voie douce réservée aux piétons et aux cycles va être créée au Sud de la RD 136. Pour garantir un accès sécurisé à l'arrêt de bus « Les Champs » (2) en direction de la Gare de Sucy-Bonneuil, la mise en place d'un plateau surélevé et d'une traversée piétonne est prévue.

## X. Recommandation n°10

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau au conseil départemental du Val-de-Marne de garantir, dans l'hypothèse du scénario A, la réalisation, sur la RD 136, d'un itinéraire cyclable permettant d'assurer une liaison continue et sécurisée entre les différents secteurs de la future Zac des Portes de Noisheu et les principales centralités environnantes (centre de Noisheu, RD4...) ».

Dans son avis du 24 septembre 2024, le Département confirme tout d'abord qu'il existe au PLU de Noisheu, un emplacement réservé à son bénéfice permettant un élargissement théorique de la RD 136 à 24m pour la création d'un itinéraire cyclable permettant de relier les deux secteurs de la ZAC et donc, le centre-ville de Noisheu.

### TITRE V : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le présent Titre IV s'applique à l'ensemble du territoire couvert par le P.L.U.,

Emplacement réservé N°1 :

N° de l'emplacement au plan	Destination	Bénéficiaire	Superficie
N°1	Piste cyclable	Conseil Général	2 780m <sup>2</sup>

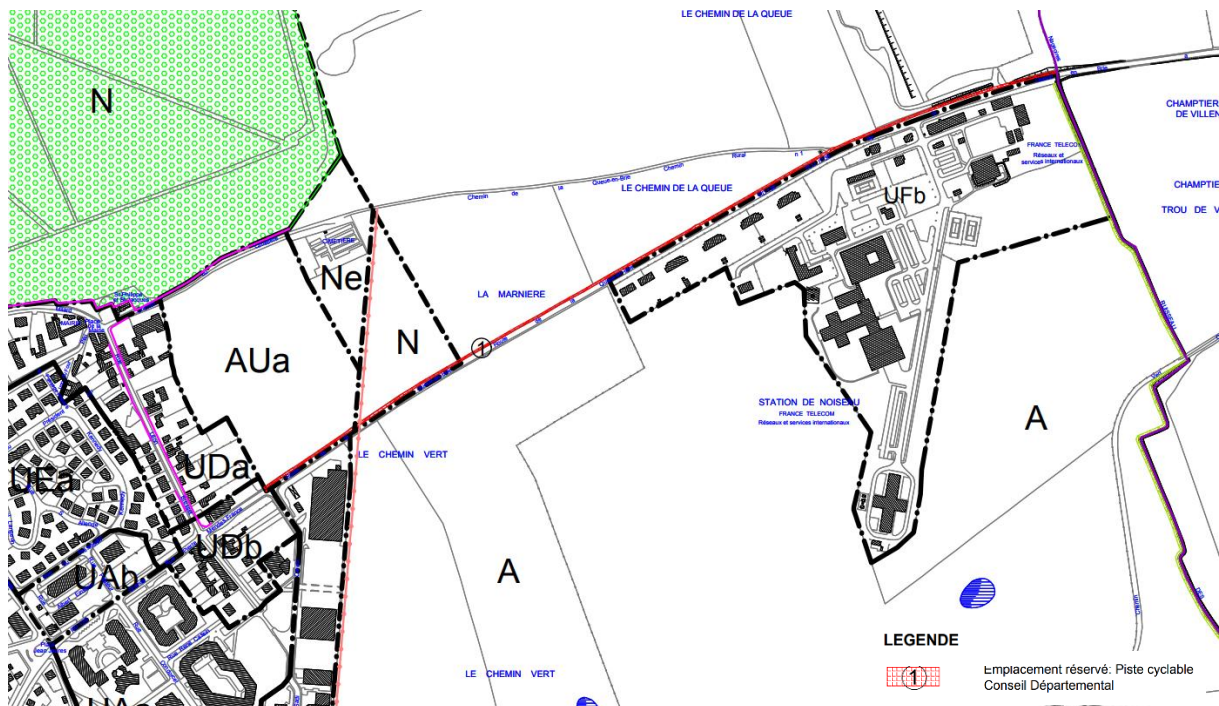
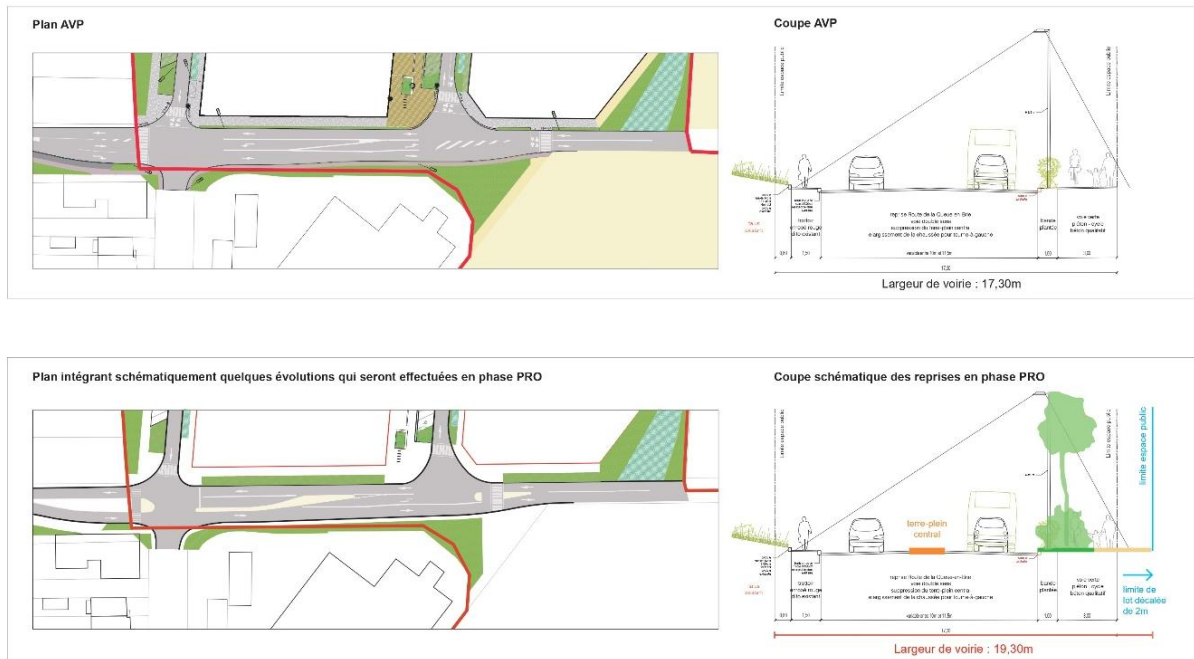


Figure 14 : « Emplacement réservé à destination d'une piste cyclable inscrit dans le PLU le long de la RD 136 »



L'Aménageur, dans le cadre de la ZAC, et au regard de la modification du lot C1 par le retrait du programme d'Intermarché, et pour faire suite à la demande du Département d'élargissement de la voie verte, s'engage à décaler les limites de lots du projet, afin de laisser un accotement de 6m, laissant un espace suffisant pour accueillir une piste cyclable ou une voie verte de 4 à 5 m comme préconisé. Celle-ci permettra notamment d'accroître l'utilisation du vélo et des trottinettes, et d'engager le profil de l'emplacement réservé.

Le Département rappelle également qu'à terme, ce profil de voie doit se poursuivre sur la totalité de la route départementale 136 vers La Queue-en-Brie. Cependant, le Département insiste autant sur les contraintes de réserve foncière qu'impose cet équipement au regard de l'emprise actuelle de la voirie. Il en ressort que cette extension n'est pas d'actualité.



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

Figure 15 : « Schéma intégrant les évolutions du profil de la voirie au droit du secteur de logements »

## XI. Recommandation n°11 :

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- présenter des mesures d'isolation acoustique renforcées pour les logements, à l'instar de ce qui est programmé pour les infrastructures agroéconomiques ;
- retenir les valeurs limites de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé, y compris, pour les logements, fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire, autant que possible à la source, l'impact sanitaire du projet lié au bruit, en mettant en œuvre des principes d'aménagement pertinents (double exposition des logements, etc.) ».

Avant tout, le projet va évidemment tenir compte des normes réglementaires de mesures d'isolation acoustique de l'OMS comme point de référence. Aussi, des évolutions de

conception sont abordées au fur et à mesure de la précision des études, passant d'études d'Avant-Projet à des études de Projet.

Comme expliqué précédemment, les constructions en bordure de la route départementale seront en retrait à compter du fil d'eau de 6 m, ce qui contribue à réduire les nuisances sonores induites par celle-ci. De surcroît, cet accotement sera largement planté de manière à créer une barrière végétale, permettant d'absorber une partie du bruit et de créer une coupure visuelle, offrant ainsi un effet de mise à distance. Ce retrait est une évolution du dessin présenté pendant les études d'Avant-projet et sera confirmé au cours des études de Projet.

Cette mise à distance s'accompagne nécessairement d'autres mesures qui seront imposées aux promoteurs et aux architectes de l'ensemble des lots du quartier, et une attention particulière sera portée sur les lots en bordure de la route départementale. Ces mesures sont, au même titre, transcrites dans les pièces opposables aux acquéreurs de lots dans la ZAC, telles que le CPAUPE et les fiches de lots.

Les logements au rez-de-chaussée à l'alignement sur la RD 136 seront à éviter, en revanche, les logements dans les étages sont possibles, mais une mise à distance est demandée par l'insertion de retrait, ou de retrait des pièces de vie par l'intégration de balcon ou de loggia. Aussi, on privilégiera l'installation d'espaces plus « techniques », d'accueil du public ou des pièces « de jour » sur les rez-de-chaussée et les étages donnant directement sur la RD 136. Les locaux commerciaux sur le lot C1 sont imposés en RDC et les nuisances sonores, visuelles et olfactives, pour les logements adjacents, devront être traitées. Ces mesures sont traitées dans le CPAUPE, et les implantations précises seront indiquées dans les fiches de lots correspondantes.

Pour les logements de la résidence intergénérationnelle sociale (ayant vocation à substituer la résidence seniors envisagées précédemment), nous préconisons la même chose, un retrait des logements en étage et d'éviter les logements en RDC. Également, nous préconisons de favoriser les espaces communs de la résidence, tels que la salle polyvalente, l'infirmierie, les bureaux administratifs, etc., en bordure de voirie pour limiter les logements.

De même, la double-orientation des logements est un invariant du cahier des prescriptions architecturales, et une vigilance particulière sera appliquée sur ces façades-ci. Afin de favoriser les vues variées sur le paysage, l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, et de limiter les nuisances sonores, il est recommandé à partir du T3 d'avoir des logements doubles orientés ou traversants. A partir du T4, les logements devront obligatoirement être traversants.

Les logements à RDC habités dans le cadre d'opérations de logements collectifs, hors lot en bordure de RD 136, sont à favoriser en cœur d'îlot et les façades sur rue doivent privilégier des espaces communs. Dans le cas des logements à RDC, il est demandé une mise à distance de la rue pour préserver l'intimité par le biais de différents dispositifs :

- Surélévation des logements d'environ 1m au-dessus du niveau des espaces publics, lorsque l'implantation de la construction est à l'alignement ;
- Retrait des logements au droit de l'espace public de minimum 3m afin de créer un jardin/terrasse entre la rue et le logement.

Les architectes des lots devront aussi prendre en compte le niveau de bruit que génère la RD 136, afin de proposer une isolation des logements conforme à la réglementation (celle-ci sera imposée dans les fiches de lots). Le degré d'isolation des façades et des logements en limite de la RD 136 devra être renforcé.

La route départementale 136 est une route limitée à 50 km, la présence du nouveau quartier devrait contribuer à un meilleur respect de cette limitation, notamment par la création

d'accès à ce quartier par la RD. Pareillement, les feux sur l'entrée de ville évitent le bruit d'un flux constant. Il est également envisageable que le tronçon en face du nouveau quartier de la RD 136 soit limité à 30km/h dans la commune. Il est éventuellement possible de créer un plateau surélevé pour le carrefour d'entrée, celui-ci permettant d'éviter que les véhicules accélèrent directement après le feu, mais redémarrent doucement.

## **XII. Recommandation n°12**

*« L'Autorité environnementale recommande à nouveau :*

- *de préciser comment le projet prévoit la conservation des arbres présents sur la zone devant être réhabilitée en ferme « agroécologique » ;*
- *de préciser les modalités d'exploitation de la ferme agroécologique et son intérêt pour le paysage et l'environnement ;*
- *de maximiser la conservation des arbres plus anciens en tenant compte des qualités existantes du site ;*
- *de tenir compte, dans l'analyse paysagère et la définition des mesures d'évitement et de réduction à prévoir, des aménagements routiers envisagés ainsi que du projet de centre pénitentiaire ».*

### **(a) Maximiser la conservation des arbres plus anciens :**

Un relevé des arbres sur l'ensemble du site France Télécom a été effectué au mois d'août 2024 par un géomètre à la suite de l'avis de MRAe de juillet 2024, afin de les cartographier et d'en mesurer leur diamètre au pied. À la suite de ce relevé, un bureau d'études spécialisé en diagnostic arboricole a été missionné pour établir un diagnostic phytosanitaire, permettant de vérifier leur état et d'en maximiser leur conservation. Un tableau référençant tous les arbres du site France Télécom est produit en annexe n°4.

Le secteur France Télécom compte aujourd'hui 524 arbres (annexe n°4) :

- Secteur parc d'activités : 36 arbres ;
- Secteur Ferme agroécologique : 163 arbres ;
- Secteur Jardin du château : 152 arbres ;
- Secteur Ile-de-France Mobilités : 157 arbres ;
- Autres : 16 arbres.

Afin de compléter l'analyse et le repérage des arbres présents sur le site France Télécom, l'aménageur a fait réaliser un diagnostic phytosanitaire de l'ensemble des arbres du site (annexe n°5), qui ont été au préalable, répertoriés par le géomètre dont le décompte est indiqué ci-dessus.

L'expertise est réalisée par analyse visuelle. Chaque partie est observée visuellement (ou avec des jumelles), afin de déterminer la présence de défauts ou de symptômes exprimant un défaut interne. En l'absence de défauts ou de symptômes, l'arbre est considéré comme sain. Dans les autres cas, l'impact des altérations présentes sur la tenue mécanique de sujet est estimé afin de définir si l'arbre présente un risque potentiel par rapport aux altérations observées.

Le patrimoine arboré se compose de 63 essences. On compte 8 espèces bien implantées dont les effectifs sont d'au moins de 30 unités. Le charme commun est le taxon dominant avec 59 sujets. Le bouleau et le tilleul commun suivent avec respectivement 48 individus. L'érable sycomore, l'érable champêtre et le marronnier d'Inde ont entre 40 et 46 représentants. Le pin noir et l'érable sycomore regroupent 32 arbres chacun. Les essences principales sont majoritairement des espèces endémiques.

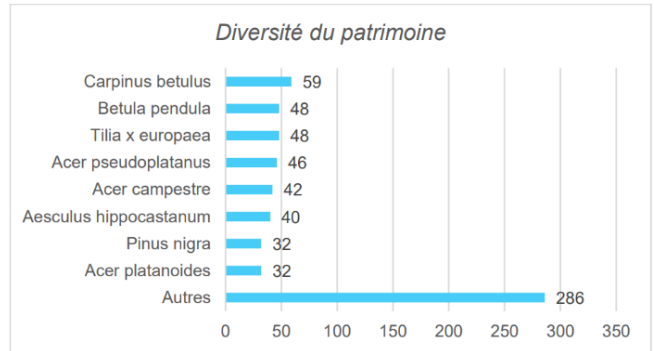


Figure 16 : « Un patrimoine arboré diversifié en essences »



Alignements de tilleuls



Bosquet de pins

Figure 17 : « Photos des alignements de tilleuls et d'un bosquet de pins dans le cadre de l'étude phytosanitaire »

Les arbres étudiés sont en grande majorité des adultes (72%) et des jeunes adultes (16%). Seuls 11% des effectifs sont jeunes, tandis que 4 individus sont arrivés à maturité. La proportion de jeunes et de jeunes adultes indique un renouvellement continu du patrimoine ce qui confère à ce patrimoine un bon potentiel d'avenir.



Jeune peuplier (n°294)



Cèdre mature (n°651)

Figure 18 : « Photos de jeune peuplier et de cèdre mature dans le cadre de l'étude phytosanitaire »

La vitalité des arbres est l'expression de l'adaptation du sujet dans son environnement au sens large du terme. Elle s'apprécie en fonction de la longueur des pousses annuelles, de la présence de rejets, de la vitesse de recouvrement des plaies, du feuillage, etc.

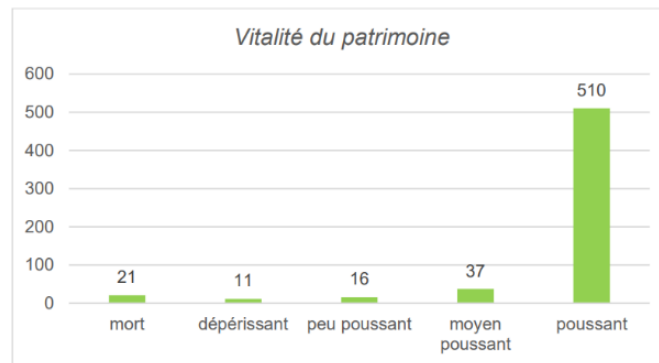


Figure 19 : « La vitalité du patrimoine végétale »

Comme illustré par le diagramme ci-dessus, 510 sujets ont une bonne vitalité et 37 sont moyennement poussants. Le patrimoine avec une croissance satisfaisante correspond donc à 92% des effectifs. A l'opposé, 27 individus sont affaiblis et 21 sont morts.



Figure 20 : « Photos d'arbres dépérissant ou ayant des cimes affaiblies »

Les dégradations ou altérations constatées soit sont causées par l'homme (chocs, tailles, etc.), soit d'origine naturelle (pathogènes, ravageurs, bris par le vent). Sur le site, 31 arbres ont des étranglements ou des frottements avec des éléments rigides. Pas moins de 78 individus ont leur base inaccessible et/ou 28 sont recouverts de lierre. Il faut noter que tous les types de plaies observés sur un arbre peuvent évoluer en cavités ouvertes. Sur le patrimoine arboré, 44 individus ont des cavités. Elles sont majoritairement causées par la taille, mais quelques arrachements ou chocs sont responsables de ce type de défaut.

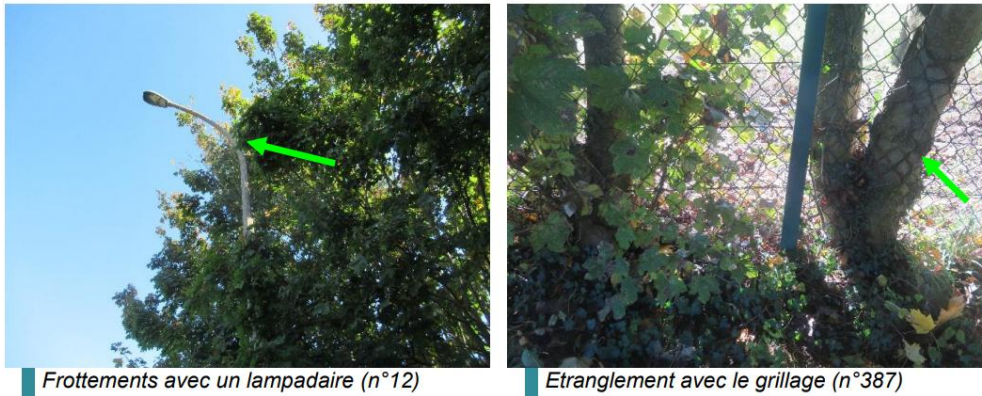


Figure 21: « Photos d'arbres subissant des frottements ou des étranglements avec des éléments rigides »

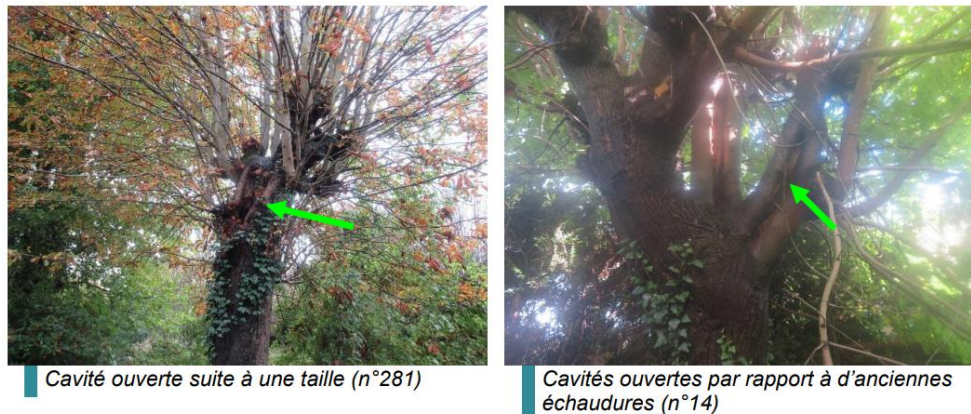


Figure 22: « Photos d'arbres ayant des cavités ouvertes »

Parmi les altérations d'origine naturelle, certaines sont provoquées par les organismes vivants (champignons et insectes). Sur l'ensemble du patrimoine étudié, 14 arbres sont ainsi parasités par des insectes ou des champignons pathogènes et lignivores.

Des défauts structurels, apparus lors du développement de l'arbre, sont observés dans les houppiers. Ils sont à l'origine de ruptures de branches à l'occasion de vents violents. Pas moins de 37 arbres présentent ce défaut formé ou en formation.

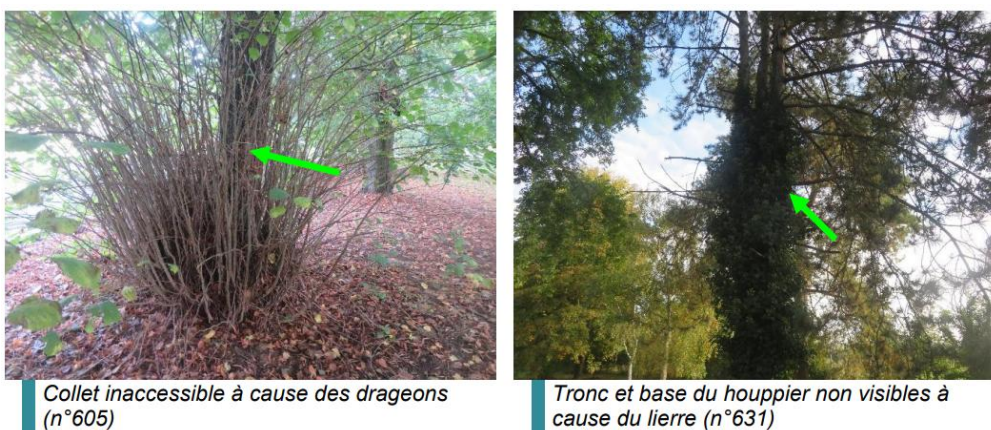
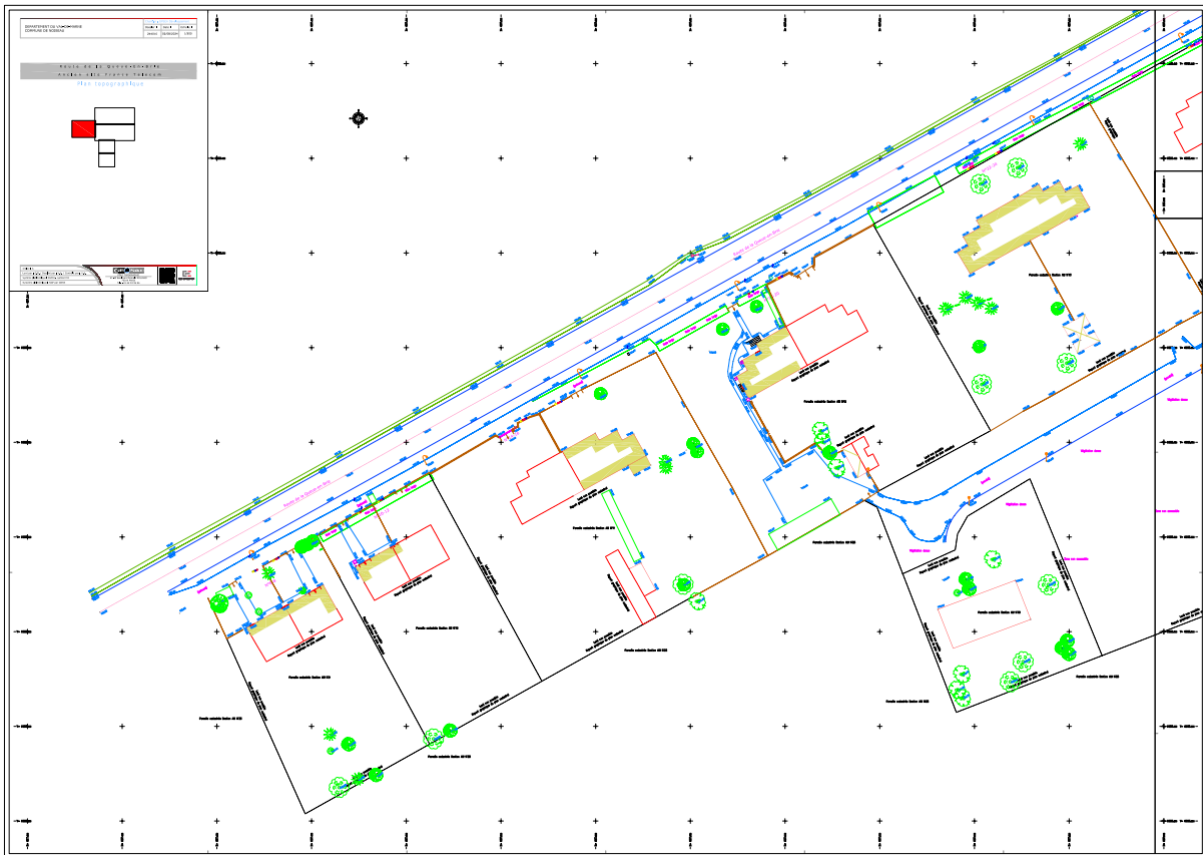
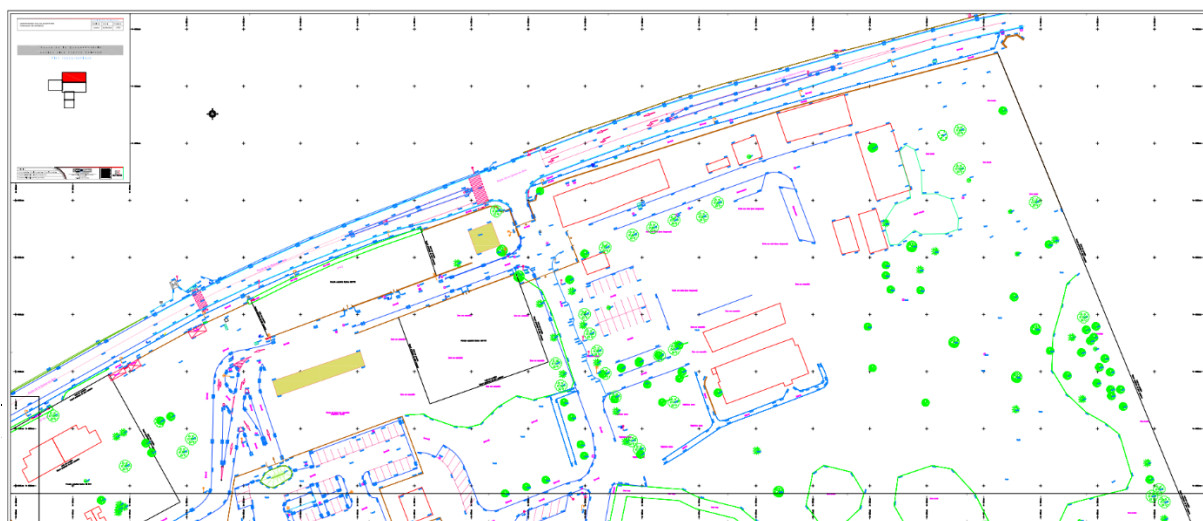


Figure 23: « Photos d'arbres ayant le collet, le tronc ou la base du houppier inaccessible ou non visibles »

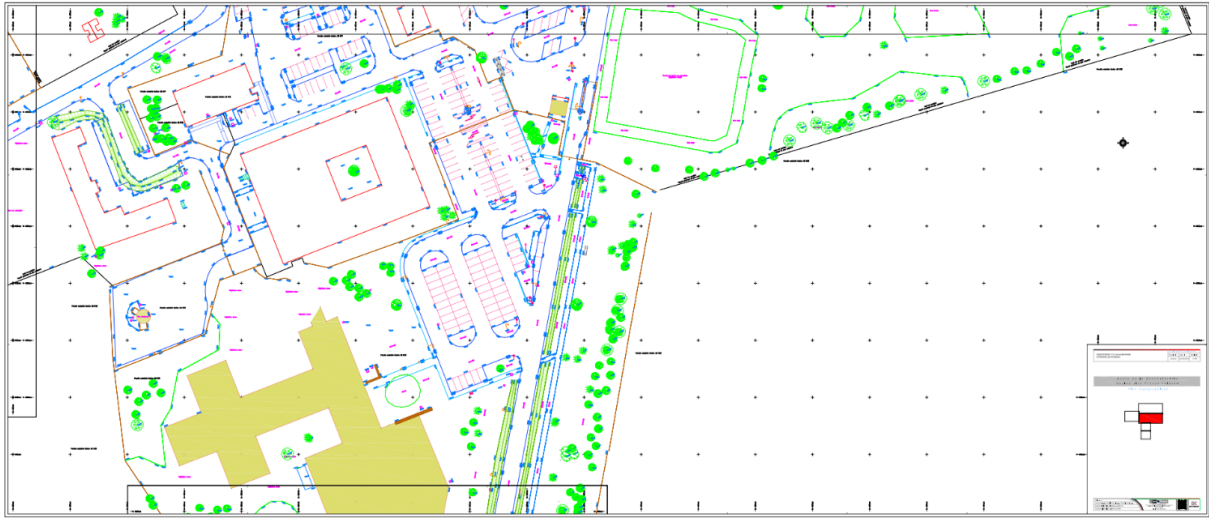
PLAN TOPOGRAPHIQUE AVEC REPERAGE DES ARBRES – SECTEUR DIT « DES PAVILLONS EXISTANTS »



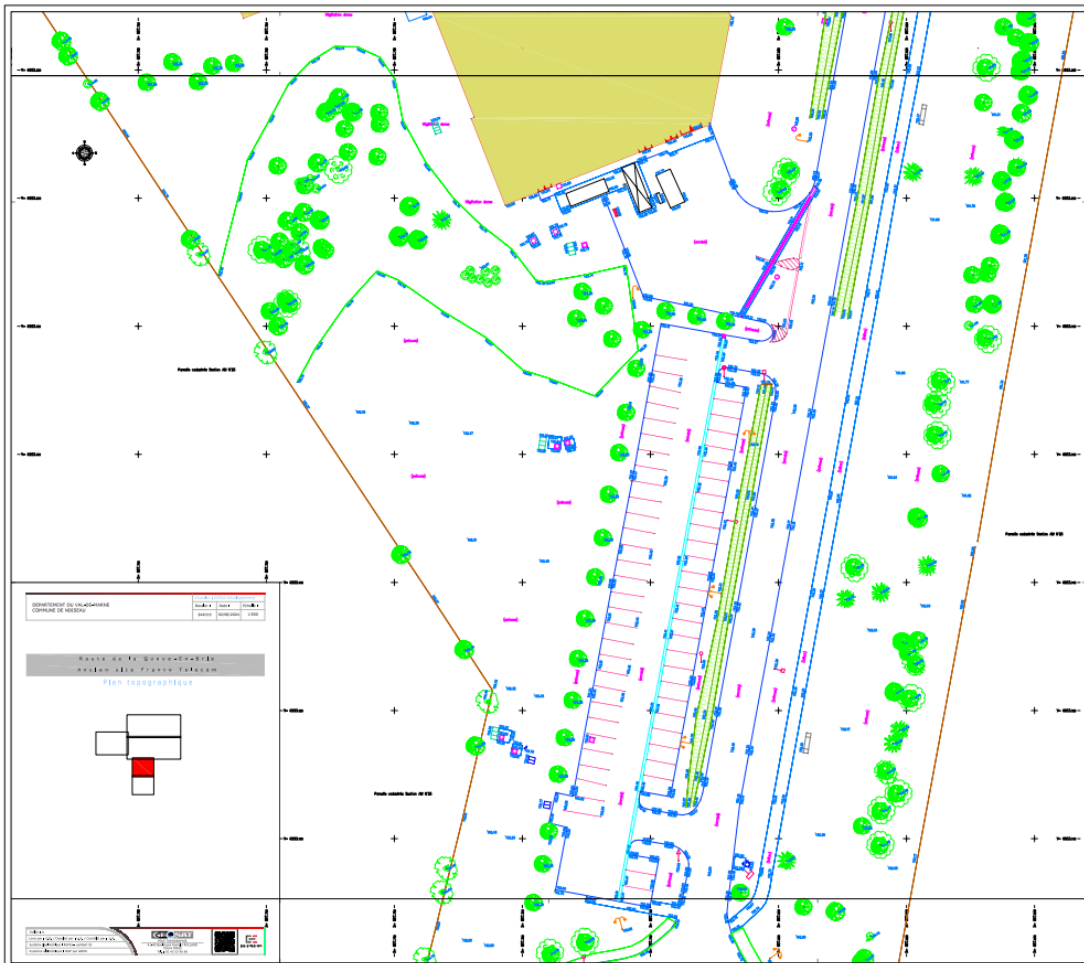
PLAN TOPOGRAPHIQUE AVEC REPERAGE DES ARBRES – SECTEUR DIT « FERME AGROECOLOGIQUE »



PLAN TOPOGRAPHIQUE AVEC REPERAGE DES ARBRES – SECTEUR DIT « CENTRE BUS »

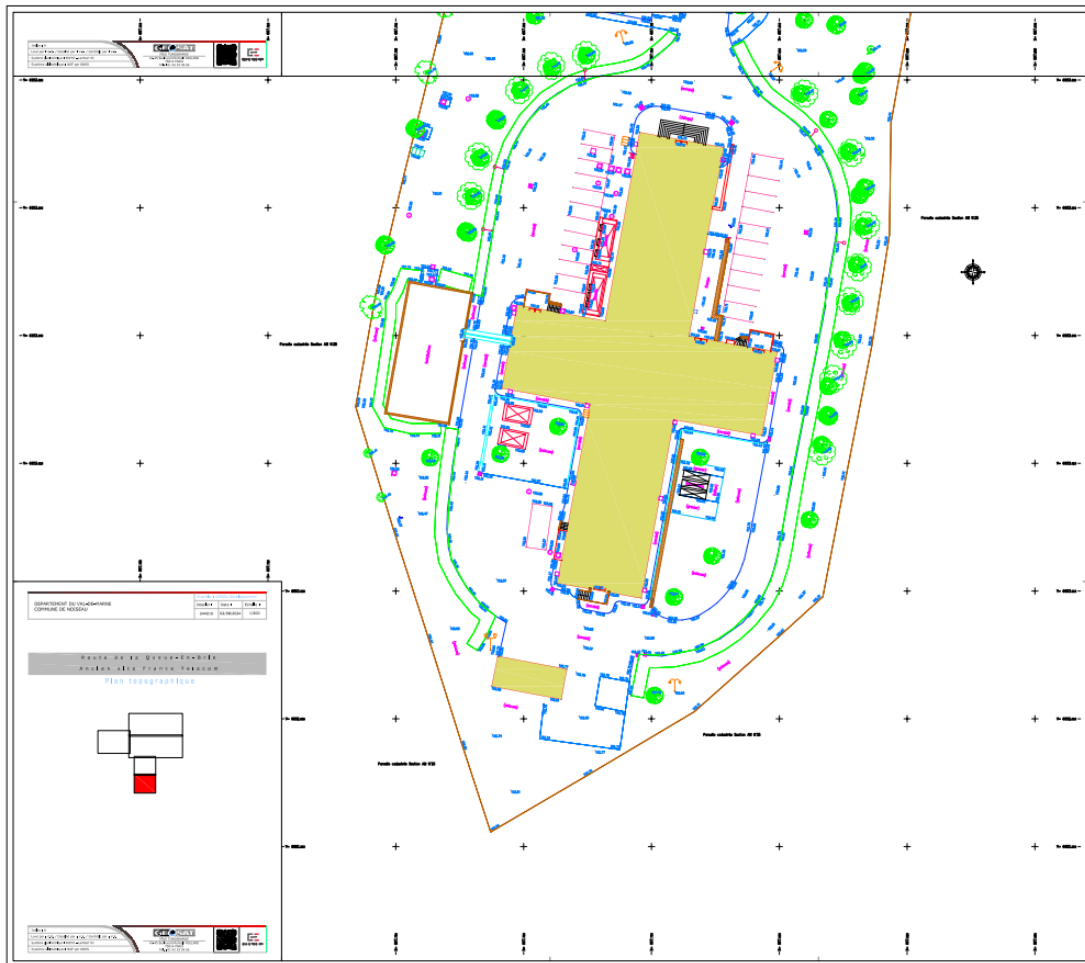


PLAN TOPOGRAPHIQUE AVEC REPERAGE DES ARBRES – SECTEUR DIT « ALLEE PLANTEE »





PLAN TOPOGRAPHIQUE AVEC REPERAGE DES ARBRES – SECTEUR DIT « LE CHATEAU »



**(b) Etat phytosanitaire et espérance de maintien****❖ Les arbres :**

L'état phytosanitaire des arbres est directement lié aux dégradations observées. Le diagramme ci-dessous montre que les arbres sains (notés c1) sont au nombre de 333 et 51 individus sont peu altérés (c2). Ainsi, 65% des effectifs ont un état phytosanitaire satisfaisant. A l'inverse, 102 sujets présentent des altérations importantes (c3 et c4) dont 48 sujets avec des lésions évolutives (c4). Enfin, l'état phytosanitaire de 109 individus n'a pas pu être évalué (na) en raison d'un manque de visibilité sur une partie ou la totalité de l'arbre.

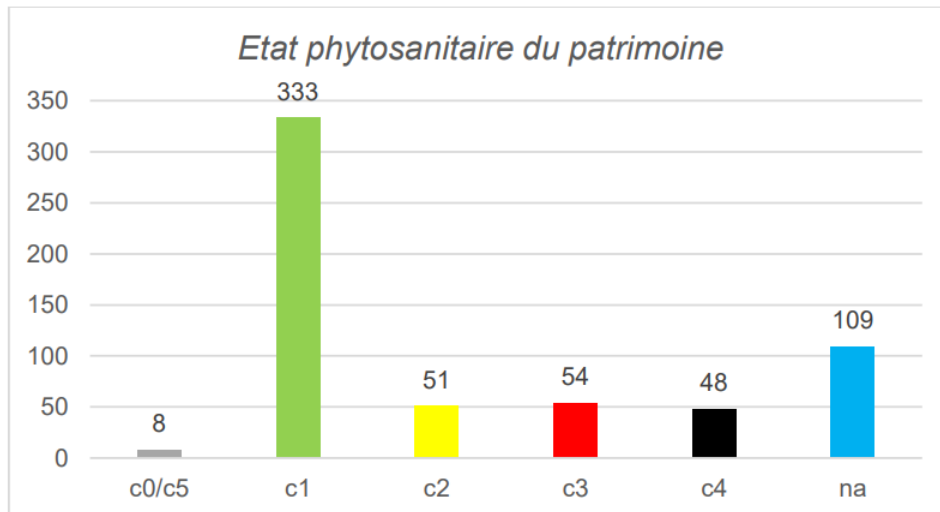


Figure 24 : « Etat phytosanitaire du patrimoine de la Friche France Télécom »

Sur la base de la vitalité et de l'état phytosanitaire peut être établie une estimation de la pérennité d'un individu. L'espérance de maintien traduit la durée approximative pendant laquelle l'arbre peut être maintenue dans des conditions acceptables de sécurité.

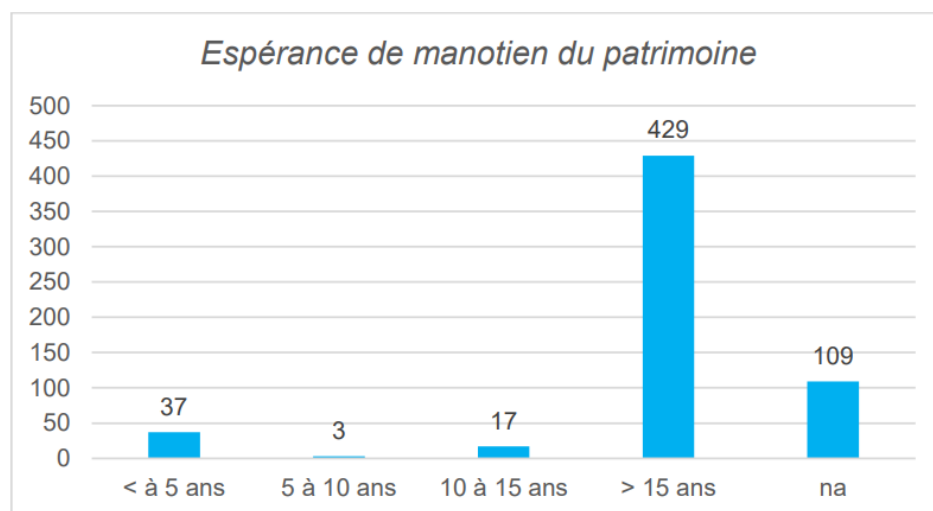


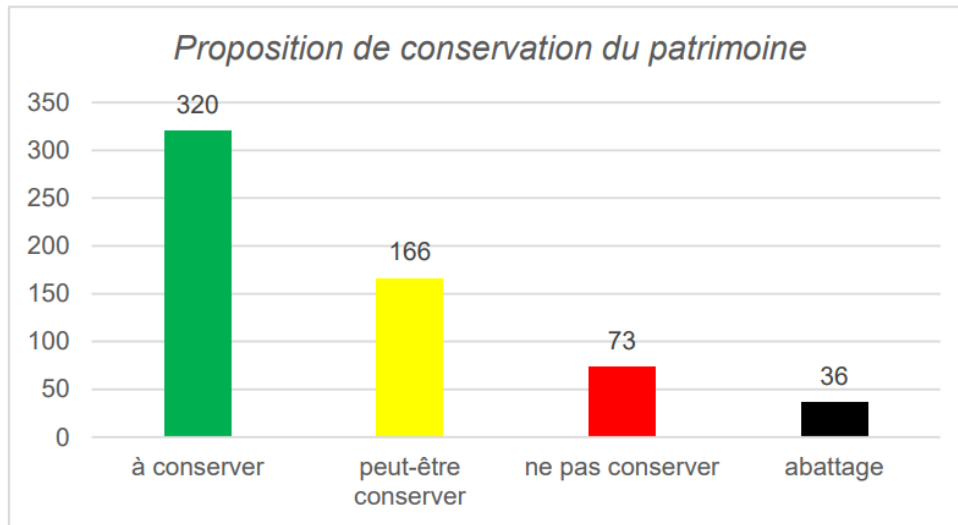
Figure 25 : « Espérance de maintien du patrimoine de la Friche France Télécom »

La majorité des arbres sur le site sont des sujets pérennes (72%) ou ont une espérance de maintien à moyen terme (3%). A l'opposé, 40 arbres sont voués à disparaître d'ici à 10 ans. Enfin, l'espérance de maintien n'a pas pu être déterminée pour 109 sujets, le diagnostic n'étant pas complet.

### ❖ Les haies :

Les haies sont nombreuses sur l'ancien site de France Télécom, avec 52 structures recensées. Elles représentent 1908 mètres linéaires, pour une superficie totale de 6881 m<sup>2</sup>. Les essences majoritairement observées sont le thuya, ainsi que le troène. La majorité de ces entités à une bonne vitalité à l'exception d'une haie de thuyas qui est dépérissant.

Ainsi, il est proposé de conserver 320 arbres et 166 peuvent être conservés sous réserve de réaliser les préconisations. A l'opposé, 109 sujets ne seront pas maintenus. Il faut noter que cette proposition prend en compte l'état de l'arbre lors du diagnostic établi en octobre 2024. Des modifications environnementales, l'apparition de lésions postérieures ou encore l'évolution



naturelle de patrimoine, vivant, peuvent faire diminuer la pérennité des arbres

Figure 26 : « Proposition de conservation du patrimoine »

### **(c) La protection et la mise en valeur de la structure paysagère existante :**

Le projet d'espace public du secteur de la friche France Télécom repose sur la protection et la mise en valeur de la structure paysagère existante. Afin de préserver et d'amplifier la biodiversité du site, une attention particulière est portée sur la continuité des espaces végétalisés en surface, et dans les sols, trame brune. Ainsi, le maintien des alignements et des bosquets sera privilégié et les espaces perméables d'un seul tenant, sanctuarisés.

La trame paysagère, est le résultat d'un aménagement ancien et d'une gestion extensive qui a fait prospérer la biodiversité. Elle se compose de plusieurs milieux déterminants : le parc qui longe le chemin du « château » et prolonge l'axe boisé au nord de la RD, les bords du ruisseau des Nageoires, les alignements et haies vives qui ont structuré les anciens pavillons, et les bosquets qui se sont développés en autonomie.

Le patrimoine végétal de la friche France Télécom présente de grandes qualités paysagères et environnementales qu'il s'agira de préserver et d'amplifier au moment de son aménagement. Les arbres présents sur le site devront être conservés au maximum et tout abattage d'arbre est à éviter. Néanmoins, afin de rendre les projets possibles et sous réserve de le justifier auprès de l'aménageur, d'éventuels abattages seront acceptés, et devront faire l'objet d'une compensation au sein du lot.

Afin de protéger au mieux l'environnement existant, on favorisera la conservation des continuités plutôt que des éléments isolés. Ainsi, on préférera protéger les arbres qui constituent des bosquets ou des alignements, qu'ils soient dans ou au-delà de la parcelle,

plutôt que des petits arbres isolés. La continuité du sol non bâti, perméable et végétalisé, est tout aussi essentielle dans la conservation des milieux : la meilleure compacité sera privilégiée au moment du projet d'aménagement pour éviter l'imperméabilisation et le morcellement des surfaces poreuses existantes. De même, on privilégiera l'implantation des bâtiments et des voies de circulation sur les surfaces déjà construites et on veillera à limiter leur emprise au sol.

## PRINCIPES PAYSAGERS

### S'APPUYER SUR LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

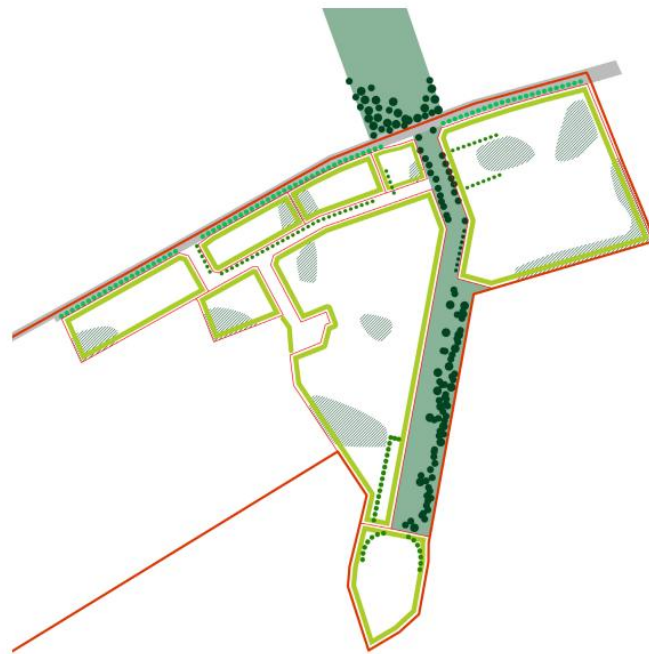
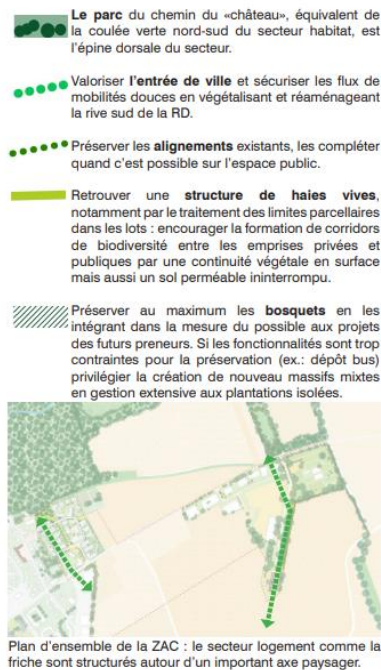


Figure 27 : « Principes paysagers du projet »

Les trames paysagères existantes pourront être complétées, notamment au niveau des strates arbustive et herbacée, par des essences de lisière et sous-bois. Les espaces paysagers nouvellement créés rappelleront le paysage champêtre et fleuri du quartier habité. Les noues et bassins de stockage et d'infiltration seront plantés avec des essences adaptées aux milieux humides.

Autre référence au vocabulaire du paysage agricole, les limites de parcelle seront l'occasion de conforter ou reconstituer des haies vives : alignements d'arbustes variés et taillés de façon raisonnée, qui peuvent être agrémentées d'une strate herbacée et quelques petits arbres ponctuels.

Un retrait continu de 5 m est donc imposé sur l'ensemble des limites de chaque lot. En cas de présence d'arbres remarquables proche des limites, le retrait des constructions devra être au-delà des 5 m, afin de garantir une distance suffisante pour la préservation de ces

**Palette végétale** (sélection est proposée à titre indicatif)

**Lisière, sous-bois et paysage champêtre**

Bosquets, fosses plantées sur les aires de stationnement



Tilia cordata - Tilleul

Prunus avium - Meurisier

Fraxinus exelciior - Frêne

Acer campestre - Erable

Vinca minor - Petite pervenche

Anemone sylvestris - Anémone sauvage

Galium odoratum - Gaillet odorant

Hyacinthoides non-scripta - Jacinthe des bois

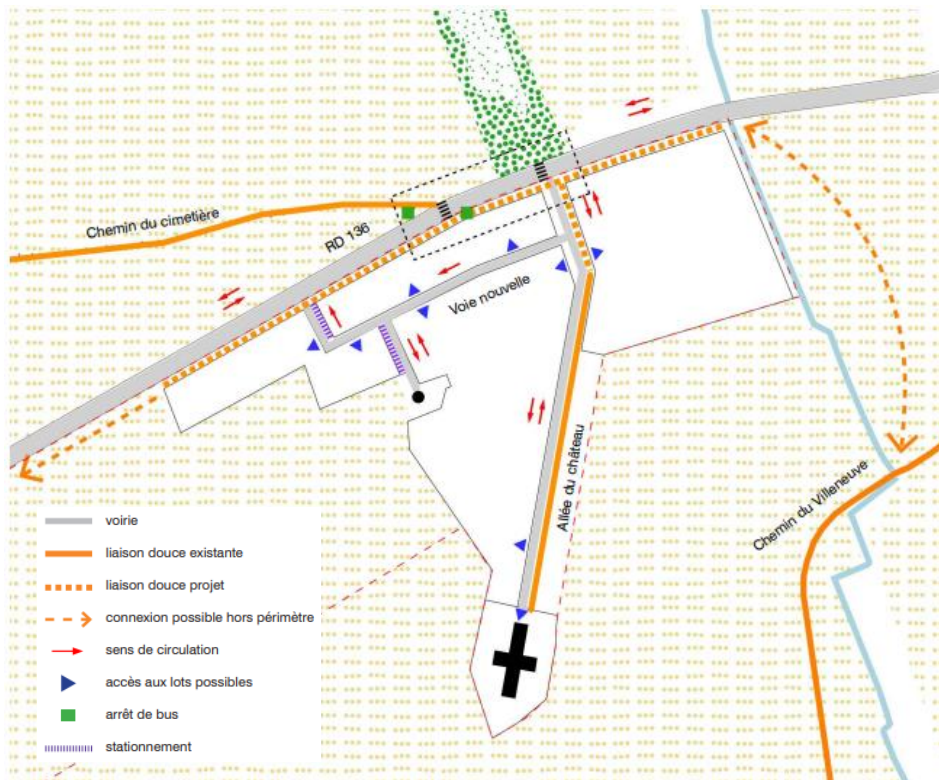
arbres.

Figure 28 : « PALETTE VEGETAL - ECOSYSTEMES A PROXIMITE ET DE LA FLORE LOCALE D'ÎLE-DE-FRANCE »

**(a) Prise en compte des aménagements routiers envisagés dans l'analyse paysagère :**

Le projet prévoit une entrée/sortie de site principale depuis la route départementale. Celle-ci dessert l'allée du château dont le double sens de circulation sera conservé, ainsi qu'une voie nouvelle en sens unique avec une sortie sur la route départementale. Ces deux carrefours seront gérés par des feux de circulation. Très peu de nouvelles surfaces routières sont créées, la desserte est conforme à l'existant et s'implante sur des espaces imperméabilisés. Ces voiries seront paysagères, puisqu'elles accueilleront des noues et des plantations, et elles seront doublées de haies plantées en limite de tous les lots privés. Celles-ci permettront la création de nouvelles plantations et de renforcer les continuités écologiques déjà en place.

*L'existant, qu'il soit bâti ou végétal, se doit d'être la trame du réaménagement. L'objectif est de ne pas imperméabiliser plus d'espaces, de désimperméabiliser quand c'est possible, de réutiliser au maximum les voiries et de valoriser les trames paysagères au*



profit du projet.

Figure 29 : « SCHEMA DE CIRCULATION DU PROJET S'ARTICULANT AUTOUR DES VOIRIES EXISTANTES »

L'ambition est de créer un paysage productif, comestible et convivial, qui renforce le dialogue avec les espaces agricoles existants et qui permet des modes de cultures durables. Les voiries sont les mêmes et donc l'empreinte végétale n'est pas touchée.

**(b) La conservation des arbres présents sur la zone devant être réhabilitée en ferme « agroécologique »**

Une première faisabilité de préservation des arbres existants a été dessinée au regard de la faisabilité de culture étudiée préalablement. Celle-ci précise, au regard des cultures et de l'exploitation de la ferme, les arbres et les bosquets pouvant être conservés.

Dans le cadre de l'exploitation agricole prévue au programme, et des aménagements que cela induit (bâti, cheminements, cultures, etc.), certains arbres et arbustes devront être coupés. Ceux sont principalement des haies monospécifiques et des conifères isolés.

Cependant, des arbres et des bosquets seront également plantés, notamment en lisière des champs agricoles et du ru des nageoires, permettant ainsi de renforcer la biodiversité autour de ce corridor écologique. Également, au-delà des arbres des milieux existants ont prévu d'être maintenus, comme des espaces abritant de la ripisylve, des lisières boisées, des haies en limite de parcelles, etc.

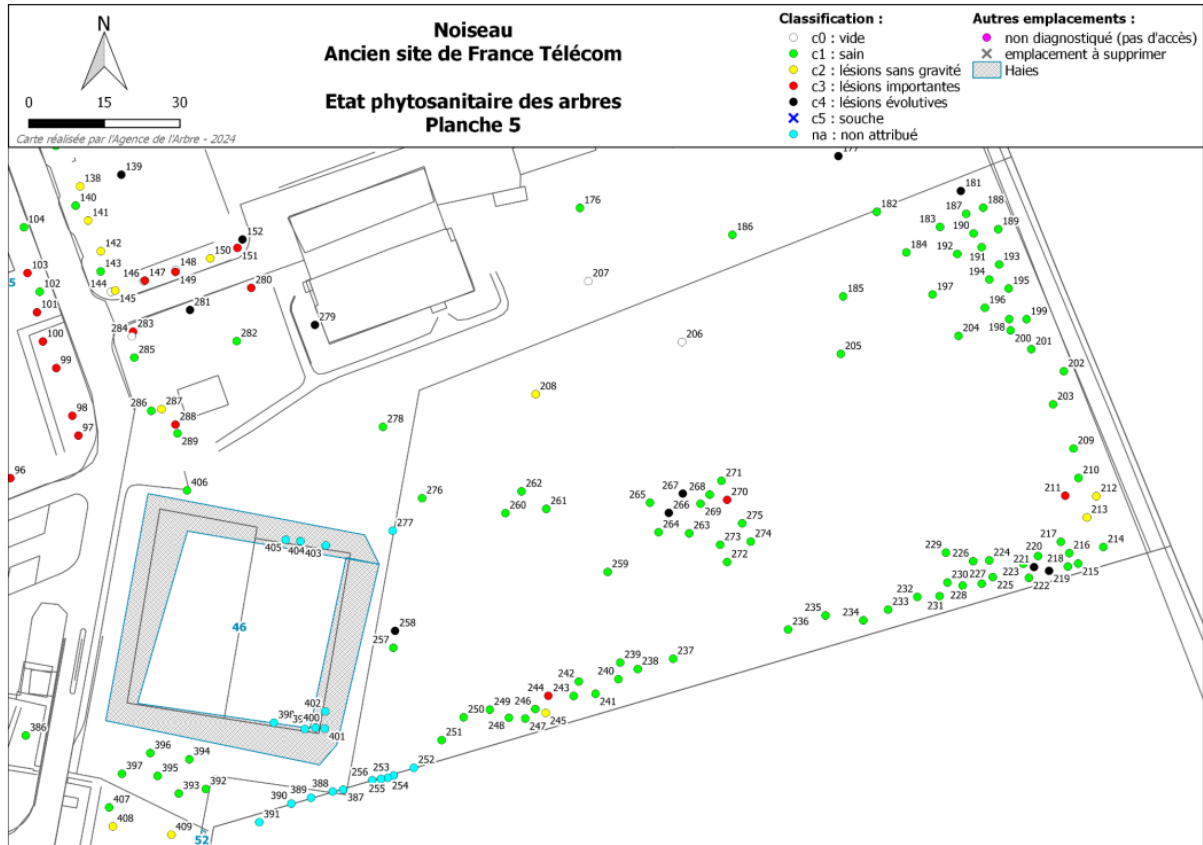
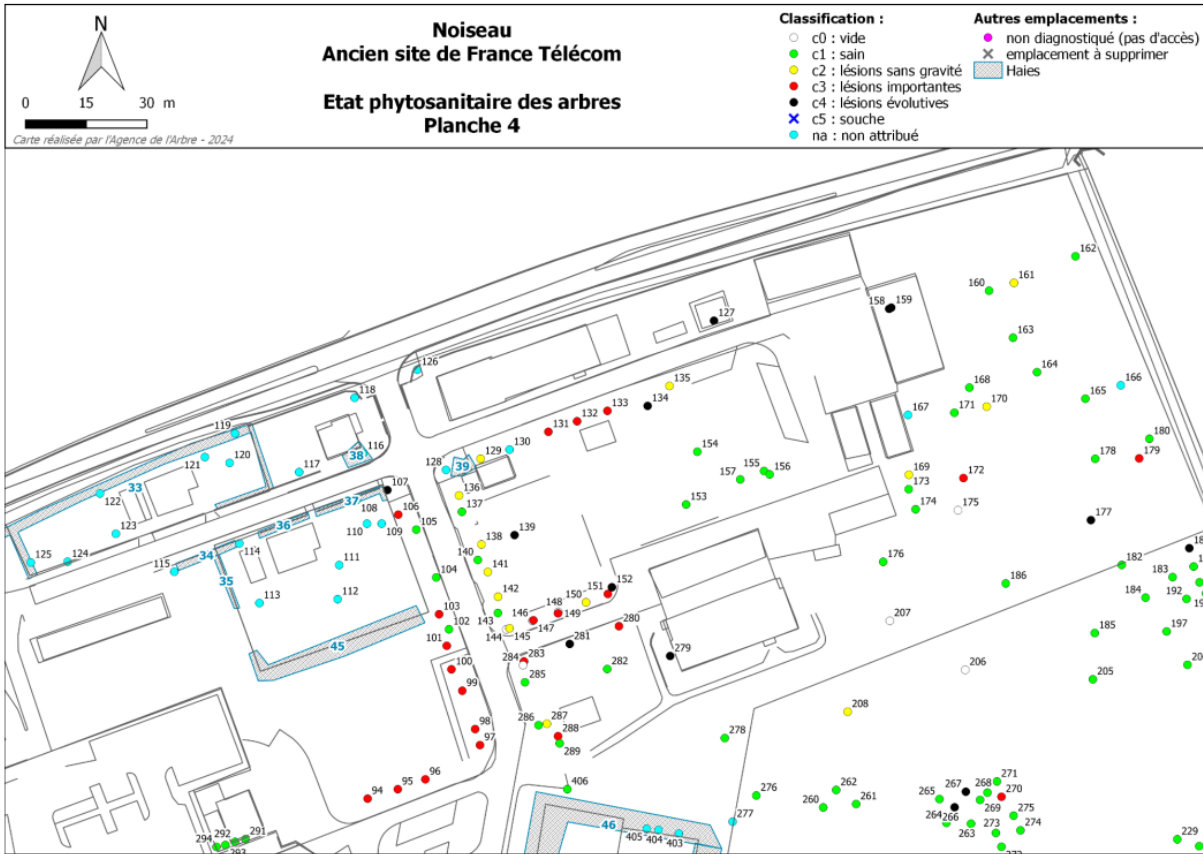
Les principes d'exploitation et d'organisation spatiale de la ferme agro-écologique qui en découlent, prenant en compte les éléments paysagers existants, sont illustrés dans le plan ci-après :



ZAC des portes de Noiseau	ville de Noiseau	Avenir Développement	Plan de faisabilité -	AVP	Oct. 2024
TGTFP - atelier d'architectural d'urbanisme	Atelier Georges - paysagiste	INGETEC - bureau d'étude technique	Ferme agroécologique		1/1000 indice :

Figure 30 : « Plan de faisabilité de conservation des milieux et des arbres existants au sein du projet de ferme agroécologique »

En ce qui concerne la terre utilisée pour la ferme, la terre en place non polluée sera conservée autant que faire se peut. Également, la terre agricole excavée au moment de la construction du secteur logements sera réutilisée au sein de programme agricole, après analyse de celle-ci. Si pour une raison ou une autre, il ne sera pas possible de créer un circuit de récupération de la terre au sein de la ZAC, il sera envisagé de s'inscrire dans un réseau local pour s'approvisionner avec un sol le plus proche possible de celui du plateau et limiter les transports.





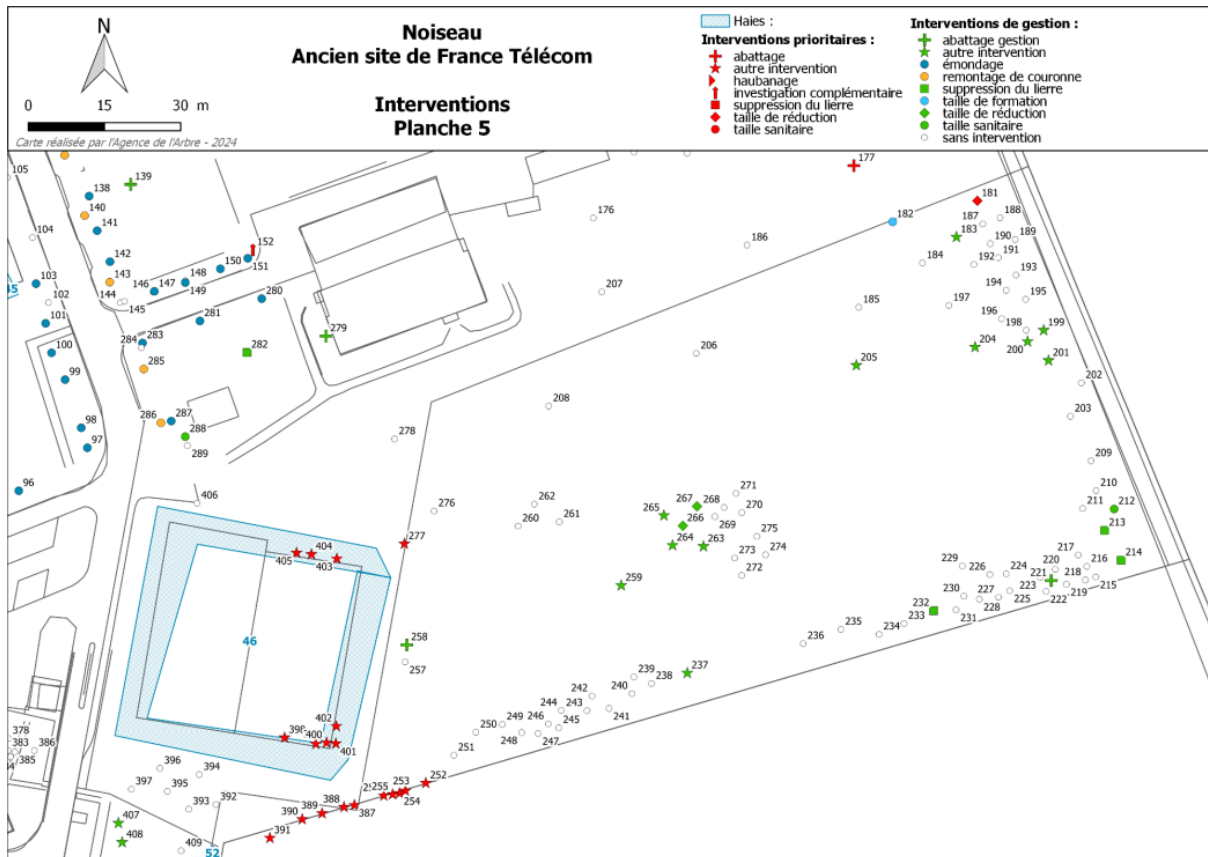
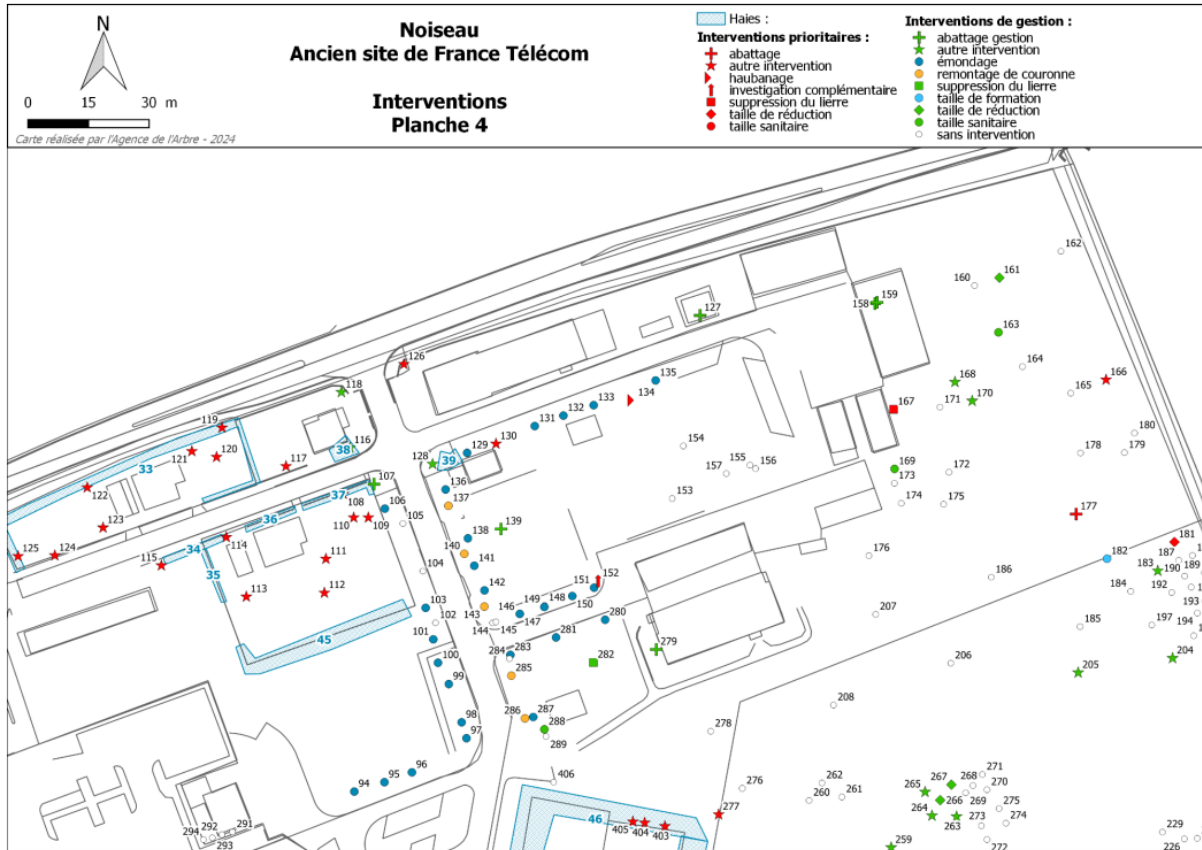


Figure 31 : « Extrait de l'état phytosanitaire des arbres au sein de la parcelle de la future ferme agroécologique »

**(c) Projet de strate arborée, arbustive et herbacée sur le secteur de logements de la ZAC**

Plan de la strate paysagère du quartier logements en phase avant-projet. Des ajustements seront à prévoir en phase projet, notamment sur le profil paysagé de la route départementale.

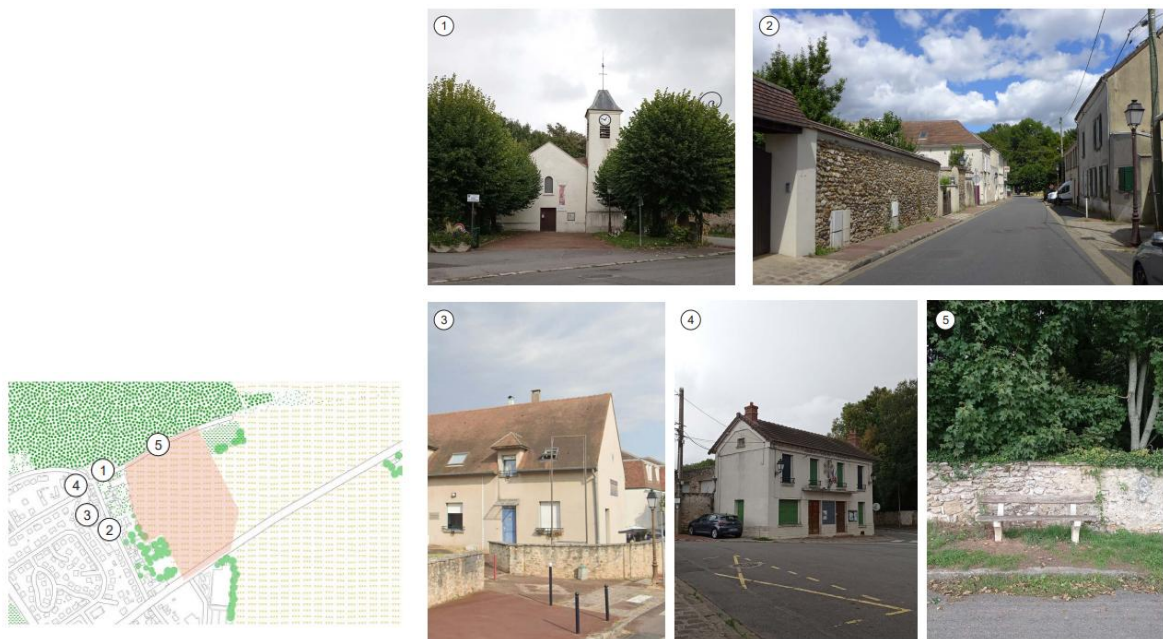


Figure 32 : « Plan paysagé AVP du quartier logements »

### **XIII.Recommandation n°13**

*« L'Autorité environnementale recommande de produire des documents graphiques (et notamment des photomontages et des visuels) supplémentaires du volet logements de la Zac pour appuyer l'analyse de son insertion paysagère et de ses incidences sur le paysage d'entrée de ville ».*

La mise en valeur du patrimoine existant, qu'il soit architectural ou paysager (église et sa placette, parc du château d'Ormesson et son mur en meulière et sa végétation arborée) est l'un des principaux enjeux du projet pour l'ancrer dans l'histoire de la ville. L'esprit et la qualité architecturale des nouvelles constructions et des espaces publics devront faire couture avec l'existant pour ne pas créer de rupture. Également, les sujets d'ambiances, d'insertion paysagère, et les usages des espaces, ont fait l'objet d'ateliers de concertation



avec les habitants.

*Figure 33 : « Photographie du centre ancien, accroche paysagère et architecturale du quartier logements »*



Pascal Gontier, Torcy, ZAC des Coteaux



Archiplein, Hermance



Leclercq, Palaiseau



Atelier Arago, Magny-le-Hongre



Line up architecture et Yié architecture, Ecoquartier Plescop



Acaju architecture, Bussy Saint-Georges

CROQUIS D'AMBIANCE - ZAC DES PORTES DE NOISAU – NOVEMBRE 2024





De manière générale, l'ensemble du secteur logement est en pente vers le nord. Le nivellement des espaces publics est défini par la pente naturelle et travaillé en fonction du principe de gestion des eaux pluviales en surface. L'aménagement des lots se fera en cohérence avec ce nivellement général. Les différences de topographie seront valorisées au sein du projet : épannelage, optimisation des niveaux de stationnements (accès, configuration, lumière et ventilation naturelle), rehausse des logements en RDC, intégration paysagère...

Figure 34 : « REFERENCES GENERALES DU PAYSAGE URBAIN »

Dans le cadre des études de projet, un travail est mené sur l'insertion paysagère du quartier de logements dans l'environnement avec les Architectes des bâtiments de France (ABF). La proximité du projet avec la servitude SUP AC1, concernant la protection du château d'Ormesson au titre de la protection des monuments historiques oblige le projet à être irréprochable en termes de qualité architecturale présentée. Des échanges sont en cours avec les ABF, permettant d'intégrer leurs prescriptions au fur à mesure de l'avancement des études.

Afin d'être en cohérence avec l'environnement du projet, plusieurs points d'attention ont été relevés en matière de paysage, d'architecture, de matériaux, d'ambiances, etc. sur lesquels un regard particulier sera porté.

- (a) **Il est important de valoriser le caractère agricole de ce secteur du Val-de-Marne et de faire respirer le quartier en intégrant des dispositifs et des ambitions importantes sur les espaces ouverts.**

L'esprit et la qualité architecturale des nouvelles constructions et des espaces publics devront faire couture avec l'existant afin de ne pas créer de rupture. La topographie, la gestion des eaux pluviales et la composition urbaine sont travaillées de manière à créer différents espaces publics de promenade, belvédère et perspective pour éviter un front urbain continu et privatisé en entrée de ville et conserver ainsi qu'une ouverture sur le grand paysage jusqu'en cœur de quartier. Le projet vise également à renforcer les liaisons douces liées aux loisirs en préservant et valorisant les chemins à travers les champs.

A l'échelle des espaces privés, les constructions devront aussi être articulées de manière à préserver des vues sur le lointain. L'insertion du projet se fait dans le respect de son contexte en prenant en compte les volumétries, hauteurs et la matérialité des constructions environnantes (pavillonnaire et immeubles collectifs). Le chemin du cimetière sera conservé à l'existant pour renforcer le caractère rural et champêtre du projet et les parcelles agricoles seront mises en valeur avec des percées et vues sur le grand paysage.

Le projet propose une nouvelle image d'entrée de ville avec des constructions mises en retrait par une lisière paysagère qui constituera un premier plan pour les vues lointaines et permet une mise à distance des parcelles agricoles. Le long de la RD, il est attendu un front bâti plus urbain pour structurer l'entrée du nouveau quartier et requalifier les premières constructions de l'entrée d'agglomération qui seront animées par des commerces, créant



une accroche urbaine.

Figure 35 : « ESPACES PUBLICS ET USAGES »

Le projet tend vers une frugalité des aménagements et des espaces publics afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces de pleine terre seront généreux et complétés par des revêtements poreux, tandis que les espaces circulés seront limités au nécessaire. Une traversée Nord-Sud permet de renforcer l'usage des modes doux en favorisant un cœur de quartier apaisé qui relie de l'église jusqu'à la RD.

Les espaces publics s'organisent autour d'un axe Nord/Sud en cœur de quartier qui suit le schéma des liaisons douces.

Ils formeront des lieux de rencontre intergénérationnels, supports de différents usages (jeux, belvédère, animation, sport, espace de nature). Leur organisation en séquence rythme

la transition Nord-Sud entre une ambiance urbaine et animée au Sud et des espaces plus naturels au Nord. La place commerçante sera un lieu de convivialité, une accroche urbaine en entrée de ville, qui s'ouvre en cœur de quartier pour un espace principal sécurisé et à distance de la RD. Elle pourra être le support d'animation avec les commerces en RDC et de petits événements.

La coulée verte fait office de jardin de proximité. Hormis quelques assises, son usage sera libre, favorisant la traversée. Le square de l'église pourra accueillir des jeux pour enfants ou autre programmation à définir avec les habitants, dans un esprit rustique, sobre et naturel. Il s'ouvre sur le parc du château d'Ormesson avec son mur en pierre classé et sur l'église et le cœur historique de Noisseau. Le belvédère et la lisière agricole offrent des vues sur le grand paysage, une promenade informelle en bordure des champs et mettent à distance les habitations. La placette et le belvédère pourront aussi être le support d'usages complémentaires à déterminer en concertation avec les habitants.

**(b) Préconiser une ambiance en cohérence avec le paysage au sein des lots :**

De la route départementale vers le parc du château d'Ormesson, trois séquences paysagères se succèdent. La végétalisation change de registre et se densifie en fonction du paysage existant environnant. Le paysage des îlots bâtis suit la même progression.

**Séquence 1 - Le paysage urbain intense et fonctionnel :** Traitement de l'entrée de ville et de la placette commerciale comme un milieu ouvert. Un paysage végétal adapté au milieu bâti, qui apporte ombre et fraîcheur sans entraver les usages.

**Séquence 2 - La couture entre le résidentiel et l'espace agricole :** Simplicité de traitement des espaces publics, minimisation des emprises imperméables, une palette végétale qui emprunte au registre champêtre, création d'une connexion avec le mode de vie noiséen qui est peu dense et très jardiné.

**Séquence 3 - L'ourlet boisé :** Faire la transition avec la frange boisée du parc du château d'Ormesson. Retrouver au sein du square de l'Église les bosquets dans un registre plus « naturel » et une densité végétale apportant de la fraîcheur.

Les espaces extérieurs des logements collectifs (balcon, loggia, terrasse ou jardin en RDC) seront de dimension suffisante pour y installer une table et le nombre de chaises par habitant et présenteront une surface en adéquation avec la taille du logement. A partir du T2, les logements devront obligatoirement présenter un espace extérieur.

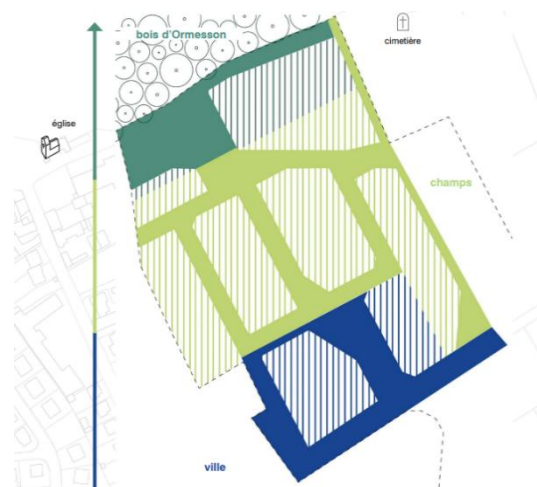


Figure 36 : « Principe paysagers »

**(c) Mixité fonctionnelle, mixité sociale et générationnelle**

Le futur quartier accueillera une offre de logements diversifiée et qualitative :

- Des maisons individuelles en limite des pavillons existants et le long du cimetière ;
- Des logements collectifs maîtrisés en cœur d’îlot pour structurer les nouveaux espaces publics et la traversée Nord-Sud ;
- Un lot mixte de logements collectifs et commerces de proximité pour animer les façades en interaction avec la RD et créer une nouvelle polarité en entrée de quartier ;
- Une résidence senior proche des commodités en entrée de ville, facile d’accès et ouverte sur le grand paysage.



Figure 37 : « PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR LOGEMENTS »

**(d) Porter une attention particulière sur les attiques, en évitant des volumes épais en façades**

Les attiques auront un retrait en façade entre 1,5 et 3m, permettant des usages divers et les volumétries ne seront pas en façade, mais à l’intérieur des lots. Les volumétries seront réparties entre les attiques et les combles, au regard des préconisations indiquées par lot sur la forme des toitures. Nous préconisons la mise en œuvre des combles en bordure de RD et les attiques sur les espaces donnant sur le bois d’Ormesson.

Les toitures en pente peuvent être à une ou deux pentes. Elles permettent un rappel des constructions existantes mais ne doivent cependant pas être le prétexte au développement d’une architecture pastiche. Les toitures en pente peuvent permettre d’aménager des volumes supplémentaires, type combles ou de masquer certains éléments techniques.



Les émergences doivent impérativement s'intégrer à l'architecture (habillage du même matériau que la toiture, sur hauteur des combles...).



Figure 38 : « PRESCRIPTIONS SUR LES TOITURES INSCRIT AU CPAUPE »

Les toitures terrasse, lorsqu'elles ne sont pas d'usage privatif, donc non accessibles et non visibles, devront obligatoirement proposer une végétalisation propice au rafraîchissement de l'air, à la biodiversité et à la gestion des eaux de pluie. Pour un vrai travail paysager, l'épaisseur du substrat minimale devra être de 40 cm, rehaussé de buttes et d'aménagements pour la biodiversité (perchoirs, tas de pierre, tas de bois...).

Toutes les toitures terrasse visibles depuis d'autres immeubles, qu'elles soient accessibles ou non, devront avoir un traitement paysager plus qualitatif.

Les attiques permettront l'usage de terrasse privées et devront présenter un retrait minimum de 2m par rapport à la façade principale.

**(e) Travailler sur la qualité des matériaux, sur leurs couleurs, leurs volumétries, leurs textures et leurs densités :**

L'architecture des constructions nouvelles doit respecter un juste équilibre entre qualité urbaine, confort d'usage, expression contemporaine, performance énergétique, et dialogue avec les quartiers historiques.

L'expression architecturale est sobre, tenue et élégante. Le traitement des façades devra faire l'objet d'une attention particulière dans le traitement des détails architecturaux. Un travail soigné des éléments d'encadrements, de corniches, de jeux de profondeurs et de nus différenciés sera attendu. Toutes les façades, y compris les surfaces pleines et édicules techniques, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les principaux matériaux de façade préconisés sont sobres, classiques et s'inscrivent dans un tissu existant avec une dominance minérale : pierre naturelle, brique pleine ou maxi brique, enduit naturel, béton préfabriqué de qualité, matricé, lasuré.

Une variation des matériaux en façade est attendue, en fonction des modénatures, de la volumétrie, etc. Un travail sur les nuances et les textures est attendu. L'emploi d'un matériau unique sera à éviter, mais il conviendra également d'éviter un effet patchwork avec des matériaux trop contrastés.



Figure 39 : « PALETTE DE COULEUR ET MATERIALITE COMPOSEE AVEC LES HABITANTS »

D'autres matériaux peuvent être utilisés en registre mineur sur les façades en limite d'espace public (fond de loggia, attique, RDC, menuiserie, volets, clairevoie, etc.) comme le bois, la terre crue, les carreaux de mosaïque, la céramique ou le métal (sous réserve d'un bilan carbone maîtrisé).

L'usage du bois est en revanche encouragé en structure. L'utilisation de la terre crue (brique, panneaux d'argile, terre allégée, enduits ou en FOB) est encouragée à l'intérieur des constructions pour ses propriétés thermiques. On pourra la retrouver en cloison séparative dans les logements, ou encore en aménagement des halls d'entrée.

**(f) Une attention particulière est préconisée sur les orientations des logements et notamment les logements monos orientés, et proposer une diversité de forme et d'architectures :**

Les logements collectifs sont principalement limités à une hauteur R+2+attique. Les maisons individuelles sont limitées au R+1 (une émergence ponctuelle en R+2 est autorisée si nécessaire sous réserve d'une bonne insertion urbaine).

Il est attendu pour tous les lots un jeu de volume et d'épannelage. Aucune construction ne doit présenter un gabarit identique au-delà de 30m de linéaire : une rupture d'au moins 1 niveau est demandée. La volumétrie recherchée est dans l'esprit des corps de ferme où les différentes hauteurs et typologies s'organisent autour d'un cœur d'îlot commun.

Il est recommandé qu'à partir du T3 tous les logements soient bi-orientés. A partir du T4, les logements devront obligatoirement être traversants.

Les logements mono-orientés seront préconisés suivant les lots, au cas par cas. Les monos-orientés nord ne sont pas proscrits, mais dépendront de la qualité lumineuse de leur orientation (changement climatique).

La porosité des façades vers le cœur d'îlot ou le paysage alentour est attendue en travaillant des porches (vitrés ou ouverts), des halls traversants, des failles toute hauteur ou partielle, à partir d'un certain niveau. Ce découpage des constructions et des volumes doit offrir des respirations et éviter un caractère trop urbain.

Dès que ce sera possible, les espaces paysagers créés seront plantés sur trois strates : arborée pour apporter de l'ombre et arbustive et herbacée pour favoriser la petite faune et l'évapotranspiration. L'utilisation de plantes couvre-sol ou d'un paillage naturel adapté sera essentielle pour garder les sols frais et prévenir des risques de sécheresse.

Le projet prévoit une diversité au regard du nombre de promoteurs et d'architectes inclus dans le projet. Un système de Workshop est mis en place afin de permettre une coordination des projets et assurer une cohérence d'ensemble. Sur les lots de maisons individuels, l'architecte devra réaliser une architecture différente toutes les 3 maisons minimum tout en garantissant une bonne harmonie.

#### **XIV. Recommandation n°14**

*« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter une évaluation des risques liés à l'installation d'un centre de bus fonctionnant au gaz naturel et à la présence d'une station hydrogène à proximité des activités projetées ».*

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 au sein du projet à plus grande échelle. 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. Il est notamment précisé par la maîtrise d'ouvrage d'Ile-de-France Mobilités en charge du projet de centre opérationnel de bus de Noiseau :

##### **(a) Contexte et contenu de l'opération :**

En tant qu'autorité organisatrice des transports en Île-de-France, Île-de-France Mobilités imagine, organise et finance les transports publics pour tous les Franciliens. Au cœur du réseau de transports d'Ile-de-France, Île-de-France Mobilités fédère tous les 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 de transports en commun, dont elle confie l'exploitation à des transporteurs dans le cadre de Délégations de Services Publique. Dans ce but Ile-de-France Mobilités développe actuellement un réseau de centre opérationnel bus (COB) dont elle est propriétaire et qu'elle confie en gestion aux exploitants. Le futur COB de Noiseau s'inscrit dans ce schéma et aura pour vocation d'accueillir le siège de la DSP 21 rayonnant sur le sud-est du Val-de-Marne.

L'opération du COB s'insère dans la ZAC des Portes de Noiseau et se fait par le biais d'un marché de conception-réalisation. 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 gazoil, en transition vers une flotte 100% GNV.

De plus, 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.

L'aménagement de la station Hydrogène dédiée au Centre Opérationnel Bus ne fait donc pas partie de la présente opération de construction du Centre Opérationnel Bus. Si le projet d'implantation d'une telle station était validé, le risque lié à cette station hydrogène serait 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.

De ce fait, les études prendront en compte une possible station hydrogène telle que présentée ci-après. Le projet de COB de Noiseau est actuellement en phase de sélection du concepteur-réalisateur sur la base d'un programme de l'opération. La conception débutera à l'horizon fin 2025 et la livraison fin 2028.

**(b) Application des contraintes réglementaires en matière de risque**

Au vu des activités projetées pour le COB, un dossier de télédéclaration ICPE sera nécessaire. Pour rappel, en régime déclaratif il n'est pas nécessaire de produire une étude de danger ICPE. A ce stade, il n'est donc pas prévu de réaliser une telle étude.

D'après la synthèse des contraintes environnementales et réglementaires réalisée au stade de la programmation, en l'état actuel le projet serait classé au titre des ICPE pour les rubriques suivantes :

- 1413-1-b) au régime de la déclaration contrôlée ;
- 1416 au régime de la déclaration contrôlée ;
- 1435-2 au régime de la déclaration contrôlée ;
- 2930-1-b) au régime de la déclaration contrôlée ;
- et 4715-2 au régime de la déclaration.

N°	Intitulé de la rubrique	Activité projetée	Régime
1413-1-b)	Gaz naturel ou biogaz, sous pression (installations de remplissage de réservoirs alimentant des moteurs, ou autres appareils, de véhicules ou engins de transport fonctionnant au gaz naturel ou biogaz et comportant des organes de sécurité). 1. Le débit total en sortie du système de compression étant : b) Supérieur ou égal à 80 m <sup>3</sup> /h, mais inférieur à 2 000 m <sup>3</sup> /h (DC)	Débit total max pour les 3 compresseurs de 667 Nm <sup>3</sup> /h (indicatif) permettant de garantir le besoin inférieur à 2 000 Nm <sup>3</sup> /h	DC
1416	Stations-service : installations, ouvertes ou non au public, où l'hydrogène gazeux est transféré dans les réservoirs de véhicules, la quantité journalière d'hydrogène distribuée étant supérieure ou égale à 2 kg/jour.	Hypothèse pour une exploitation de 20 bus hydrogène maximum : 400 kg d'hydrogène par jour maximum (pour 20 bus qui roulent 200 km / jour à 10kgH <sub>2</sub> /100km	DC
1435-2	Stations-service (installations, ouvertes ou non au public, où les carburants sont transférés de réservoirs de stockage fixes dans les réservoirs à carburant de véhicules). Le volume annuel de carburant distribué étant : 2. Supérieure à 100 m <sup>3</sup> d'essence ou 500 m <sup>3</sup> au total, mais inférieur ou égal à 20 000 m <sup>3</sup>	Distribution de gasoil dans la première phase, avec une cuve de 40 m <sup>3</sup>	DC

2930-1-b	Ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et engins à moteur, y compris les activités de carrosserie et de tôlerie. 1 - réparation et entretien de véhicules et engins à moteur : B) la surface de l'atelier étant supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> , mais inférieure ou égale à 5 000 m	Les ateliers de maintenance ont une surface totale de 3050 m <sup>2</sup> .	<b>DC</b>
4715-2	Hydrogène (numéro CAS 133-74-0). La quantité susceptible d'être présente dans l'installation étant : 1. Supérieure ou égale à 1 t (A-2) 2. Supérieure ou égale à 100 kg mais inférieure à 1 t (D)	La quantité susceptible d'être présente est inférieure à 1t.	<b>D</b>

Le respect du régime de déclaration (ou déclaration contrôlée) pour l'opération constitue une exigence du programme pour le titulaire du marché de conception-réalisation.

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.

L'analyse doit examiner les risques associés à toutes les sources d'énergie présentes dans le COB (GO, GNV, H<sub>2</sub>, Electrique, Autres matières inflammables, ...), ainsi que les impacts externes en cas d'explosions ou d'incendies. Elle doit également considérer les risques liés aux interfaces entre ces différentes énergies et les effets en chaîne qui pourraient en résulter.

A partir du stade d'étude de l'Avant-Projet Détaillé, le concepteur établira une étude ATEX qui permettra de déterminer et de mettre en œuvre les mesures portant sur les aménagements et les équipements du COB, ainsi qu'à établir des recommandations de mesures organisationnelles.

Les risques en lien avec le GNV et 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 au GNV et à la station hydrogène tout au long de la conception du projet.

## **XV. Recommandation n°15**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- mieux justifier la pertinence de créer une ferme agroécologique sur un site pollué et préciser les garanties apportées quant aux futurs usages des autres sols pollués (notamment par des gaz du sol) ;
- prendre les précautions les plus élevées en matière de dépollution des sols se situant sur l'emprise du projet de ferme agroécologique et réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires à l'issue des travaux de décontamination pour garantir la compatibilité de la qualité des sols avec les usages agricoles projetés ;
- prendre en considération les enjeux liés au volume de terres excavées sur l'ancien site France Télécom, et préciser le volume de réemploi des terres excavées envisageable ;
- préciser l'origine de la terre végétale destinée à la création de la ferme agroécologique ».

### **(a) Les solutions de gestion de la pollution envisagées au regard de l'analyse des sols :**

Le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a missionné le bureau d'études pollutions GINGER / BURGEAP pour la réalisation d'un diagnostic de reconnaissance des sols de la friche économique de France Telecom. Dans le cadre d'un plan de gestion qui sera réalisé au cours des études de PROJET et au regard de l'état du milieu souterrain, les mesures de réhabilitation à mettre en œuvre en conformité avec la méthodologie nationale des sites et sols pollués, et la sécurité du projet du point de vue sanitaire, seront étudiées.

Également, le porteur de projet pour la ferme agroécologique n'étant pour l'instant pas désigné, il est aujourd'hui impossible de réaliser un plan de gestion en cohérence avec celui-ci. La traduction opérationnelle des recommandations et des prescriptions, relatives aux pollutions identifiées dans les sols seront précisées à ce stade.

Néanmoins, au regard des données disponibles sur l'état des milieux au droit de la zone destinée à accueillir une ferme agroécologique, il apparaît certain que des cultures ne pourront être mises en œuvre sans mesures de gestion spécifiques des sols.

Les investigations réalisées dans le diagnostic environnemental du milieu souterrain ont permis de mettre en avant que l'état environnemental du milieu souterrain est peu dégradé. Pour rappel, les observations de terres et les résultats d'analyses des sols montrent :

- Des anomalies et/ou impacts notables en hydrocarbures et une pollution diffuse en métaux / métalloïdes dans les sols de surface notamment incompatibles avec l'usage futur d'agriculture, dont les sources de pollution ne sont pas clairement identifiées, mais pourraient globalement être associées à la qualité médiocre des remblais anthropiques et/ou aux sources potentielles de pollution (anciennes cuves).
- **Au droit de la partie nord, ayant anciennement supporté les activités France Télécom :** le recouvrement de cette zone par des remblais superficiels associés à des indices organoleptiques suspects liés à la coloration des terres, à la présence d'éléments anthropiques (fragments de briques, goudron, verres, etc.) et ponctuellement à des odeurs de solvants, ou par des limons. Ces terrains,

caractérisés jusqu'à 5 m de profondeur selon les zones, renferment une pollution diffuse en métaux et métalloïdes avec des teneurs dépassant les VASAU 1 et 2, et des impacts ponctuels en hydrocarbures volatils et non-volatils (HCT et HAP) limités aux remblais sous voirie.

Ces impacts sont délimités en profondeur et circonscrits latéralement sur site. Les sources liées à ces impacts ne sont pas identifiées, toutefois l'impact en hydrocarbures au droit de C7 semble imputable à la qualité médiocre des remblais sous voiries. Le milieu gazeux au droit de cette zone renferme des composés volatils (hydrocarbures C5-C12, BTEX et naphthalène), non retrouvés lors de la seconde campagne de gaz des sols.

- **Au droit de la partie nord-est**, les limons renferment des déchets inertes divers (cannettes, batteries, ampoules, etc.) sur une épaisseur de 1 m ; cette zone s'apparente à une zone de décharge sur une surface estimée de 2 100 m<sup>2</sup> environ ;
- **Au droit de la partie sud (zone n'ayant pas été exploitée industriellement)**, aucune mesure de gestion des risques particulière n'est à mettre en œuvre compte tenu des cultures de vergers projetés. Le recouvrement de cette zone par des terres végétales puis des limons, renferme des métaux et métalloïdes et parfois des HAP à des teneurs dépassant ponctuellement les VASAU 1, sans toutefois dépasser les VASAU 2 pour les métaux.

Dans le cadre du projet d'agriculture, les premières analyses montrent que la réalisation de cultures potagères en pleine terre ne semble pas opportune en l'état sur la zone nord (anciennement exploitée et au nord-est) compte tenu des teneurs quantifiées (dépassement des VASAU, principalement en métaux et métalloïdes) et des déchets divers identifiés dans les terrains superficiels.

Au regard de l'état du milieu souterrain au droit de la zone C, il apparaît certain que des cultures ne peuvent être mises en œuvre sans mesures de gestion spécifiques.

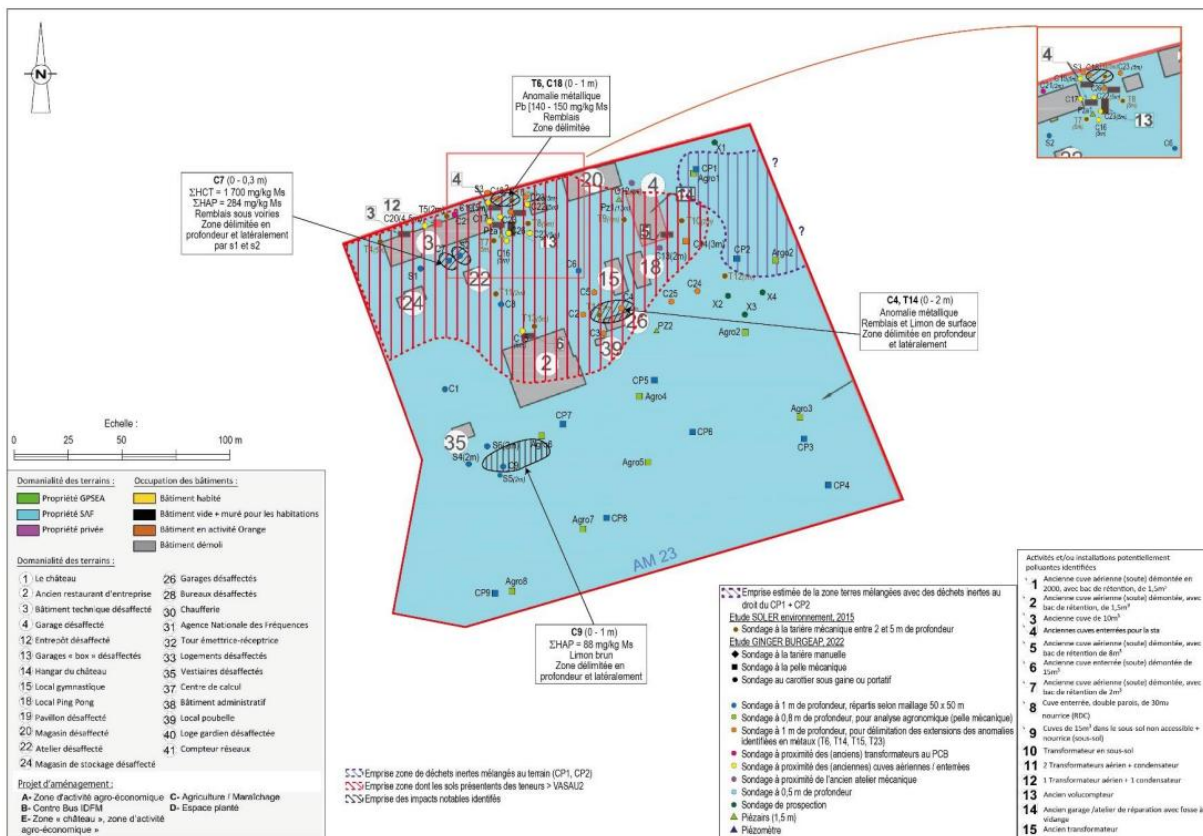
- **Au droit de la partie nord, ayant anciennement supporté les activités France Télécom** : la purge des impacts en hydrocarbures et le décapage des terres de surface sur 1 m d'épaisseur (principalement les remblais) dans la partie nord du site compte tenu de la pollution diffuse en métaux et métalloïdes ;
- **Au droit de la partie nord-est associée à la zone de décharge**, le décapage des terres renfermant les déchets divers sur 1 m d'épaisseur, représentant un volume de 2 100 m<sup>3</sup> en place ;
- **Au droit de la partie sud**, aucune mesure de gestion des risques particulière à mettre en œuvre compte tenu des cultures de vergers projetés. Certaines analyses de sol montrent des légers dépassements ponctuels des VASAU 1 pour les HAP dans le premier mètre des limons recoupés dans la partie sud non exploitée.

Par exemple, pour la mise en culture d'un arbre fruitier, il sera nécessaire de creuser un trou d'une profondeur minimale de 0,5 à 1 m. Notons que la profondeur d'enracinement des arbres fruitiers est plus importante (> 1 m) que celle du maraichage (comprises entre 0,3 et 0,6 m en moyenne), les racines se développeront dans les terrains sains conformes aux VASAU 1.

Cela étant, il est possible de confirmer d'ores et déjà que la méthodologie nationale de gestion des terres polluées sera respectée, et au regard des résultats d'analyse des sols. Deux solutions de gestion des pollutions sont envisageables :

- **L'élimination des terres hors site en filière** : l'excavation des terres impactées ou incompatibles avec les usages (purgés) et l'élimination hors site en filières au regard de la présence ponctuelle d'éléments anthropiques ;
- **Le réemploi sur site** : au regard des données analytiques, les terres excavées au droit de la zone C pourront être valorisées au droit de la zone C (ou sur d'autres zones selon le phasage des opérations).

Aussi, un suivi de la qualité des sols sera mis en place au cours des travaux de traitement afin de vérifier la bonne mise en œuvre et l'adéquation des travaux réalisés avec les objectifs de gestion de la pollution. A la fin des travaux, des contrôles d'épaisseurs des terres et leur qualité chimique devront être réalisés. Conformément aux prescriptions de la méthodologie nationale, les travaux de traitement des sols impactés pourront être contrôlés par un organisme extérieur.



**(b) Démarche de réemploi inscrite dans le CPAUPE du secteur France Télécom :**

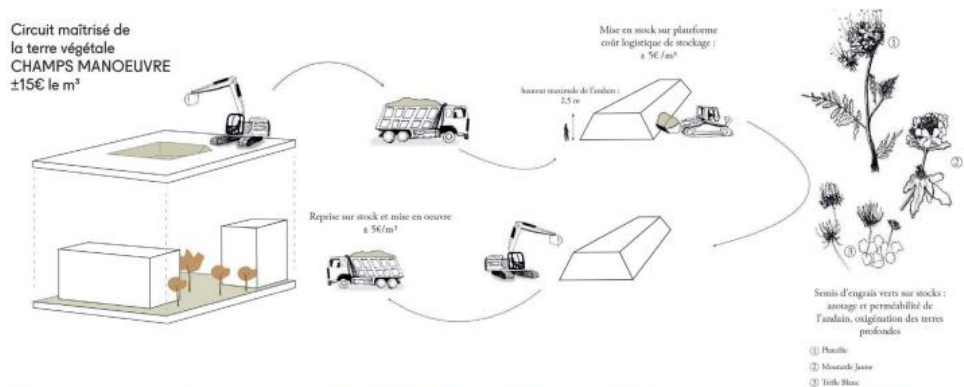
La démarche de réemploi inscrite dans le CPAUPE du secteur France Télécom prévoit l'utilisation exclusive de matériaux de réemploi (plate-forme de réemploi à cibler) pour l'ensemble des matériaux de sols en cors, jardins, terrasses.



La terre végétale est une ressource précieuse qui se raréfie et perd en qualité lorsqu'elle est déplacée de son site d'origine. La ZAC de Portes de Noiseau étant riche en terre végétale, on cherchera à s'extraire du système habituel d'export de déblai-déchet et apport de terre végétale extérieure au profit d'un traitement des sols en place. Les nouvelles implantations devront limiter leur emprise pour prévenir l'imperméabilisation des lots et les aménagements paysagers seront encouragés à utiliser les sols en place ou issus d'autres zones de la ZAC.

Plusieurs pistes de travail sont possibles :

- Pour l'implantation des bâtiments et des surfaces de circulation, on privilégiera l'emplacement des dalles existantes et de surfaces déjà imperméabilisées ;
- S'ils doivent être décapés sur les lots et qu'ils ne présentent pas de traces de pollution, les trente premiers centimètres de terre seront réemployés en place dans le projet paysager ou sur un autre lot de la ZAC. Ils seront stockés de manière à garder leur propriété fertile et pourront être amendés avec des semis d'engrais vert ;
- En cas de sols désimperméabilisés ou de déblais à utiliser, les expériences de fertilisation des sols en place seront fortement encouragées : construction de technosol, fertilisation des terres en place grâce à l'apport de matière organique... Si l'évacuation de terre de déblai ou l'apport de terre végétale extérieure sont inévitables, ils devront s'inscrire dans un des réseaux de réemploi/recyclage des terres en Île-de-France par le biais d'une entreprise spécialisée.



Exemple de la «convention des sols» mis en place sur la Zac Champs de Manoeuvre à Nantes par atelier Georges avec Nantes Métropole aménagement : des andains de taille limitée pour stocker la terre et des essences à semer pour amender les sols



Les dalles de béton ou d'enrobé peuvent s'intégrer à l'aménagement paysager : une fois cassés, elles créent une micro-topographie intéressante et font office de paillage minéral.



La terre doit être conservée en andain pas trop élevé pour garder ses propriétés fertiles. Elle peut être amendée avec un semis d'engrais vert.

Figure 41: « DEMARCHE DE REEMPLOIE INSCRIT DANS LE CPAUPE DU SECTEUR FRANCE TELECOM »

Au regard de leur qualité chimique connue à ce stade :

- Les 18 200 m<sup>3</sup> de terres foisonnées (zone nord) sont en partie réutilisables comme terres saines en couverture végétale (25 % du volume) ou en support de culture (33 % du volume). Ce caractère sain devra être confirmé par des analyses complémentaires préalablement à leur mise en place. Une partie des matériaux foisonnés restant pourraient également être valorisés sous couverture ;
- Après élimination des déchets inertes (20%), les terres foisonnées restantes (zone nord/est) sont en partie réutilisables comme terres saines en couverture végétale (33 % du volume) dont le caractère sain devra être confirmé par des analyses complémentaires préalablement à leur mise en place.

Dans une démarche d'économie circulaire, certaines terres excavées pourront être réutilisées et valorisées sur site en tant que couvertures saines, au vu de leur caractéristique chimique, notamment pour le remblaiement des zones terrassées à la suite des purges réalisées dans le cadre de la gestion des pollutions ou pour le recouvrement des terres sous forme de merlons végétalisés (dépendant de la faisabilité dans le cadre des projets d'aménagements).

## **XVI. Recommandation n°16**

« L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- *présenter le choix retenu en matière de recours à une énergie produite à partir de ressources renouvelables et de cartographier les possibilités d'implantation d'infrastructures de production d'énergie à partir de ressources renouvelables ;*
- *réaliser un bilan carbone de l'ensemble des phases du projet en présentant et évaluant les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le projet sur l'ensemble de sa durée de vie ».*

**(a) Des études sur le potentiel d'une solution géothermie dans le quartier de logements seront conduites en phase PROJET, en lien avec les constructeurs, dans l'objectif d'une production d'énergie.**

**(b) Consommation énergétique et énergie renouvelable du programme d'Ile-de-France Mobilités :**

La loi énergie climat de 2019 du 8 novembre 2019 a prévu une obligation de végétalisation et de développement des ombrières photovoltaïques pour certaines constructions. Celle-ci a été renforcée par la loi climat résilience du 22 août 2021, puis par celle du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER). Cette dernière a élargi l'obligation aux parcs de stationnement extérieurs.

La maîtrise d'œuvre désignée pour réaliser le programme du COB, devra intégrer les évolutions de la réglementation relative aux obligations de couverture en panneaux solaires ou de végétalisation pour les bâtiments non résidentiels ou aux obligations d'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrages sur les parcs de stationnement, qui trouvent leur traduction dans le code de la construction pour ce qui concerne les bâtiments et le code de l'urbanisme pour les parcs de stationnement.

Une étude d'approvisionnement en énergie devra être réalisée au stade de l'offre sur APS. Celle-ci devra notamment proposer un comparatif climato-technico-économique entre les

différentes solutions d'approvisionnement énergétique pertinentes au regard du projet. Les postes réglementaires des espaces non soumis à la réglementation thermique applicable devront également être pris en compte pour avoir une étude énergétique globale du COB. L'étude devra permettre de justifier le choix d'approvisionnement énergétique retenu sur le projet, en tenant compte des exigences du programme et aussi de la réglementation sur la végétalisation, photovoltaïque et dispositifs de gestion des eaux pluviales ou d'ombrage. A minima, les solutions de géothermie et solaire photovoltaïque devront être étudiées : un potentiel intéressant a pu être identifié pour ces solutions. Une étude de préfaisabilité géothermie a confirmé ce potentiel.

Une réflexion poussée sur l'autoconsommation de l'énergie produite devra y être intégrée. La variante énergie solaire étudiée devra prendre en compte les contraintes de végétalisation des toitures et pourra considérer une solution combinée de toiture végétale solarisée (objectif de la maîtrise d'ouvrage de végétalisation d'a minima 40% des toitures, au-delà des attentes réglementaires). Le remisage bus sera considéré comme entrant dans le régime d'exemption des ICPE en ce qui concerne l'obligation d'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. En revanche, l'intégration sur l'ensemble du COB, et particulièrement sur zones de remisage bus et parcs de stationnement VL, de dispositifs végétalisés (arbres en priorité mais aussi haies, pergolas végétalisées, etc.) concourant à l'ombrage sera impérativement recherchée. Les obligations réglementaires devront être mises en œuvre dans le projet concernant le stationnement VL et les bâtiments. Le COB devra par ailleurs répondre aux exigences du présent programme environnemental et du référentiel de traitement de la végétation d'IDFM.

## ANNEXES

---

**Annexe n°1 :** Etude de mobilité de la ZAC des Portes de Noiseau ;

**Annexe n°2 :** Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales – Secteur Friche France Télécom ;

**Annexe n°3 :** Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales – Secteur Logements ;

**Annexe n°4 :** Tableau localisant en (X ; Y) l'ensemble des arbres sur le site France Télécom ;

**Annexe n°5 :** Plans du repérage des arbre – Géomètre ;

**Annexe n°6 :** Etude phytosanitaire des arbres du secteur France Télécom

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : « Nouvelle faisabilité du lot C2 après la suppression du programme d'Intermarché »...	7
Figure 2 : « Evaluation des impacts sur les continuités écologiques ».....	12
Figure 3 : « Typologie des habitats ».....	14
Figure 4 : « Eléments existants intégrés dans les espaces végétalisés du projet » .....	14
Figure 5 : « Cartographie des espèces envahissantes sur l'emprise du projet » .....	15
Figure 6 : « Cartographie de la barrière anti-retour en bordure des habitats favorables aux amphibiens » .....	15
Figure 7 : « Cartographie des espaces végétalisés du projet » .....	16
Figure 8 : « Cartographie des habitats d'espèces au sein de l'emprise projet » .....	17
Figure 9 : « Tableau du calcul des impacts résiduels surfaciques par grand type d'habitat » .....	18
Figure 10 : « Tableau des impacts résiduels du projet sur les habitats d'espèces, par grand type de milieux ».....	18
Figure 11 : « Synthèse des générations de trafic sur le secteur logements » .....	20
Figure 12 : « Synthèse des générations de trafic sur le secteur France Télécom » .....	20
Figure 13 : « Conforter le maillage cyclable de la ZAC » .....	23
Figure 14 : « Emplacement réservé à destination d'une piste cyclable inscrit dans le PLU le long de la RD 136 » .....	24
Figure 15 : « Schéma intégrant les évolutions du profil de la voirie au droit du secteur de logements ».....	25
Figure 16 : « Un patrimoine arboré diversifié en essences » .....	28
Figure 17 : « Photos des alignements de tilleuls et d'un bosquet de pins dans le cadre de l'étude phytosanitaire ».....	28
Figure 18 : « Photos de jeune peuplier et de cèdre mature dans le cadre de l'étude phytosanitaire ».....	28
Figure 19 : « La vitalité du patrimoine végétale ».....	29
Figure 20 : « Photos d'arbres dépérissant ou ayant des cimes affaiblies ».....	29
Figure 21 : « Photos d'arbres subissant des frottements ou des étranglements avec des éléments rigides ».....	30
Figure 22 : « Photos d'arbres ayant des cavités ouvertes ».....	30
Figure 23 : « Photos d'arbres ayant le collet, le tronc ou la base du houppier inaccessible ou non visibles ».....	30
Figure 24 : « Etat phytosanitaire du patrimoine de la Friche France Télécom » .....	34
Figure 25 : « Espérance de maintien du patrimoine de la Friche France Télécom ».....	34
Figure 26 : « Proposition de conservation du patrimoine » .....	35
Figure 27 : « Principes paysagers du projet » .....	36
Figure 28 : « PALETTE VEGETAL - ECOSYSTEMES A PROXIMITE ET DE LA FLORE LOCALE D'ÎLE-DE-FRANCE ».....	37
Figure 29 : « SCHEMA DE CIRCULATION DU PROJET S'ARTICULANT AUTOUR DES VOIRIES EXISTANTES » .....	38
Figure 30 : « Plan de faisabilité de conservation des milieux et des arbres existants au sein du projet de ferme agroécologique ».....	39
Figure 31 : « Extrait de l'état phytosanitaire des arbres au sein de la parcelle de la future ferme agroécologique ».....	41
Figure 32 : « Plan paysagé AVP du quartier logements ».....	42
Figure 33 : « Photographie du centre ancien, accroche paysagère et architecturale du quartier logements » .....	43
Figure 34 : « REFERENCES GENERALES DU PAYSAGE URBAIN ».....	45
Figure 35 : « ESPACES PUBLICS ET USAGES » .....	46
Figure 36 : « Principe paysagers » .....	47
Figure 37 : « PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR LOGEMENTS ».....	48
Figure 38 : « PRESCRIPTIONS SUR LES TOITURES INSCRIT AU CPAUPE » .....	49
Figure 39 : « PALETTE DE COULEUR ET MATERIALITE COMPOSEE AVEC LES HABITANTS » .....	50

Figure 40: « LOCALISATION DES ZONES APPELANT DES MODALITES DE GESTION PREALABLES  
POUR ASSURER LA FAISABILITE DE CULTURES DE PLEINE-TERRE ».....56

Figure 41: « DEMARCHE DE REEMPLOIE INSCRIT DANS LE CPAUPE DU SECTEUR FRANCE  
TELECOM » ..... 57