dossier n° PA 077 337 23 00002

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Noisiel

date de dépôt : **17 mai 2023**
date d'affichage : **17 mai 2023**
demandeur : **LINKCITY ILE-DE-FRANCE, représentée par Madame DE VILLEPIN Aliénor**
pour : **l'aménagement du site avec réhabilitation des espaces extérieurs existants avec démolition de bâtiments pour la création d'espaces communs et constitution de futurs lots en vue de la réalisation d'un programme immobilier et adaptation du raccordement de ces lots aux réseaux publics**
adresse terrain : **7 BD Pierre Carle, à Noisiel (77186)**

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager au nom de l'État

Le maire de Noisiel,

VU la délibération n° DEL2020_0061 du Conseil Municipal en date du 24 mai 2020 portant élection du Maire ;

VU la délibération n°DEL2020_0064 du Conseil Municipal en date du 24 mai 2020, portant délégations consenties au Maire dans le cadre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la demande de permis d'aménager présentée le 17 mai 2023 par LINKCITY ILE-DE-FRANCE, représenté par Madame DE VILLEPIN Aliénor demeurant 1 BD Eugène Freyssinet, Guyancourt (78280) ;

VU l'objet de la demande :

- pour l'aménagement du site avec réhabilitation des espaces extérieurs existants avec démolition de bâtiments pour la création d'espaces communs et constitution de futurs lots en vue de la réalisation d'un programme immobilier et adaptation du raccordement de ces lots aux réseaux publics ;
- sur un terrain situé 7 BD Pierre Carle, à Noisiel (77186) ;

VU le Code de l'urbanisme ;

Hôtel-de-Ville
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49
www.ville-noisiel.fr
Place Emile-Menier BP 35
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

VU le Plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal le 8 février 2019, sa modification simplifiée du 28 juin 2021 et sa mise en compatibilité approuvée le 12 décembre 2022 pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier fonctionnellement mixte sur l'emprise de l'ancienne Chocolaterie ;

VU la délibération de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne du 29 février 2024 autorisant les conventions de transfert des ouvrages en voirie et réseaux divers et espaces communs de la Cité du Goût et du Quartier de la Marne à Noisiel ;

VU la délibération du 31 janvier 2024 du Conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer la convention de transfert des ouvrages relative au permis d'aménager de la Cité du Goût et du Quartier de la Marne à Noisiel avec la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne et Linkcity, et tout document s'y rapportant ;

VU le plan des surfaces submersibles (PSS) de la vallée de la Marne approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 ;

VU le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin ;

VU l'arrêté du 25 juin 2021 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne usine Menier à Noisiel ;

VU l'arrêté préfectoral n°2024-03/DCSE/BPE/IC du 19 janvier 2024, prescrivant une participation du public par voie électronique pendant 30 jours consécutifs du lundi 12 février au mardi 12 mars 2024 inclus sur les communes de Noisiel et de Torcy ;

VU les pièces fournies en date du 17 mai 2023, les pièces complémentaires du 1er juin 2023 et les pièces substitutives fournies en date du 25 octobre 2023 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des résidus ménagers du 20 juin 2023 ;

VU le courrier d'ENEDIS du 20 juin 2023 ;

VU l'avis favorable avec réserves de l'Agence routière départementale de Meaux-Villenoy du 06 juillet 2023 ;

VU l'avis favorable avec réserves du Service Environnement et prévention des risques de la DDT de Seine-et-Marne du 24 août 2023 ;

VU l'avis délibéré n°APJIF-2023-046 du 30 août 2023 de la Mission régionale d'autorité environnementale ;

VU le mémoire en réponse du 24 octobre 2023 corrigeant les mesures éviter-réduire-compenser ;

VU l'accord assorti de prescriptions et de recommandations de l'Architecte des bâtiments de France du 13 septembre 2023 ;

VU l'avis de l'Unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT Ile-de-France en date du 28 juillet 2023 ;

VU l'avis favorable avec prescription du Service Chauffage urbain de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne en date du 11 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable du Groupement Prévision du Service départemental d'incendie et de secours de Seine-et-Marne du 26 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Eau et assainissement de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne en date du 03 janvier 2024 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de Monsieur le Maire de Noisiel en date du 09 janvier 2024 ;

Considérant l'article R442-13 du Code de l'urbanisme qui prévoit que le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits dans l'hypothèse où le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R442-14 du même Code ;

Considérant la garantie financière d'achèvement des travaux de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions du 16 juin 2023 fournie dans le dossier de demande de permis d'aménager ;

Considérant que le projet susvisé est situé dans le périmètre protégé de l'arrêté du 25 juin 2021 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne usine Menier ;

Considérant l'accord assorti de prescriptions et recommandations de l'Architecte des bâtiments de France du 13 septembre 2023 ;

Considérant l'article L300-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis d'aménager, peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L103-2 du même Code. Dans ce cas, le bilan de la concertation est joint à la demande de permis. La demande de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement ;

Considérant le bilan de la concertation préalable de Linkcity joint à la demande de permis d'aménager ;

Considérant l'arrêté préfectoral n°2024-03/DCSE/BPE/IC du 19 janvier 2024, prescrivant une participation du public par voie électronique pendant 30 jours consécutifs du lundi 12 février au mardi 12 mars 2024 inclus sur les communes de Noisiel et de Torcy ;

Considérant la synthèse des observations de la participation du public par voie électronique établit en application de l'article L123-19 du Code de l'Environnement et jointe au présent arrêté ;

Considérant le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 24 octobre 2023 corrigeant les mesures éviter-réduire-compenser ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 50 (cinquante).

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 45 000 m².

Article 3

Le projet fait l'objet d'un différé de travaux de finition.

Le permis d'aménager autorise le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation.

L'organisme garant devra en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre effectivement les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R442-15 du Code de l'urbanisme.

La constructibilité sera déterminée à la vente ou à la location de chaque lot.

Article 4

Il n'est pas prévu de règlement spécifique au lotissement. Par conséquent, le pétitionnaire et les futurs acquéreurs devront se conformer au règlement de la zone UP4 du plan local d'urbanisme.

Article 5

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du Syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des résidus ménagers du 20 juin 2023 : les conteneurs devront être présentés à la collecte sur ou à proximité immédiate de la voie publique, l'accès aux bacs depuis la voie devra être assuré par un aménagement spécifique empêchant le stationnement au droit du point de présentation sur une largeur permettant le passage d'un bac et un trottoir type bateau devra être mis en place. Les équipages ne sont pas habilités à pénétrer dans les locaux ni à prendre de clés, codes d'accès ou tout autre moyen particulier pour accéder à un point de regroupement de déchets, ceux-ci devant être présentés à la collecte libre d'accès.

Le maître d'ouvrage devra adresser une demande de dotation en conteneurs d'ordures ménagères et tri auprès du SIETREM et l'informera au moins 1 mois avant la date de la mise en service, pour prise en compte de dotation et de collectes auprès des prestataires.

Hôtel-de-Ville
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49
www.ville-noisiel.fr
Place Emile-Menier BP 35
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

Article 6

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions et recommandations de l'Architecte des bâtiments de France du 13 septembre 2023 :
- au droit de l'îlot Les Platanes, le pétitionnaire devra traiter le trottoir au sud en béton désactivé de manière identique à celle du trottoir ouest ;
- en plantation, le pétitionnaire devra retenir des arbres déjà formés, idéalement en 10/12 ou 12/14, éventuellement contre plantés, et choisis en pépinières exemptes de défaut et d'échaudure puis replantés en respectant leur orientation d'élevage.

Article 7

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du Service Eau et assainissement ainsi que du service Chauffage urbain de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne en date du 03 janvier 2024 et du 11 décembre 2023 annexées au présent arrêté.

Article 8

Le pétitionnaire devra respecter les mesures Eviter-réduire-compenser comprises dans l'étude d'impact jointes au dossier et reprises ci-dessous.

Les mesures d'évitement et/ou de réduction en phase chantier suivantes seront respectées et notamment :

- Les entreprises intervenant lors de la réalisation du projet, devront se soumettre à la réglementation en vigueur pour la prévention de la pollution des sols et des eaux superficielles et souterraines (mise en place de réserves de produits polluants stockées de façon étanche, vidange ou nettoyage des engins de chantier aux endroits prévus à cet effet) ;
- Des contrôles in situ (CSPS, OPC..) durant les phases de chantiers et validation du plan d'installation de chantier par le Maître d'Ouvrage seront effectués ;
- Les mesures pour pérenniser les arbres impliquent leur protection par la mise en place de palissades. Les systèmes de protection devront être entretenus pour être efficaces jusqu'à la fin des travaux ;
- Un arrosage ponctuel des arbres conservés devra être envisagé afin de réduire le stress subi et préserver leurs défenses naturelles ;
- Les installations de chantier seront le plus éloignées possible de ces arbres, ainsi que tout stockage de matériaux et engins ;
- Un plan d'installation de chantier et de circulation sera mis en place, les zones de travaux seront balisées, les emprises de chantier seront prises aux abords des bâtiments démolis, les bâtiments en mitoyenneté directe avec du patrimoine protégé feront l'objet d'une protection préalable sur le patrimoine protégé. Concernant les poussières, des prescriptions relatives à la brumisation pourront être mises en place. Pour les vibrations, des méthodologies de déconstruction douces pourront être privilégiées. Pour pouvoir suivre les nuisances en phase chantier, des dispositifs de mesures et d'instrumentation seront mis en place ;
- L'abattage des arbres favorables aux chiroptères sera effectué entre le 1er septembre et le 15 octobre ;
- L'abattage des autres arbres et décapage de la végétation seront effectués entre septembre et janvier inclus ;
- Le pétitionnaire devra s'assurer de limiter le risque de mortalité des chiroptères lors des abattages ;
- Un dispositif de lutte contre les espèces invasives sera mis en place et suivi.

Chacune des mesures d'évitement et de réduction fera l'objet d'un suivi à intervalles réguliers sur toute la durée du chantier.

Les mesures d'évitement et/ou de réduction en phase de fonctionnement suivantes seront respectées et notamment :
- Le projet permettra de désimperméabiliser en partie le site (création de plus de 800 m² d'espaces verts supplémentaires côté Noisiel), de consolider et d'étendre la ripisylve ;
- La construction de bâtiments neufs sur une zone actuellement occupée par des bâtiments ou du stationnement en enrobé (lots Atrium et Platanes notamment) permettra d'éviter en partie l'artificialisation des sols due à la création des nouveaux bâtiments ;
- Le projet prévoit la désimperméabilisation des sols sur certaines emprises pour limiter les volumes ruisselant dans ces zones ;
- L'usage des produits phytosanitaires sera proscrit (mise en place de techniques alternatives de désherbage) pour l'entretien des espaces verts ;
- Le projet limitera le nombre de constructions neuves en réutilisant et réhabilitant une grande partie des bâtiments du site, ce qui aura pour effet de limiter la quantité de matériaux et d'énergie nécessaires à la réalisation du programme. Les éléments issus de la démolition seront dans la mesure du possible, réemployés, réutilisés ou recyclés ;
- La construction de nouveaux bâtiments pourrait participer à une atténuation de la vitesse globale des vents et à la création de phénomènes d'augmentation de cette vitesse source d'inconfort possible dans les espaces extérieurs. La rugosité des façades créées et la forte présence de végétation sur le site doit permettre de limiter cet impact ;
- Les programmes neufs seront éloignés des bâtiments patrimoniaux les plus exceptionnels du site. Afin de limiter les impacts des programmes neufs, le nombre de logements créé sera réduit. Sur les lots Atrium et Platanes, les hauteurs côté sud seront réduites à R+4 ;
- Le diagnostic phytosanitaire des arbres devra être suivi ;
- Un dispositif de limitation de dérangement par éclairage devra être mis en place et suivi ;
- Des toitures végétalisées devront être mises en place sur les lots neufs Atrium/ Platanes pour assurer des continuités écologiques et participer au développement de la faune/ flore ;
- Le pétitionnaire devra procéder à la mise en place de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chiroptères ;
- Le pétitionnaire devra procéder à la mise en place de stationnements mutualisés en entrée d'opération, d'intégration systématique des modes doux aux voiries, d'un accès réservé sur certaines voies, de stationnements vélos publics et privés et le soutien de l'offre en transport en commun. Le projet prévoit une offre supplémentaire de cheminements ;
- Au droit de la zone de pollution concentrée en hydrocarbures, la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées suivant les aménagements prévus sera réalisée. Les mesures devront faire l'objet d'un plan de gestion spécifique afin de valider techniquement, sanitairement et économiquement les options de gestion possibles, en accord avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017.

Sur les bâtiments en zone d'aléas inondation, les prescriptions suivantes seront respectées :

- Ne pas faire de sous-sol et limiter les obstacles à l'écoulement des eaux ;
- Il sera procédé à la mise hors d'eau des tableaux électriques de répartition, les dispositifs de protection et les différents équipements courant faible et régulation/programmation thermique ;
- Le coffret de distributeur de coupure et de comptage sera hors d'eau ;
- Il sera procédé à la mise en œuvre des circuits électriques descendants pour éviter les rétentions d'eau dans les gaines et conduits ;
- Le pétitionnaire devra respecter les préconisations émises par ENEDIS pour la construction de poste transformateur en milieu inondable impliquant la surélévation des transformateurs ;
- Il sera procédé à la mise hors d'eau des équipements de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire, de climatisation et de ventilation et des matériels accessoires ;

- Il sera prévenu les dommages aux réseaux EP-EU. Les réseaux enterrés d'évacuation des EU seront équipés de clapets anti-retour repérables et facilement accessibles pour la vérification et l'entretien ;
- Les mesures préventives pour les futurs habitants exposés aux risques d'inondation seront affichées ;
- Les logements auront tous un accès à une sortie hors zone inondable ;
- Les logements concernés seront aménagés en duplex, afin que plus de 50% de la surface du logement soit située sur un étage supérieur et aucune pièce de nuit dans le niveau inférieur ;
- Les accès aux bâtiments se font par des itinéraires hors zone d'expansion des crues.

Chacune des mesures d'évitement et de réduction fera l'objet d'un suivi à intervalles réguliers sur 5 ans.

Article 9

Cette autorisation ne préjuge pas d'autres autorisations nécessaires notamment au titre du Code de l'environnement.

Noisiel, le 22 MARS 2024

Le maire au nom de l'État,

MAIRIE DE NOISIEL (Seine-&-Marne)

Mathieu VISKOVIC

NOTA :

Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec l'Architecte des bâtiments de France afin de convenir des détails d'aménagement, du choix des mobiliers urbains et de leur teinte avant tout travaux.

Selon les dispositions de l'article L342-11 du code de l'énergie, l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet situé dans une zone d'aménagement concerté n'est pas à la charge de la CCU

La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

P.J. :
- Avis des services consultés
- synthèse des observations de la PPVE
- motifs de la décision
- DOC et DAACT

Hôtel-de-Ville
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49
www.ville-noisiel.fr
Place Emile-Menier BP 35
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Hôtel-de-Ville
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49
www.ville-noisiel.fr
Place Emile-Menier BP 35
77426 Marne-la-Vallée cedex 2