

ZAC des Portes de Noiseau (94)

POURQUOI AGIR ?

Présentation du bénéficiaire et annonce de l'action.

Depuis 2018, la Ville de Noiseau et Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) travaillent au développement d'un nouveau quartier, à l'interface entre espace urbain et espace agricole.

L'opération répond aux objectifs suivants :

- Promouvoir une offre de logement diversifiée pour répondre aux enjeux de construction de logement social sur la commune ;
- Soutenir l'emploi et l'activité en développant une production vivrière favorisant les circuits courts dans le secteur agro-économique, en cohérence avec l'environnement local ;
- Protéger l'environnement et l'agriculture en réalisant un projet support de biodiversité grâce à l'aménagement de corridors écologiques reliant les espaces agricoles et naturel ;
- Contribuer au développement des mobilités innovantes en implantant, en partenariat avec Ile-de-France Mobilités, un centre-bus basé sur les énergies renouvelables ;
- Développer le sport et les loisirs en aménageant des espaces sportifs en plein air assurant la transition entre les milieux urbains et agricoles.

Contexte national et local. Enjeux pour le porteur de projet

Le projet d'agro-quartier de Noiseau comprend dans son périmètre la friche industrielle France Télécom majoritairement désaffectée. Seuls quelques bâtiments sont encore occupés par Orange et quelques maisons toujours habitées.

La reconquête de la friche vise à dynamiser la ville, réinventer de nouvelles activités sur son territoire et renforcer son attractivité tout en ayant une gestion économe des sols.

La possibilité de reconverter et de valoriser ce site constitue un véritable levier de redynamisation pour la commune ainsi qu'une opportunité de repenser l'entrée de ville, de recomposer le tissu urbain et de raccrocher ce secteur historiquement isolé du centre.

Intérêt dans l'utilisation de l'outil BENEFRICHES

Evaluer de façon concrète et chiffrée les grands objectifs poursuivis par le projet et ainsi quantifier de façon réelle les bénéfices directs et indirects, sur le court, moyen et long terme du projet pour l'ensemble des acteurs concernés et au-delà du résultat net affiché dans le bilan financier.

Région Ile-de-France
Noiseau (94)

Bénéficiaire de l'accompagnement
ADEME

Grand Paris Sud Est Avenir

Partenaires

Ville de Noiseau
SPLA GPSEAD

Coût Global (HT)

Coût global : 23,9 M €*

Dont dépenses de remise en état :

0,2 M €*

Déficit opérationnel : 10,1 M €*

**les coûts affichés sont donnés à titre estimatif et ne comprennent que la partie « friche » de la ZAC.*

Chiffres clés

- Superficie du site : 12 ha (36ha pour l'opération d'aménagement)
 - Programmation prévue :
5 ha de zone d'activités, 4 ha de dépôt bus et 3 ha de maraîchage
- ENAF non consommé : 12 ha dont 3 ha destinés à du maraîchage

Date de lancement

Lancement du projet en 2018
Accompagnement BENEFRICHES en

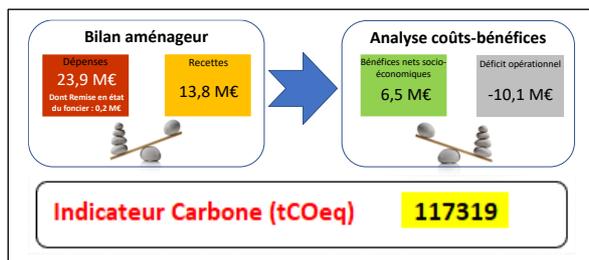
Application

Présentation méthodologique

Conformément à la méthodologie de l'outil, l'évaluation est faite de manière comparative à une situation de référence, ici : l'absence de réalisation du projet sur la friche et la réalisation de ce même projet en étalement urbain. Cela conduirait à :

- Dégrader encore plus le site, qui a déjà connu des problématiques d'occupations illicites et de dépôts sauvages ;
- Enclaver le site qui ne serait plus connecté au reste du bourg ;
- S'orienter vers une artificialisation des sols sur un autre site, pour permettre l'implantation d'un dépôt bus sur environ 4 hectares et d'activités économiques sur environ 5 hectares.

Bilan chiffré (estimatif)



Principaux enseignements

Les principaux effets qui contribuent aux bénéfices nets du projet sont liés à :

- L'évitement de création de voiries et leur entretien pendant des dizaines d'années ;
- Le développement d'activités maraîchères, agricoles et agroéconomiques (effet sur les recettes liées à l'exploitation agricole) ;
- La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers liés au recyclable foncier (effet carbone et services de production agricoles) ;
- Une meilleure rationalisation des déplacements grâce à l'implantation du dépôt bus (réduction des émissions de GES, de la pollution locale, amélioration de la sécurité routière).

L'indicateur Carbone (agrégant l'ensemble des émissions de GES évitées, calculé à partir des différents indicateurs d'effets inclus dans l'outil) s'établit à près de 120 000 tCO₂équivalent sur la durée d'évaluation (50ans).

Ces effets montrent l'intérêt de reconverter la friche France Telecom au bénéfice des futurs usagers et dans un contexte de sobriété foncière et de réappropriation des espaces délaissés.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME :
 - o <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/3772-evaluer-les-benefices-socio-economiques-de-la-reconversion-de-friches-pour-lutter-contre-l-artificialisation-outil-benefriches.html>
 - o <https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/elus-locaux-mandat-agir/aujourd'hui-mon-territoire>
 - o <https://librairie.ademe.fr/sols-pollues/371-reconversion-des-sites-et-des-friches-urbaines-polluees-9791029715273.html>
- Le site du porteur de projet www.sudestavenir.fr



Témoignage...

L'utilisation de l'outil Bénéfriches a permis à Grand Paris Sud Est Avenir de développer une approche plus large de la reconquête de la friche France Telecom de Noiseau, en développant une analyse coûts-avantage globale, qui dépasse la seule conception financière de l'opération.

Alice SAPIR, Responsable d'opérations



Focus

L'analyse des impacts du report modal lié à la création d'un linéaire de transport en commun supplémentaire a été initié via BENEFRICHES. Toutefois, une étude plus poussée est encore nécessaire afin de mieux caractériser ce report modal et ensuite alimenter BENEFRICHES avec des données plus robustes.

Facteurs de reproductibilité

De manière générale, l'accompagnement proposé par l'ADEME a permis au Territoire de s'approprier un nouvel outil d'aide à la décision, dont l'application pourrait être testée à d'autres opérations d'aménagement en réflexion, permettant ainsi d'évaluer plus finement les effets d'un projet d'aménagement au regard des objectifs et orientations fixés dans les documents-cadres de GPSEA, en termes notamment de durabilité et d'exemplarité.

CONTACTS

- Porteurs de projet
Alice SAPIR asapir@gpsea.fr
Alessandra CAROLLO acarollo@gpsea.fr
- ADEME Direction Villes et Territoires Durables
laurent.chateau@ademe.fr

Crédits photos :