

Noisiel, le 12 juillet 2022

Cabinet du maire / Secteur concertation avec les habitants
Dossier suivi par Julie Henry - Responsable
Tél. 01 60 37 73 05
Mail : julie.henry@mairie-noisiel.fr

Comité Chocolaterie

- Vendredi 8 juillet 2022 -

Objet : Résumé des échanges lors du Comité Chocolaterie du 8 juillet 2022

Membres présents

*Mathieu Viskovic
Patrick Ratouchniak
Douniazadde Viskovic
Dominique Terroir (ancien élu)
Linkcity
Association Quartier Chocolat
FCPE Groupe Scolaire Maryse-Bastie / Jules-Ferry
Association Le Potager
Association CHAR
Association Syndicale Libre Domaine Châteaubriand*

*Cabinet du Maire
Service urbanisme*

Déroulé

18h00-19h00 : visite sur site
19h00-21h00 : réunion sur site

Points soulevés par les représentants d'associations

Cité du Goût

- À date, il n'y a pas de preneurs précis pour la Cité du Goût, ce qui ne permet pas aux habitants de se projeter et rend difficile l'adhésion au projet global si cet aspect reste flou



VILLE DE NOISIEL

- Si le stationnement est insuffisant, la Cité du Goût ne sera pas attractive ; la question du stationnement déterminera la vie économique du site et sa pérennité

Stationnement et circulation

- L'impact du nombre de logements neufs : densification du site et de ses abords (circulation, stationnement)
- Le nombre de voitures par foyer augmente et plus il y a de places de stationnement, plus le nombre de voitures augmente

Logements

- Il est difficile de percevoir un consensus si le critère de 380 logements neufs est intangible
- Sentiment d'étroitesse entre les Portes du Parc et les Patios, impactant le patrimoine de la halle
- L'emprise au sol augmenterait avec la construction de logements neufs : n'est-il pas possible d'envisager des logements neufs uniquement au sein de l'Atrium, dont l'emprise au sol est déjà existante ?

Réponses de l'opérateur Linkcity

Cité du Goût

- Plusieurs fonctions seront privilégiées concernant les activités de la Cité du Goût : enseignement, restauration/hôtellerie, culture/loisirs/tourisme, artisanat
- Certains investisseurs sont d'ores et déjà très intéressés par la Cité du Goût (la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société d'économie mixte de la région Ile-de-France), des discussions sont en cours mais il est nécessaire de faire avancer le projet avant que les repreneurs puissent s'engager contractuellement pour la Cité du Goût

Stationnement

- La règle appliquée sur l'ensemble de la commune, d'1,45 place de stationnement par grand logement et d'1 place par petit logement, serait respectée sur le site dans le cadre du projet Chocolaterie

Logements

- La question des logements, de leur nombre et de leur répartition, comme débat principal du Comité Chocolaterie du 8 juillet 2022



VILLE DE NOISIEL

- L'opération globale redonne une perméabilité au site qui sera plus "poreux" ; l'Autorité environnementale a émis un avis favorable sur ce projet qui participe à la désartificialisation du site
- Les Portes du Parc viendraient en remplacement d'une poche de stationnement peu qualitative, avec un travail de pleins et de creux optimisant l'aération du bâti (exemple : attiques)
- Les 380 logements neufs initialement prévus (Portes du Parc, Platanes et Atrium) fabriquent l'équilibre économique du projet, le financement de la Cité du Goût et des autres équipements repose sur la construction de ces logements neufs
- Une baisse du prix d'entrée de Nestlé de - 2 millions d'euros ne permettrait de supprimer que 27 logements neufs
- Trois scénarii sont proposés concernant la répartition des 380 logements neufs, visant la diminution du nombre de logements au sein des Portes du Parc et de l'Atrium, en les reportant sur les Platanes :

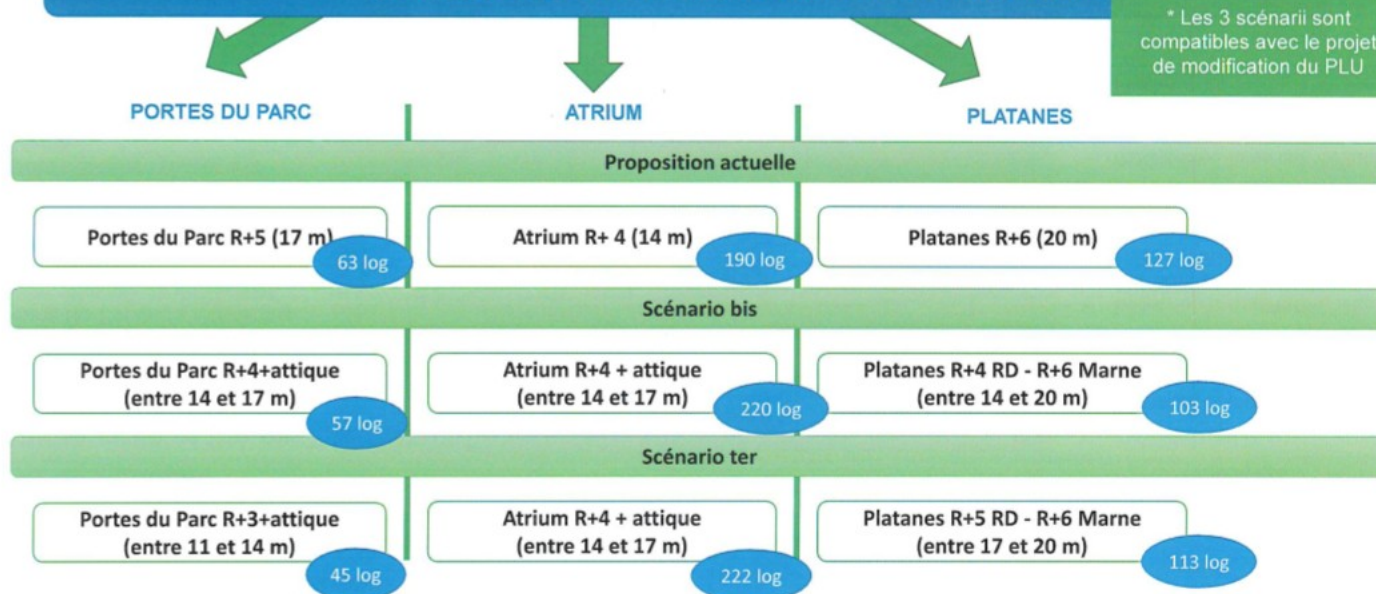
Insertion des programmes neufs dans l'existant

PROPOSITION DE 3 SCÉNARIIS D'INSERTION



380 logements neufs à positionner sur le projet

* Les 3 scénarii sont compatibles avec le projet de modification du PLU



- Une discussion sera entreprise prochainement par Linkcity auprès de Nestlé concernant :
 - le prix d'entrée, afin d'optimiser les chances de trouver le meilleur consensus qui prendrait en compte la crainte principale : les logements neufs des Portes du Parc ;
 - **la suppression des Portes du Parc souhaitée : le manque à gagner ne serait-il finalement pas préférable et moins coûteux que le coût annuel d'entretien du site ?**



VILLE DE NOISIEL

- Le risque de rupture du projet engendrerait :
 - le redémarrage à zéro de la procédure d'appel d'offre et de consultation
 - la dégradation du patrimoine liée au temps qui s'écoule, sa réhabilitation rapide est nécessaire
 - la perte d'investissement de Linkcity (études)
 - les coûts de maintenance de Nestlé à hauteur de 4 millions par an
 - le risque d'une vente du site à un "marchand de biens" qui découperait le site à la revente sans être en mesure d'assurer un projet cohérent dans sa globalité
- ⇒ Un intérêt commun à toutes les parties prenantes : le temps

Poursuite de la concertation

- Prochains Comités Chocolaterie à la rentrée
- Une réunion publique sera également organisée dans les mois à venir

