

Liberté Égalité Fraternité

Direction départementale des territoires

Melun, le 2 0 MARS 2024

Service Territoires Aménagements et Connaissances Affaire suivie par Naouel MEZIANI

Tel: 01 60 56 73 09

Courriel: naouel.meziani@seine-et-marne.gouv.fr

Motifs de la décision

Lors de cette participation, beaucoup d'observations du public se réjouissent de la mise en œuvre de ce projet décrit comme une opportunité pour la ville. D'autres observations traduisent une forte préoccupation environnementale et une volonté de préservation du patrimoine existant auquel les riverains semblent attachés.

Les observations ont fait l'objet de réponses écrites de Linkcity qui font écho au bilan de la concertation préalable, aux dossiers de demandes de permis d'aménager, et surtout à son étude d'impact et ses annexes. A cet effet, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent des solutions alternatives aux démolitions envisagées, la préservation des milieux naturels, l'exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées, ainsi que la consommation d'énergie, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.

Linkcity a répondu à ces préoccupations par la production d'un mémoire le 24 octobre 2024 qui revient sur chaque enjeu relevé à l'appui de précisions complémentaires détaillées.

A noter que les demandes de permis d'aménager ne portent pas sur les constructions qui feront l'objet de demandes de permis de construire. Ces derniers seront instruits notamment au regard d'insertions et perspectives plus précises.

Par ailleurs, la Cité Productive ainsi que le parking P3 sur Torcy fera l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact lors des dépôts de permis de construire et d'aménager de cette phase 3 du projet Linkcity. La MRAe se prononcera à nouveau sur cette étude d'impact actualisée.

Pour conclure:

Le bon déroulé de la participation, la concertation préalable en amont, les dossiers déposés PA 077 337 23 00002 et PA 077 337 23 00003 et leur conformité au PLU ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire permettent d'émettre un avis favorable au projet.

Pour être ennexé à l'arrêté du :

2 2 MAK. 2024

N Control Services

turi ar

2 2 MAR. 2024



Liberté Égalité Fraternité

Service Territoires Aménagements et Connaissances Affaire suivie par Naouel MEZIANI

Tel: 01 60 56 73 09

Courriel: naouel.meziani@seine-et-marne.gouv.fr



SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Participation du public par voie électronique

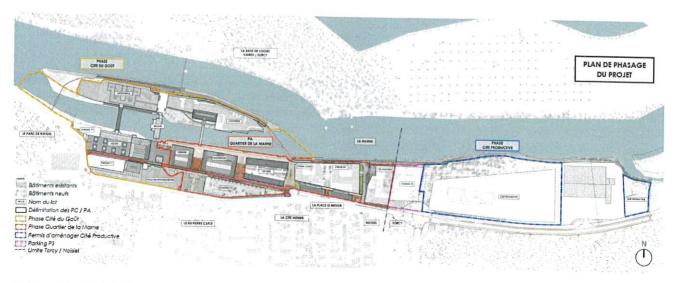
Projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la Chocolaterie Menier

(Article L123-19 du Code de l'Environnement)

I. Présentation du projet

Les demandes de permis d'aménager PA 077 337 23 0002 et PA 077 337 23 0003 déposées à Noisiel par Linkcity s'inscrivent dans le cadre du projet de reconversion du site de l'ancienne Chocolaterie Menier.

Située au Nord-Est de la commune, en bords de Marne, l'ancienne Chocolaterie Menier forme un site historique composé de 12 bâtiments protégés sur une superficie d'environ 14 hectares. Le site, devenu siège social de Nestlé de 1988 à 2020 est à cheval sur la commune de Torcy. La partie située sur Torcy est actuellement composée d'un parc de stationnement et d'une friche industrielle avec plusieurs locaux techniques. L'ensemble foncier comprenant des bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques appartient aujourd'hui à Nestlé. Le projet conséquent a fait l'objet dans sa programmation et sa gestion d'un découpage en plusieurs phases :



L'objectif affiché du porteur de projet est de conserver les éléments forts du patrimoine historique et paysager existant pour la création d'un quartier mixte ouvert au public.

1. Les permis d'aménager

Les permis d'aménager déposés à Noisiel prévoient 2 programmations par phases :

a) La **phase 1** constitue le « *Quartier de la Marne* » objet de la demande du PA 077 337 23 00002 et prévoit le découpage en lots en vue de la réalisation d'un programme à dominante logements et hébergements par la réhabilitation des bâtiments existants, la démolition de bâtiments et la construction de logements neufs (3 lots au total) à l'extrémité Est du quartier, à la frontière de Torcy.

Le programme est ainsi défini sur plusieurs lots : les lots Verrière, Colonnades et Arcades actuellement à usage de bureaux, seront transformés en logements tout comme le lot Nefs qui prévoit en plus l'aménagement de jardins privatifs. Le lot Atrium également existant est un des bâtiments récents de l'époque Nestlé non inscrit au titre des monuments historiques que Linkcity prévoit de démolir pour la construction de logements. Chaque lot intégrant ponctuellement des offres de commerces de petite envergure en rez-de-chaussée fera l'objet de demandes d'autorisations administratives plus précises.

Par ailleurs, le lot Platanes en limite Est du Quartier de la Marne est un programme neuf prévu en deux bâtiments. Il s'implantera sur un parking existant.

Le Quartier de la Marne prévoit également la remise en état d'un parking semi-enterré existant de 4 niveaux situé au sud du terrain près de l'entrée historique du site. Ce parking fera l'objet d'une demande de permis d'aménager spécifique.

- b) La « Cité du Goût » objet de la demande du PA 077 337 23 00003 porte sur la réalisation de futurs lots dans les bâtiments réhabilités, principalement à usage touristique, culturel, événementiel/formation et d'hébergement. Cette demande vient en **phase 2** du programme et reste encore à déterminer suivant la demande des futurs preneurs. La Cité du Goût comprend la présence historique de 7 bâtiments :
- la Cathédrale;
- la Confiserie;
- le Moulin ;
- les patios Ouest;
- les patios Est;
- la Halle des refroidisseurs ;
- les portes du parc.

Pour être annexé à l'arrêté du

2 2 MAR. 2024

- C) La « Cité Productive » sur la commune de Torcy arrivera en phase 3 du programme encore indéterminé à ce jour. Elle comprend un parking et un ensemble neuf à usage tertiaire et d'activités pour le moment indéfinies. Une demande de permis d'aménager sera déposée sur cette commune une fois la programmation précisée.
 - 2. Contexte et cadre réglementaire
- a) Présentation des permis d'aménager

Les demandes de permis d'aménager n° 077 337 23 00002 et n° 077 337 23 00003 ont été déposées le 17 mai 2023, complétées le 1^{er} juin 2023 par des pièces complémentaires et le 25 octobre 2023 par des pièces substitutives. Comme ces demandes portent sur un site protégé composé de bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques, l'accord du Préfet de région était nécessaire et une majoration a été actée en ce sens en application de l'article R425-16 du Code de l'urbanisme.

Le PA 077 337 23 00002 du Quartier de la Marne s'étend sur une superficie de 43 513 m². Le PA 077 337 23 00003 objet du lotissement de la Cité du Goût est d'une superficie de 52 476 m². Le nombre total de lots projetés à créer est de 50 unités maximum pour une surface de plancher maximum respective projetée de 45 000 m² et 40 000 m². Ce nombre de lots pourra évoluer en fonction des futurs acquéreurs potentiels.

Ces deux demandes de permis d'aménager prévoient l'adaptation du raccordement des lots aux réseaux publics, la gestion des ordures ménagères et défense incendie, l'éclairage et la réhabilitation des espaces extérieurs existants pour créer des espaces communs.

Il est prévu l'ouverture du site jusqu'alors fermé au public par des entrées accessibles et des espaces collectifs. Il n'y a donc aucune nouvelle construction sur ces deux permis d'aménager. Le programme prévoit également la démolition de bâtiments existants (du hall d'accueil et du bâtiment Atrium), la modification ou la démolition de murs et l'abattage d'arbres.

Pour être annexé à l'arrêté du

b) Cadre réglementaire

2 2 MAR. 2024

Les dossiers sont instruits par la Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne dans la mesure où la commune de Noisiel fait partie de l'OIN (Opération d'intérêt national) Marne-la-Vallée. L'article L422-2 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que le préfet est compétent pour se prononcer sur un projet portant sur les travaux et constructions réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national.

Les programmes ont nécessité une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Noisiel approuvée le 12 décembre 2022. Celle-ci a fait l'objet au préalable d'une étude au cas par cas de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France qui a conclu que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale le 13 juillet 2021. Une enquête publique s'est également déroulée du 22 novembre 2021 au 17 décembre 2021 préalablement à la mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet est venue modifier les orientations du PADD sur le site de l'ancienne Chocolaterie pour développer un quartier favorisant la mixité fonctionnelle. Elle modifie aussi l'OAP Trame verte et bleue communale sur le site et crée une « OAP Chocolaterie » qui précise l'aménagement et la programmation prévus. De plus, le règlement est adapté en conséquence par la création d'une nouvelle zone « UP4 » sur l'emprise de l'ancienne Chocolaterie intégrant des polygones d'implantation des constructions.

Par ailleurs, le projet d'opération d'aménagement a fait l'objet d'une participation préalable du public du 24 janvier au 25 février 2023 à Noisiel ce qui permet à Linkcity de ne pas demander l'organisation d'une enquête publique alors que le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement¹. En effet, l'article L300-2 du Code de l'urbanisme prévoit que pour les projets pour lesquels une concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L123-1 du Code de l'environnement. Ce même article impose toutefois une participation du public effectuée par voie électronique et a l'avantage de ne majorer que de 2 mois les demandes de permis d'aménager.

L'autorité administrative qui a pris la décision rendra publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Enfin, en vertu des dispositions de l'article R423-57 Code de l'urbanisme, le préfet est en charge d'organiser la participation du public par voie électronique des projets susmentionnés délivrés au nom de l'État.

c) Participation préalable du public

La procédure de concertation préalable est définie aux articles L121-15-1 et suivants du Code de l'environnement. Elle permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Le projet a fait l'objet d'une concertation publique préalable du 24 janvier au 25 février 2023 dont le déroulé a été fixé par les modalités reprises dans l'arrêté du maire de Noisiel en date du 2 janvier 2023.

Cette concertation préalable s'est déroulée 15 jours après l'application des mesures de publicité et d'affichage. L'affichage et la concertation ont eu lieu sur la commune de Noisiel. Un registre d'observations et de propositions du public a été mis en place en mairie et a compté 58 observations au total. Les observations pouvaient également être transmises par mail à la mairie de Noisiel. 4 permanences ont également eu lieu en mairie où 21 personnes ont été accueillies ainsi que 3 visites thématiques sur place en présence du porteur de projet.

Une évaluation environnementale est systématique aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares, ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 40 000 m²

Linkcity a réalisé un bilan de concertation joint aux demandes de permis d'aménager conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme. Il comprend le déroulement de la concertation ainsi qu'une restitution des avis du public par thématique. La restitution a ainsi été réalisée sur 11 thèmes : le projet global, la démarche de concertation, l'insertion du projet dans son territoire, les aménagements et les espaces ouverts au public, la circulation, les transports en commun et mobilités douces, le stationnement, la faune et la flore, le projet paysager et les espaces verts, la cité du goût.

Le bilan de concertation comporte bien une synthèse des observations et propositions émises. Il mentionne également les pistes d'évolutions du projet résultant de la concertation.

II. Synthèse des remarques et observations du public

Par arrêté préfectoral n°2024-03/DCSE/BPE/IC du 19 janvier 2024, une participation du public par voie électronique est prescrite pendant 30 jours consécutifs soit du lundi 12 février au mardi 12 mars 2024 inclus sur les communes de Noisiel et de Torcy qui ont bien procédé à l'affichage exigé au préalable. Par ailleurs, les mesures de publicités en amont ont bien été mises en œuvre.

Pendant toute la durée de la participation, le dossier comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis a été mis à disposition du public sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-par-voie-electronique.

Le public pouvait adresser ses observations et propositions par courrier électronique à l'adresse mail : chocolaterie-ppve@seine-et-marne.gouv.fr

La participation s'est bien passée, les dossiers complets étaient bien consultables et aucun problème technique n'a été détecté. Le porteur de projet a eu connaissance de toutes les observations et propositions des participants pendant toute la durée de la participation.

La participation a réuni au total 50 courriels. Globalement, les observations et propositions ont révélé des enjeux similaires déjà connus par le porteur de projet : la préservation du patrimoine, de la faune et la flore, la circulation et le stationnement, l'accessibilité du site au public, les risques et la pollution, les programmes neufs de logements et la viabilité économique et financière des offres de commerces et de services en particulier sur la Cité du Goût. De nombreuses contributions positives sont également relevées.

2 2 MAR. 2024

1. Liste des contributions et réponses du porteur de projet

Par souci de clarté et afin de ne pas alourdir la lecture de la synthèse, les contributions et les réponses du pétitionnaire seront résumées ci-dessous. L'ensemble des contributions par ordre de réception des mails ainsi que les réponses apportées par Linkcity sont disponibles en annexe de la présente synthèse.

2. Synthèse des contributions et réponses apportées

Sur les 50 contributions, on note 29 contributions positives en faveur de la réalisation du projet et des ambitions saluées de rénovation du bâti existant face aux craintes de détériorations possibles du site si rien n'y est fait. Plusieurs soulignent les retombées positives possibles en matière économique et l'attractivité potentielle de la ville.

Des contributions font apparaître des préoccupations sur l'offre projetée de logements jugée trop importante à l'échelle de la commune notamment sur la capacité d'accueil des infrastructures publiques et en particulier d'écoles pour accueillir la population. La question traitée dans l'étude d'impact rappelle que la mairie de Noisiel a voté pour l'instauration d'un taux communal de la taxe d'aménagement sectorisé sur le site et majoré de 20 % afin de lui permettre de financer l'accueil des nouvelles populations (équipements publics).

Ces observations soulèvent en parallèle les impacts sur la circulation en particulier sur la route départementale 10P depuis laquelle s'effectueront les accès au site (boulevard Pierre Carle). Le porteur de projet indique que cet enjeu a bien été identifié et repris dans l'étude d'impact et en annexe à celle-ci grâce à une étude de mobilité complète qui reprend un état des lieux du trafic existant et l'impact de la

création de logements sur ce secteur. Cette étude conclut à une augmentation de trafic routier comprise entre 10 et 13 %. Par ailleurs, le conseil départemental en charge de la gestion de la voirie a émis un avis favorable aux 2 demandes de permis d'aménager et prévoit de rendre des avis plus précis sur les demandes de permis de construire dans le cadre de leur instruction.

La question du stationnement est aussi parfois critiquée sur le parti pris du foisonnement par la création de parkings mutualisés. Cette solution est celle adoptée par Linkcity dans la mesure où peu de lots contiennent déjà des places de stationnement. Il est rappelé également qu'un parking existant en infrastructure et semi-enterré dit « parking P2 » près de l'entrée principale sera réhabilité. Par ailleurs, le « parking P3 » sur Torcy à proximité du lot neuf Platanes vise à réaménager des places de stationnement en surface déjà existantes. L'objectif très évoqué dans l'étude d'impact est de limiter l'artificialisation des sols à travers un foisonnement. Des accès voitures sont réduits pour inciter à l'utilisation et à l'amélioration des offres de transports en commun ou de déplacements « doux » piétons par des aménagements dédiés ainsi que la mise en place de surfaces de stationnement vélo à l'intérieur des bâtis.

Ces solutions sont associées aux mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre reprises dans l'étude d'impact (observations relatives à la **pollution**).

Ensuite, plusieurs observations évoquent le patrimoine remarquable des bâtiments existants ainsi qu'une volonté forte de les conserver en l'état, y compris ceux qui n'ont pas fait l'objet d'une protection au titre du Code du patrimoine. C'est le cas du bâtiment Atrium que Linkcity prévoit de démolir pour reconstruire un autre bâtiment en lieu et place de celui-ci. L'objectif à travers cette démolition/ reconstruction est de créer des « percées visuelles » entre le tissu urbain de Noisiel et la Marne et renforcer ainsi les continuités urbaines avec le reste de la Cité Menier. Le porteur de projet prévoit en effet de construire sur cette emprise 2 bâtiments à usage de logements séparés par l'« axe Menier » ouvert à la circulation du public créant ainsi un nouvel accès vers la Marne. Il faut noter que l'architecture actuelle du bâtiment existant rend impossible techniquement la réhabilitation des bureaux en logements.

De même, des inquiétudes sont soulevées sur la préservation du patrimoine existant notamment à travers la création de bâtiments neufs et la démolition des bâtiments. L'absence de précision sur les futures vues et le manque de précisions sur l'impact visuel de l'ensemble du projet renforce ce sentiment. Linkcity rappelle dans son étude d'impact que des discussions ont été engagées en amont de la définition des programmes avec la direction régionale des affaires culturelles et l'architecte des bâtiments de France afin de limiter au maximum les impacts pour préserver et mettre en valeur le patrimoine historique. Les questions similaires sur la garantie de mise en œuvre de la phase 2 Cité du goût largement protégée au titre des monuments historiques reviennent aussi en parallèle. Aussi, les contributeurs souhaitent avoir l'assurance que le projet de réhabilitation de l'ancienne Chocolaterie ne sera pas un programme immobilier de logements mais bien un quartier mixte. Linkcity convient que les études sont en cours afin de proposer une offre intéressante aux futurs preneurs.

Il faut également rappeler que l'étude de programmation commerciale n'est pas encore stabilisée au stade des permis d'aménager. Pour autant, le PLU est suffisamment explicite dans ses orientations sur l'exigence de programmation mixte. Les futurs commerces devront être complémentaires à l'offre existante à proximité.

Plusieurs contributions interrogent sur le **risque inondations** par débordement de la Marne. En effet, une partie du site est située en zone B – zone d'expansion de crue du Plan des surfaces submersibles. Le projet a été établi en considérant très attentivement le risque d'inondation et notamment le futur PPRI. Les seuls logements concernés sont situés sur le bâtiment existant Colonnade. Pour éviter les risques, les logements seront composés de duplex dotés d'une entrée donnant sur des pièces de vie et de nuit situées au niveau supérieur. Ces pièces seront donc toutes au-dessus de la côte de référence des plus hautes eaux connues. Le niveau inférieur, comprendra des espaces complémentaires (rangement, débarras, cave). Ces sujets seront à traiter dans le cadre des permis de construire. Des mesures de facilitation des écoulements sont largement détaillées sur la notice hydraulique en annexe de l'étude d'impact et seront traitées à travers le dossier Loi sur l'eau que Linkcity prévoit de déposer.

Quelques observations portant sur la préservation de la **faune et la flore** sur un site doté de nombreux arbres sont à noter. Sur ce point, Linkcity rappelle que des mesures de suivi sont détaillées dans l'étude d'impact qui reprend les études faune-flore et zone humide en annexes. Sur la question de l'**abattage d'arbres**, le porteur de projet indique que les programmes sur les lots Atrium et Platanes visent justement à préserver les **platanes** sur ce secteur. Une étude a été menée pour permettre l'implantation des bâtiments neufs à une distance visant à les protéger au maximum.

Le projet a évolué sur cet aspect suite aux remarques soulevées lors de la concertation préalable du public.

Pour être annexé à l'arrête au

Enfin, 2 contributions évoquent les besoins en eau **potable** nécessaire au projet dans un contexte de sécheresse et une étude d'impact insuffisante dans le traitement de cet enjeu. Le porteur de projet rappelle que les besoins en eau évalués à 200 m³ d'eau/ jour n'ont pas d'impacts significatifs à l'échelle des besoins en eau déjà existant sur la commune de Noisiel et des communes avoisinantes. Par ailleurs, aucune problématique n'a été relevée par la Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne gestionnaire de réseaux qui a émis un avis favorable dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager.

III. Annexes

Annexe 1 : Observations et remarques du public et réponses intégrées du porteur de projet

Annexe 2 : Avis de l'autorité environnementale sur le projet

Annexe 3 : Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Pour être annexé à l'arrêté du 2 2 MAR. 2024

Contribution 01 reçue le 12/02/1024 Association Coteau & Vallée de la Marne :

L'étude d'impact du Projet urbain de la Chocolaterie à Noisiel est basé sur des données climatiques obsolètes datant de la période 1981-2010 et nombres de mesures, diagnostics antérieurs à 2022 qui ne rendent pas compte du changement climatique en train de s'opérer dans notre région, de ses conséquences sur le projet et des conséquences du projet sur son aggravation.

En effet à l'été 2022 la région a connu une importante et inhabituelle vague de chaleur, caractéristique des événements extrêmes accompagnant le changement climatique, qui a eu plusieurs effets que le projet de réaménagement du site Menier et son étude d'impact ne prennent pas en compte.

Le premier effet a été l'afflux important de franciliens cherchant à se rafraîchir le long des berges de la Marne, saturant le Parc de Noisiel, la Plage de Torcy, le Stade nautique de Vaires- sur-Marne ainsi que les parkings le long de la Marne, du Parc Noisiel à l'échangeur Francilienne.

Une situation qui pourrait de nouveau se produire, se cumuler au stationnement résidentiel et à l'afflux de véhicules provoqué par l'attractivité de la Cité du goût, aux événements sportifs et culturels programmés au Stade nautique et à la Plage de Torcy.

deuxième effet, plus préoccupant, de l'été 2022 a été que pendant une journée, le niveau d'eau de la Marne était trop bas pour y puiser l'eau et la rendre potable (1) par l'usine d'Annet-sur-Marne (2). C'était du jamais vu, le signal que sous l'effet du changement climatique le système des Grands lacs qui régulent la Seine et ses affluents, dont la Marne avec le lac du Der (3), atteignait des limites.

C'est ce que résume l'EBTP Grands Lacs (4) dans un rapport publié début 2023, affirmant que « ...le contexte de raréfaction de la ressource en eau lié au changement climatique risque de se traduire par des tensions accrues sur les usages de l'eau et constitue un défi sociétal majeur. » (5)

Dans le même temps, la Métropole du Grand Paris a commandé à l'OCDE (6) une étude prospective (7), toujours en cours sur "les impacts possibles d'une pénurie d'eau à l'échelle de l'aire urbaine de Paris" (8) dans le contexte du changement climatique.

Parmi les principaux impacts anticipés dans la note introductive de l'étude figurent :

- Des épisodes de sécheresse allant jusqu'à une sécheresse hydrologique voire à la rareté de l'eau,
- Des étiages sévères plus fréquents et intenses menaçant la qualité des milieux aquatiques et la disponibilité de la ressource en eau.

Pour être annexé à l'arrêté du

2 2 MAR. 2024



Si l'étude d'impact du projet de réaménagement détaille les épisodes d'inondations, dont la crue historique de 1912, et l'adaptation du projet à cette menace, elle est totalement muette sur les effets de périodes de sécheresse prolongée.

Aucune étude sur les conséquences d'étiages sévères et répétitifs de la Marne, d'assèchement des sources en provenance du plateau de la Brie qui alimentent la nappe alluviale et les différentes couches géologiques perméables sur lesquelles reposent les anciennes et futures constructions et leurs surfaces imperméabilisées.

Ille n'évoque pas la baisse de rendement de la turbine installée par Engie produisant 25% de l'électricité que consommait l'ancien siège de Nestlé (9).

Cela dans un contexte général de fragilisation de la production des centrales nucléaires lié à la baisse des cours d'eau, particulièrement celle de Nogent-sur-Seine qui produit 18% de l'électricité consommée en Île-de-France.

e n'aborde pas non plus les conséquences économiques que pourraient avoir la pénurie d'eau et les problèmes énergétiques associés sur les activités professionnelles des nouveaux habitants et l'attractivité touristique du site.

le n'aborde pas les coûts et contraintes supplémentaires sur la gestion des espaces et des activités du futur quartier, la Cité du goût et de son hôtellerie en cas de pénurie d'eau prolongée, ni ne présente de solutions pour relever ces défis.

le reste muette sur la menace que font peser des étiages sévères sur la production de l'usine d'Annet-sur-Marne dont dépendent les Noisieliens pour leur consommation d'eau potable et qu'un afflux supplémentaire de population occasionné par le projet et plus généralement sur les villes bordant la Marne, de Meaux à Chelles, aggraverait.

le ne mentionne pas comment elle envisage de réparer les dégâts écologiques pour la faune et la flore provoqués par les effets cumulés d'étiages sévères et répétitifs et l'urbanisation des bords de Marne ainsi qu'à l'hypothétique "Parc de la Marne", évoqué dans le document, dont le nouveau quartier serait censé faire parti mais dont on ne retrouve aucune description officielle.

climatique tels qu'ils se manifestent déjà et se manifesteront dans les décennies à venir, les événements de l'été 2022 servant de précurseur. Pour ces raisons, il n'est pas possible d'approuver le projet dans son état actuel tant qu'il n'apportera pas de réponses satisfaisantes aux multiples questions soulevées.

- (1) https://actu.fr/ile-de-france/lagny-sur-marne_77243/secheresse-marne-et-gondoire-protegee-du-manque-deau-jusqua-quand_58117946.html
- (2) https://www.smaeplagny.fr/Zone-desservie-par-l-usine-d-Annet-sur-Marne/43/
- (3) https://www.youtube.com/watch?v=u-HICUXbsxk
- (4) https://www.seinegrandslacs.fr/
- (5) https://www.seinegrandslacs.fr/actualites/et-si-la-seine-etait-sec

- (6) Organisation de Coopération et de Développement Economiques [Retour ligne manuel]
- (7) https://presse.paris.fr/pages/20493
- (8) L'aire urbaine de Paris s'étend sur la région Île-de-France et sur certaines communes des régions limitrophes comme l'Eure, le Loiret, l'Eure-et-Loir, l'Oise, l'Aisne, la Seine-et-Marne.
- (9) <u>https://www.leparisien.fr/seine-et-marne-77/noisiel-le-siege-de-nestle-renoue-avec-l-hydroelectricite-29-10-2017-7362123.php</u>

Réponse du porteur de projet :

En permettant aux habitants et visiteurs de circuler librement dans le site qui sera réouvert au public, le projet offre de nouveaux espaces de promenade proches de la Marne, particulièrement recherchés en période de canicule. Une nouvelle offre de stationnement est prévue, incluant les besoins de visiteurs.

Les données météo utilisées couvrent la période 1991-2020, ce sont les dernières disponibles au moment de la rédaction de l'étude.

Le sujet de la ressource en eau est effectivement majeur, dans le Bassin parisien comme sur une grande partie du territoire français. Il n'empêche que les besoins en logements sont aussi importants, et qu'il est nécessaire d'y répondre.

Ce sujet relève donc plus des politiques de gestion et d'utilisation de l'eau à l'échelle du bassin versant, au-delà des questions d'aménagement du projet de la Chocolaterie. Il est tout de même nécessaire de préciser que le site se situe au niveau du barrage VNF de Noisiel, assurant un niveau d'eau minimum en toute période de l'année. Le secteur est donc peu impacté par les changements importants et saisonniers du niveau de l'eau.

A son échelle, le projet vise à être exemplaire pour que l'eau retrouve au maximum son cycle naturel, afin de diminuer les périodes de forts ruissellements et de forts étiages au niveau des nappes phréatiques :

- Via la désimperméabilisation d'une partie du site
- Via le changement du mode de gestion des eaux pluviales : toutes les eaux de pluie étaient directement dirigées vers la Marne. Avec le projet, les eaux de pluie pourront être infiltrées via des noues ou des bassins, afin d'alimenter les nappes phréatiques et de ne pas surcharger la Marne.
- Une meilleure adduction de l'eau potable grâce à la réfection des tuyaux endommagés pour limiter les fuites d'eau

Le projet ne propose pas d'activités en lien direct avec les milieux aquatiques. La fréquentation n'a pas de corrélation immédiate avec un niveau bas de la Marne.

Un travail amont a été réalisé avec les concessionnaires pour vérifier la capacité des réseaux à desservir le site en eau potable. Dans ce cadre, une étude hydraulique a été réalisée, assurant la possibilité d'alimenter le site en fonction des usages.

Concernant le fonctionnement de la turbine hydroélectrique :

Le niveau de l'eau est déterminé par VNF. La turbine n'a pas d'action sur la régulation des hauteurs d'eau. VNF fournit une hauteur d'eau minimale, sous réserve que les débits le permettent. La turbine n'a pas le même niveau de production en fonction des saisons. Quand les eaux sont trop hautes elle fonctionne en régime réduit voir est à l'arrêt pour la protéger et éviter qu'elle ne se détériore (système d'autoprotection). L'électricité est directement réinjectée dans ple réseau. ENEDIS. Aujourd'hui la turbine produit 150 kWh. L'approvisionnement en énergie renouvelable est un objectif important du projet qui prévoit

un raccordement au réseau de chaleur urbain composé de plus de 80% d'énergie renouvelable.

Le projet développé sur Torcy sera précisé dans le cadre d'une actualisation de l'étude d'impact.

Par ailleurs le PLU de Noisiel précise bien que « Les capacités des réseaux sont suffisantes pour accueillir une population nouvelle.

Contribution 02 reçue le 12/02/1024 Bruno Piketty:

il est opportun de donner vie utile au site classé, c'est le meilleur moyen d'en assurer la pérennité.

Proposition:

- 1) convertir les turbines du Moulin hydropneumatique en turbines hydroélectriques , produire ainsi de l'énergie renouvelable pour l'ensemble du site ;
- 2) équiper les toitures de panneaux solaires ;
- 3) isolation thermique des bâtiments;
- 1) + 2) + 3) => inclure dans la réhabilitation du site la recherche de l'auto suffisance énergétique.

Réponse du porteur de projet :

Ces différentes solutions ont été étudiées.

- 1. La turbine du moulin est actuellement gérée directement par Nestlé. Linkcity étudie la possibilité d'utiliser l'énergie fournie directement pour les besoins de l'un des lots du projet en fourniture locale.
- 2. Le site est en grande partie constitué de bâtiments classés ou inscrits. Leur proximité n'est pas compatible avec des panneaux solaires de toiture. Il est cependant intéressant de préciser que la plupart des lots du projet se raccorderont au réseau de chaleur urbain qui comporte plus de 80% d'énergie renouvelable.
- 3. Un travail sur l'isolation thermique des bâtiments est prévu.

Contribution 03 reçue le 27/02/1024 Bruno Bourlet :

Ce projet, sur la commune de Noisiel, est encore divisé en 2 parties : La cité du goût et les habitations neuves

Or quel est l'intérêt de construire des bâtiments d'habitations en bord de Marne en zone Or quel est l'intéret de construire des battiments d'intéret de projet global. historiquement inondable, si ce n'est selon l'aménageur de rentabiliser le projet global. Donc, il ne doit y avoir qu'un seul projet, si la cité du goût ne voit pas le jour, il ne doit pas y avoir de bâtiments neufs!

Dans ce mémoire, le financement de la cité du goût, n'est absolument pas étayé.

Qui finance quoi ? Qui est propriétaire de quoi ? Dans quelle durée se place t-on ?

Aucun partenaire, excepté les collectivités locales ne sont engagées.

Un hôtel de 5 étoiles envisagé dans le plus grand bâtiment patrimonial, une étude commerciale sérieuse a t-elle validé un tel projet ?

Réponse du porteur de projet :

Il est important de rappeler que le projet est conforme au projet de PPRI et a été conçu pour garantir le fonctionnement du site en cas de crue.

Le bâtiment Cathédrale est ciblé pour un usage hôtelier de type 'Life style". Linkcity est accompagné par des professionnels de l'hôtellerie dans la conception du projet.

Il peut également être utile de préciser qu'il s'agit d'un projet privé sans impact sur les finances publiques.

Pour ce qui est des aménagements, les bâtiments neufs sont toujours de 6 étages.

Ce qui est en totale contradiction avec les habitations proches et formera un mur très élevé sur les bords de Marne. Pourquoi pas limiter à 4 ?

Est-il utile de détruire les bâtiments de l'ATRIUM (hauteur de 4 étages), pour en reconstruire d'autres plus élevés, en contradiction avec les préconisations environnementales ?

La position des bâtiments "des platanes" ne permettra pas la survie de ces arbres centenaires, ils sont trop proches et mourront asphyxiés à terme.

Réponse du porteur de projet :

Les permis de construire seront conformes au Plan Local d'Urbanisme pour lequel une mise en compatibilité a été effectuée fin 2022, et qui a fait l'objet d'une enquête publique.

Une étude comparative des différents mode constructifs du lot Atrium est disponible dans l'étude d'impact.

Le plan masse du lot Platane a été revu à la suite de la concertation préalable pour permettre le respect des Platanes existants. Les distances minimales à respecter ont été préconisées par un arboriculteur. Le détail est disponible dans l'étude d'impact.

La densification du site est cohérente avec la loi climat et Résilience de 2021 qui demande de densifier les zones déjà urbanisées pour éviter d'avoir à consommer des espaces agricoles, naturels, ou forestiers.

L'étude de propositions commerciales par la société "Bérénice", s'est faite sans consultation des commerçants actuels, ni des riverains. Ses conclusions n'ont donc aucune valeur !

Réponse du porteur de projet :

L'étude de programmation commerciale de Bérénice a pour objectif d'aider à calibrer l'offre de commerce en quantité (nombre de commerces de proximité, surface des cellules commerciales et localisation). Elle donne des orientations sur une analyse des besoins pour générer une complémentarité avec l'offre existante.

Réponse de la COMMUNE :

Les commerces de la Place Menier ont tout à gagner de la mise en œuvre de ce projet (arrivée de nouveaux habitants et visiteurs).

Ce site est très limité en accès routiers, la circulation de la RD10P est déjà très dense aux heures de pointe, les conclusions de l'enquête ne correspondent absolument pas à la réalité actuelle des nouveaux aménagements proches et de la saturation de l'A104 générant un passage de nombreux véhicules évitants les bouchons de celles-ci.

L'accès au site en vélo n'est pas aussi facile que précisé dans les documents. En effet en direction de la gare de Vaires sur Marne, la piste cyclable existe et est déjà emprunté, mais en direction de la gare de Noisiel, il n'y a pas de

continuité. Pas de voie réservée aux vélos et surtout un dénivelé très important pouvant décourager les cyclistes.

Pour ce qui est du stationnement, le foisonnement pour compenser le manque de garages souterrains, n'a de sens que si le projet est dimensionné en terme de visiteurs. Or, le nombre de visiteurs ne peut être programmé qu'en fonction des utilisations de la cité du goût, non défini dans le projet actuel. Ainsi le risque de report de stationnement dans les rues de la cité proche n'est pas à exclure, comme lors d'évènements importants au siège de Nestlé du temps de sa présence.

Réponse du porteur de projet :

Concernant les circulations, l'étude réalisée a été co-construite avec les services concernés, notamment du Département de Seine-et-Marne, compétent en la matière. Les Permis d'Aménager ont été instruit par le Département qui a remis un avis favorable, prouvant que les dispositions prises par le projet correspondent aux attentes d'un bon fonctionnement de la RD10P.

Le développement du vélo en France va de pair avec son électrification. La Région Ile-de-France à travers son service "Véligo" propose à la location de vélos électriques.

Le projet de la Cité du Goût pourra être dimensionné en fonction du nombre de places qui pourront lui être attribuées. Un stationnement résident pourra être mis en place par la Ville de Noisiel sur les rues adjacentes pour éviter les potentielles problématiques de report.

Pour ce qui est de la concertation avec les habitants, il n'y a pas à ce jour de "maison du projet" sur le site, plus aucune coordonnée affichée pour joindre Linkcity et donc aucun des visuels à hauteur d'homme promis.

Depuis juin 2023, il n'y plus a la moindre communication avec les habitants sur l'avancée du projet.

Pour être annexé à l'arrête ou :

2 2 MAR. 2024

Les conclusions de la MRAE n'ont pas été communiquées aux habitants lors de leur parution, ni par la mairie, ni par Linkcity.

Pour conclure, ce projet reste toujours inapproprié concernant le site actuel et ne garantit pas aux habitants la pérennité du patrimoine, une qualité environnementale satisfaisante et la viabilité économique du site dans la durée, risquant à terme de laisser en friche une grande partie du site.

Réponse du porteur de projet :

L'onglet "contact" du site internet https://lachocolaterie-bordsdemarne.com/ permet de solliciter un échange avec l'équipe projet. L'équipe projet de Linkcity a toujours répondu favorablement aux sollicitations et demandes d'informations sur le projet. La maison du projet est à ce jour un local hébergeant des supports de communication. Elle permet de recevoir les visiteurs et d'être un lieu d'échange. Son usage pourra évoluer dans le temps, en particulier en phase chantier.

Les conclusions de la MRAE sont communiquées conformément à la procédure administrative, dans le cadre de la présente participation du public par voie électronique.

Le travail mené par Linkcity a pour objectif de transformer le site mono usage, actuellement vide et en cours de dégradation pour lui redonner vie en en faisant un véritable quartier de Noisiel, avec de multiples usages.

Contribution 04 reçue le 27/02/1024 Bruno Bourlet :

Je viens de lire dans le dossier du SDRIF-E "Objectif 2040" pour l'enquête régionale que pour une prise en compte accrue du risque d'inondation, je cite :

" En bord de rivière, aucune construction sera permise, pour limiter l'exposition des populations au risque d'inondation."

Ce projet de construction neuves d'habitations à Noisiel au raz de la Marne, semble totalement incompatible avec cette directive ... Somme toute logique au regard de l'historique des lieux et des projections futures !

La seule utilisation des bâtiments existants semblerait être plus en conformité avec les objectifs fixés pour la région.

Par rapport aux inondations et à la transformation des bâtis existants, les "Platanes" ne doivent donc pas être construits et les bâtiments de bureau de l' "Atrium" ne doivent pas être démolis, mais recyclés en logements.

Réponse du porteur de projet :

Le SDRIF dit également qu'il importe de fixer les objectifs de résilience propres à chaque projet.

En l'occurrence, le site de la chocolaterie n'est que partiellement concerné par l'aléa inondation pour une crue centennale. Les modélisations réalisées montrent que le niveau d'eau serait de l'ordre de 0,20 m jusqu'à 0,50 en bord de Marne.

Il est donc possible d'aménager le terrain, sans pour autant exposer les futurs habitants à un risque de noyade.

Ainsi, c'est essentiellement un espace ouvert au public qui a été prévu sur la partie soumise à inondation, les constructions seront pour la plupart hors d'eau, une partie d'un bâtiment sera exceptionnellement sur pilotis.

Les aménagements et les constructions respecteront les documents de planification en vigueur ainsi que le futur PPRi en cours d'élaboration, qui fixe des règles ayant pour objectif de protéger les personnes (mise hors d'eau, possibilité d'évacuation...), et de réduire la vulnérabilité des logements pour limiter les dégâts et permettre un retour à la normale le plus rapidement possible.

Contribution 05 reçue le 28/02/1024 de Anonyme :

Pour être annexé à l'arrêté du 2 2 MAR, 2024

Madame, Monsieur,

Je vous écris dans le cadre de l'arrêté préfectoral n° 2024-03/DCSE/BPE/IC prescrivant une participation du public par voie électronique relative au projet de réhabilitation du site de la Chocolaterie / ancien siège de Nestlé à Noisiel.

Ce projet porté par LINKCITY semble extrêmement positif par son caractère ambitieux et innovant.

En effet, il s'inscrit à la fois dans une démarche de réhabilitation d'un patrimoine classé que dans une volonté d'en promouvoir l'accès au grand public et ce avec une dimension sociale non négligeable.

Un tel projet ne peut que présenter des retombées positives pour la ville de Noisiel et son agglomération tant au niveau économique que social et culturel tout en permettant d'accroitre la notoriété de notre ville.

En souhaitant vivement qu'il puisse aboutir dans les meilleures conditions, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Réponse du porteur de projet :

La diversité d'usages proposée dans le projet et le respect du patrimoine sont des points positifs. L'ouverture du site au public est également très attendue.

Contribution 06 reçue le 29/02/1024 de Ruolt Romain :

Madame, Monsieur bonjour,

Je tenais à vous adresser quelques mots concernant le projet de réalisation d'urbanisation, dans le cadre de la réhabilitation et l'aménagement sur le site emblématique de l'ancienne Chocolaterie Menier à Noisiel.

Permettez-moi tout d'abord d'exprimer mon vif enthousiasme à l'égard de cette initiative. La transformation de la Chocolaterie Menier en un espace urbain dynamique représente bien plus

qu'un simple projet de développement. C'est une occasion unique pour les Noisiliens de se réapproprier cet environnement chargé d'histoire et de patrimoine, tout en l'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain de notre ville.

Ce projet offre une opportunité exceptionnelle de préserver et de célébrer l'héritage historique de la Chocolaterie Menier tout en l'adaptant aux besoins et aux aspirations de notre communauté moderne. En ouvrant ses portes sur la ville, ce lieu emblématique deviendra un espace de vie, de culture et de rencontre pour les résidents de Noisiel et au- delà.

Cependant, je me permets également de soulever une préoccupation légitime concernant les possibles nuisances qui pourraient survenir si le site restait sans présence humaine. Bien que ce projet soit porteur de dynamisme et de vie, il est important de considérer les conséquences potentielles d'une absence d'activité humaine sur le site.

Parmi les inquiétudes liées à une absence de présence humaine, nous pourrions mentionner : Risques de dégradation et de vandalisme, notamment en raison de la vulnérabilité du site face aux intrusions et aux actes de malveillance.

Augmentation des dommages structurels, en raison d'une surveillance réduite et d'une réactivité moindre en cas d'urgence.

Il est donc primordial d'anticiper ces risques potentiels et de mettre en place des mesures de sécurité et de surveillance adéquates pour préserver l'intégrité et la valeur du site de la Chocolaterie Menier.

En conclusion, je tiens à réaffirmer mon soutien enthousiaste à ce projet d'urbanisation de la Chocolaterie Menier. Tout en reconnaissant ses nombreux avantages, il est essentiel de prendre en compte les risques associés à une absence de présence humaine sur le site. Je suis convaincu(e) que, grâce à une planification minutieuse et à une gestion proactive, nous pourrons garantir la pérennité et le succès de cette initiative pour le bénéfice de notre communauté.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La diversité d'usages proposée dans le projet et le respect du patrimoine sont des points positifs. L'ouverture du site au public est également très attendue. Pour être annexé à l'arrêté du La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation.

Contribution 07 reçue le 01/03/1024 de Eugène Mousin :

2 2 MAR. 2024

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la chocolaterie, je tiens à vous témoigner toute ma reconnaissance et mon vif intérêt au projet.

Une ouverture du site, au travers des différentes propositions, permettrait de faire vivre (plutôt revivre) le quartier, et le sortir de son isolement.

Une découverte, voir une re-decouverte des lieux, avec un clin d'œil aux années Menier, dans un très beau ensemble immobilier.

L'occupation des lieux permettrait également de préserver l'endroit, et n'ouvrira pas la possibilité à des occupations illicites, avec toutes les détériorations qui en découlent.

Merci pour ce merveilleux et ambitieux projet. Cordialement.

Réponse du porteur de projet :

La diversité d'usages proposée dans le projet et le respect du patrimoine sont des points positifs. L'ouverture du site au public est également très attendue.

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation.

Pour être annexé à l'arrêté du 2 2 MAR, 2024

Contribution 08 reçue le 02/03/1024 Marjorie Druesne:

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous ma contribution sur la réhabilitation du site de la Chocolaterie, ancien siège de Nestlé.

Sur l'enquête publique

Seulement 42 jours entre la mise en ligne la date limite fixée au 12/03/2024 pour étudier plus de 100 documents et un nombre conséquent de pages dépassant le millier!

Sur le projet présenté sur le territoire de Noisiel

Ce projet est important puisqu'au regard du nombre de logements prévus soit 560 logements, cela représente 10 % du nombre de logements existants sur la totalité de la commune en 2020 (chiffres Insee).

Les conséquences de ce projet ont-elles été suffisamment appréhendées en matière de :

- ressource en eau : les mesures d'évitement envisagées consistent uniquement en la mise en place d'un comptage de relevé, une détection des fuites et dysfonctionnement et une sensibilisation aux éco-gestes et à l'échelle des logements à l'installation de chasses d'eau à double débit, de mousseurs et réducteurs de pression etc.
- paysage : la réalisation de bâtiments de 6 étages le long de la Marne (soit 2 étages supplémentaires par-rapport à l'existant) sur une longueur plus importante que l'existant (Atrium Est) est-elle nécessaire ? L'impact contrairement à ce qui est indiqué n'est pas que temporaire ! La hauteur va également dépasser celle des maisons Menier ...

L'abattage des arbres (total de 72 sur 199 soit 36 % des arbres existants!) et notamment suite à la construction de ces nouveaux bâtiments est conséquent et a des répercussions sur le paysage, que ce soit du côté de la Marne que du côté de la Cité Menier.

La replantation ne compensera pas ce qui aura été abattu du fait du temps nécessaire de croissance et d'une implantation différente.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le projet sera conforme à tous les documents de planification en vigueur ainsi qu'au projet de PPRI à venir. La création d'une nouvelle percée entre Atrium Est et Atrium Ouest permet tout à

2 2 MAR. 2024

la fois de retrouver des vues sur la Marne mais aussi des axes de circulation douce et de circulation d'air.

Le diagnostic porte sur une partie des arbres seulement, dans les parties les plus sensibles du site, définies par l'arboriculteur. Selon nos estimations, plus de 700 arbres sont présents sur site. La majeure partie des arbres sont abattus pour des raisons sanitaires, identifiés par l'arboriculteur comme étant en mauvaise santé.

Le choix des espèces à replanter tient compte de ce retour d'expérience pour permettre la pérennité des plantations.

- faune-flore : la seule mesure est d'abattre les arbres à différentes périodes pour tenir compte des oiseaux et chiroptères et de faire passer un spécialiste avant et de suivre l'occupation des nichoirs.

Un suivi ne réparera pas les conséquences si les oiseaux et chiroptères sont partis nicher ailleurs.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

De nombreuses mesures sont envisagées pour préserver la biodiversité, (cf. paragraphe 4.2.3.2 de l'étude d'impact) à commencer par la préservation de certains boisements, l'éloignement des constructions par rapport aux bords de Marne.

Concernant l'alignement des platanes centenaires, aucun plan présenté ne permet pas de savoir à combien de mètres les bâtiments « Platanes » seront implantés de ces arbres.

- zone humide identifiée de 956 m^2 : le projet envisagé de la Cité Productive ne préservera pas cette zone !

Réponse du porteur de projet :

Le projet sur Torcy est à l'étude. Il sera intégré dans une mise à jour ultérieure de l'étude d'impact.

- trafic routier et mobilité : une augmentation minimum de 13 % est prévue mais le nombre de déplacements par jour, ramenés en nb de véhicules par heure n'est pas indiqué pour l'ensemble des offres autres que les logements.

De plus, l'étude sur la circulation se limite à l'insertion aux ronds-points, à la RD10p ; il aurait été intéressant d'étudier également les conséquences sur les rues adjacentes.

Les conséquences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores vont être importantes !

Or certaines études sont anciennes (exemple : étude d'impact de base de loisirs Vaires date de 2014, celle des pratiques de la mobilité de 2016...) alors que de nouveaux quartiers ont été créés depuis lors.

L'étude d'impact ne tient pas compte du fait que la RD10p est utilisée comme voie de contournement des bouchons de l'autoroute.

Une meilleure offre de bus est à prévoir, que ce soit dans le nombre de rotation ou dans son accessibilité aux personnes à mobilité réduite !

La « rue nouvelle » créée afin de permettre une circulation dite douce et apaisée, n'est pas reliée à l'ouest à la gare de Noisiel.

- un stationnement basé sur le foisonnement : si le nombre de places envisagées pour la partie logement semble précisé, tel n'est pas le cas quant à leur répartition entre les places privées et publiques ; celui afférent à la Cité du Goût semble minimisé.

Les conséquences évidentes seront alors un stationnement sur les quartiers attenants, déjà bien occupés à ce jour.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Les calculs ont été effectués sur les axes et intersections ayant des enjeux concernant les circulations, notamment les points d'entrée / de sortie du projet.

Les conséquences en termes de pollution et d'acoustiques ont aussi fait l'objet d'une étude et de mesures.

Les trafics générés par l'opération prennent bien en compte les véhicules provenant des logements, des emplois, et des visiteurs (page 550 de l'étude d'impact).

L'autorité organisatrice des transports a bien connaissance du développement des projets immobiliers du secteur. L'offre de transport sera augmentée en conséquence, en fonction des plannings de livraison des opérations. C'est dans ce cadre que la nouvelle ligne 311 a été créée. Elle pourra monter en charge par la suite, notamment au niveau de la fréquence de passage des bus.

L'offre de stationnement est dimensionnée selon les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire. Le foisonnement est proposé afin de maximiser l'utilisation de ces places et ainsi répondre à plus de besoins. La répartition places publiques / places privées est bien précisée à travers l'étude.

Enfin, la réalisation de 560 logements en zone inondable est-elle une bonne idée dans un futur proche et lointain au vu des catastrophes naturelles actuelles ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le projet sera conforme à tous les documents de planification en vigueur ainsi qu'au projet de PPRI à venir. Pour être annexé à l'arrêté du

Un manque d'information :

2 2 MAR. 2024

On remarque que le projet a été complété les 01/06/2023 et 25/10/2023 depuis son dépôt initial en mairie le 17/05/2023.

Or il est dommage que les plannings présentés sur le bilan de la concertation (dépôt des permis de construire à l'été 2023, début des travaux fin 2024 et 1ères livraisons fin 2026) n'aient pas été réactualisés pour une bonne information des riverains.

De plus, concernant la Cité du Goût, aucune date de livraison prévisionnelle n'est indiquée alors que ce projet n'implique pas de construction neuve.

Ce défaut d'information illustre le manque d'association des riverains : qu'est devenue la promesse d'une « maison du projet »?

La réalisation de visuels depuis les rues Menier et la place Gaston Menier ainsi que de la rive de la Marne opposée, de maquettes des bâtiments neufs envisagés est obligatoire afin de permettre d'apprécier leur insertion dans le site.

Réponse du porteur de projet :

Le calendrier prévisionnel de l'opération s'est en effet décalé. Les délais de mise au point des autorisations administratives sont souvent longs et, si l'on connait le délai théorique d'instruction, il n'est pas possible d'anticiper les délais réels d'instruction. Ce sont des délais incompressibles qui s'imposent à Linkcity. L'étude d'impact sera mise à jour pour les projets de la Cité du Goût et intègrera donc un calendrier plus précis pour les dates prévisionnelles de début de travaux et livraisons de la Cité du Goût.

L'onglet "contact" du site internet https://lachocolaterie-bordsdemarne.com/ permet de solliciter un échange avec l'équipe projet. L'équipe projet de Linkcity a toujours répondu favorablement aux sollicitations et demandes d'informations sur le projet. La maison du projet est à ce jour un local hébergeant des supports de communication. Elle permet de recevoir les visiteurs et d'être un lieu d'échange. Son usage pourra évoluer dans le temps, en particulier en phase chantier.

Des visuels du projet seront réalisés dans le cadre des permis de construire en cours d'élaboration.

* Concernant le QUARTIER DE LA MARNE

Le permis d'aménager mentionne 50 lots possibles alors que les lots identifiés sont au nombre de 8 et identifiés comme suit : Platanes / Arcades / Atrium ouest / Atrium est / Nefs / Colonnades / Verrière Sud / Verrière Nord / Parking P2 pour habitation.
Pourquoi ?

Réponse du porteur de projet :

Le permis d'aménager prévoit conventionnellement un nombre maximaliste de lots afin de ne pas obérer la manière de délimiter les périmètres des permis de construire à venir. Pour autant, à ce jour, nous ne prévoyons pas plus d'une dizaine de permis de construire.

Qu'en est-il du Ru Maubuée qui ne figure pas sur les plans ?

Réponse du porteur de projet :

Le ru Maubuée est évoqué et identifié dans l'étude d'impact. Il sera également traité à travers deux autorisations administratives : le permis de construire du lot Platane et l'autorisation administrative relative au parking P3.

De même, les conséquences de la création de nouvelles entrées/sorties du site doivent être prises en compte en tenant compte également de la Cité Menier. Une partie de la R10p comporte un terre-plein afin d'éviter que des voitures coupent la R10P.

Le parking P2 situé à droite de l'entré principale du site devient aérien et l'ensemble des arbres vont être abattus. Le sol prévu est un enrobé.

Pourquoi ne pas envisager un pavé enherbé?

Pour être annexé à l'arrêté du

Réponse du porteur de projet :

Les points d'accroche du projet se situent pour la majeure partie sur des intersections déjà existantes. Pour la création d'une nouvelle intersection au droit de la rue Albert Menier, le terre-plein sera conservé et prolongé afin d'éviter des traversées de l'intersection. L'agrandissement du parking P2 est nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement.

Une partie de ce parking est bien traitée en pavés enherbés.

Les antennes -relais existantes sur les bâtiments Atrium vont-elles être réinstallées sur les bâtiments neufs ? Qu'en est-il pendant les travaux de démolition ?

Enfin détruire pour reconstruire est en contradiction avec les recommandations actuelles du SDRIF.

Réponse du porteur de projet :

Un contrat entre le propriétaire d'Atrium et le gestionnaire de l'antenne relai précise qu'en cas de transfert de propriété d'Atrium l'antenne relai sera retirée par le gestionnaire. Le gestionnaire, interrogé par Linkcity a confirmé qu'une 2ème antenne relai était en cours d'installation sur un autre site (hors périmètre de la Chocolaterie) en anticipation de ce futur retrait. La continuité de couverture réseau sera donc assurée. Pour être annexé à l'arrêté du

* Concernant la CITE DU GOÛT

2 2 MAK. 2024

Le permis d'aménager mentionne 50 lots possibles.

A quoi cela correspond-il puisque les lots identifiés sont au nombre de 8 et identifiés comme suit:

Parking P1 / Confiserie / Portes du Parc / Formation et événementiel / Patio Habitation / Food court / Moulin / Hôtel.

Un hôtel dans ce site enclavé, même si l'endroit est original, est le point central autour duquel graviteraient restauration, espace bien-être.

Que se passera-t-il si l'hôtel ne trouve pas de preneur ? Au vu du contexte actuel on peut douter de la viabilité économique du projet.

Enfin, les permis d'aménager sont portés par 2 structures juridiques distinctes, ce qui ne rassure pas sur l'unicité de la réalisation promise par les acteurs du projet.

Pour conclure, ce projet reste surdimensionné et ne garantit pas aux habitants l'absence de friche d'une grande partie du site.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le permis d'aménager prévoit conventionnellement un nombre maximaliste de lots afin de ne pas obérer la manière de délimiter les périmètres des permis de construire à venir. Pour autant, à ce jour, nous ne prévoyons pas plus d'une dizaine de permis de construire. L'offre de restauration pourrait se situer en partie en rez-de-chaussée du lot Cathédrale, au sein de l'hôtel. L'offre de restauration ne se limitera pas au lot Cathédrale. Une offre de restauration côté place du moulin est également en cours de conception.

Contribution 09 reçue le 03/03/1024 de Christian Costantino :

Le projet de la Chocolaterie venant se surajouter à l'ensemble des projets du secteur réalisés ou en cours comme la base de Loisirs de Vaire-Torcy, La ZAC des Coteaux, la requalification de l'Arche Guédon et le projet NPNRU des Deux Parcs Luzard à Noisiel et Champs sur Marne contribuera à apporter un trafic routier supplémentaire sur la RD10P compris entre 10% et 13% du trafic actuel et aurait pour conséquence de participer à l'augmentation des gaz à effet de serre totalement contraire aux objectifs de réduction de 40% de ces derniers.

Pour ces raisons je suis défavorable au projet. Cordialement

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

L'augmentation du trafic mesurée dans l'étude de circulation prend en compte les autres projets du territoire. Les effets sur les GES sont mesurés en fonction de cette étude. Le projet prend part dans des bâtiments existant dans un contexte urbain dense, pourvu en transports en commun, afin de développer un quartier mixte devant participer à la baisse des déplacements en voiture.

Contribution 10 reçue le 04/03/1024 de Mathieu Le Bouillonnec :

Bonjour,

Veuillez trouver ci-dessous notre contribution au projet de réaménagement du site de la chocolaterie de Noisiel.

En phase de chantier,

(p10/63), l'analyse ne considère aucun risque sur les faunes aquatiques et aviaires des bords de Marne. Or cette faune a réinvesti la zone du barrage depuis plusieurs années (du fait de politique publique d'assainissement). Quelles mesures sont prises pour éviter que tout ce travail ne soit gâché ? L'analyse évoque également un risque de pollution des arbres conservés et des mesures pour les protéger. Toutefois que risque la société LinkCity en cas de dommage à ces arbres?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Aucuns travaux ne sont prévus sur les berges ou dans le lit de la Marne. Pour ce qui concerne les travaux situés à proximité, des mesures sont décrites afin de réduire les nuisances engendrées : limiter les flux de véhicules, limiter les nuisances sonores, réduire l'envol des poussières. Une gestion publique est prévue pour la majorité des berges.

Aucun rejet d'eau ni autre substance dans la rivière (à l'exception des eaux pluviales, comme cela est fait actuellement) n'est prévue.

(p12/63), l'analyse évoque des mesures d'évitement afin de protéger le patrimoine mais que risque la société LinkCity en cas de dommage à l'un des bâtiments historiques ?

Réponse du porteur de projet :

Linkcity s'assure de la protection du patrimoine qui fait la valeur du site, en particulier lorsqu'ils sont en interface avec des démolitions. Nous sommes accompagnés par un Maitre d'Œuvre spécialisé. Un mode opératoire sera développé durant les études travaux afin de s'assurer de la pérennité des bâtiments patrimoniaux.

(p12/63), concernant la mobilité et le déplacement, l'analyse évoque qu'un plan de circulation sera mis au point mais il n'y a qu'une route d'accès déjà chargée aux heures de pointes. Ce plan de circulation peut-il être diffusé ? Quels seront les impacts du chantier sur la circulation des voitures et transports collectifs sur la route départementale qui donne accès à la chocolaterie ? Est-il prévu de faire circuler des engins de chantier dans les rues environnantes (présence d'une école et de rues étroites) ? Comment est-il prévu d'organiser les accès au chantier ? Par quels accès ? A quelle heure ? Les bords de Marne seront-ils toujours accessibles au promeneur?

Réponse du porteur de projet :

Un plan des circulations pourra être diffusé lorsque le programme travaux sera défini, et qu'un PIC (Plan d'Installation de Chantier) sera produit et présenté aux collectivités concernées. Le chantier bénéficiant d'un site étendu, les circulations pourront y être gérées à l'intérieur. Les entrées et sorties du chantier sont limitées et bien identifiées à travers le PIC.

(p13/63), l'analyse chantier ne considère aucun risque de déversement massif dans la Marne lors de la destruction des bâtiments (par exemple).

Réponse du porteur de projet :

Les démolitions se feront par la technique de l'écrêtage (grignotage étage par étage), ce qui limite fortement le risque de rejets dans la Marne et permet de maitriser la chute de matériaux.

Comment la destruction des bâtiments est-elle prévue ? Un diagnostic amiante de ces bâtiment a-t-il été réalisé ? Un diagnostic CMR a-t-il été réalisé ? Quels sont les résultats de ces diagnostics ? Il est déclaré que les déchets seront valorisés, comment et par qui ? Quel est la part de recyclage ? Le bilan carbone du projet a-t-il été réalisé ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Les démolitions se feront par la technique de l'écrêtage. Tous les diagnostics réglementaires ont été réalisés afin de réhabiliter le site. Un diagnostic amiante et plomb de tous les bâtiments a été réalisé. Des mesures spécifiques et réglementaires sont développées par le Maitre d'Œuvre désamiantage / déplombage en fonction du programme travaux qui reste à affiner. Le projet vise à limiter au maximum les déchets produits. Les éléments qui pouvaient être réemployés ont été identifiés, ainsi que les filières pouvant les récupérer et les réutiliser. Un travail complémentaire doit être mené afin de préciser les quantités réemployées, et ce en fonction du programme travaux définitif.

(p13/63), il est évoqué des risques de pollutions des sols et en parade un curtage de la zone polluée. Que risque la société LinkCity en cas de pollution du sol ou de la Marne?

(p14/63), quel est l'impact des nuisances sonores et vibratoires sur la faune ? sur le patrimoine ? Le risque d'effondrement d'une zone du patrimoine a-t-il été évalué ? Cet aspect a-t-il été étudié?

(p15/63), l'analyse évoque un plan environnement. Ce plan est-il soumis aux collectivités pour validation? Que risque LinkCity en cas de non-respect de ce plan? Pour être annexé à l'arrêté du

La responsabilité des entreprises en matière de pollution des sols est déterminée par la loi, https://www.ecologie.gouv.fr/sites-et-sols-pollues. Linkcity intervient conformément aux règlementations. Des mesures seront prises afin d'éviter les atteintes à la faune / flore et au patrimoine.

Les chartes environnementales chantier ne sont pas réglementaires. Linkcity a choisi de les appliquer à ses chantiers et aux entreprises travaux. Evoquées dans l'Etude d'Impact, elles devront donc être appliquées.

Sauf erreur l'analyse n'évoque rien en terme de sécurité du chantier (gardiennage, mise sous clés des matériaux et des matériels...).

L'analyse ne semble pas non plus considérer de risques incendies...

2 2 MAR. 2024

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le chantier respectera la charte chantier propre de Bouygues Construction et visera le label Top Site. Les règles de sécurité de Bouygues Construction seront mises en œuvre, parmi lesquelles, le gardiennage, la clôture de chantier, le contrôle d'identité et des livraisons. Un CSPS (Coordinateur Santé Prévention Sécurité) sera missionné afin de s'assurer du respect des règles de sécurité, y compris contre le risque incendie.

En phase de fonctionnement,

(p17/63), sauf erreur l'analyse considère une consommation journalière de 200 m3. Le projet prévoit 542 logements + une cité du goût + une cité productive. En tenant compte uniquement des logements, cela revient à considérer 370 L/jr/logement. Or suivant le site : https://www.notre-environnement.gouv.fr , en 2020, les français consommaient en moy. 149 L/jr. Chaque logement ne devra donc pas contenir plus de 2 personnes. Et les cités du goût et productive ne devront pas consommer d'eau. Est-ce correct ? Dans ce cas, comment a été déterminé la consommation journalière ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

En zone urbaine, le nombre d'habitants par logement est de 2,04 habitants. Les spécialistes estiment que dans le cadre d'un logement, 130 litres d'eau sont consommés par jour et par habitants, ne prenant pas en compte les consommations se faisant hors du logement. Les consommations de la Cité du Goût et de la Cité Productive sont à affiner en fonction de la programmation et des activités.

(p19/63), l'analyse n'évoque pas de mesures concernant le projet urbain global. Il s'agit d'un rappel des objectifs du projet. Par ailleurs, l'analyse évoque une préservation du patrimoine arborée. Or le projet ne semble pas avoir été pensé en fonction des arbres, les arbres qui empêchent les constructions sont abattus...

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Certaines constructions neuves ont été adaptées pour conserver des arbres supplémentaires, notamment les platanes.

(p19/63), l'analyse n'évoque aucune parade aux risques d'échec d'un quartier mixte. Comment garantir le développement d'activités économiques ou de services ? Quels moyens sont prévus pour aider à l'installation d'entreprises ? ou de services ?

Le travail mené par Linkcity consiste à identifier les futurs utilisateurs des lots, activités ou services le plus en amont possible afin de bâtir un projet qui leur corresponde et qui s'inscrive sur le temps long (à travers par exemple des baux longue durée), tout en s'assurant de la réversibilité dans le temps des usages pour permettre au quartier de continuer à évoluer. Cela se traduit à la fois dans la manière de concevoir les lieux et dans le montage juridique. Par ailleurs, des études de marché permettent de calibrer un loyer ou un prix de vente acceptable et cohérent par rapport au marché local.

(p21/63), sauf erreur l'analyse évoque l'abattage de 72 arbres sur 199 (soit 35%). Quels moyens ont été mis en œuvre pour confirmer que l'abattage de ces arbres ne pouvaient pas être évités ?

(p21/63), l'analyse ne semble pas considéré de risques de dégradation du Patrimoine par les nouvelles habitations ou l'ouverture de la zone au public (tag, destruction...). Quelle parade sont prévues pour faciliter l'entretien des lieux ?

(p22/63), qu'est-il proposé pour sauvegarder la zone humide de 956 m²? L'analyse semble considérer sa destruction comme allant de soit.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Les arbres sont abattus en dernier recours lorsqu'il n'était pas possible de répondre autrement aux contraintes du projet, en particulier concernant les sujets à enjeux environnementaux (platanes). Linkcity a été accompagné par un arboriculteur afin d'assurer de la préservation des arbres conservés, de la phase chantier jusqu'à la livraison et la vie du quartier. Des mesures spécifiques ont été imposées afin de compenser l'abattage d'arbres. Les espaces ouverts au public ont été conçus pour limiter au maximum les usages déviants, via plusieurs éléments de conception, de mobilier (potelets, mobilier urbain résistant, limiter le nombre de recoins...). La conception de ces espaces, réalisée par nos urbanistes et paysagistes, a été vérifiée par un BE spécialisé en sécurité. L'entretien des espaces rétrocédés sera à la charge des deux communes et de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, au même titre que les espaces publics du reste du territoire.

Précisons aussi que la création d'un quartier mixte, animé et habité, permet de limiter les usages déviants et les risques de sécurité.

La zone humide caractérisée par la présence de la ronce bleue, située sur Torcy a été identifiée par notre écologue. Aujourd'hui le projet sur Torcy n'est pas défini précisément. La zone humide est une donnée d'entrée pour le projet, qui étudiera la possibilité de l'éviter.

(p22/63), l'analyse considère sans objet l'impact démographique. Quel est l'impact du projet sur l'accès au service (transports, santé, école, déchèterie...) ? sur l'emploi ? sur la sécurité ? Comment faire en sorte que la zone ne devienne pas un espace AirBnB?

(p22/63), l'analyse évoque la mise en place d'une maison de santé, ainsi qu'une offre de commerce et de services de proximité (hôtel, restaurant, lieux culturels...). Quelles garanties sont apportées par le projet pour assurer ces installations ?

Pour être annexé à l'arrêté du :

L'offre de service publics se développe dans le secteur pour répondre aux nouveaux besoins. Citons notamment le nouveau centre SDIS en construction dans la ZAC des Coteaux, le nouvel hôtel de Police à Torcy...

Les emplois développés à travers le projet seront concentrés dans la Cité du Goût et la Cité Productive. Quand ces projets seront précisés et pourront faire l'objet d'une actualisation d'Etude d'Impact, les effets sur l'emploi local pourront être précisés.

Concernant les besoins scolaires, ils ont été mesurés par un programmiste spécialisé. Un programme travaux visant à augmenter l'offre a été étudié pour les collectivités. Les montants travaux seront couverts par la Taxe d'Aménagement Majorée qui a été augmentée de 5% à 20 %.

(p23/63), l'analyse évoque une limitation des déplacements du fait des équipements et offres de proximité. Or il est peu probable qu'il y ait suffisamment d'emplois pour occuper les 1000-1500 futurs habitants. De même, le supermarché le plus près ne sera pas accessible à pieds... En tout état de cause, les parades proposés pour limiter la voiture ne sont pas suffisantes... Selon l'INSEE, en 2020 en Seine & Marne, il y avait 0,852 voiture par ménage. (https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012694). Hors cités du goût et productive, l'estimatif est donc de 470 véhicules. Comment le projet prévoit-il l'accès et la sortie de ces véhicules à la chocolaterie de façon journalière ? Quel est l'impact des véhicules liés aux cités du goût et productive ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Une offre de commerce de proximité, et notamment une supérette est prévue afin de permettre aux habitants de pouvoir consommer sans prendre sa voiture personnelle.

Le règlement du PLU de Noisiel impose 1 place de stationnement pour les T1/T2, et 1,45 pour les plus grands logements, bien au-dessus du taux de possession moyen en Seine-et-Marne, qui doit lui-même être affiné en fonction du contexte urbain de Noisiel, bien éloigné du contexte rural d'une majeure partie du département, où les modes de déplacements se font grâce à la voiture personnelle.

(p24/63), l'analyse ne semble pas considérer de risques de pollution de la Marne par les nouvelles habitations (déchets sauvages...). Quelle parade sont prévues pour faciliter l'entretien et la propreté de la zone ?

(p27/63), l'analyse évoque la construction de logements et d'activité en zone inondable. N'est-ce pas interdit ? Il y a des zones qui sont inondées chaque année...

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Les espaces ouverts au public aux abords des bâtiments seront entretenus par les collectivités. Le projet fait l'objet d'une validation des Permis d'Aménager par le SIETREM (autorité en charge du ramassage des ordures) qui est très regardante sur les risques de dépôts sauvages. Dans ce cadre, les locaux poubelles sont facilement accessibles et localisés en fonction des itinéraires des habitants. Des zones de dépose des encombrants seront prévues à travers le quartier. La solution des points d'apport volontaires a été écartée pour limiter le risque de dépôts autour de ces points.

Malgré les augmentations du niveau de la Marne lors des périodes de crues, le site n'a jamais été inondé ces dernières années. Ce que prouve la simulation hydraulique réalisée et jointe à

Pour être annexé à l'arrêté du

2 2 MAK. 2024

l'Etude d'Impact. Son analyse sur la crue de 2018 (crue de référence de ces dernières années), prouve que le site n'est pas inondé.

Le projet respecte la réglementation en vigueur (Plan des Surfaces Submersibles et règlement associé) et anticipe la prochain PPRi. Seul un bâtiment neuf mord sur la zone d'expansion des crues. Dans ce bâtiment, le premier étage habité est situé 4,20 m au-dessus du Niveau des Plus Hautes Eaux Connues.

Par ailleurs, (p28/63), l'analyse prévoit-elle réellement que les logements concernés soient des duplex et que les habitants aient pour consignes de ne pas dormir au rez de chaussée ? Ce point n'est vraiment pas sérieux sur un projet neuf. LinkCity ne devrait-il pas garantir l'absence de risque d'inondation des constructions ? ou éviter des constructions sur les zones inondables ? Les crues du mois de mars attestent de la régularité de ces inondations...

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Ces mesures concernent quelques habitations dans des bâtiments historiques protégés et non des programmes neufs. Aucun logement d'un programme neuf n'est situé sous la côte des Plus Hautes Eaux Connues. Ces quelques logements concernés (uniquement sur le bâtiment existant Colonnade) seront effectivement des duplex mais avec une entrée du logement au niveau supérieur, donnant accès aux pièces de vie et de nuit, situées également à ce niveau supérieur. Ces pièces seront donc toutes au-dessus de la côte de référence des plus hautes eaux. Ces quelques logements bénéficieront d'espaces situés au niveau inférieur qui seront des espaces « complémentaires » (ex : rangement, débarras, caves).

Une étude hydraulique a été réalisée sur l'ensemble du site afin de vérifier la sécurité des personnes sur site en cas de crue. Cette étude a été validée par les Services compétents.

Réponse de la COMMUNE :

Il est urgent de s'interroger sur l'opportunité de maintenir ou non ces quelques logements (8). La question devra au plus tard être tranchée lors de l'élaboration des permis de construire.

L'analyse ne considère pas du tout le risque de cumul avec les autres projets urbains bordant la départementale. Quid de l'impact cumulé des projets urbains de Vaires, de Torcy, de Noisiel ? (impact sur les offres de services ? l'emploi ? la circulation ?)

Par ailleurs, qu'est-il prévue pour assurer une évacuation rapide de la zone (en cas d'incendie ou d'inondation par exemple)?

(les pages 29 à 63 ont beaucoup d'éléments redondants avec l'analyse ci-dessus). Enfin,

Quel est le montant de la taxe d'aménagement évoqué ?

Comment le projet garantit l'aboutissement des projets Cité du Goût + Cité Productive ? De combien d'offres d'emploi parle-t-on ? Que risque LinkCity en cas d'arrêt du projet après la phase 1?

L'offre de transport s'appuie essentiellement sur les lignes de bus qui déservent le RER A. Ces lignes de bus devront obligatoirement emprunter la départementale. De quelle manière le porteur de projet œuvre-t-il afin d'améliorer l'offre de transport ? Dispose-t-il d'engagements sur le sujet ? A quelle échéance ? Quid du cumul des projets de Torcy, Vaires et Noisiel sur l'offre de transport ?

Les effets cumulés avec d'autres projets du territoire ont bien été pris en compte et sont développés dans une partie spécifique de l'Etude d'Impact, notamment sur le sujet des circulations. Les prévisions de modification du trafic sur la RD 10 P comprennent les flux émis par ces autres projets. L'autorité organisatrice des transports a bien connaissance du développement des projets immobiliers du secteur. L'offre de transport sera augmentée en conséquence, en fonction des plannings de livraison des opérations. C'est dans ce cadre que la nouvelle ligne 311 a été créée. Elle pourra monter en charge par la suite, notamment au niveau de la fréquence de passage des bus.

Le projet de la Chocolaterie est étudié de près par le SDIS 77. Les mesures globales concernant le risque incendie (circulation des engins, distances des façades, accès...) a été validée par le SDIS 77 à travers l'instruction des Permis d'Aménager déposés. Ils devront aussi rendre des avis sur des mesures plus précises lors des instructions des Permis de Construire portant sur les bâtiments.

Contribution 11 reçue le 07/03/1024 de Christian Costantino :

L'opération de réhabilitation Menier contribue avec d'autres deja réalisées ou en cours de réalisation à une augmentation du trafic routier de 10 à 13% sur la RD10P.

- 1. L'augmentation du trafic routier va entraîner une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, contribuant ainsi au réchauffement climatique.
- 2. L'augmentation du trafic routier aura également un impact sur la qualité de l'air, en augmentant la pollution atmosphérique et les émissions de particules fines avec des conséquences néfastes sur la santé des habitants et l'environnement, ce qui est contraire aux objectifs du Plan de protection de l'atmosphère de l'Île-de-France).

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La réponse à cette question est à retrouver ci-dessus.

Contribution 12 reçue le 07/03/1024 de Isabelle Capri :

Bonjour,

Bravo et encore merci pour cette future réalisation du Quartier de la Marne.

Effectivement, il est devenu urgent que ce site magnifique reprenne ses lettres de noblesse et surtout, qu'il ouvre ses portes au grand public. Cité du goût, espaces culturels et de loisirs : un vrai bonheur !

Notre cadre de vie en sera grandement amélioré. J'ai hâte de pouvoir jouir de ces exceptionnels nouveaux espaces, ainsi que du grand potentiel environnemental.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La diversité d'usages proposée dans le projet et le respect du patrimoine sont des points positifs. L'ouverture du site au public est également très attendue. La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation.

Contribution 13 reçue le 08/03/1024 de Anonyme :

Bonjour à tous.

En qualité de Noisiellien depuis seulement 13 ans, je voudrais dire mon récent attachement à cette ville et à son Histoire,oui avec un H majuscule, quand je suis arrivé on nous à conté son histoire et celle de la chocolaterie Meunier, je ne connaissais pas cette aventure du chocolatier et de ce qui à été fait pour valoriser la région,et en toute honnêteté Noisiel ne serais pas ce qu'il est à ce jour, sans cet homme de génie oui car je le pense,il était précurseur dans beaucoup de chose et à su faire naître une ville prospère.

Et aujourd'hui on nous propose un projet d'aménagement de site, je dis Bravo et merci, car nous nous devons de garder ce monument du passé, même si la transformation ne plaît pas forcément à tous , nous avons besoin de ce nouveau site modernisé, pour que les gens dans un proche futur garde en mémoire ce qui à été fait.

En vous en souhaitant bonne réception.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La diversité d'usages proposée dans le projet et le respect du patrimoine sont des points positifs. L'ouverture du site au public est également très attendue afin de faire découvrir l'histoire passionnante de ce site et de la Famille Menier, et ce le plus largement possible. La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation majeur pour le Maitre d'Ouvrage et les collectivités concernées.

Contribution 14 reçue le 08/03/1024 de Pamphile Houetchenou TCHIBOZO :

Mesdames, Messieurs,

Depuis le départ du groupe NESTLE du site Menier , ce dernier n'est plus que l'ombre de luimême. Je trouve que ce projet va revitaliser cette partie de notre belle ville de Noisiel que le notre Maire essaie d'améliorer chaque jour.

C'est une opportunité que nous ne devons pas laisser passer car avec ce projet cette partie de notre ville ne sera pas laissée à l'abandon . Donc soumis à des occupations sauvages et des trafics de tout genre..

J'espère que ce projet verra le jour et donnera un cachet à ce site! Car il serait dommage d'abandonner un tel site qui est apparenté à notre belle ville qui est NOISIEL.

Merci à notre cher Maire , à toute son équipe et tous ceux qui ont œuvrés pour un tel projet !

Cdt

2 2 MAK. 2024

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le projet de la Chocolaterie vise effectivement à augmenter l'attractivité du territoire, via la création d'activités, de lieux de promenade, de logements qualitatifs. Cette attractivité doit se répondre dans toute la commune de Noisiel, via notamment la création d'emplois locaux, la redynamisation des commerces de proximité...

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation.

Contribution 15 reçue le 09/03/1024 de CHAR NOISIEL :

Projet de réhabilitation du site de la Chocolaterie

En préambule, nous constatons que deux permis d'aménager sont déposés, pour une Cité du Goût et le Quartier de la Marne (habitations). Or, pour la commune de NOISIEL, les habitations neuves en bord de Marne constituent une contrepartie permettant à l'opérateur de réaliser le projet global. Si la Cité du Goût ne voit pas le jour, il ne devrait pas y avoir de bâtiments neufs. Nous notons que le calendrier prévisionnel n'existe que pour la partie des logements. Laisser s'engager la construction de 542 logements (10 % du total de la commune), dans une zone soumise à de fortes contraintes, en contrepartie d'un projet économique qui ne semble pas avancer n'est pas pertinent.

La partie hôtellerie du projet (bâtiment de la « cathédrale ») devait être son moteur. En l'absence d'investisseur identifié à ce jour, que va devenir le projet ? Que sont devenues les promesses de création d'emplois ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le bâtiment Cathédrale est ciblé pour un usage hôtelier de type « Life style » ; Linkcity a missionné des professionnels de l'hôtellerie dans la conception du projet et la recherche d'opérateurs. Le projet suit son cours.

Présentation du projet

Le dossier présenté reste vague concernant de nombreux points, malgré les demandes de précisions de la Mission régionale d'autorité environnementale ou MRAE (visuels en trois dimensions, arbres abattus, zones artificialisées ou non à l'issue du projet...). De même, l'engagement d'échange avec les habitants (échanges, maison du projet) pendant l'intégralité du processus n'a pas été tenu.

Le public est donc amené à se prononcer sur un projet qu'il lui est difficile d'appréhender correctement, à partir de dossiers non actualisés sur certains points, notamment les plannings.

L'impact sur ces deux zones de la partie torcéenne du projet n'est pas évalué.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

L'onglet "contact" du site internet https://lachocolaterie-bordsdemarne.com/ permet de solliciter un échange avec l'équipe projet. L'équipe projet de Linkcity a toujours répondu favorablement aux sollicitations et demandes d'informations sur le projet. La maison du projet est à ce jour un local hébergeant des supports de communication. Elle permet de recevoir les visiteurs et d'être un lieu d'échange. Son usage pourra évoluer dans le temps, en particulier en phase chantier.

L'évaluation environnementale du projet se fait en fonction des données disponibles du projet, pour en mesurer précisément les impacts. Aujourd'hui, le projet sur Torcy n'est pas connu. L'évaluation environnementale se fera donc quand le projet sera précisé.

Préservation du patrimoine architectural et paysager

Nous notons l'absence de visuels et documents graphiques en 3 dimensions depuis les rues Menier et la place

Gaston Menier ainsi que de la rive de la Marne. Ils sont pourtant demandés par les habitants depuis la

première enquête publique. L'impact du projet sur les plans patrimonial et paysager ne peut donc être

réellement évalué, en particulier pour l'insertion des immeubles neufs culminant à R+6.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Des visuels des projets seront présentés dans le cadre de la prépartionne des permis de construire des lots neufs. 2 2 MAR. 2024

Risque d'inondation

« En bord de rivière, aucune construction ne sera permise pour limiter l'exposition des populations au risque d'inondation. » Schéma Directeur de l'IDF – résumé non technique, page 23.

Ce projet, pour les constructions neuves ATRIUM et PLATANES, dans un contexte de risque climatique accru, n'est donc pas pertinent. La seule utilisation des bâtiments existants serait plus en conformité avec les objectifs fixés pour la région.

Il ne sera pas possible de prétendre que le problème n'était pas prévisible. L'opérateur le confirme par exemple dans son mémoire en réponse à la MRAE (p.28), pour le bâtiment "Colonnades":

« Pour ne pas aggraver le risque et rester compatible avec le PSS et le projet de PPRI, il est prévu que les logements concernés soient aménagés en duplex, afin que plus de 50 % de la surface du logement soit situé sur un étage supérieur et aucune pièce de nuit dans le niveau inférieur ».

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le SDRIF dit également qu'il importe de fixer les objectifs de résilience propres à chaque projet. En l'occurrence, le site de la chocolaterie n'est que partiellement concerné par l'aléa inondation pour une crue centennale. Les modélisations réalisées montrent que le niveau d'eau serait de l'ordre de 0,2m jusque 0,5m en bords de Marne.

Il est donc possible d'aménager le terrain, sans pour autant exposer les futurs habitants à un risque de noyade.

Ainsi, c'est essentiellement un espace vert ou ouvert au public qui a été prévu sur la partie soumise à inondation, les constructions seront pour la plupart hors d'eau, ou alors, plus exceptionnellement sur pilotis.

Les aménagements et les constructions respecteront les documents de planification en vigueur ainsi que le futur PPRi, qui fixe des règles ayant pour objectif de protéger les personnes (mise hors d'eau, possibilité d'évacuation...), et de réduire la vulnérabilité des logements pour limiter les dégâts et permettre un retour à la normale le plus rapidement possible. Les mesures mentionnées ici concernent quelques habitations dans des bâtiments historiques protégés et non des programmes neufs. Aucun logement d'un programme neuf n'est situé sous la côte des Plus Hautes Eaux Connues. Ces quelques logements concernés (uniquement sur le bâtiment existant Colonnade) seront effectivement des duplex mais avec une entrée du logement au niveau supérieur, donnant accès aux pièces de vie et de nuit, situées également à ce niveau supérieur. Ces pièces seront donc toutes au-dessus de la côte de référence des plus hautes eaux. Ces logements bénéficieront d'espaces situés au niveau inférieur qui seront des espaces « complémentaires » (ex : rangement, débarras, caves).

Une étude hydraulique a été réalisée sur l'ensemble du site afin de vérifier la sécurité des personnes sur site en cas de crue. Cette étude a été validée par les Services compétents.

Réponse de la COMMUNE :

Il est urgent de s'interroger sur l'opportunité de maintenir ou non ces quelques logements (8). La question devra au plus tard être tranchée lors de l'élaboration des permis de construire.

Déplacements et stationnements Trafic routier

Une augmentation minimum de 13 % du trafic routier est prévue mais le nombre de déplacements par jour, ramenés en nombre de véhicules par heure n'est pas indiqué pour l'ensemble des offres autres que les logements.

L'étude sur la circulation se limite à l'insertion aux ronds-points, à la RD10p. Il aurait été intéressant d'étudier également les conséquences sur les rues adjacentes. L'impact de la traversée de la RD10p par les futurs riverains ne se mesure pas uniquement en nombre de véhicules par heure. De plus, certaines études sont anciennes (exemple : l'étude d'impact de la base de loisirs VAIRES date de 2014, celle des pratiques de la mobilité de 2016...) alors que de nouveaux quartiers ont été créés depuis lors.

L'étude d'impact ne tient pas compte du fait que la RD10p est utilisée comme voie de contournement des bouchons des autoroutes voisines saturées.

Transport collectif

Comme le souligne la MRAE, « le site est en effet éloigné de la gare du RER (à près de deux kilomètres) et le dénivelé n'est pas favorable aux trajets à vélo vers cette gare ». Les vélos n'ont pas non plus de voie

réservée. La réduction de la dépendance à l'automobile reste en l'état illusoire.

Une offre de bus très renforcée est donc à prévoir, alors que de nombreux arrêts demeurent inaccessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui est inadmissible !

Stationnement

Le principe est le « foisonnement ». Si le nombre de places envisagées pour la partie logement semble précisé, tel n'est pas le cas quant à leur répartition entre les places privées et publiques ; celui afférent à la Cité du Goût semble minimisé.

Les conséquences évidentes seront en période d'affluence des stationnements en zone non autorisées ou sur les quartiers attenants, déjà bien occupés à ce jour.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Les calculs ont été effectués sur les axes et intersections ayant des enjeux concernant les circulations, notamment les points d'entrée / de sortie du projet.

Les conséquences en termes de pollution et d'acoustiques ont aussi fait l'objet d'une étude et de mesures.

Les trafics générés par l'opération prennent bien en compte les véhicules provenant des logements, des emplois, et des visiteurs (page 550 de l'étude d'impact)

L'autorité organisatrice des transports a bien connaissance du développement des projets immobiliers du secteur. L'offre de transport sera augmentée en conséquence, en fonction des plannings de livraison des opérations. C'est dans ce cadre que la nouvelle ligne 311 a été créée. Elle pourra monter en charge par la suite, notamment au niveau de la fréquence de passage des bus.

L'offre de stationnement est dimensionnée selon les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire. Le foisonnement est proposé afin de maximiser l'utilisation de ces places et ainsi répondre à plus de besoins. La répartition places publiques / places privées est bien précisée à travers l'étude.

Préservation des milieux naturels et biodiversité

Comme le détaille la MRAE, les documents présentés ne permettent pas de la l'impact du projet dans de nombreux domaines.

2 2 MAR. 2024

2 2 MAR. 2024

Elle relève que l'abattage de près de 90 arbres du fait du choix d'implanter des bâtiments neufs, n'est que partiellement compensé en nombre sur le périmètre, et en aucun cas compensé en qualité : « la fonctionnalité écologique d'un individu nouvellement planté n'est pas comparable à celle d'un sujet âgé ». L'écart de qualité est flagrant, notamment concernant les platanes les plus anciens.

Le bilan est donc négatif, alors que l'emplacement exact des bâtiments neufs n'est pas connu, pour permettre de vérifier la réalité des affirmations de l'opérateur.

Il est essentiel de définir ce qu'est « préserver » un arbre, en se fondant sur des critères objectifs. Le CAUE 77 conseille « de définir un périmètre de protection dont le rayon correspond au minimum à la hauteur de l'arbre adulte ». Qu'en est-il ? Les arbres trop proches des bâtiments neufs ne survivront pas.

De plus, les mesures de suivi, si elles sont utiles, ne permettent pas d'éviter le dommage. Il en est ainsi pour le suivi de l'occupation des nichoirs pour les oiseaux et chiroptères.

De même, les zones non artificialisées ne sont pas précisées ! L'opérateur fournit un pourcentage global et renvoie à la création d'un indicateur de suivi dans son mémoire en réponse, ce qui n'est pas satisfaisant.

La situation du ru du Maubuée n'est pas précisée. Il est rappelé que les orientations réglementaires du SDRIF-E en cours d'élaboration reprend l'objectif de « rouvrir les rivières et renaturer les berges ».

« S'agissant des rivières canalisées, leur renaturation doit être favorisée, en réservant, de part et d'autre, un espace suffisant à cet effet ». Cet espace doit impérativement être précisé par

Enfin, envisager de « déplacer » la zone humide de 956m² située en bord de Marne, pour créer la Cité productive de TORCY, est une aberration écologique.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le diagnostic porte sur une partie des arbres seulement, dans les parties les plus sensibles du site, définies par l'arboriculteur. Selon nos estimations, plus de 700 arbres sont présents sur site. La majeure partie des arbres abattus le sont pour des raisons sanitaires, identifiés par l'arboriculteur comme étant en mauvaise santé. Un travail de réorganisation du plan masse du lot Platanes a été réalisé à l'issue de la concertation préalable pour préserver un maximum de platanes anciens. La distance entre arbres et bâtiments a été déterminée par un arboriculteur dans le but de préserver les arbres.

L'étude concernant le ru prend en compte toutes les prescriptions du SAGE et de la police de l'eau. Des réflexions sont en cours afin d'améliorer la situation existante.

La Cité Productive fera l'objet d'une mise à jour de l'étude d'impact lorsque le projet sera stabilisé.

Exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées La MRAE souligne l'exposition accrue des riverains à une pollution atmosphérique dépassant les normes de l'OMS. Les mesures d'évitement, si elles sont d'une efficacité discutable, ne concernent que les logements des nouveaux habitants.

De même, pour l'exposition au bruit, « les valeurs constatées correspondent à des niveaux excédant nettement les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que des effets néfastes pour la santé sont documentés. » (source MRAE)

Le mémoire en réponse de l'opérateur n'apporte pas sur ces points de réponse convaincante. A titre d'exemple, en voici un extrait, qu'apprécieront les connaisseurs du site :

"Par ailleurs, les bruits d'eau près du barrage ou du Moulin font partie du paysage acoustique du site. Il ne s'agit pas à proprement parler de nuisances sonores. Ce sont des bruits agréables

2 2 MAR. 2024

intégrés au lieu et sur lesquels s'appuie le programme d'hôtel et bien-être sur l'île. Ils seront même une source de valorisation des projets."

Les contreparties en terme d'infrastructures à usage des riverains font toujours défaut, ce qui est alarmant au regard de l'accroissement de population prévu. Une aire de jeux destinée aux enfants en bas âge ne suffira pas !

Une question : les antennes-relais existantes sur les bâtiments Atrium vont-elles être réinstallées sur les bâtiments neufs ? Qu'en serait-il pendant les travaux de démolition ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Antennes relais : Un contrat entre le propriétaire d'Atrium et le gestionnaire de l'antenne relai précise qu'en cas de transfert de propriété d'Atrium l'antenne relai sera retirée par le gestionnaire. Le gestionnaire, interrogé par Linkcity a confirmé qu'une 2ème antenne relai était en cours d'installation sur un autre site (hors périmètre de la Chocolaterie) en anticipation de ce futur retrait. La continuité de couverture réseau sera donc assurée.

La taxe d'aménagement qui a été majorée à son maximum a pour but de permettre à la collectivité de répondre aux besoins en équipements générés par le projet.

Impact climatique

Les remarques pour cette partie recoupent celles concernant l'écologie : zones « désimperméabilisées » non précisées, bénéfices apportés par les arbres les plus anciens (îlots de fraîcheur...)...

Outre l'absence de bilan d'ensemble des émissions, l'Autorité environnementale regrette le choix de démolition-reconstruction de l'Atrium. Ce choix est en contradiction avec les recommandations actuelles du SDRIF et rejoint les remarques des habitants.

En conclusion, les documents présentés sont sur certains points importants, incomplets. Le projet reste surdimensionné au regard de ce site enclavé et la perspective d'une dégradation du cadre de vie des habitants se confirme.

Nous soulignons que, dans tous les domaines examinés, une partie essentielle des impacts négatifs (écologie, nuisances pour les riverains...), est générée par la construction des deux bâtiments neufs, Atrium et Platanes.

Les éléments présentés concernant la partie économique et financière du projet n'ont pas évolué de manière significative en 18 mois, ce qui entretient l'inquiétude relative à la sauvegarde des éléments patrimoniaux.

Pour le CHAR, les autorisations d'urbanisme ne doivent pas être délivrées en l'état.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La méthode constructive utilisée en 1995 pour le lot Atrium ne permet pas la réversibilité du bâtiment en autre chose qu'un projet de bureau, ce que la conjoncture et le marché ne permettent pas de développer. C'est la raison pour laquelle Linkcity après analyse comparative des différents scenarii a arbitré en faveur d'une démolition sélective, et reconstruction sur ce lot.

Les sujets évoqués ensuite dans cette contribution (équilibre économique des lots) portent essentiellement sur des projets à un stade permis de construire ce qui n'est pas l'objet de la présente consultation.

La question des démolitions à déjà été traitée dans l'Étude d'Impact et dans la réponse donnée par Linkcity à la MRAE.

Contribution 16 reçue le 10/03/1024 de famille AZOR :

Bonjour,

Par ce message, nous souhaitons soutenir le projet concernant l'ancienne chocolaterie. Nous

sommes habitant de la ville de Noisiel depuis plus de 20 ans.

Et avons connu la chocolaterie dès notre arrivée sur cette magnifique commune.

Le projet pensé pour l'ancienne chocolaterie est absolument indispensable et va donner un véritable rayonnement pour la ville de Noisiel (et pas que...)

Nous espérons que les choses vont enfin avancées et que ce lieu magnifique pourra briller de nouveau.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le projet souhaite faire rayonner l'ancienne Chocolaterie, qui a toujours été fermé au public, mais aussi le territoire et plus particulièrement la Ville de Noisiel. Les étapes administratives se poursuivent afin de rendre réalisable ce projet de territoire.

Contribution 17 reçue le 10/03/1024 de Claudine DUMAS :

Il est important de penser à l'avenir de la Chocolaterie. On ne peut pas la laisser dans cet état.

Des gens du voyage ont déjà pénétré sur le site (parking), à quand les vols dans les locaux ou à des dégradations ?

La rénovation de la Chocolaterie apporterait un nouvel essor économique et social à Noisiel.

Les différentes réunions et visites du site à ce sujet ont équilibré le projet pour l'avenir de tous.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Nous espérons pouvoir engager les travaux de réhabilitation le plus rapidement possible afin de limiter la dégradation du site et les mésusages qui pourraient y advenir. Le projet souhaite faire rayonner l'ancienne Chocolaterie, qui a toujours été fermé au public, mais aussi le territoire et plus particulièrement la Ville de Noisiel.

Contribution 18 reçue le 10/03/1024 de mme Balzac :

Bonjour

Nous souhaiterions témoigner et apporter notre soutien au projet concernant la reprise de la chocolaterie.

Mes enfants ont grandi en fréquentants ce superbe lieu.

Cette reprise par Linkcity nous paraît bénéfique et bien réfléchi.

Nous apportons notre soutien à 100% à ce projet, en tant qu'habitant de Noisiel. Merci,

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le projet vise à ouvrir le site via la création d'espaces ouverts au public, afin que chacun puisse déambuler dans ce cadre paysager et patrimonial exceptionnels.

Contribution 19 reçue le 10/03/1024 de m Isaak :

BONJOUR,

NOUS APPORTONS NOTRE SOUTIEN AU PROJET LINKCITY EN TANT QU'HABITANT DE LA VILLE DE NOISIEL DEPUIS PLUS DE 20 ANS.

EN SOUHAITANT ET ESPÉRANT QU'IL ABOUTISSE RAPIDEMENT. BIEN CORDIALEMENT,

Réponse du PORTEUR DE PROJET : Merci pour votre soutien.

Contribution 20 reçue le 10/03/1024 de Nadine & Patrick BOURDON :

Bonjour,

Nous faisons suite à l'avis de participation du public par voie électronique.

Sur le fond, nous sommes favorables à une valorisation des espaces pour qu'ils retrouvent vie et préservation patrimoniale, avec des mixités d'usages intelligentes, connectées aux besoins modernes, respectueuses de l'esprit authentique et historique, intégrées avec goût et tranquillité à l'environnement existant.

Au regard de la qualité du patrimoine et de son histoire que vous mettez en avant et entendez sublimer, les impératifs économiques d'équilibrage vous portent à des réalisations d'urbanisme qui sont élevées en impacts et bien loin d'un siège social.

Il est légitime que les habitants du quartier soient inquiets de perturbations liées aux flux routiers, stationnements, nuisances sonores, impacts visuels avec des bâtiments résidentiels en R+6,

Le document proposé reprend nombre de ces aspects, les impacts environnementaux y sont traités sans tous convaincre dans l'absolu, les perspectives des immeubles ne sont pas en masse mais uniquement en bâtiments séparés.

- 1 Globalement, nous trouvons des points positifs:
- un projet potentiellement ambitieux, à valeur ajoutée culturelle et de vie
- un projet qui ouvre partiellement les lieux au coeur de ville, connecté
- un projet qui vise à maintenir en état des bâtiments de l'histoire beaux dans leur architecture

2 - Et si au final cela ne devenait qu'une promotion immobilière ?

Mais ce projet n'est pas sécurisé et rassurant, le seul intérêt d'accepter 542 logements étant la contrepartie financière d'un projet ambitieux sur la cité du goût, contrepartie économique déjà sous tension d'impacts mais aberrant si la phase 1 ne devait être que la seule phase au final réalisée.

Ce serait proprement inadmissible et inacceptable. La cité du goût n'est pas une opération marketing à faire digérer une seule opération immobilière, mais à exister.

La remarque principale qui nous inquiète très fortement est qu'il n'est à aucun moment précisé que la cité du goût se fera bien.

Nous pourrions ainsi avoir un secteur quartier de la Marne qui se réalise en phase 1 avec les logements et une phase 2 qui ne se réalise jamais.

LinkCity est bien présenté page 11 comme aménageur et promoteur immobilier.

Il n'apparaît nullement d'acteurs institutionnels ou publics qui garantisse un projet global, communauté, région, État ?

La rentabilité majeure d'un tel projet repose avant tout sur l'immobilier résidentiel, d'où sa forte densité avec notamment des R+6 alors que les tendances actuelles acceptables vont plus vers du R+4.

Le premier projet était en ce sens particulièrement provocant en densification et inadapté. En page 324, il y a bien un début de synchronisation des plannings de dépôt de PA mais les dépôt de PC sont désynchronisés et « à définir » pour le secteur cité du goût.

S'ajoute une rubrique actualisation de l'étude d'impact comme si des éléments nouveaux pouvaient apparaître à l'issue de la réalisation du secteur quartier de la Marne.

Le doute persiste en page 384 sur les dates de livraisons prévisionnelles.

Pourquoi le dépôt de PC Cité du Goût n'est pas défini? Serait-ce à dire que le promoteur n'a pas avancé sur la recherche de partenaires?

Ou alors est-ce parce qu'il n'y a aucun candidat privé pour l'exploitation commerciale des bâtiments à usage Cité du Goût?

Quel niveau d'engagements d'acteurs privés pour réaliser cette cité du goût? Des acteurs publics peuvent-ils se substituer?

Il serait absolument intolérable que la non réalisation de cette ambition pousse le promoteur à modifier son projet une fois la phase 1 réalisée et à finalement poursuivre un programme alternatif de promotion immobilière pure dans les bâtiment de la phase 2.

Quels sont les verrous posés pour éviter que le site de chocolaterie ne devienne qu'une zone de logements ?

3 - Remarques et questions complémentaires:

Vous avez intégré une zone d'impact jusqu'à la mairie, cela ira bien au delà sur les sujets de flux véhicules et stationnements.

Il eut été souhaitable d'apporter des éléments de continuité entre ce nouvel aménagement et un coeur de ville dégradé à bien des niveaux

Pourriez vous envisager des zones dédiées à tous pour les recharges électriques de véhicules en bornes ultra rapides payantes, les nouveaux usages doivent être intégrés?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le périmètre d'étude a été défini par un bureau d'étude spécialisé qui a jugé pertinent que cette étude de circulation se fasse à cette échelle.

Le reste de la contribution porte sur un secteur hors projet de la Chocolaterie, relevant des collectivités publiques.

Pourriez-vous prioritairement consulter les résidents proches de la cité lors de la commercialisation des logements pour d'éventuels déménagements ou installation de proches?

Réponse du PORTEUR DE PROJET : Linkcity prend bonne note de ce point le moment venu. Pour être annexé à l'arrêté du 2 2 MAR. 2024

Contribution 21 reçue le 10/03/1024 de Nadège Bachmann :

Bonjour,

Je voulais juste apporter mon soutien à 100% au projet mis en place par la mairie concernant les parties à transformer en logements et commerces (quartier de la Marne) ainsi que celui de la Cité du goût (quartier culturel et de loisirs)

En effet je suis pour ses deux permis car je pense qu'ils feraient de Noisiel une ville encore plus dynamique et attractive. J'espère qu'ils seront menés rapidement et qu'ils arriveront à voir le jour dans les meilleures conditions.

Bon courage dans la réalisation de ce projet

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Merci pour votre soutien. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives.

Contribution 22 reçue le 10/03/1024 de Adeline Cherfa :

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser ce courriel en tant qu'habitante de la ville de Noisiel, souhaitant contribuer à la valorisation de notre patrimoine local. Plus précisément, je souhaite vous faire part d'une proposition novatrice concernant la réhabilitation de la chocolaterie de Noisiel, anciennement connue sous le nom de chocolaterie Menier.

Dans le cadre de cette proposition, je suis en contact avec la représentante (en CC) d'un groupe d'écoles intéressées par l'investissement dans la partie Atrium de la chocolaterie. Plus précisément, ces écoles expriment un vif intérêt pour la création d'une école spécialisée en biotechnologie et agroalimentaire.

Le fondateur de cette future école, passionné d'histoire, voit d'un très bon œil ce projet de revalorisation et cherche activement des locaux dans notre région. Cette initiative serait en parfaite cohérence avec la volonté de construire des logements étudiants à proximité. En effet, la création d'une école spécialisée non seulement répondrait aux besoins éducatifs de notre

communauté, mais elle contribuerait également à créer une dynamique d'attractivité et à offrir des perspectives d'avenir aux jeunes de Noisiel et des environs.

De plus, le fondateur est prêt à discuter de ce sujet avec l'entreprise mandatée, à savoir LinkCity, afin d'explorer les différentes modalités de collaboration pour la concrétisation de ce projet ambitieux.

Je suis convaincue que l'implantation d'une telle institution serait une bien meilleure idée que la construction de logements supplémentaires. Non seulement cela permettrait de préserver l'essence historique de la chocolaterie Menier, mais cela créerait également des opportunités d'apprentissage et de formation, ouvrant la voie à l'obtention de futurs diplômes et à l'épanouissement professionnel de nos jeunes.

Je reste à votre entière disposition pour discuter de cette proposition plus en détail et pour explorer les différentes possibilités de mise en œuvre. Je suis convaincue que ce projet pourrait constituer une opportunité remarquable pour notre communauté et je me tiens prête à apporter mon soutien et mon engagement dans sa concrétisation.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Un usage est déjà prévu pour le lot Atrium mais Linkcity prend bonne note de cette proposition qu'elle va étudier avec attention, en particulier pour la Cité Productive de Torcy.Les porteurs de projets sont largement invités à entrer en contact direct avec l'équipe de la Chocolaterie.

Contribution 23 reçue le 10/03/1024 de Vardon Véronique :

rour etre annexé à l'arrêté du :

Bonjour,

2 2 MAR. 2024

en tant qu'habitante de Noisiel je soutiens entièrement le projet de réhabilitation de la cité Nestlé car cela va impulser un dynamisme à la ville de Noisiel, cela va également lui donner un cachet particulier en lien avec l'histoire de la chocolaterie.

Cela pourra attirer les visiteurs en plus de la frequentation du Parc de Noisiel, une chose bénéfique aux commerces et services de proximité de Noisiel et alentours.

Grâce aux nouvelles habitations cela permettra de densifier la population, d'accueillir des savoir faire avec l'école d' hôtellerie, de créer des emplois, d'être reconnue comme cité du patrimoine et donc d'embellir encore plus la Ville.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le projet est pensé aussi en fonction des éléments voisins. Des complémentarités touristiques et commerciales sont pensées afin de maximiser les retombées positives pour le territoire.

Contribution 24 reçue le 10/03/1024 de Anonyme:

Le projet de reconversion de la Chocolaterie est une initiative que je soutiens pleinement. En préservant ces bâtiments patrimoniaux et en évitant le délabrement, nous évitons également une friche urbaine qui pourrait nuire à notre quartier. De plus, cette reconversion stimulera9 l'économie locale en attirant de nouveaux clients vers les commerces de la Cité Menier.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Des complémentarités touristiques et commerciales sont pensées afin de maximiser les retombées positives pour le territoire.

Contribution 25 reçue le 10/03/1024 de Sabine Pomador :

Pour moi, soutenir le projet de reconversion de la Chocolaterie va de soi. Non seulement cela sauvera-t-il nos précieux bâtiments patrimoniaux, mais cela permettra également de revitaliser cette partie de la ville, évitant ainsi la création d'une friche urbaine qui pourrait devenir un foyer de squat. De plus, cette initiative est cruciale pour l'économie locale, offrant des retombées économiques et attirant de nouveaux clients vers les commerces de la Cité Menier.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Des complémentarités touristiques et commerciales sont pensées afin de maximiser les retombées positives pour le territoire.

Contribution 26 reçue le 10/03/1024 de Omar EL KAHIA :

En tant que membre actif de notre communauté, je soutiens fermement le projet de reconversion de la Chocolaterie. Non seulement cela permettra-t-il de sauver nos bâtiments patrimoniaux, mais cela revitalisera également cette partie de la ville, offrant ainsi de nouvelles opportunités économiques pour tous.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives.

Contribution 27 reçue le 10/03/1024 de Clergeot Sophie :

dour être annexé à l'arrête un

Bonjour,

2 2 MAR. 2024

Habitants de la Cité Meunier, nous sommes très inquiets du projet immobilier en cours sur le site de la Chocolaterie. En effet, ces derniers mois, au-delà du refus du Maire d'échanger concrètement avec les habitants sur les inquiétudes exprimées, l'ampleur et les impacts de ce projets ne sont pas suffisamment pris en considération.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

L'onglet "contact" du site internet https://lachocolaterie-bordsdemarne.com/ permet de solliciter un échange avec l'équipe projet. L'équipe projet de Linkcity a toujours répondu favorablement aux sollicitations et demandes d'informations sur le projet. La Mairie de Noisiel dispose elle aussi d'un page et d'un contact dédié pour le projet, sur son site internet.

Impact environnemental : Les constructions envisagées vont détruire la biodiversité du site, les arbres anciens présents, les bords de marne seront bétonnés et perdront leur coté sauvage, sans parler des impacts sur la Marne avec des possibles rejets polluant dans l'eau, ...

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La quasi-totalité des nouvelles constructions prennent place en remplacement de bâtiments existants non historiques, et des nappes de stationnement en enrobé. La nouvelle gestion des eaux pluviales vise au contraire à limiter les polluants dans la Marne.

Impact sur nos vies:

Le nombre insuffisant de place de parking dans le nouvel ensemble générera obligatoirement des conflits de voisinage et des désagréments pour les nouveaux habitants eux même La circulation, déjà très difficile actuellement notamment aux heures de pointe ou via les déviations "wase" lorsqu'un problème survient sur l'A104, sera ingérable. Entre une voix réduite (double circulation), des feux de circulation, des ronds point source d'accident, les constructions réalisées ces derniers temps sur la commune de Torcy qui ont un impact direct, le manque de transport en commun (Linkcity se targue dans son rapport de travailler en concertation avec les opérateurs... Sans apporter de réponses concrètes !!!), il est certain que nous, RIVERAINS, seront les victimes de ce programme immobilier. Ajouter à minima 500 voitures par jours (a raison d'1 voiture par logement et je minimise la réalité) et aux heures de pointe est un non-sens !!!

Accès à la Marne : Nous perdrons notre joie de pouvoir accéder aisément aux bords de Marne, de disposer de promenades agréables, sans compter qu'elle se feront à l'avenir sous les fenêtres des nouveaux habitants, ...

Pollution environnementale et sonore liées aux travaux dans un premier temps puis à la circulation, aux chauffages, ... Où est le bon sens

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

L'offre de stationnement est dimensionnée selon les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire. Le foisonnement est proposé afin de maximiser l'utilisation de ces places et ainsi répondre à plus de besoins. La répartition places publiques / places privées est bien précisée à travers l'étude. Tous les types de besoins auront donc une réponse satisfaisante.

Les modifications de trafic potentielles issues du projet de la Chocolaterie, ainsi que des autres projets du territoire, ont été analysées par un bureau d'étude spécialisé. Les résultats de cette étude sont disponibles à travers l'étude d'impact.

L'accès à la Marne sera garanti puisque la promenade est en dehors du site Nestlé. Le projet vise au contraire à multiplier les espaces ouverts au public et ainsi les accès à la Marne.

Inondation : Comment la Mairie et ce promoteur peuvent-ils, au regard des dernières actualités envisagées de construire des logements dans des zones inondables... Ont-ils la prétention de dominer les éléments ? Qui assumera la responsabilité en cas de décès d'un habitant coincé dans un parking, dans son logement du rez-de-chaussée en cas d'inondation ? Entendrons-nous encore que cela n'était pas prévisible ???

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

En l'occurrence, le site de la chocolaterie n'est que partiellement concerné par l'aléa inondation pour une crue centennale. Les modélisations réalisées montrent que le niveau d'eau serait de l'ordre de 0,20 m jusqu'à 0,50 en bord de Marne.

Il est donc possible d'aménager le terrain, sans pour autant exposer les futurs habitants à un risque de noyade.

Ainsi, c'est essentiellement un espace ouvert au public qui a été prévu sur la partie soumise à inondation, les constructions seront pour la plupart hors d'eau, une partie d'un bâtiment sera exceptionnellement sur pilotis.

Les aménagements et les constructions respecteront les documents de planification en vigueur ainsi que le futur PPRi en cours d'élaboration, qui fixe des règles ayant pour objectif de protéger les personnes (mise hors d'eau, possibilité d'évacuation...), et de réduire la vulnérabilité des logements pour limiter les dégâts et permettre un retour à la normale le plus rapidement possible.

Pour ces raisons et bien d'autres encore et après lecture du rapport de la mission de l'autorité régionale environnementale et du mémoire de Linkcity en réponse au rapport de l'autorité régionale environnementale que je vous adresse ce mail.

Les réponses sont à minima honteuses pour ne pas dire ridicule, moqueuses voir inconscientes au regard des enjeux et des problématiques soulevées. Qu'un partenariat entre la ville et Linkcity soit acté pour réaménager le site, préserver le patrimoine, répondre au besoin de logements est tout à fait compréhensible. Mais cela ne doit pas se faire au détriment des habitants actuels et futurs, contre les règles environnementales et de bon sens ... L'argent ne peut pas être le seul moteur de ce réaménagement sans compter que des promesses sont faites sans fondement (installation hôtel, mais pas de candidat, citée du gout sans projet clair....

Et que dire des commerces. Ceux de la place Menier disparaissent les uns après les autres (boulangerie, superette, restaurants, marché samedi matin ...) et Mr le Maire prétend redynamiser l'offre. COMMENT ? Pour Qui ? Avec Qui ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Ces sujets ont déjà été traités à travers d'autres contributions.

Réponse de la COMMUNE :

Les commerces de la Place Menier ont tout à gagner de la mise en œuvre de ce projet (arrivée de nouveaux habitants et visiteurs).

Je pense que je pourrai poursuivre comme cela encore des lignes et des lignes

En conclusion, je dirai : 1 projet OUI, sauver le patrimoine OUI, réaménager OUI, mais en concertation, en tenant compte de l''environnement et des hommes et dans le respect de tous !

Contribution 28 reçue le 10/03/1024 de Anonyme :

Pour moi, il est crucial de soutenir le projet de reconversion de la Chocolaterie. Non seulement cela évitera-t-il le délabrement de ces bâtiments patrimoniaux, mais cela revitalisera également cette partie de notre ville, créant ainsi de nouvelles opportunités économiques pour la communauté locale.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives.

Pour être annexé à l'arrêté du

Contribution 29 reçue le 10/03/1024 de Amira BOUMAAZA :

Bonjour,

Je suis pleinement favorable au projet de reconversion de la Chocolaterie, car il représente une opportunité unique de sauver ces bâtiments historiques de la ruine. En évitant le délabrement et en donnant une nouvelle vie à ce site, nous évitons également une éventuelle friche urbaine et créons de nouvelles perspectives pour notre quartier.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives.

Pour être annexé à l'arrêté du

Contribution 30 reçue le 10/03/2024 de Anonyme :

2 2 MAR. 2024

Comme déclaré par le Maire de NOISIEL dès 2018 :

« Nous n'avons pas un réel besoin de logements, le coeur du projet doit être l'activité ».

Devant le risque de nous retrouver avec les seuls logements sans véritable projet économique, et pour tous les motifs développés dans la contribution de l'association du CHAR, les autorisations d'urbanisme ne doivent pas être délivrées en l'état.

Le millier d'emploi promis à l'origine s'est envolé, et les charges pour la commune seront bien réelles.

Avec ce projet trop dense dans une zone enclavée, le cadre de vie des riverains va se dégrader et l'écologie est mise à mal, comme analysé par la MREA.

Dans une zone déjà sous-dotée en équipements publics, éloignée des gymnases, un terrain de sport eut été le minimum.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La taxe d'aménagement majorée a pour but de permettre à la collectivité de traiter le besoin en équipements propres au projet.

Pour les autres sujets apportés dans cette contribution : Se reporter aux analyses de la maitrise d'ouvrage déjà fournies en réponse aux contributions ci-dessus.

Contribution 31 reçue le 10/03/2024 de Leila Belkaid :

Madame, monsieur,

Je me permets de vous écrire au sujet du projet d'aménagement du site de l'ancienne chocolaterie à Noisiel (77).

Le projet d'aménagement de l'ancienne chocolaterie à Noisiel est selon moi une magnifique opportunité de créer un nouveau quartier, de dynamiser cette zone un peu triste et d'avoir des habitants de tout horizon. De fait, depuis le départ de la société Nestle en 2020, ce quartier est devenu assez austère.

Ce projet est à mon sens raisonnablement dimensionné et prend en considération toutes les contraintes patrimoniales du site. La cité du goût alliant les thématiques de la gastronomie et du chocolat est une super initiative afin de préserver et faire vivre l'âme de la chocolaterie et de créer des emplois locaux.

Au surplus, les bâtiments et leurs architectures étant protégés, l'aménagement du site permettra de maintenir et protéger l'architecture et d'éviter des dégradations volontaires ou que le bâti ne soit laissé à l'abandon.

Il y a quelques jours, le site a été squatté par des gens du voyages qui ont été délogés rapidement par les forces de l'ordre que nous remercions vivement pour leurs actions.

Ce projet permettra ainsi d'éviter que ce genre de situations malencontreuses ne se reproduisent à nouveau (squat, rave party...).

Je tenais par la même occasion à remercier notre municipalité pour l'organisation de différents temps d'échange autour de ce si beau projet pour notre ville! Nous avons hâte qu'il se réalise.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à mes mots, Bien à vous

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives. Le projet a été conçu faisant de la protection du patrimoine le cœur du projet de réhabilitation.

Contribution 32 reçue le 11/03/2024 de Anonyme :

En tant que citoyens engagés, il est de notre devoir de soutenir le projet de reconversion de la Chocolaterie. Imaginez un instant le désastre que serait de voir ces précieux bâtiments patrimoniaux sombrer dans le délabrement, témoins muets de notre négligence collective. Ce projet est bien plus qu'une simple opportunité de revitaliser un quartier ; c'est une chance unique de préserver notre héritage culturel pour les générations futures. En évitant la création d'une friche urbaine, nous protégeons non seulement notre sécurité, mais nous investissons également dans l'avenir de notre communauté. De plus, en stimulant l'économie locale, nous offrons de nouvelles perspectives à nos commerçants et renforçons la solidarité au sein de la Cité Menier. Il est temps d'agir, de prendre position en faveur de ce projet équilibré et nécessaire.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives. Le projet a été conçu faisan pole de la Ville de Noisiel, en ayant des projet de réhabilitation.

2 2 MAR, 2024

Contribution 33 reçue le 11/03/2024 de l'Association le Potager :

- Sur les risques d'abaissement importants du niveau de la Marne:

Les débordements de la Marne semblent pris en compte et maîtrisés par LINKCITY. Sous réserve des changements climatiques qui conduisent de plus en plus vers des précipitations de plus en plus violentes.

Mais il existe également des abaissements très conséquents du niveau de la Marne. En 2022, le niveau de la Marne est arrivé à la limite des possibilités de pompage de la station d'ANNET sur Marne qui alimente NOISIEL- (Page 471 de l'étude d'impact, contraintes envisagées sur les réductions de consommation d'eau).

Ce phénomène lié aux canicules qui s'accroissent d'année en année menace l'alimentation en eau potable des habitants des agglomérations desservies; agglomérations qui par ailleurs doivent sans cesse construire de nouveaux logements.

Dans le projet LINKCITY cette étude d'impact sur le risque de manque d'eau potable n'existe pas.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Le sujet de la ressource en eau est effectivement majeur, dans le bassin parisien comme sur une grande partie du territoire français. Il n'empêche que les besoins en logements sont aussi importants, et qu'il est nécessaire d'y répondre.

Ce sujet relève donc plus des politiques de gestion et d'utilisation de l'eau à l'échelle du bassin versant, au-delà des questions d'aménagement du projet de la Chocolaterie. Il est tout de même nécessaire de préciser que le site se situe au niveau du barrage VNF de Noisiel, assurant un niveau d'eau minimum en toute période de l'année. Le secteur est donc peu impacté par les changements importants et saisonniers du niveau de l'eau.

A son échelle, le projet vise à être exemplaire pour que l'eau retrouve au maximum son cycle naturel, afin de diminuer les périodes de forts ruissellements et de forts étiages au niveau des nappes phréatiques.

- Sur les rejets des eaux pluviales:

La rétention des eaux de pluie, le déshuilage des zones de stationnement, dans les bâtiments existants, n'apparaissent pas clairement sur les plans dans l'étude d'impact.

Concernant les bâtiments neufs, les zones de filtration et de stockage, les débits de rejet à la Marne n'apparaissent pas clairement sur les plans. Ils sont évoqués page 357 de l'étude d'impact, mais sans aucun dimensionnement.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Les rejets des eaux pluviales sont traités à deux échelles :

- sur les espaces communs extérieurs qui seront rétrocédés aux collectivités : la gestion envisagée est définie dans les Permis d'Aménager à travers la PA 08 qui y décrit les bassins versants, les notes de calculs
- sur les espaces privés, qui font l'objet de dépôts de Permis de Construire, en cours de dépôt : ici aussi, les bassins versants, les notes de calcul et les ouvrages de gestion y seront décrit, et ce sur l'emprise foncière équivalente au Permis de Construire. Les Permis de Construire des lots neufs ne sont pas encore déposés. Les dimensionnements seront donc affinés à ce moment-là. Le permis d'aménager fixe les objectifs, qui sont ensuite déclinés Pour être annexé à l'arrêté du opérationnellement à l'échelle des lots.

- La conception de cette nouvelle gestion envisagée (du tout tuyau à un gestion plus "naturelle" via tamponnage et infiltration) est dépendante des contraintes du site : locaux enterrés, espaces historiques patrimoniaux...

Toutes ces données seront récapitulées à travers le Dossier Loi sur l'Eau, qui fera l'objet d'une instruction de la part des services compétents.

- Sur les rejets des eaux usées:

Dans l'étude d'impact, il est indiqué que les réseaux d'évacuations gravitaires réalisés lors des travaux de NESTLE sont en partie conservés, qu'ils sont en ciment diamètre 150 et 200 mm. Page 360 de l'étude d'impact, il est dit que le réseau à été vérifié et que son dimensionnement est globalement capacitaire. Il est précisé qu'un diagnostic a été réalisé et l'état du réseau est globalement satisfaisant et nécessite des travaux de restauration pour certains secteurs.

Peut-on se satisfaire de ces constats tant sur le dimensionnement que sur l'état de vétusté des réseaux d'eaux usées?

Compte tenu du changement de destination des locaux bureaux transformés en logements, en Hôtel, en laboratoires culinaires, les études de dimensionnement des évacuations d'eaux usées sont nécessaires. D'autre part, les canalisations en ciment sont très sensibles aux variations de mouvements de terrain (inondation / sécheresse), de plus ils ont 30 ans. Des fissures et des problèmes d'étanchéité sont fréquents. Des canalisations d'eaux usées doivent être étanches, surtout si elles sont enterrées; au risque de polluer les sols et les nappes.

La station de relevage de NOISIEL est elle dimensionnée pour recevoir les eaux usées de l'ensemble de la Chocolaterie, et au-delà tous les logements à venir ainsi que l'aménagement du site EPAMARNE?

La station d'épuration de Saint Thibault des Vignes est elle aussi suffisamment dimensionnée pour tous les équipements prévus ?

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La question des rejets d'eaux usées à fait l'objet d'une double vérification à travers les études amont du projet :

- une vérification technique des réseaux existants : Linkcity a été accompagné par le bureau d'étude spécialisé VEOLIA qui a effectué un diagnostic complet sur les réseaux eaux usées du site. Ce diagnostic a été présenté au délégataire de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne. En fonction de ce diagnostic et des retours du délégataire, un programme travaux a été constitué pour rétrocéder des réseaux exploitables au délégataire.
- une vérification de l'évacuation des eaux usées : une simulation a été réalisée par un bureau d'étude compétent afin de vérifier la capacité du réseau public et de la station de relevage auprès du délégataire. Les adaptations ont été évoquées avec le délégataire.

Dans l'étude d'impact, il est indiqué que "La station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes reçoit les eaux usées de 30 communes soit 210 000 habitants et 15 000 entreprises ou industries. Actuellement, 38 500 m3 d'eau sont épurés par jour mais la station d'épuration a été conçue pour en absorber plus, anticipant sur le développement démographique et économique de la région".

- Sur la position du RU du Maubuée:

L'implantation des 2 immeubles LES PLATANES sur la limite du territoire entre NOISIEL et TORCY prend en compte l'espace naturel nécessaire pour la réouverture éventuelle du Ru

i ou. ou o annexe à ranses sa

2 2 MAR. 2024

Maubuée (page 354 de l'étude d'impact). Mais la position précise de celui-ci n'est pas identifiée.

Il est nécessaire qu'un relevé précis de la position du Ru soit fait pour confirmer la position des immeubles Platanes à construire et ainsi assurer la sauvegarde des Platanes qui ont 130 ans.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La position du rû a été établie suite au passage sur site d'un géomètre. Le déplacement du rû Maubuée sera donc apprécié en fonction de cette position précise. Cela n'a pas d'impacts sur l'implantation des bâtiments du lot "platanes".

- Sur la protection des arbres dans l'enceinte des déconstructions et des constructions nouvelles:

Protection des vieux platanes du lot n°12 « Les Platanes » et au-delà des arbres situés dans l'emprise des travaux:

Il est écrit dans le compte rendu transmis :

« Pendant les travaux, Paysarbre a établi des préconisations pour conserver, dans les meilleurs conditions, les arbres du site »

Nous demandons des précisions en ce qui concerne la protection (et la sauvegarde) des anciens platanes répertoriés : bouquet de 9 platanes en C61 et les platanes historiques de C62 à C67.

Eléments non précisés qui posent questions. Réponses attendues sur :

- 1 protection des troncs
- a hauteur des palissades fermées autour des arbres ?
- b définition d'une zone très sensible interdisant le dépôt de matériaux ? (tassement blessures risque de chancre coloré du platane)
- 2 protection du système racinaire :
- a-définition des périmètres de protection et d'intervention ?

(distances prévues pour délimiter les zones – très sensible – sensible – côté rue/côté cour)

- b méthodologie prévue pour éviter au maximum écorçage et/ou amputation des racines ?
- >décompactages et terrassements par aspiration des boues et injection d'eau sous pression ? ou
- > décompactages par engins de terrassement ?
- (réalisation de tranchées par godets blessures et cassures inévitables des racines plus ou moins vitales)
- c protection par rapport aux fondations bétonnées
- > distance de protection prévue tronc fondation bétonnée ? (protection des racines d'ancrage, des radicelles absorbantes

Le respect scrupuleux de l'ensemble des préconisations est la condition minimale pour assurer autant que possible la sauvegarde des platanes cités.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

Une étude a été confiée à l'arboriculteur "Paysarbres". La première étape de sa mission consiste à préciser au Maitre d'Ouvrage les contraintes à prendre en compte en phase conception afin d'adapter le dessin de ses bâtiments projetés, vis-à-vis des arbres existants à forts enjeux écologiques, et le cas échéant, prévoir des mesures compensatoires. Ces données

sont fournies à travers cette étude d'impact. Dans un second temps, en collaboration avec les entreprises travaux, il formulera un cahier des charges afin d'assurer la protection et la sauvegarder des sujets conservés. Paysarbre s'assurera d'un passage régulier en phase travaux afin de vérifier le bon respect de ces protections.

-Sur la circulation croissante de la RD10P et ses nuisances à long terme pour les riverains : Page 471 de l'étude d'impact, la lecture de l'article laisse entrevoir un doute sur la fréquentation de cette route déjà saturée aux heures de départ et retour des travailleurs. D'autant plus que les saturations fréquentes de l'autoroute A4 et sa bretelle vers la A104 incitent les usagers à dévier par la RD10P; la Voie Rapide(D199) du Val Maubuée NOISIELTORCY qui pourrait alléger la circulation sur la RD10P étant interrompue sur TORCY.

La pollution de la RD10P est notée dans le rapport comme importante, plus élevée que la moyenne en Seine et Marne. Le constat est porté sur la table sans qu'aucune solution ne soit envisagée pour la réduire.

A noter qu'aujourd'hui cet axe est saturé quotidiennement du Château d'Eau des 4 pavés à Noisiel au rond point des Cantines à Torcy. Ce n'est pas l'axe de «circulation douce » qui va être créé à l'intérieur de la chocolaterie qui va bouleverser la donne d'autant qu'il est bien noté que pour aller du site au RER la pente du terrain est importante et ne favorise pas les déplacements en vélo.

Ces pollutions sont les bruits, les dégagements de polluants des voitures, les poussières....

Le Bureau d'étude RRA Mobilités précise:

Pour modéliser circulation future, cette étude a pris en compte l'ensemble des projets du secteur, évoqués précédemment, à savoir :

La base de Loisirs de Veines-Torcy, La ZAC des Coteaux, la requalification de l'Arche Guédon et le projet NPNRU des Deux Parcs Luzard à Noisiel et Champs sur Marne.

Cette liste est incomplète car les projets continuent au-delà de l'étude de 2018 à 2020, il y manque, ne serait-ce que sur NOISIEL, l'aménagement des Anciens réfectoires MENIER(25 logements), la transformation de l'ancien site EPAMARNE...

Le danger est généré par les voitures et les camions de tous tonnages, et la vitesse excessive du Château d'Eau des 4 pavés à Noisiel au rond point NESTLE, puis jusqu'aux feux tricolores suivants. Pour les piétons, surtout tous les enfants qui se rendront à l'école Jules FERRY aux heures de pointe, le danger existe dans la traversée obligatoire de la RD10P.

Faut-il anticiper ce risque évident, ou attendre quelques accidents comme on le constate souvent pour prendre les bonnes décisions??

La circulation sur cette voie pose aussi un problème qui est passé sous silence: l'humain, les riverains. L'Association LE POTAGER est engagée favorablement à la transformation du site NESTLE, mais sous les conditions des bons choix du vivre ensemble, du respect des patrimoines. La circulation sur la RD10P est la ligne rouge depuis le début de notre participation au projet car l'analyse produite semble orientée vers un seul chemin, sans rechercher d'autres voies possibles, et sous estime l'utilisation de la voiture et des camions.

Dans l'analyse des effets cumulés, article 4.1.5.1, il est dit pour la durée du chantier, (mais cela ira au-delà) : " Dégradation du cadre de vie des riverains"

- Alléger la circulation sur la RD10P et rendre son utilité à la RD 199, Voie Rapide: Page 181, article 2.6.1.1. l'usage initial et l'usage actuel de la RD 199 sont expliqués. Le territoire est desservi per 2 axes soutiers structurant à l'échelle locale:
 - La RD199 reliant Noisy le Grand a Torcy.

La RD10P qui relie Noisiel, la RD34A et laRD418....

La RD 199 est une ancienne autoroute française de 5,3km ouverte en 1974 mais qui n'a jamais été terminée.

Elle est très largement sousutilisée , parce que non terminée, et a été reclassée en route départementale en 2006. Quel gâchis, ce pont qui mène nulle part, les remblais prêts à recevoir les 4 voies goudronnées..

Le SDRIF île de France 2030 identifie cette RD comme un futur boulevard urbain ce qui POURRAIT (????) inclure la réalisation d'un transport en commun en site propre entre Noisy le Grand et Torcy... TOUT ÇA POUR ÇA.....

Or, plutôt que d'inventer une nouvelle « utilisation » de la RD199 ne serait il pas préférable de terminer enfin les travaux initialement prévus ce qui permettrait de désengorger efficacement la RDIOP. Soyons un pou rationnels!

Une réalisation était prévue, les plans existent, ne réinventez pas le monde et finissez les travaux.

L'utilisation de cette voie rapide (car dépourvue de feux, de ronds-points) permettrait de d'orienter nombre de camions, de voitures qui essaient d'éviter les embouteillages de la bretelle A4/A104.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

L'étude d'impact prend en compte tous les projets identifiés à la date de sa rédaction. Le projet EPAMARNE. Les comptages ayant été effectué lorsque le siège d'EPA Marne était en fonctionnement, il a été décidé que les flux issus du projet de reconversion viendraient se substituer aux flux des quelques 200 salariés EPA Marne / EPA France et des visiteurs. Le projet des Réfectoires n'était pas connu à l'époque. Pour rappel, la RD10P est en dehors du périmètre d'intervention de Linkcity.

Bien que les travaux sur la RD 199 ne font pas partie du périmètre d'intervention, Linkcity prend bonne note de cette observation. Des compléments sur le sujet des circulations et mobilités sont à retrouver ci-dessus à travers d'autres réponses.

- Sur les déconstructions et constructions: article 4.1.5.1 En phase chantier.

La circulation des poids lourds sera assez intense, MAIS, pour réduire les transports par camions n'est il pas judicieux de faire des transports des matériaux de récupération et de démolition par péniches? C'était un moyen de transport de la chocolaterie MENIER.

La circulation fluviale a été étudiée avec VBF mais celle-ci n'est pas possible à proximité d'un barrage. Par ailleurs, le trafic fluvial, à ce jour, est une solution très polluante.

Document élaboré pour l'association LE POTAGER

Pour être annexé à l'arrêté du :

Contribution 34 reçue le 11/03/2024 de Anonyme :

En contemplant l'avenir de notre ville bien-aimée, je ne peux m'empêcher de voir le potentiel inexploité de la Chocolaterie. Ces bâtiments chargés d'histoire représentent bien plus qu'un simple témoignage du passé ; ils sont le reflet de notre identité collective. En soutenant le projet de reconversion, nous saisissons l'opportunité de préserver notre patrimoine et d'éviter le délabrement inévitable. Mais au-delà de cela, nous offrons une nouvelle vie à ce lieu emblématique, le reliant harmonieusement au reste de la ville et créant ainsi une nouvelle partie de quartier. Les retombées économiques ne sont qu'une facette de cette initiative, car elle renforce également les liens communautaires et favorise l'épanouissement de notre cité. Face à ces enjeux, il est évident qu'il n'y a pas d'autres projets réalisables ; le projet de reconversion est la seule voie vers un avenir meilleur pour notre ville.

Réponse du PORTEUR DE PROJET :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives. Le projet a été conçu faisant de la protection du patrimoine le cœur du projet de réhabilitation.

Contribution 35 reçue le 11/03/2024 de Anonyme :

Bonjour,

Imaginez un instant les rues pavées de notre ville, où les bâtiments historiques racontent l'histoire de générations passées. Au cœur de ce paysage se dresse la majestueuse Chocolaterie, un joyau architectural menacé par l'usure du temps.

Cependant, une lueur d'espoir émerge à travers un projet de reconversion audacieux. En choisissant de soutenir cette initiative, nous préservons non seulement notre patrimoine, mais nous évitons également la triste perspective d'une friche urbaine en devenir.

La revitalisation de la Chocolaterie offrira une nouvelle vie à ce site emblématique, le reliant harmonieusement au reste de la ville et créant ainsi une nouvelle partie de quartier. Les retombées économiques ne se feront pas attendre, dynamisant nos commerces locaux et stimulant l'activité économique dans toute la cité Menier.

Dans cette perspective, il est évident qu'il n'existe pas de plan B ; seule la reconversion de la Chocolaterie peut garantir un avenir prospère pour notre ville.

Réponse du porteur de projet :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives. Le projet a été conçu faisant de la protection du patrimoine le cœur du projet de réhabilitation.

Pour être annexé à l'arrêté du

Contribution 36 reçue le 11/03/2024 de Anonyme :

Projet de réhabilitation du site de la Chocolaterie

En préambule, je constate que deux permis d'aménager sont déposés, pour une Cité du Goût et le Quartier de la Marne (habitations). Or, pour la commune de NOISIEL, les habitations neuves en bord de Marne constituent une contrepartie permettant à l'opérateur de réaliser le projet global. Si la Cité du Goût ne voit pas le jour, il ne devrait pas y avoir de bâtiments neufs. Je note que le calendrier prévisionnel n'existe que pour la partie des logements. Laisser s'engager la construction de 542 logements (10 % du total de la commune), dans une zone soumise à de fortes contraintes, en contrepartie d'un projet économique qui ne semble pas avancer n'est pas pertinent.

La partie hôtellerie du projet (bâtiment de la « cathédrale ») devait être son moteur. En l'absence d'investisseur identifié à ce jour, que va devenir le projet ? Que sont devenues les promesses de création d'emplois ?

Réponse du porteur de projet :

Sujets déjà traités à travers les réponses du porteur de projet ci-dessus.

Présentation du projet

Le dossier présenté reste vague concernant de nombreux points, malgré les demandes de précisions de la Mission régionale d'autorité environnementale ou MRAE (visuels en trois dimensions, arbres abattus, zones artificialisées ou non à l'issue du projet...). De même, l'engagement d'échange avec les habitants (échanges, maison du projet) pendant l'intégralité du processus n'a pas été tenu.

Riveraine du projet, je suis donc amenée à me prononcer sur un projet qu'il m'est difficile d'appréhender correctement, à partir de dossiers non actualisés sur certains points, notamment les plannings.

L'impact sur ces deux zones de la partie torcéenne du projet n'est pas évalué.

Réponse du porteur de projet :

L'onglet "contact" du site internet https://lachocolaterie-bordsdemarne.com/ permet de solliciter un échange avec l'équipe projet. L'équipe projet de Linkcity a toujours répondu favorablement aux sollicitations et demandes d'informations sur le projet. La maison du projet est à ce jour un local hébergeant des supports de communication. Elle permet de recevoir les visiteurs et d'être un lieu d'échange. Son usage pourra évoluer dans le temps, en particulier en phase chantier.

Le projet développé sur Torcy sera précisé dans le cadre d'une actualisation de l'étude d'impact.

Préservation du patrimoine architectural et paysager

Je note l'absence de visuels et documents graphiques en 3 dimensions depuis les rues Menier et la place Gaston Menier ainsi que de la rive de la Marne. Ils sont pourtant demandés par les habitants depuis la première enquête publique.

L'impact du projet sur les plans patrimonial et paysager ne peut donc être réellement évalué, en particulier pour l'insertion des immeubles neufs culminant à R+6.

Réponse du porteur de projet :

Le travail architectural concernant les programmes de logements neufs est à poursuivre. Les visuels associés sont encore à produire. Des visuels des projets seront présentés dans le cadre de la préparation des permis de construire des lots neufs.

Risque d'inondation

« En bord de rivière, aucune construction ne sera permise pour limiter l'exposition des populations au risque d'inondation. » Schéma Directeur de l'IDF – résumé non technique, page 23.

Ce projet, pour les constructions neuves ATRIUM et PLATANES, dans un contexte de risque climatique accru, n'est donc pas pertinent. La seule utilisation des bâtiments existants serait plus en conformité avec les objectifs fixés pour la région.

Il ne sera pas possible de prétendre que le problème n'était pas prévisible. L'opérateur le confirme par exemple dans son mémoire en réponse à la MRAE (p.28), pour le bâtiment "Colonnades" : « Pour ne pas aggraver le risque et rester compatible avec le PSS et le projet de PPRI, il est prévu que les logements concernés soient aménagés en duplex, afin que plus de 50 % de la surface du logement soit situé sur un étage supérieur et aucune pièce de nuit dans le niveau inférieur ».

Réponse du porteur de projet :

Malgré les augmentations du niveau de la Marne lors des périodes de crues, le site n'a jamais été inondé ces dernières années. Ce que prouve la simulation hydraulique réalisée et jointe à l'Etude d'Impact. Son analyse sur la crue de 2018 (crue de référence de ces dernières années), prouve que le site n'est pas inondé.

Le projet respecte la réglementation en vigueur (Plan des Surfaces Submersibles et règlement associé) et anticipe la prochain PPRi. Pour le bâtiment des Platanes qui mord sur la zone PPRI, le premier étage habité est situé 4,20 m au-dessus du niveau de la crue centennale.

Le bâtiment Atrium existe déjà et est situé hors de la zone inondable réglementaire du PPRI, validé par notre étude hydraulique. Dans Colonnades, les pièces de vie et de nuit sont situées à l'étage supérieur donc hors crue.

Réponse de la COMMUNE :

Il est urgent de s'interroger sur l'opportunité de maintenir ou non ces quelques logements (8). La question devra au plus tard être tranchée lors de l'élaboration des permis de construire.

Déplacements et stationnements Trafic routier

Une augmentation minimum de 13 % du trafic routier est prévue mais le nombre de déplacements par jour, ramenés en nombre de véhicules par heure n'est pas indiqué pour l'ensemble des offres autres que les logements.

L'étude sur la circulation se limite à l'insertion aux ronds-points, à la RD10p. Il aurait été intéressant d'étudier également les conséquences sur les rues adjacentes. L'impact de la traversée de la RD10p par les futurs riverains ne se mesure pas uniquement en nombre de véhicules par heure. De plus, certaines études sont anciennes (exemple : l'étude d'impact de la base de loisirs VAIRES date de 2014, celle des pratiques de la mobilité de 2016...) alors que de nouveaux quartiers ont été créés depuis lors.

L'étude d'impact ne tient pas compte du fait que la RD10p est utilisée comme voie de contournement des bouchons des autoroutes voisines saturées.

Réponse du porteur de projet :

Les calculs ont été effectués sur les axes et intersections ayant des enjeux concernant les circulations, notamment les points d'entrée / de sortie du projet.

Les conséquences en termes de pollution et d'acoustiques ont aussi fait l'objet d'une étude et de mesures.

Les trafics générés par l'opération prennent bien en compte les véhicules provenant des logements, des emplois, et des visiteurs (page 550 de l'étude d'impact)

Transport collectif

Comme le souligne la MRAE, « le site est en effet éloigné de la gare du RER (à près de deux kilomètres) et le dénivelé n'est pas favorable aux trajets à vélo vers cette gare ». Les vélos n'ont pas non plus de voie réservée. La réduction de la dépendance à l'automobile reste en l'état illusoire.

Une offre de bus très renforcée est donc à prévoir, alors que de nombreux arrêts demeurent inaccessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui est inadmissible!

Réponse du porteur de projet :

L'autorité organisatrice des transports a bien connaissance du développement des projets immobiliers du secteur. L'offre de transport sera augmentée en conséquence, en fonction des plannings de livraison des opérations. C'est dans ce cadre que la nouvelle ligne 311 a été créée. Elle pourra monter en charge par la suite, notamment au niveau de la fréquence de passage des bus.

Stationnement

Le principe est le « foisonnement ». Si le nombre de places envisagées pour la partie logement semble précisé, tel n'est pas le cas quant à leur répartition entre les places privées et publiques ; celui afférent à la Cité du Goût semble minimisé.

Les conséquences évidentes seront en période d'affluence des stationnements en zone non autorisées ou sur les quartiers attenants, déjà bien occupés à ce jour.

Réponse du porteur de projet :

L'offre de stationnement est dimensionnée selon les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire. Le foisonnement est proposé afin de maximiser l'utilisation de ces places et ainsi répondre à plus de besoins. La répartition places publiques / places privées est bien précisée à travers l'étude.

Préservation des milieux naturels et biodiversité

Comme le détaille la MRAE, les documents présentés ne permettent pas de voir l'impact du projet dans de nombreux domaines.

Elle relève que l'abattage de près de 90 arbres du fait du choix d'implanter des bâtiments neufs, n'est que partiellement compensé en nombre sur le périmètre, et en aucun cas compensé en qualité : « la fonctionnalité écologique d'un individu nouvellement planté n'est pas comparable à celle d'un sujet âgé ». L'écart de qualité est flagrant, notamment concernant les platanes les plus anciens.

Le bilan est donc négatif, alors que l'emplacement exact des bâtiments neufs n'est pas connu, pour permettre de vérifier la réalité des affirmations de l'opérateur.

Il est essentiel de définir ce qu'est « préserver » un arbre, en se fondant sur des critères objectifs. Le CAUE 77 conseille « de définir un périmètre de

protection dont le rayon correspond au minimum à la hauteur de l'arbre adulte ». Qu'en est-il ? Les arbres trop proches des bâtiments neufs ne survivront pas.

De plus, les mesures de suivi, si elles sont utiles, ne permettent pas d'éviter le dommage. Il en est ainsi pour le suivi de l'occupation des nichoirs pour les oiseaux et chiroptères.

De même, les zones non artificialisées ne sont pas précisées ! L'opérateur fournit un pourcentage global et renvoie à la création d'un indicateur de suivi dans son mémoire en réponse, ce qui n'est pas satisfaisant.

La situation du ru du Maubuée n'est pas précisée. Il est rappelé que les orientations réglementaires du SDRIF-E en cours d'élaboration reprend l'objectif de « rouvrir les rivières et renaturer les berges ».

« S'agissant des rivières canalisées, leur renaturation doit être favorisée, en réservant, de part et d'autre, un espace suffisant à cet effet ». Cet espace doit impérativement être précisé par l'opérateur.

Enfin, envisager de « déplacer » la zone humide de 956m² située en bord de Marne, pour créer la Cité productive de TORCY, est une aberration écologique.

Réponse du porteur de projet :

L'abattage d'arbres pour construire des bâtiments neufs ne représente pas 90 sujets, mais 2/3 de moins. Les arbres avec des enjeux écologiques, identifiés par notre écologue et notre arboriculteur ont fait preuve d'une attention particulière : c'est pour cela que la forme de certains bâtiments ont été modifiés. L'implantation des bâtiments neufs est aujourd'hui connue, notamment vis-à-vis de l'enjeu de conservation des arbres et de leur protection en phase chantier / en phase exploitation. Les critères cités ne sont pas ceux choisis par l'arboriculteur concernant les distances à maintenir par rapport aux arbres.

Concernant le rû Maubuée, des études sont en cours pour envisager sa réouverture et sa renaturation, à travers le projet. Le plan masse du projet respecte dans tous les cas une bande d'inconstructibilité visant à assurer sa renaturation future.

Le déplacement de la zone humide, plus proche de la trame bleue de la Marne, n'est pas actée. Ce sera une donnée d'entrée pour la conception du projet sur Torcy.

Exposition des futurs occupants et riverains du site aux pollutions et nuisances associées La MRAE souligne l'exposition accrue des riverains à une pollution atmosphérique dépassant les normes de l'OMS. Les mesures d'évitement, si elles sont d'une efficacité discutable, ne concernent que les logements des nouveaux habitants.

De même, pour l'exposition au bruit, « les valeurs constatées correspondent à des niveaux excédant nettement les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que des effets néfastes pour la santé sont documentés. » (source MRAE)

Le mémoire en réponse de l'opérateur n'apporte pas sur ces points de réponse convaincante. A titre d'exemple, en voici un extrait, qu'apprécieront les connaisseurs du site :

"Par ailleurs, les bruits d'eau près du barrage ou du Moulin font partie du paysage acoustique du site. Il ne s'agit pas à proprement parler de nuisances sonores. Ce sont des bruits agréables intégrés au lieu et sur lesquels s'appuie le programme d'hôtel et bien-être sur l'île. Ils seront même une source de valorisation des projets."

Les contreparties en terme d'infrastructures à usage des riverains font toujours défaut, ce qui est alarmant au regard de l'accroissement de population prévu. Une aire de jeux destinée aux enfants en bas âge ne suffira pas !

Une question : les antennes-relais existantes sur les bâtiments Atrium vont-elles être réinstallées sur les bâtiments neufs ? Qu'en serait+ibupendamtexés translatur de démolition ?

2 2 MAR. 2024

Comme indiqué dans le mémoire en réponse, : "La pollution atmosphérique émise par le trafic routier est une nuisance pour laquelle il n'existe pas de mesures compensatoires quantifiables". Les mesures prises se jouent donc plutôt sur la conception et la programmation globale du projet : création d'un quartier mixte limitant les déplacements, espaces ouverts au public où l'usage de la voiture est limité, locaux vélos ...

Les mesures concernant les nuisances sonores sont déclinées dans l'Etude d'Impact. Elles ont été développées avec l'aide d'un acousticien spécialisé.

Un contrat entre le propriétaire d'Atrium et le gestionnaire de l'antenne relai précise qu'en cas de transfert de propriété d'Atrium l'antenne relai sera retirée par le gestionnaire. Le gestionnaire, interrogé par Linkcity a confirmé qu'une 2ème antenne relai était en cours d'installation sur un autre site (hors périmètre de la Chocolaterie) en anticipation de ce futur retrait. La continuité de couverture réseau sera donc assurée.

Impact climatique

Les remarques pour cette partie recoupent celles concernant l'écologie : zones «désimperméabilisées » non précisées, bénéfices apportés par les arbres les plus anciens (îlots de fraîcheur...)...

Outre l'absence de bilan d'ensemble des émissions, l'Autorité environnementale regrette le choix de démolition-reconstruction de l'Atrium. Ce choix est en contradiction avec les recommandations actuelles du SDRIF et rejoint les remarques des habitants.

Réponse du porteur de projet :

Les réponses à ces questions sont à retrouver dans notre mémoire en réponse. Les demandes de précisions soulevées par la MRAe ont bien été prise en compte par Linkcity qui apportera les réponses nécessaires à travers les prochaines phases réglementaires du projet.

Infrastructures collectives au sein du quartier

Un afflux conséquent de nouveaux habitants demande une réflexion sur l'offre d'infrastructures proposées : comme un gymnase (inexistant actuellement), la capacité d'accueil des enfants scolarisables, l'offre de garde d'enfants en bas âge (crèches- halte garderie...), offre de soins...

Aucune réelle offre d'infrastructures rédigée et actée n'a été présentée aux habitants à ce jour.

Conclusion

Les documents présentés sont sur certains points importants, incomplets. Le projet reste surdimensionné au regard de ce site enclavé et la perspective d'une dégradation du cadre de vie des habitants se confirme.

Je souligne que, dans tous les domaines examinés, une partie essentielle des impacts négatifs (écologie, nuisances pour les riverains...), est générée par la construction des deux bâtiments neufs, Atrium et Platanes.

Les éléments présentés concernant la partie économique et financière du projet n'ont pas évolué de manière significative en 18 mois, ce qui entretient l'inquiétude relative à la sauvegarde des éléments patrimoniaux.

Je demande à ce que les autorisations d'urbanisme ne soient pas être délivrées en l'état.

Pour être annexé à l'arrêté du

2 2 MAR. 2024

L'offre de service publics se développe dans le secteur pour répondre aux nouveaux besoins. Citons notamment le nouveau centre SDIS en construction dans la ZAC des Coteaux, le nouvel hôtel de Police à Torcy...

Concernant les besoins scolaires, ils ont été mesurés par un programmiste spécialisé. Un programme travaux visant à augmenter l'offre a été étudié pour les collectivités. Les montants travaux seront couverts par la Taxe d'Aménagement Majorée qui a été augmentée de 5% à 20 %.

Une crèche ou une maison de santé pourraient être proposés à travers le projet.

Contribution 37 reçue le 11/03/2024 de Anonyme :

Ces permis d'aménagement sont attendus pour part depuis bien longtemps.

L'endroit où se trouvait l'ancienne Chocolaterie Menier est inoccupé et nous avons de la chance de voir encore tenir debout ce magnifique témoin de notre patrimoine.

Ce lieu, pourtant incroyable par sa position géographique aux bords de la Marne, est maintenant juste un endroit vide de vie et qui nous rappelle le bon vieux temps sans rien apporter de nouveau aux habitants.

Dans ce sens, ces permis d'aménager sont une opportunité de leur donner une seconde vie. Je pense que ce projet va aussi nous permettre de voir arriver de nouvelles activités économiques, entreprises, commerces, qui permettront d'occuper ce lieu de façon choisie.

Car il est important de se rappeler qu'il y a pas plus de trois semaines, l'ancien site de la Chocolaterie a été victime d'une tentative d'occupation par des dizaines de caravanes.

C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'il est plus que temps pour l'ancienne Chocolaterie d'entamer se métamorphose.

Réponse du porteur de projet :

La dégradation du site inoccupé est un souci de préoccupation. Le projet vise à augmenter l'attractivité du site, du territoire, et plus particulièrement de la Ville de Noisiel, en ayant des retombées positives. Le projet a été conçu faisant de la protection du patrimoine le cœur du projet de réhabilitation.

Pour être anne.

2 2 MAR. Zu.

Contribution 38 reçue le 11/03/2024 de Séverine Gamain :

Bonjour,

Pour donner suite à la lecture des documents mis à disposition, voici ma contribution : Sur le

projet en lui-même :

• Il n'est pas proposé de vue des nouveaux immeubles (des platanes et de l'Atrium) depuis la Cité Menier. Est-ce un oubli, ou un désir de na pas effrayer ?

Concernant la démolition :

• La poussière générée ne restera pas certainement derrière les murs, et il n'est pas prévu de solutions pour la pollution occasionnée alentours du chantier ?

Concernant la circulation :

Le trafic est déjà dense, et génère déjà bruit et pollution. Cela augmentera donc de

+10%, sans compter que cet axe est une desserte lors d'incident sur l'autoroute et je ne crois pas que cela diminuera dans le temps. Malgré une étude sur la qualité de l'air plutôt positive à ce sujet, je ne vois pas comment la pollution peut diminuer avec plus de trafic.

Concernant la faune et flore :

• Il est répertorié énormément d'espèces animales et végétales, notamment des zones humides et des arbres remarquables, même si il y a compensation en recréant des espaces ou replantant des arbres, cela ne remplacera jamais l'équilibre créée par les années dans ses zones riches et sensibles.

Ces points me semblent flous dans ce dossier et ne devrait pas l'être au vu de ce grand projet. Il serait dommageable de négliger la riche faune et la flore alentours et la vie des gens alentours, afin d'ériger ces immeubles.

Réponse du porteur de projet :

Des visuels des projets seront présentés dans le cadre de la préparation des permis de construire des lots neufs.

La technique de démolition par écrêtage limite les pollutions environnantes. En cas de poussière générée par les démolitions, il est possible de procéder à un arrosage ponctuel pour accélérer les retombées au sol.

Des mesures sont bien mises en place pour préserver la faune et la flore. Il est à noter qu'il n'y a pas, au sens règlementaire d'arbres remarquables dans le projet, même si des arbres à haute valeur environnementale ont été identifiés et sont préservés.

Les circulations sont moins concentrées dans la journée qu'au temps de Nestlé où tous les salariés arrivaient et repartaient sur les mêmes périodes.

Contribution 39 reçue le 12/03/2024 de Armand Buessard :

Préambule

En tant qu'adhérent de l'association Collectif des Habitants pour un Aménagement Responsable, je fais mienne la contribution du CHAR (annexe 1) sur le projet de réhabilitation du site de la Chocolaterie à Noisiel et approuve l'ensemble des remarques et questions évoguées dans cette contribution.

Néanmoins, je souhaite apporter des réflexions complémentaires, ci-après. Préservation du patrimoine architectural et paysager

Lors de la tenue du 2ème comité Chocolaterie organisé, durant l'été 2022, conjointement par la société Linkcity et la mairie de Noisiel, l'architecte Bernard Reichen (cabinet Reichen et Robert associés) vantait le domaine Menier de Noisiel, ceinturé par une clôture remarquable qui avait été préservée lors de la réhabilitation de 1994-1995. Or cette fois ci, à l'est du domaine, cette clôture va voler en éclats pour laisser place à 2 immeubles de 6 étages dont celui en bordure de rue accueillera en rez-de-chaussée une supérette ou un seul commerce de ce type.

Imaginez l'accueil visuel en venant de l'est à l'entrée de ce site patrimonial et architectural remarquables : un mur d'un immeuble de 6 étages avec à sa base des vitrines d'un supermarché!

Est-ce pour cette raison qu'aucuns visuels et documents graphiques n'ont été fournis par le promoteur ?

Préservation des milieux naturels et biodiversité

rous sus annexé à l'arrêté du :

2 2 MAR, 2024

Remarque de de la MRAE : « Si l'on ne prend pas en compte les arbres replantés à l'intérieur des Nefs, le nombre des nouveaux arbres sur ce périmètre ne semble pourtant guère supérieur à celui des arbres abattus et la fonctionnalité écologique d'un individu nouvellement planté n'est pas comparable à celle d'un sujet âgé. ».

Une étude récente de la renommée KU Leuven (Katholieke Universiteit Leuven) et publiée dans la revue scientifique Environmental Health Perspectives a mis en évidence les effets bénéfiques des grands arbres sur la santé des populations habitant à proximité. La plantation de 10 jeunes arbres ne compense pas l'abattage d'un grand arbre.

Si on comptabilise les grands platanes prochainement abattus et ceux condamnés à terme par la proximité des nouvelles constructions, les prévisions de plantations de nouveaux arbres sont très largement insuffisantes.

De plus, concernant le diagnostic sur la santé des arbres, il est aussi étonnant qu'une expertise contradictoire par une société indépendante n'ait pas été demandée par les autorités publiques.

Pour terminer, je partage entièrement la conclusion de l'association CHAR et à son instar, je demande que les autorisations d'urbanisme ne doivent pas être délivrées en l'état.

Réponse du porteur de projet :

Les éléments de clôture évoqués dans cette contribution ne sont pas historiques et ont été ajoutées par Nestlé. Elles sont retirées ou décalées pour favoriser une meilleure entrée de ville et améliorer la circulation en particulier pour les personnes à mobilité réduite sur le trottoir de la RD10P. Les images des projets neufs seront présentées dans le cadre du travail sur les permis de construire.de

Contribution 40 reçue le 12/03/2024 de Anonyme :

Le débat sur le projet de reconversion de la Chocolaterie fait rage dans notre ville, suscitant passions et controverses. Pour certains, c'est une chance unique de préserver notre patrimoine et de revitaliser notre quartier ; pour d'autres, c'est une menace pour l'intégrité de notre histoire et de notre paysage urbain. Cependant, au-delà des opinions divergentes, certains faits demeurent incontestables. En soutenant ce projet, nous évitons le délabrement inévitable de ces bâtiments patrimoniaux et la création d'une friche urbaine potentiellement dangereuse. De plus, nous stimulons l'économie locale, offrant de nouvelles opportunités commerciales et attirant de nouveaux clients vers les commerces de la Cité Menier. Face à ces réalités, il est clair qu'il n'y a pas de plan B ; seule la reconversion de la Chocolaterie peut garantir un avenir prospère pour notre ville.

Réponse du porteur de projet :

Un des enjeux du projet est bien de redonner vie en trouvant le meilleur usage pour chaque bâtiment et limiter l'effet de dégradation lié à l'absence d'utilisation de la majorité des bâtiments du site.

Contribution 41 reçue le 12/03/2024 de Anonyme :

J'habite la ville depuis de nombreuses années. Je suis très attaché à notre Patrimoine, à l'histoire de notre ville. Le départ de Nestlé, même s'il a été perçu comme une mauvaise nouvelle est une belle opportunité. Pour la première fois, ce patrimoine exceptionnel sera

AOM SILE SIMIEYS a . T.

2 2 MAR. 2024

visible de tous. C'est la création d'un nouveau quartier et d'une offre économique et culturelle pour Noisiel et l'agglomération. Les futurs habitants auront de la chance de vivre entouré de ce beau patrimoine architectural et paysagé.

Réponse du porteur de projet :

Un des enjeux du projet est bien la réouverture du site au bénéfice du plus grand nombre permettant une réappropriation du patrimoine et un travail fin sur des vues en continuité avec la Cité Menier pour ouvrir des vues et des porosités vers la Marne.

Contribution 42 reçue le 12/03/2024 de Anonyme :

Je suis pleinement favorable au projet de reconversion de la Chocolaterie, car il représente une opportunité unique de sauver ces batiments historiques de la ruine. En évitant le délabrement et en donnant une nouvelle vie à ce site, nous évitons également une éventuelle friche urbaine et créons de nouvelles perspectives pour notre quartier.

Réponse du porteur de projet :

Un des enjeux du projet est bien la réouverture du site au bénéfice du plus grand nombre et un travail fin sur des vues en continuité avec la Cité Menier pour ouvrir des vues et des porosités vers la Marne.

Contribution 43 reçue le 12/03/2024 de Valérie-Anne et Guillaume Solignat :

Nous, deux habitants de la Cité Menier, ne reviendrons pas sur la longue liste des divers problèmes et points noirs que comporte ce projet de réhabilitation de la Chocolaterie Menier. Problèmes et points noirs plusieurs fois listés et évoqués lors des réunions publiques, lors des "balades" organisées d'information et dans la première consultation.

Problèmes et points noirs d'ailleurs toujours présents dans leur ensemble depuis le lancement du projet.

Nous ne reviendrons pas en détail en effet sur :

- un planning prévisionnel toujours aussi flou, exceptée la première phase, celle de construction et de réhabilitation des logements Quartier de la Marne avec une livraison prévue en 2027.
- un contenu peu documenté, renseigné et/ou prévisionnel pour les phases deux et trois : la Cité du goût et la Cité productive. A ce stade de mise en route du projet, des éléments d'information concrets seraient les bienvenus : sur ces deux phases, sur les futurs investisseurs ou encore sur la préservation du patrimoine avec la réhabilitation du Moulin Saulnier en musée du Chocolat.
- la longue liste des nuisances inhérentes au projet et la longue liste des réponses apportées non satisfaisantes : circulation sur la RD10P, pollution, nuisances sonores, stationnement insuffisant, et leur impact sur la Cité Menier ; nuisances environnementales, destruction de la biodiversité, dégradation des bords de Marne ; nuisances des travaux et impact sur les habitants du quartier Menier, la faune et la végétation ; les inondations ; l'abattage d'arbres et la réduction de zones végétalisées...
- la persistance à penser ce projet en zone d'intérêt indépendante et autonome, et non pas comme une zone dans la zone, comme une partie d'un tout, comme un nouveau quartier de la ville à mettre en interaction avec les quartiers existants les plus proches : la Cité Menier et le

Quartier du Potager a minima. Par rapport à l'impact des nuisances ci-dessus listées mais aussi par rapport à l'offre de commerces de proximité qui doit participer au renouveau de la Place Gaston Menier, pour un dynamisme commercial global.

Nous ne reviendrons donc pas sur les problèmes et points noirs de ce projet. Nous ne nous placerons pas même en tant qu'habitants de la Cité Menier dont le projet de réhabilitation de la Chocolaterie signe la fin de sa globale tranquillité.

Nous nous placerons en tant que futurs habitants du Quartier de la Marne, et donc en tant que futurs acquéreurs d'un bien immobilier.

Sur le papier, le projet pourrait passer pour idéal pour de futurs acheteurs.

Idéal car situé dans le cadre exceptionnel des bords de Marne, dans le cadre exceptionnel de la Chocolaterie Menier, dans un cadre patrimonial et historique exceptionnel, et dans un cadre économiquement dynamique : une Cité du goût, un centre de bien-être, une Cité productive, une offre de petits commerces. Et pour les loisirs : le restaurant de la future école hôtelière, la halle événementielle, le musée sur l'histoire du chocolat, et des balades-nature au bord de l'eau.

Idéal car tout a été pensé. Quant aux problèmes existants, petits ou grands, que de futurs habitants pourraient remarquer, déduire et soulever, LinkCity a déjà réponse à tout (voir le bilan de la concertation, voir le mémoire-réponse au MRAE, et toutes les annexes détaillées du projet, des petits stationnements des vélos à la poignée de nichoirs à chauve-souris).

Mais est-ce qu'un cadre globalement exceptionnel suffit pour acheter un bien immobilier et peut compenser les différentes nuisances auxquelles seront confrontés les futurs habitants ? Comment peut-on envisager d'acheter des logements où des nuisances sont avérées, et/ou prévisibles, et surtout même reconnues par le vendeur ?

Acheter en zone inondable ? Oui, LinkCity reconnaît que plusieurs constructions seront en zone inondable. Les réponses au problème ? : des Safe-Zones ! Id est des duplex pour permettre aux habitants inondés de se réfugier dans les pièces de nuit prévues à l'étage, et des rez-dechaussée laissés vides. Non, ce ne sont pas les bonnes réponses.

Vivre entouré de nuisances sonores ? Oui, LinkCity reconnaît des nuisances sonores inhérentes au projet, avec l'accroissement inévitable de la circulation sur la RD10P notamment. Les réponses ? : des chambres situées sur la partie opposée, pour limiter les nuisances, et non pas pour les éliminer. Non, ce ne sont pas les bonnes réponses.

Nuisances sonores encore ? Oui, LinkCity reconnaît des bruits d'eau liés au barrage. Les réponses ? : 'les bruits d'eau font partie du paysage acoustique, ne sont pas des nuisances sonores et sont même des bruits agréables, source même de valorisation du projet'. Alors erreur de vocabulaire ou lapsus ? : des bruits ne peuvent être agréables, on parle de sons agréables, d'un environnement sonore agréable. S'il s'agit de sons d'eau pour la Marne, ce n'est pas le cas pour le barrage : il s'agit d'un bruit blanc, au-delà des normes sonores autorisées par l'OMS lorsque les bruits sont répétées quotidiennement : le barrage, c'est un bruit continu, de jour comme de nuit, tous les jours. Donc non ce ne sont pas les bonnes réponses.

Des zones de stationnement insuffisantes ? Oui.

Les réponses ? : après le flex-office au bureau, le flex-park à domicile. Partager une place de stationnement réservée la journée aux travailleurs du site, récupérée le soir par le propriétaire. Au-delà de la propension actuelle à l'individualisme plutôt qu'au retour du collectif, c'est ignorer le télétravail, c'est ne pas être confronté à des imprévus comme la grippe de la semaine ou le rhume des foins, l'enfant malade à garder ; c'est faire abstraction des jours de RTT et des congés, c'est imaginer une bonne âme parmi les futurs copropriétaires qui voudra bien gérer un planning sur Excel ou concevoir une nouvelle appli pour la gestion quotidienne des places de stationnement, etc.

Les réponses ? : aller travailler en vélo ou à pied, aller jusqu'au RER en vélo ou à pied, faire ses courses en vélo ou à pied etc. Tous les vélos ne sont pas électriques et tous les habitants ne peuvent marcher : zone à fort dénivelé, 1km de distance en côte jusqu'à Grand Frais, 2 km en côte jusqu'au RER. Quant à rejoindre Super U ou Lidl ou encore la zone commerciale la plus proche soit Bay 1&2 / Collégien, à pied ou en vélo...

Des arbres, des espaces verts, des allées fleuries en bas de chez soi : ça fait rêver. Un vrai argument pour un acquéreur aujourd'hui : surtout quand on garde à l'esprit la possibilité d'une nouvelle pandémie. Oui, et même des toits végétalisés (pour compenser les arbres centenaires abattus, mais ça le futur acquéreur ne le saura pas) ! Des toits végétalisés ? Il paraît qu'on en revient : entretien coûteux et problèmes d'humidité dans les logements. Alors acheter un loft avec vue sur la Marne : combien de temps avant les infiltrations d'eau dans la chambre des enfants liées au toit végétalisé ? Non, ce ne sont pas les bonnes réponses.

Etc.

Bref, imaginons, nous, futurs acheteurs, achetons. Nous prendrons livraison de notre logement courant 2027: phase 1.

Mais en bon acheteurs renseignés, il y a les phases 2 et 3. Donc combien d'années devronsnous compter à vivre au milieu des travaux, pris en étau dans notre habitation entre travaux de réhabilitation (Cité du goût) et de construction (Cité productive), entre nuisances sonores et ballets des camions et engins de travaux ? Pas de planning prévisionnel pour se projeter quant à la Cité du Goût. Pas de planning non plus, encore moins de réel projet pour la Cité productive, à part envisager de déplacer une zone humide d'un hectare ? Non, ce ne sont pas les bonnes réponses.

Et toujours en bon acheteurs renseignés, il y a toujours les phases 2 et 3. Si vivre dans une zone dynamique est un avantage, cela a ses inconvénients. Qu'est-il prévu pour les futurs habitants, notamment proches de la Cité du goût, quant aux futures nuisances, sonores et ballets de véhicules, liées aux événements dans la Halle, aux clients bruyants du restaurant de l'école hôtelière, aux flux des clients de l'hôtel et ceux du centre de bien-être ? Non, ce ne sont pas les bonnes réponses.

Les permis d'aménagement ne peuvent être validés en l'état.

Nous serions dans SimCity, ce projet pourrait être idyllique voire presque vertueux.

Mais nous sommes dans LinkCity, nous ne sommes pas dans une réalité virtuelle, nous sommes dans une réalité de vie et un quotidien contraint, dont il n'est en partie pas tenu compte, assorti d'une méconnaissance des habitudes de vie de vos concitoyens : eux, les futurs acquéreurs-habitants du Quartier de la Marne, et nous, habitants de la Cité Menier. Pour être annexé à l'arrêté du

Réponse du porteur de projet :

Au stade des permis d'aménager les calendriers de développement des lots immobilier sont prévisionnels et estimatifs. Le calendrier plus fin dépend notamment des délais de conception et délivrance des autorisations administratives propres aux lots immobiliers.

Sur la question de la considération de la Chocolaterie comme une partie d'un tout plus vaste, c'est tout l'objet de l'analyse sur les flux, la porosité du projet et les vues dégagées sur la Marne : l'enjeu est bien de réintégrer la Chocolaterie comme un quartier à part entière de la ville de Noisiel en lien avec le tissu urbain existant. C'est également dans cet esprit qu'a été dimensionné les besoins en commerce de proximité.

Pour les autres sujets apportés dans cette contribution : Se reporter aux analyses de la maitrise d'ouvrage déjà fournies en réponse aux contributions ci-dessus.

Contribution 44 reçue le 12/03/2024 de Frédéric Letellier :

Bonjour,

J'ai consulté le dossier relatif au projet de reconversion et d'aménagement de l'ancien site de la chocolaterie Menier, porté par la société Linkcity.

Ce projet est séduisant dans toutes ses dimensions et je crois en sa réussite. Aussi je suis favorable à ce que les deux premières autorisations d'urbanisme, préalables au lancement des travaux de transformation du site, soient délivrées en ce sens.

Cordialement

2 2 MAR. 2024

Réponse du porteur de projet :

La reconversion et l'aménagement de l'ancienne chocolaterie nécessitent en effet au préalable, la validation des permis d'aménager, étape déterminante dans le développement du projet.

Contribution 45 reçue le 12/03/2024 de Anonyme :

Dans les rues pavées de notre ville, là où résonnent les échos du passé, se dresse la Chocolaterie, témoin immuable du temps qui passe. Mais sous cette façade figée se cache un potentiel insoupçonné, prêt à éclore à travers un projet de reconversion audacieux.

En embrassant cette initiative, nous offrons une seconde chance à ce lieu emblématique, évitant ainsi le délabrement inévitable et la tristesse d'une friche urbaine abandonnée. La Chocolaterie, une fois revitalisée, deviendra le cœur battant de notre quartier, reliant harmonieusement le passé au présent. Les retombées économiques ne sont que les prémices de cette transformation, car elle apportera également une richesse culturelle et sociale à notre communauté. En somme, soutenir ce projet, c'est embrasser l'avenir avec optimisme et confiance, sachant que nous avons choisi la voie de la préservation et de la prospérité.

Réponse du porteur de projet :

Un des principes forts du projet consiste en effet à faire revivre l'immense potentiel du site en trouvant le meilleur usage pour chacun des espaces et bâtiment du site pour le faire revivre et l'ouvrir à tous.

Contribution 46 reçue le 12/03/2024 de Annick Binaux :

En tant que résident de notre ville, je crois fermement que le projet de reconversion de la Chocolaterie est une étape essentielle dans notre développement urbain. Il est crucial de préserver notre patrimoine en évitant le délabrement de ces bâtiments historiques. De plus, cette initiative stimulera l'économie locale en créant de nouvelles opportunités commerciales et en attirant davantage de visiteurs vers notre quartier.

Réponse du porteur de projet :

L'absence d'occupation des bâtiments est effectivement génératrice de dégradations malgré tous les efforts du propriétaire actuel du site. Le projet prévoit une rénovation du bâti. Les projets de commerces et la Cité du Goût dans son ensemble seront générateurs de nouveaux emplois. Comme déjà évoqué dans les réponses aux contributions ci-dessus, un point d'attention est porté sur la complémentarité avec les commerces existants.

Contribution 47 reçue le 12/03/2024 de Philippe Crottet :

Ma contribution sur la réhabilitation du site de la Chocolaterie portera principalement sur la localisation du site et l'évolution du climat.

En 2018, quand les premiers projets ont été pensés, il s'agissait avant tout pour Linkcity de réaliser une juteuse opération financière notamment en matière de logements.

Au fil des années, avec une concertation organisée par la mairie et aiguisée par le monde associatif, nous sommes revenus à un projet qui semblait à tout un chacun plutôt raisonnable. Ce fut sans compter la période COVID, la guerre en Europe qui vont mettre un frein à l'euphorie.

Mais avec le recul et l'acuité ces deux dernières années des effets du réchauffement climatique, je doute réellement du sérieux du projet. Nous sommes dans une zone inondable, c'est aujourd'hui incontestable.

Avec les périodes sécheresses accrues et pluies abondantes, il serait nécessaire aujourd'hui de revoir l'ensemble des projets prévus. Il serait même plutôt juste de se poser la vraie question : ne va t on pas donner l'aval à un nouveau quartier à haut risque climatique ?

C'est d'ailleurs les recommandations en cours données pas le SDRIF.

Dans ce contexte, ce ne sont pas les réponses du promoteur données dans le mémoire en réponse qui sont de nature à rassurer. Certes il reconnait maintenant les risques en matière d'inondations mais sa réponse consiste a dire : "les habitants pourront se réfugier à l'étage supérieur". Un cynisme digne d'un libéralisme échevelé dont on pouvait penser qu'il n'avait plus cours.

Avec cette accélération du changement climatique, il devient urgent pour la ville, pour l'agglomération, pour le département d'exiger une réévaluation des risques. Certes le projet

traine, certes le propriétaire actuel trépigne mais la responsabilité des élus et représentants seront engagés au vu de décisions prises dans l'urgence. Vouloir en finir avec un chantier, n'autorise pas a jouer avec la vie de futurs noiséliens.

rour etre annexé à l'arrêté du

A ce stade, la mairie ne doit pas valider les permis d'aménagement.

2 2 MAR. 2024

Réponse du porteur de projet :

Le projet développé est compatible avec la proximité avec les bords de Marne.

La programmation et la conception ont été pensées en prenant en compte la réglementation actuellement en vigueur (Plan des Surfaces Submersibles) et la future réglementation, plus contraignante, à savoir le projet de PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation) actuellement en cours.

Le projet de PPRi est composé d'une carte des zones d'expansion des crues en fonction du niveau d'eau atteint lors de la plus grosse crue des 100 dernières années, à savoir la crue de 1910.

Cette zone d'expansion des crues reste réglementaire, reposant sur des données topographiques "grosse maille". Concernant le zonage réglementaire, trois bâtiments de logements sont situés dans cette zone :

- le bâtiment Colonnades qui est un bâtiment existant et qui accueillait des bureaux des salariés de Nestlé. Le projet propose des logements sous deux niveaux afin de ne pas aggraver le risque par rapport à l'existant. De plus, les fenêtres du bâtiment sont situées au-dessus du niveau de la crue centennale. Le projet propose des logements sous deux niveaux afin de ne pas aggraver le risque par rapport à l'existant. De plus, les fenêtres du bâtiment sont situées au-dessus du niveau de la crue centennale. En cas de crue, des cheminements hors crue permettent aux piétons du bâtiment de sortir en toute sécurité.
- le bâtiment Nefs : le plancher habitable est situé au-dessus du niveau de la crue centennale. En cas de crue, des cheminements hors crue permettent aux piétons du bâtiment
- le bâtiment Platanes : le bâtiment est en partie situé dans la zone inondable. Néanmoins, le 1er plancher habitable est situé à 4 m au-dessus du niveau de la crue centennale, le RDC étant dédié au stationnement.

Réponse de la COMMUNE :

Il est urgent de s'interroger sur l'opportunité de maintenir ou non ces quelques logements (8). La question devra au plus tard être tranchée lors de l'élaboration des permis de construire.

Contribution 48 reçue le 12/03/2024 de Benjamin Touati :

Je suis riverain de la chocolaterie, et je vous envoie ce mail pour vous faire part de mes préoccupations concernant le projet de l'ancienne chocolaterie de Noisiel, projet auquel je suis opposé.

En soi, l'idée de réhabiliter et de rénover une partie du site de la chocolaterie n'est pas mauvaise. Ce qui me pose problème c'est le nombre de logements prévus (pas loin de 600 si j'ai bien lu). Cela représenterait une population non négligeable qui viendrait s'ajouter aux 15 000 habitants de Noisiel. A raison de 3 personnes en moyenne par logement, on arrive à une augmentation de 10 % de la population de la ville. Or cela n'est pas sans conséquence :

- tout d'abord consternant les infrastructures : je n'ai pas eu l'impression que la construction d'une nouvelle école était à l'ordre du jour. J'ignore quel serait le nombre d'élèves en plus, mais on compte actuellement à peu près 1000 élèves de primaire et 635 élèves de maternelle à Noisiel (pour 15 000 habitants) avec 1500 habitants en plus nous aurions donc une centaine d'élèves en plus en primaire et 60 en maternelle. Ces élèves, en raison de la sectorisation, se retrouveraient dans le groupe scolaire Jules Ferry, qui compte actuellement 176 élèves en primaire et 84 élèves en maternelle. Ce genre d'apport massif n'est absolument pas tenable, que ce soit en raison des locaux (et notamment ceux de la maternelle, qui ne sont pas agrandissables), mais aussi du personnel

– par ailleurs quid de l'augmentation de la circulation ? J'ai vu que le rapport sur la pollution tablerait sur une augmentation de10 % du trafic sur le bvd Pierre Carle. et que d'après les calculs on serait donc à une augmentation de 10 % des particules polluantes par rapport à un scénario ou rien ne serait fait. Le rapport précise tout de même que globalement la pollution est amenée à baisser par rapport à aujourd'hui. On sait très bien que ce genre d'estimations de la baisse de la pollution est souvent très optimiste, et que l'évolution du marché automobile va bien souvent moins vite que ce qu'on voudrait.

Par ailleurs le rapport ne prend pas en compte la pollution sonore. En heure de pointe, le bruit de fond des voitures qui passent par le boulevard est déjà très désagréable (alors même que la rue où j'habite, celle du commandant Louis Bouchet n'a absolument pas de circulation). Avec une augmentation des véhicules qui passeraient par ce même boulevard, ce serait une pollution sonore d'autant plus désagréable.

Et je ne parle pas des embouteillages que l'augmentation du trafic provoquerait sur le Boulevard. Boulevard qui est déjà parfois très encombré aux heures de pointe, et qui de facto est la seule voie d'accès au nouveau quartier.

En conclusion je ne suis pas spécialement opposé à la rénovation, mais à condition de le faire dans des proportions raisonnables, en l'état actuel, 200 logements me semble un maximum

Réponse du porteur de projet :

La taille moyenne des ménages en IDF se situe autour de 2,3 personnes / ménage (source : INSEE). Deux classes de maternelle et deux classes élémentaires sont à prévoir, financées par le projet via la Taxe d'Aménagement Majorée de 20%. Le programmiste a vérifié que les montants travaux à engager étaient bien couverts par les recettes issues de la taxe d'aménagement.

2 2 MAR. 2024

Contribution 49 reçue le 12/03/2024 de Raphaël Tourillon :

Par le présent mail nous souhaitions apporter une contribution, résidents de la "Cité Ouvrière Menier" dont la création et le destin est lié à la chocolaterie, nous nous interrogeons sur un certain nombre de points prévus au projet LinkCity:

- Densité en un lieu contraint et patrimonial, il nous semble inadapté de concentrer quelques 542 logement sur un site contraint entre la Marne et la RD 10p. Le risque d'inondation, l'accessibilité du site par la seule RD 10p, l'offre de transport non calibrée, l'éloignement des fg des gares RER A et Ligne P sont des facteurs forts de contraintes et de potentielles nuisances. La création d'immeubles R+6 face aux maisons aux volumes modestes et dans la perspective du bâtit du site de la chocolaterie ne peut être en cohérence avec son architecture historique.

- Environnement,

à l'heure où il nous faut agir pour la préservation de l'environnement et en faveur du climat, le projet parait d'un autre temps, il est même de ce point de vue inepte:

Abattage en grand nombre d'arbres mature

Construction d'un immeuble "Les Platanes" (sic) sur une zone de parking aisément renaturable pour créer une zone humide, un espace perméable ralentissant le flux de marne ou un bosquet source de bio diversité. De plus l'emplacement excentré du cœur de site étale ce dernier et interrompt la promenade de la chocolaterie très empruntée par les familles, sportifs et promeneur, ne laissant pas cette liaison douce aller jusqu'à la Marne de manière sécurisée et ombragée

Destruction de l'immeuble actuel Atrium, très récent à l'échelle de la construction et en parfait état, au lieu de le réhabiliter en logements, les coûts carbone et les risques sanitaires d'un déconstruction sont toujours supérieurs à ceux d'une transformation / réutilisation.

- Sécurité,

Les flux routiers plus importants engendré par les nouveaux habitants et l'activité économique du site seront sources de danger pour les piétons et cyclistes

La pollution liée à cette augmentation fait courir des risques sanitaires aux habitants (nouveaux et anciens)

Les épisodes météorologique atypiques se multiplient, des crues noyant une partie du site ne peut être exclu, les risques pour les populations sera alors important et les impacts financiers lourds

Aussi nous pensons le projet actuel "mal né" et par conséquent qu'il devrait être fortement amendé pour que vive la chocolaterie et le quartier Menier

merci

Réponse du porteur de projet :

L'offre de transport a été adaptée notamment en vue du développement du projet de la Chocolaterie avec l'ajout d'une ligne de bus dont la cadence sera adaptée par IDF Mobilité à l'arrivée des premiers habitants ou usagers.

Le projet est conforme aux règlementations en vigueur et à la règlementation en cours d'élaboration sur le risque inondation.

Le plan masse du lot Platane a été retravaillé pour tenir compte des observations émises dans le cadre de la concertation préalable au dépôt des permis d'aménager.

L'analyse et l'arbitrage entre démolition et déconstruction sélective a été réalisée pour le lot Atrium et est décrite dans l'étude d'impact. Il permet notamment de mesurer l'impact des choix constructifs dans le changement d'usage des bâtiments.

Pour les autres sujets apportés dans cette contribution : Se reporter aux analyses de la maitrise d'ouvrage déjà fournies en réponse aux contributions ci-dessus.

, vui erre annexé à l'arrêté du

Contribution 50 reçue le 12/03/2024 de Jean Pierre Bardet :

Petit résumé historique perso : Que Nestlé quitte un siège social qui se révélait trop coûteux pour ses actionnaires n'est pas pour autant gage que la logique financière confrontée au réaménagement d'un site aussi remarquable n'empêche quelques contradictions dont la puissance publique peine à se dépêtrer : la promesse de départ étant par contre relativement https://www.leparisien.fr/seine-et-marne-77/le-directeurdenestle-franceimagine-une-cite-du-gout-sur-le-site-de-noisiel-27-06-2018-7797003.php

Qu'en est-il quelques années après ? résumons abruptement ... l'opération immobilière rebaptisée en « quartier de la Marne » est certaine et programmée ... mais qu'en est-il du patrimoine ? Comment le faire vivre et le rendre pérenne ? Avec quels repreneurs et pour quelles activités ? Celles-ci relevant toujours à ce jour du domaine du projet et de l'aléatoire...

Ce flou est permis par le découpage en tranche du projet permettant des réalisations partielles et notamment celles immobilières. Quant au patrimoine et aux activités liées qui pourraient lui assurer la pérennité, aucune réponse concrète!

... certes on en saisit la difficulté supplémentaire à l'heure où le patrimoine est dépendant à l'excès du secteur marchand mais pour autant il est impératif aujourd'hui d'avoir des réponses précises et non des généralités sur chaque secteur d'activité prévu dans le projet hors l'opération immobilière et il est également nécessaire de savoir comment cette communication sera gérée dans le temps.

A mon avis, si on se limite au démarchage pour attirer les entrepreneurs, ça ne suffira pas. La création d'une dynamique et d'une structure qui est dédiée me semble donc nécessaire. Qu'en est-il?

Quelques avis, réflexions et questionnements

Au préalable :

Pourquoi le choix d'un service minimum avec une consultation électronique via la consultation de documents assez denses sur le net alors que ce n'était qu'une possibilité ?

Ayant déjà évoqué quelques problématiques lors de la précédente enquête en mairie, je ne constate pas à ce jour beaucoup de changement. En réalité, il apparait que dès le départ, il n'y a jamais eu la possibilité de choisir d'autres variantes au projet ou d'autres projets.

Les différents étages de la puissance publique avec ses règlements et institutions n'ont guère influé sur la nature du projet et ses principales caractéristiques. Elle a tout au plus été cantonné dans un rôle d'accompagnement nécessaire et fort utile et a permis d'éviter certaines dérives liées à une logique financière qui n'a évidemment pas disparu.

Il a ainsi été évité, suite à la 1ère consultation publique, deux constructions immobilières de 6 étages à chaque extrémité du site ainsi qu'un autre ensemble immobilier à 4 étages sur l'île face à la cathédrale transformée en Hôtel. Par ailleurs, il ne faut pas oublier le travail fait par les services de la Mairie pour préserver le patrimoine.

J'ai noté que le projet est toujours circonscrit sur la commune de Noisiel mais que les études d'impact englobent une géographie plus large de nature à interférer avec ce projet. C'est très positif à condition de tenir compte de certaines contraintes décrites plus haut.

Secteur bâtiment des platanes

Dans la perspective du dérèglement climatique nos régions risquent de subir des épisodes de sécheresse et de pluviométrie aggravées. Aussi, dans ce contexte, les bâtiments en ajout dit des platanes me semblent une anomalie équivalente à celle des constructions qui devaient voir le jour sur l'Île au lieu-dit la Confiserie.

A noter que « les bâtiments des platanes » densifient encore l'artificialisation des sols (un parking et des immeubles, ce n'est pas pareil !). Les arbres centenaires ne seront pas tous coupés mais ceux, qui restent, verraient leur espace vital préservé eu égard notamment à la hauteur et la proximité des constructions.

Quant à l'adaptation aux aléas (inondation, remontée des nappes, sol argileux), elle se fera avec des rez de chaussée inhabités et pas de sous-sol.

Tout ceci relevant d'un certain sens de l'adaptation mais que je ne partage pas !

Et si selon Linkcity – Bouygues, cela est nécessaire à l'équilibre financier du projet, je ne doute pas que les services de la préfecture puissent aller négocier avec Nestlé car c'est un peu aussi l'image de marque de Nestlé qui reste en jeu.

Concernant ce fameux équilibre financier, le business plan prévu est-il consultable et public ? Peut-on savoir quels sont les concours de la direction générale des patrimoines et de l'architecture à ce projet y compris financier ?

Pour garder la continuité de la vocation historique du site après Menier et Nestlé, je fais mien ce souhait de rebaptiser le projet « cité du chocolat » ou mieux d'un terme plus générique « la Chocolaterie » clin d'oeil au film et à l'histoire du site dont Nestlé fait partie!

circulation auto mobile et parking

L'augmentation des flux de circulation automobile sur une seule voie sur la RD10P est assez documentée. Pour autant, l'enclavement du site est un souci majeur dont je n'en appréhende pas trop la résolution aux vues des trop nombreuse contraintes.

* circulation de passage déjà assez enclavée et prisonnière d'une seule route jouxtant le site et si nous y rajoutons les urbanisations présentes ou à venir (ZAC des Coteaux) https://actu.fr/ile-de-france/torcy_77468/constructions-autour-de-torcy-quelles-consequences-pour-lacirculation_46084850.html

Circulation douce promise à l'intérieur du site avec un stationnement mutualisé devant servir à des destinations multiples (hôtel, résidences, tourisme ...).

Ce stationnement mutualisé dans un espace aussi contraint que celui de la chocolaterie peut- il être résolu que par un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements ?

Les parkings des résidents seront-ils dédiés ou partagés avec « la cité du goût » ?

Avec le GPS, possibilité d'un échappement d'une partie des flux de voiture du rond-point du château d'eau vers la R10DP avec des répercutions en termes de circulation dans le secteur du Vieux Noisiel, quelles sont les solutions envisagées !

Le transport public devra être très attractif pour dissuader les futurs propriétaires qui feraient le choix du sans voiture vers un RER qui devra lui-même être attractif. Quant à une voie vélo même pour les électriques, elle me semble peu crédible pour les circulations vers la D10P.

Commerces entre faisabilité, complémentarité et concurrence

L'étude d'impact sur les commerces semble faire l'impasse sur les commerces de la Pièce aux Chats pourtant

assez proches alors que Grand Frais est évoqué ? Ce dernier pourtant n'a pas été sans impact sur ces dits commerces notamment la boulangerie.

Quel avenir pour ces commerces de proximité de la Pièce aux Chats déjà en difficulté ?

Sur la popularisation du projet, sans nier l'expo en mairie ni les visites thématiques sur le site organisées par Linkcity, il reste très difficile de voir les impacts environnementaux et urbanistiques des constructions et reconstructions.

Il est de même difficile d'imaginer concrètement la promesse des ouvertures de la ville à la Marne pour le public, autre que sous quelques vues d'architecte dont la mairie de Noisiel s'est fait le relais (voir le mag Noisiel mars avril 2024)

Il manque des modélisations 3D du site pour ce projet qui permettrait un accès plus facile à sa compréhension ... à défaut de Linkcity, la Mairie, l'agglo ou la préfecture auraient pu se rapprocher de l'école de géomatique du cluster Descartes qui pouvait y développer « leur terrain de jeu de la modélisation 3D » (actuellement leur site d'apprentissage est en Alpesde-Haute-Provence). Ce qui aurait pu devenir aussi un bon outil pédagogique pour les citoyens et ses étudiants!

Cela aurait pu aussi être le début d'une autre synergie avec la cité Descartes que celle dédiée uniquement aux résidences étudiantes, même si celles-ci sont nécessaires.

Dès le départ la possibilité de recréer sur ce site des emplois à haute valeur ajoutée n'a pas fait l'objet d'une quelconque volonté, le discours étant qu'il était impossible de retrouver un repreneur tel que Nestlé!

Ainsi il n'a jamais été question de se resservir d'une partie des bureaux de Nestlé pour, par exemple, avoir le projet d'une pépinière d'entreprise.

Ou en est-on sur les activités prévues au lieu dit la confiserie et de l'ancienne cafétaria et restaurant d'entreprise de Nestlé sur l'Île ? Est-ce hors projet suite au renoncement du projet immobilier sur cette île ?

Côté cafétaria- terrasse et ancienne cuisine d'entreprise Nestlé, ne pourrait-on envisager une reprise si Linkcity –Bouygues se désengagent de cette parcelle faisant partie du site ?

La liaison avec l'autre berge de la Marne par une passerelle piéton et vélo fait-elle partie maintenant d'un quelconque projet ou est-elle abandonnée ?

La promenade dit de la chocolaterie (c'est son nom et on ne comprendrait pas que le site en perde cette dénomination !) pourrait faire l'objet d'une réelle continuité écologique jusqu'au bord de Marne et ainsi constituer une trame verte avec une passerelle pour piétons faune et espèces mais cela est sans doute en contradiction avec le projet platanes de 91 logements qui marque une densification de l'artificialisation des sols

En conclusion mes avis et questionnements ont pour but aussi de montrer un projet d'une autre nature ce qui n'en retire pas les difficultés avec les ingrédients que je rappelle ici :

• Eviter toute nouvelle implantation de construction en dehors de l'existant ce qui suppose de ne pas construire les bâtiments des platanes

- Possibilité de réaffecter les bureaux Nestlé à des emplois plutôt qu'à des logements
- Recherche de synergie avec le cluster Descartes (possibilité d'un lien avec l'école de géomatique qui serait d'une grande attractivité)
- Affirmer la pertinence d'une liaison douce avec l'autre berge de Marne mais si celle-ci n'est pas inclus dans le projet
- Affirmer la pertinence d'une liaison douce entre la promenade de la Chocolaterie et les bords de Marne
- Possibilité d'une reprise de l'ancienne cafétaria et restaurant d'entreprise de Nestlé sur l'Île pour un restaurant
- Une structure dédiée pour rechercher et accompagner les reprises d'activités qui ne peut se faire sans dynamique. Ce qui semble primordial car sans financement public, ni activités marchandes, pas d'entretien ou vie du patrimoine.

Réponse du porteur de projet :

Le projet de la Cité du Goût et de la Cité Productive comprendront la création d'emplois locaux. La moitié du projet est dédié au développement économique, notamment dans les bâtiments les plus exceptionnels. Les études réalisées montrer qu'il n'y a pas de marché tertiaire aujourd'hui sur ce secteur. Une offre de restauration sera développée à travers la Cité du Goût. Le positionnement de l'offre reste à affiner. La recherche et les activités universitaire ont plutôt tendance à se concentrer à Champs-sur-Marne.

Pour les autres sujets apportés dans cette contribution : Se reporter aux analyses de la maîtrise d'ouvrage déjà fournies en réponse aux contributions ci-dessus.

Pour être annexé à l'arrêté du

2 2 MAR. 2024

