

Questionnement posé dans le dans le cadre de l'enquête publique du 22 novembre au 17 décembre 2021 portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (modifications) et permettant le lancement du projet Projet Nestlé Linkcity sur le site dit de la chocolaterie (site patrimoniale remarquable en bord de Marne propriété de Nestlé)

<https://www.ville-noisiel.fr/2021/11/12/mise-en-conformite-du-plan-local-durbanisme/>

Questionnement autour du projet

- 1 Pourquoi dès le départ la puissance publique n'a eut à discuter que d'un projet celui de LinkCity le mandataire de Nestlé pour cette opération
- 2 Ce projet ayant fait l'objet d'un appel d'offre privé de LinkCity la puissance publique a-t-elle eu connaissance des autres propositions et des critères qui ont présidés au choix de LinkCity ?
- 3 A-t-on bien compris que cette enquête publique avec de multiples documents référents et réglementaires s'avère la clef d'entrée pour un projet à multiple tiroirs et sans doute à épisode par la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Noisiel permettant de transformer une zone d'emploi tertiaire et industrielle (Site du siège social de Nestlé déménagé en 2018) en zone immobilière constructible ... donnant ainsi le feu vert pour [le projet du propriétaire des lieux Nestlé](#) et à son [Linkcity ?](#)
- 4 La modification du PLU de Noisiel retire-t-elle un argument essentiel de négociation à la puissance publique face aux intérêts plus privées d'une multinationale comme Nestlé ?
- 5 En quoi les divers ateliers qui ont eu lieu en 2019 entre la représentation publique (commission urbanisme des ville de Torcy et Noisiel, préfecture, Eparmarne, l'aménageur publique, agglomération ...) et la représentation privé a pu faire évoluer le projet significativement autre qu'à la marge ... à défaut d'avoir pu choisir entre plusieurs projets de philosophie différente ?
- 6 Pourquoi ne pas avoir mis en place une communication plus accessible c'est-à-dire un lieu d'exposition avec des panneaux plus lisibles avec un accompagnement explicatif comme cela avait été fait lors de la mise en place du PLU ?
- 7 Pourquoi LinkCity après une année de concertation notamment au travers de ces différents ateliers avec la puissance publique ... n'a-t-elle pas fait bénéficier à ce stade de l'enquête publique de son expérience en modélisation ... par souci de donner les moyens au citoyen d'émettre un avis ... et de permettre de mieux renseigner la puissance publique ... pourquoi celle-ci (la puissance publique) à défaut n'a-t-elle chercher la possibilité d'un partenariat avec l'école de géomatique du cluster universitaire Descartes situé sur le territoire de notre agglomération Paris Vallée de la Marne ?

- 8 Depuis juillet 2019 comment se fait-il qu'aucune information sur l'évolution du projet n'ait été faite par l'agglomération aux élus ainsi qu'au préalable pour cette enquête publique ?

Questions générales sur le projet

9 Le projet dans son ensemble ... ainsi que son intégration dans l'environnement : ouverture du site vers la ville ... accès au bord de Marne etc ... pâtissent d'une approche morcelée ... la cohérence avec les autres projets alentours n'existent plus, l'appréciation de leur impact global en terme d'aléas climatiques, de risque d'inondations, de circulation automobile est ainsi minimisé, renvoyé à chaque projet : projet de la ZAC des Coteaux de Torcy, projet du déménagement des locaux d'Epamarne jouxtant la chocolaterie ... le lien avec la base de Vaires élément qui nous semble pourtant structurant étant quand à elle dissociée du projet

- 10 Ainsi peut-on connaître le projet Nestlé attendant à la Chocolaterie sur la zone de Torcy sur lequel nous n'avons aucune info mais qui va peser sur l'occupation du territoire (nombre de logements , activité etc ... à titre d'exemple quelle requalification du parking Nestlé en surface attendant au projet sur Noisiel) ?
- 11 Ainsi quelle cohérence d'aménagement avec la parcelle qui sera libérée par l'Epamarne ?
- 12 Pourquoi abandonner le projet de passerelle reliant le parc de Noisiel à [la base nautique de Vaires](#) (un projet existe déjà moins onéreux que de la positionner sur Torcy). C'est un véritable atout de valorisation et pas seulement pour Noisiel.
- 13 Au vue de ce que l'on peut appréhender à la vue des documents et en l'état du projet présenté de la Chocolaterie sur Noisiel, projet dit de multiples activités mais surtout à urbanisation galopante fortement impactante, (ou se concentre les bâtis du feu siège social de Nestlé et la quasi majorité des bâtis patrimoniaux) ... Le découpage géographique et réglementaire du projet ... sa dissociation avec son proche environnement ne sont-ils là :

... que pour faire accepter un projet qui n'aurait pu recevoir d'approbation globale ?

... que pour faciliter sa mis en œuvre par une vente à la découpe avec des gestions dissociées et des mises en activité dissocié dans le temps ?

... Ne cherche-t-on pas à travers cette urbanisation un moyen de financement des collectivités publiques au travers de la taxe foncière ?

... plus généralement-la puissance publique et l'agglomération Paris Vallée de la Marne voient-ils l'aménagement et le développement des territoires au travers des critères de rentabilité des grands intérêts privés et des contraintes budgétaire pu-

bliques ... ou répondant à des préoccupations environnementales au service du bien commun ?

... pourrait-on nous indiquer quels sont les axes de développement stratégiques retenus pour notre territoire, agglomération département et bassin fluvial de la Marne dans ce secteur ?

- 14 Concernant nos craintes et interrogations qui portaient sur une opérations immobilière disproportionnée concernant l'actuel terrain de la chocolaterie et ce, en liaison avec la mise en place du Grand Paris et des Jeux olympiques nous constatons outre l'aménagement de logements dans des bâtis patrimoniaux, deux constructions immobilière 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 . Pouvons-nous avoir la justification de ces choix ?
 - 15 Concernant l'ensemble immobilier à 4 étages prévu sur l'île face à la cathédrale transformée en Hôtel l'île s'en trouverait-elle ainsi de fait privatisée avec une seule circulation publique obligatoire en bord de Marne ?
 - 16 Qu'en est-il de la volonté affichée d'ouvrir le patrimoine et l'environnement Bord de Marne à un public de loisirs et de promenade
 - 17 Quelles actions le politique, la puissance publique à ces différents échelons et niveaux de responsabilité compte-t-elle entreprendre pour ramener quelque peu de raison écologique à ce projet ?
 - 18 Le départ d'emplois à haute valeur ajoutée du site ne semble faire l'objet d'aucune volonté politique et de visée stratégique pour y remédier ! La proximité de gare de RER relativement proche ainsi que l'ensemble universitaire Descartes ne semblent faire l'objet d'aucun autre projet que ceux de servir d'habitations
- ... Plutôt que d'être réhabilité en logements haut de gamme les bâtis construits par Nestlé pour son siège social n'aurait-il pu servir de pépinière d'entreprise et n'en n'aurait-il pas été plus adapté ?
- ... la réhabilitation en habitation des immeubles de bureaux est-ce une bonne idée ne serait-ce qu'en égard aux contraintes du lieu ? D'ailleurs peut-on connaître schématiquement les types de contraintes de réhabilitations liés à cet état des lieux pour un usage d'habitation ?
- 19 Le nombre de logements neufs n'est pas clair car il peut varier en fonction de la hauteur des bâtiments qui ne sont pas clairement définis
 - 20 Après le déclassement de la parcelle de la Chocolaterie quels seront les droits de regards de la force publique sur ce site ?

- 21 Comment la gestion des lieux et leur maintenance seront-elles financées notamment pour la partie classée patrimoine, avec quelle garantie de bon maintien en qualité pour celle-ci ?
- 22 Le projet ayant été découpé en plusieurs zones et polygones constructibles avec chacun une réglementation spécifique l'enquête publique porte-t-elle un avis sur chacun d'eux ?
- 23 Quand est-il du CIAP (centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine) ?
- 24 Que signifie « à actualiser suite à l'arrêté d'inscription » que nous retrouvons sur certaines pages du rapport de présentation ?

Questions plus spécifiquement environnementales et patrimoniales ... et sur les impacts

- 25 Le réchauffement climatique et l'expérience des fortes crues que nous avons eues ces dernières années sont-elles bien prises en compte au regard de ce qui doit se construire sur la totalité de la parcelle Noisiel / Torcy ?
- 26 L'évaluation des incidences de ce projet en bord de Marne sur l'environnement qui dispense d'une évaluation environnementale globale du projet, pour un examen au cas par cas interroge ! ([Référence document MRAe IDF-2021-6389](#)) Question : Quels sont les critères qui ont présidés à ce type de décision et quelles en sont les conséquences pratiques ... notamment par une évaluation comparée des deux choix possibles et de leurs conséquences sur le projet et sa programmation.
- 27 sur la carte des aléas et risques liés à la montée des eaux (indiquée en projet) considérant que les zones repérées en aléas faibles et modérés et fortes sont contiguës quelle en est l'appréciation du risque portée par la puissance publique au vu de bâtis immobiliers prévus à usage d'habitation ? Réglementairement cette carte en l'état ou dans sa mise à jour est-elle de nature à remettre en cause la légitimité des constructions ? <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-en-Seine-et-Marne/Inondations/Le-risque-inondation>.
- 28 p44 de la présentation générale il est noté que l'emprise PSS (Plan de Surface Immersible) ne correspond pas aux données les plus récentes utilisées par la DRIEE (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie). C'est pourquoi il est proposé dans la mise en compatibilité du PLU de renvoyer aux documents graphiques et écrits en vigueur selon les Services de l'État (carte NPHEC - Niveau des plus hautes eaux connues- utilisée par la DRIEE et inscrite dans le projet de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation-) Quid de l'impact possible sur ce projet notamment le bâti le plus en bord de Marne Peux-t-on avoir à ce sujet une appréciation argumentée ?
- 29 Par rapport à la nécessité en Bord de Marne notamment de zone tampon et en zone humide pouvant absorber des pluies pouvons-nous avoir en pourcentage et en

superficie l'étendue des zones qui seront artificialisées ? Page 50 du rapport de présentation

- 30 Quand est-il de la relocalisation et la valorisation du « ru du Maubuée »
- 31 Au vue d'une 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) sur cet axe a-t-il été prévu une étude d'impact sur la circulation automobile de ce secteur ? Il est dit page 42 du rapport de présentation que « La multiplication des déplacements piétons et cycles devra amener à une réflexion sur l'apaisement de la route départementale 10 P » !!!
- 32 La circulation douce promise à l'intérieur du site avec un stationnement mutualisé devant servir à des destinations multiples (hôtel, résidences, tourisme ...) dans un espace aussi contraint que celui de la chocolaterie peut-il d'ailleurs être résolu que par un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements ?
- 33 Qu'en est-il de la desserte du site par les transports en commun ? Notamment la réalité de possible trajet hors voiture particulière du site aux gares RER a-t-il fait l'objet d'études et de propositions ? Face à l'augmentation prévisible des flux automobiles lié à l'urbanisation de ce secteur quelles répercussions possibles en terme de circulation dans le secteur du Vieux Noisiel et alentours ?
- 34 Il est difficile de se faire une idée de la bonne intégration du projet, des ses activités et des nouveaux bâtis dans leur environnement patrimoniaux et environnementale du site au travers de ses seuls documents
- 35 Les «vues sur la marne» sont-elles vraiment mise en valeur ?
- 36 Sur la modification de l'OAP trame verte et bleu il est dit : (page 8 Doc OAP) «- **Garantir- la-** préservation de la [ripisylve](#) des berges de Marne et **conforter- des** espaces verts plantés sur le site de la Chocolaterie.»
... dans la 1^{er} partie de la phrase «**garantir la** ... préservation de la ripisylve des berges de Marne » le verbe et son article indique un lieu qui existe et peut-être clairement identifiable et donc dans ce cas eu égards à son rôle de protection nous proposons d'y ajouter les termes **conforter et étendre**
... dans le 2^{ème} partie « ... **conforter des** espaces verts plantés sur le site de la Chocolaterie. (et non pas **conforter les** espaces) suppose que l'on recommande de **conforter des** espaces verts mais pas trop identifiable placés ici et là et qui donc peuvent-être réduit en nombre et en superficie et que donc leur intégration dans l'espace n'en est plus trop l'objet principal.
Nous proposons donc une nouvelle rédaction comme suit «**Garantir, conforter et étendre la** préservation de la ripisylve des berges de Marne **ainsi que les** espaces verts plantés sur le site de la Chocolaterie.»
- 37 Sur la modification de l'OAP trame verte et bleu ce passage est supprimé (page 8 Doc OAP) « ~~Assurer la liaison avec la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réali-~~

~~sation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)»~~

... la réalisation d'une passerelle piétonne est supprimée alors que sa localisation y était mentionné que comme indicative pour autant son maintien avec l'option «localisation indicative» indiquait une volonté de réalisation qui semble ici purement et simplement supprimé, qu'en est-il réellement ? (voir notre question 12)

signé Gérard Sanchez et Jean Pierre Bardet

Noisiel le 15 décembre 2021