

Projet Chocolaterie Linkcity Nestlé dit de la Chocolaterie

Parution produit 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 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/>

- [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 au [projet du propriétaire des lieux Nestlé](#) et de son [gestionnaire, Linkcity](#)
- La modification du PLU de Noisiel retire un argument essentiel de négociation à la puissance publique face aux intérêts plus privées d'une multinationale comme Nestlé sans que les divers ateliers qui ont eu lieu en 2019 entre cette représentation publique (commission urbanisme des ville de Torcy et Noisiel, préfecture, Eparmarne, l'aménageur publique, agglomération ...) et la représentation privé ait pu semble-t-il faire évoluer le projet significativement autre qu'à la marge ... à défaut d'avoir pu choisir entre plusieurs projets de philosophie différente

- Pourquoi LinkCity après plusieurs année de concertation notamment au travers des différents ateliers produits en 2019 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 avis et de permettre de mieux renseigné la puissance publique ... pourquoi celle-ci 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 l'agglomération ?
- Nous mettons à votre disposition en lien quelques vues , [IGN satellite](#) vous donnant accès à différentes vue y compris cadastrale du site ainsi que le lien vers [nos dossiers de l'époque](#) que vous pouvez retrouver sur notre site web du PCF local

- Dans un contexte de dégradation continue de nos services publics ou la gestion du patrimoine est à la recherche de financement privé pour être maintenu en l'état et ou le financement des communes est rendu tributaire de la construction immobilière ...

... On aurait pu penser que ce site patrimoniale remarquable, à proximité de la Marne, à proximité de la base nautique de Vaires sur Marne futur site olympique et des parcs et promenades alentours puisse quand même faire l'objet d'une ambition citoyenne plus écologique et porteuse d'emploi qualifié ...

... au vue de l'avenir d'une agglomération Paris Vallée de la Marne en plein boum immobilier et d'un département qui ne semble voir son développement qu'aux travers d'une urbanisation accélérée, l'implantation de base logistique autoroutière ou de pôles touristiques avec l'accueil de déchets du Grand Paris associé à la perte de terres agricoles et à l'artificialisation de sols .

... Garantir préserver et étendre les espaces verts y compris non artificialisable en bords de Marne nous semble une nécessité non pris en compte dans ce projet .

- Nos craintes et interrogations qui portaient sur d'éventuelles opérations immobilières concernant l'actuel terrain de la chocolaterie et ce, en liaison avec la mise en place du Grand Paris et des Jeux olympiques se trouvent justifiées

... A titre d'exemple il semble assez symptomatique de penser que le projet Nestlé de départ semble avoir été très peu amendé ainsi on peut repérer dans le projet 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, l'île s'en trouvant ainsi de fait privatisé avec une seule circulation publique obligatoire en bord de Marne ?
- On peut se poser la question de la justification de ces choix eut à l'égard la volonté affichée d'ouvrir le patrimoine et l'environnement Bord de Marne à un public de loisirs et de promenade ? Ne reste-t-il que l'obligation d'en faire une opération rentable et pouvant assurer dans l'avenir la pérennité du site par les acteurs privés avec quelques lieux de promenades autour
- [Le projet dans cette description](#) du directeur général de Nestlé France à l'époque est-il toujours celui-ci dans ces grandes lignes et ces ambitions affichées ?
- On peut reprendre ici un extrait de son interview dans le Parisien du 27 juin 2018, Extrait : « ...Essayer de trouver un acteur économique avec autant de personnes que nous ou plusieurs est totalement illusoire, avec les grands pôles d'activités qui se constituent aux portes du Grand Paris. ... Une simple Cité du goût n'occuperait pas tout l'espace et ne peut pas être pérenne sans activités annexes. Notre ambition repose sur un ensemble d'activités résidentielles, hôtelières, commerciales, sportive et culturelles, avec une ouverture aux logements de tous types ... Notre ambition est de créer un millier d'emplois et d'attirer un million de visiteurs par an, dont 350.000 pour la Cité du goût ...»
- Outre ce projet de départ qui d'emblée faisait le deuil de recherche d'emplois qualifiés après le départ de Nestlé ... et qui semblait démesuré au vue de sa situation en bord de Marne ... ainsi que de sa situation enclavée et des accès au site en terme de circulation déjà affectée par des opérations immobilières sur Torcy ... il apparaît qu'au vue des documents présentés dans l'enquête publique celui-ci n'a guère évolué : ...
- ... Le caractère d'unicité du site ainsi que de ses liens avec son environnement (ouverture sur le ville, le patrimoine, les bords de Marne, [la base nautique de Vaires](#)) faisant l'objet d'un traitement au cas par cas avec un découpage en zone de différents usages auxquelles s'attachent différents type de réglementation et donc de traitement, de programmation et donc de gestion (p25 du [rapport de présentation](#))
- ... Le projet dans son ensemble ... son intégration dans l'environnement , ... l'ouverture du site vers la ville ... les accès au bord de Marne ... pâtissent de cette approche morcelée ... qui ne semble vue qu'au travers de percée entre des bâtis, ... le lien avec la base de Vaires élément qui nous semble pourtant structurant étant quand à elle dissociée du projet sur Noisiel et renvoyé à plus tard
- ... 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

- Ce découpage géographique et réglementaire du projet ne semble être là que pour faire accepter un projet qui n'aurait pu avoir d'approbation globale et ainsi faciliter sa mise en œuvre par une vente à la découpe avec des gestions dissociées et des mises en activité dissociées dans le temps
- Ainsi 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. La crise climatique et ses probables conséquences, le contexte hydrologique, la zone d'expansion des crues, la carte des aléas des risques d'inondation de la préfecture indiquée en projet, la nécessité en bord de Marne de zone tampon pour les inondations et humide pouvant absorber les pluies semblent être la partie aveugle de ce projet. <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>
- Et au vu d'une circulation de passage déjà assez enclavée et prisonnière d'une seule route jouxtant le site nous n'avons connaissance d'aucune étude d'impact sur la circulation automobile aussi bien sur la 10p que sur le vieux Noisiel secteur Mairie surtout que Torcy voit sur cet axe aussi beaucoup de construction immobilière. Les solutions pour une circulation douce en fort dénivelé ou par des transports publics sur un parcours qui serait déjà saturé en liaison avec le RER semblent assez peu réalistes en l'état du projet
- 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 ? Ne sommes-nous pas plutôt dans une équation type quadrature du cercle ?
- Cette parution en diffusion publique a fait l'objet de questions que l'on a voulu les plus précises possibles au cours de l'enquête publique auprès du commissaire enquêteur
- Gérard Sanchez ancien maire-adjoint à l'urbanisme de la mairie de Noisiel
- Jean Pierre Bardet ancien président du groupe communiste et apparenté de Noisiel