



# NOISIEL / LA CHOCOLATERIE / CITE DU GOUT

## MAITRISE D'OUVRAGE



**LINKCITY ILE DE FRANCE**  
Challenger - 1 Avenue Eugène Freyssinet  
78280 GUYANCOURT

## SAS LINKCITY IDF1

SAS au capital de 37 000 €  
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet  
78280 GUYANCOURT  
513 488 585 RCS Versailles - IE FR 37 513 488 585

## MAITRISE D'OEUVRE URBAINES

CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIÉS  
ARCHITECTES - URBANISTES

**CARTA-REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS**  
17, rue Brézin  
75014 PARIS

## MAITRISE D'ŒUVRE DES AMENAGEMENTS

**agence ter**  
ARCHITECTES - AMÉNAGEURS

**AGENCE TER**  
18 Rue du Faubourg du Temple  
75011 PARIS



**MAGEO**  
51 Boulevard de Strasbourg  
59044 LILLE

## BUREAUX D'ETUDE



**GINGER DELEO**  
49 Av. Franklin Roosevelt  
77210 Avon



**ROC SOL**  
30ter Rue d'Estienne d'Orves  
92120 MONTROUGE



**TAUW**  
174 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

**TITRE** PERMIS D'AMÉNAGER - CITÉ DU GOÛT

**Sous-titre** PA 4-1 - Bilan de la concertation

**ECHELLE**

-

| PROJET  | TYPE DE PLAN | EMETTEUR | PHASE | DATE         | FORMAT | N° PLAN | INDICE |
|---------|--------------|----------|-------|--------------|--------|---------|--------|
| NOISIEL | -            | LINKCTIY | PA    | Octobre 2023 | A4     | -       | 1 -    |



# Bilan de la concertation

## Opération d'aménagement de la Chocolaterie

Concertation préalable au dépôt de permis d'aménager pour l'opération la  
Chocolaterie à Noisiel



## Table des matières

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PROJET GLOBAL DE LA CHOCOLATERIE</b>                                                            | <b>4</b>  |
| A. Historique du projet                                                                               | 4         |
| B. L'histoire, la localisation et l'occupation actuelle du site                                       | 5         |
| C. Les grands objectifs du projet                                                                     | 7         |
| D. Les acteurs du projet                                                                              | 10        |
| E. Le calendrier prévisionnel / le phasage de l'opération                                             | 11        |
| <b>II. DESCRIPTION DU PERMIS D'AMÉNAGER QUARTIER DE LA MARNE ET DU PERMIS D'AMÉNAGER CITE DU GOÛT</b> | <b>12</b> |
| A. Le projet général                                                                                  | 12        |
| B. La programmation                                                                                   | 13        |
| C. Les aménagements et espaces ouverts au public                                                      | 22        |
| <b>III. LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION</b>                                                         | <b>28</b> |
| A. Explication de la procédure réglementaire                                                          | 28        |
| B. Les objectifs de la concertation                                                                   | 28        |
| C. Le périmètre de la concertation                                                                    | 28        |
| D. Les modalités de la concertation                                                                   | 29        |
| E. Retour sur le déroulement de la concertation                                                       | 31        |
| F. Les suites de la concertation                                                                      | 37        |
| <b>IV. RESTITUTION THÉMATIQUE DES AVIS</b>                                                            | <b>38</b> |
| A. Le projet global                                                                                   | 38        |
| B. La démarche de concertation                                                                        | 38        |
| C. L'insertion du projet dans son territoire                                                          | 39        |
| D. Les aménagements et les espaces ouverts au public                                                  | 40        |
| E. La circulation                                                                                     | 40        |
| F. Les transports en commun et mobilités douces                                                       | 41        |
| G. Le stationnement                                                                                   | 41        |
| H. La faune et la flore                                                                               | 42        |
| I. Le projet paysager et les espaces verts                                                            | 42        |
| J. L'offre de commerces et services                                                                   | 43        |
| K. La cité du Goût                                                                                    | 44        |

# VILLE DE NOISIEL

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| V. ANNEXES.....                                                  | 45  |
| A. Arrêté de concertation.....                                   | 45  |
| B. Certificat d'affichage en mairie de Noisiel.....              | 49  |
| C. Parutions dans les journaux La Marne et Le Parisien.....      | 50  |
| D. Comptes rendus des permanences.....                           | 52  |
| E. Comptes rendus des balades urbaines.....                      | 56  |
| F. Fiches synthèses diffusées au cours des balades urbaines..... | 65  |
| G. Annexe AVP.....                                               | 72  |
| H. Retours questionnaires balades urbaines.....                  | 90  |
| I. Recueil de la concertation.....                               | 116 |



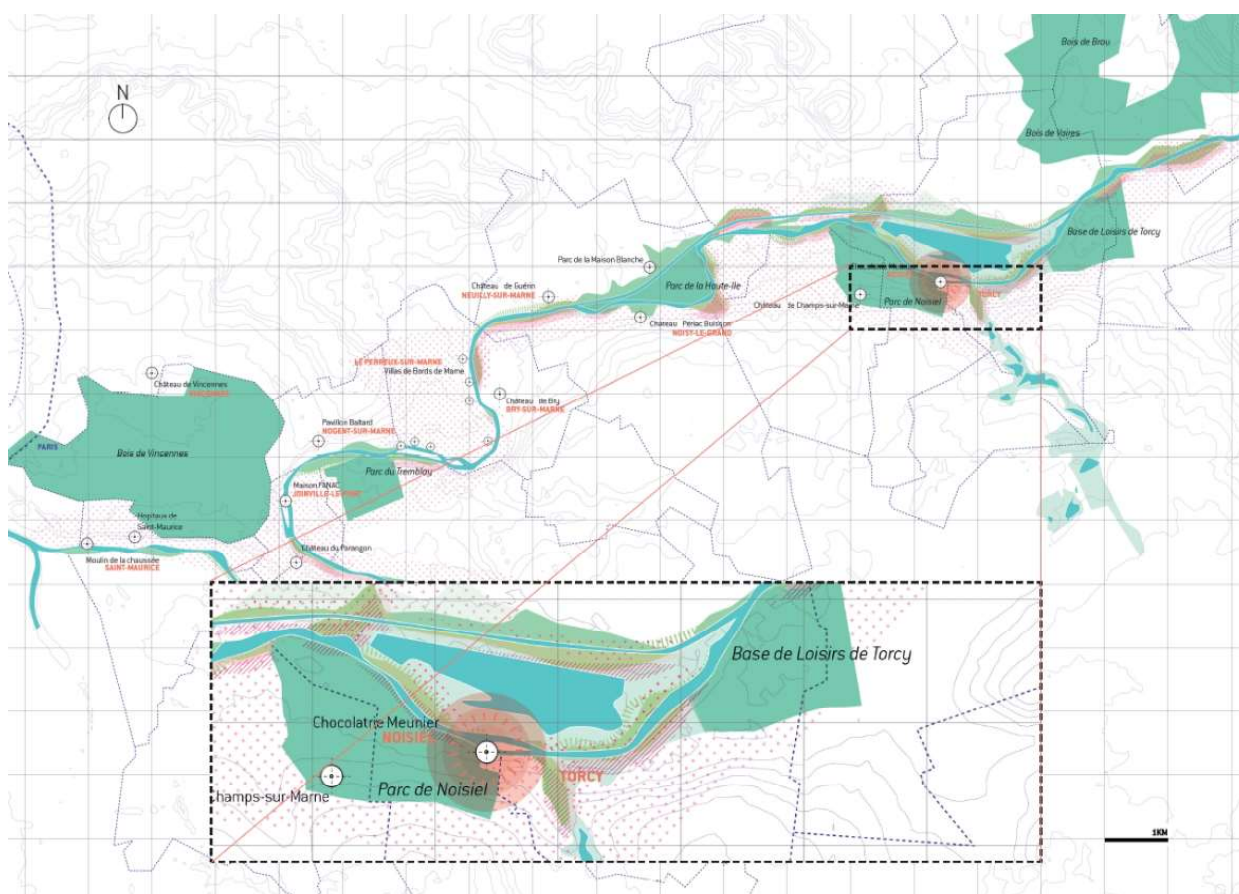


## I. PROJET GLOBAL DE LA CHOCOLATERIE

### A. Historique du projet

Dans le cadre de son départ, Nestlé a désigné Linkcity comme opérateur urbain (aménageur et promoteur) pour la transformation de son site en 2018. Par la suite, une série d'ateliers de travail avec l'ensemble des acteurs du territoire (villes, collectivités locales, Etat, acteurs privés, EPA Marne...) a été organisée afin de poursuivre le travail et de partager les différents objectifs du Projet.

Linkcity regroupe aujourd'hui une équipe pluridisciplinaire regroupant architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'étude environnement qui œuvrent à la conception de ce projet complexe de réhabilitation.



Plan de localisation du site-projet - Agence TER

# VILLE DE NOISIEL

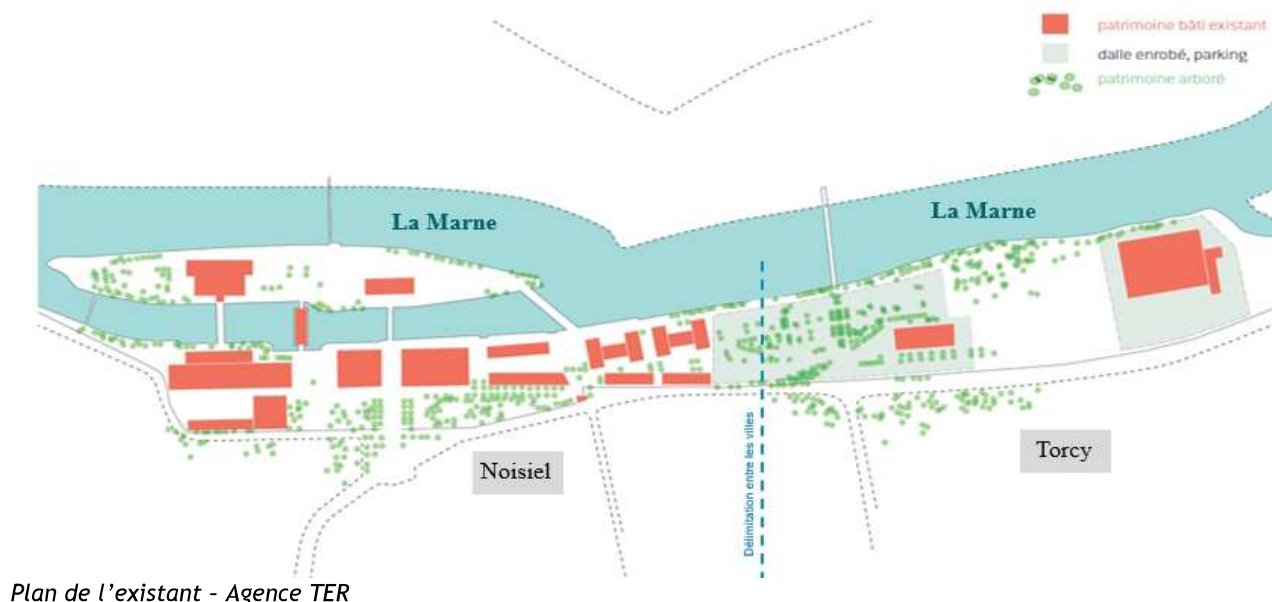
## B. L'histoire, la localisation et l'occupation actuelle du site

L'histoire du site de la Chocolaterie remonte à 1825 avec l'installation des premières unités de fabrication du célèbre chocolatier Menier, en remplacement d'un ancien moulin à eau sur la Marne. L'entreprise s'est développée au fil du temps jusqu'à devenir le premier site de production de chocolat au monde à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Les deux guerres mondiales marquèrent la fin de l'essor de cet empire. Le site fut alors racheté par diverses entreprises, et a peu à peu été laissé à l'abandon jusqu'à son rachat par Nestlé France en 1988. Souhaitant en faire son siège social, et accueillir dans les meilleures conditions ses salariés, Nestlé France commanda une réhabilitation exemplaire de l'ensemble du site, qui fut menée par l'agence Reichen & Robert jusqu'en 1995.

Après 25 ans de présence sur le site de l'ancienne chocolaterie Menier situé à Noisiel et Torcy, Nestlé France a décidé de quitter cet emplacement pour relocaliser son siège social. A l'issue d'une consultation restreinte d'opérateurs urbains, l'entreprise a retenu Linkcity pour assurer le rôle d'ensemblier urbain, et orchestrer la nouvelle transformation du site emblématique vers sa troisième vie. A l'échelle du territoire, la Chocolaterie s'inscrit dans la géographie de la Vallée de la Marne qui l'unit au reste de l'Est parisien, offrant à la fois un parcours naturel, patrimonial et de loisirs exceptionnels.

Tandis que la partie ouest du site concentre l'exclusivité des bâtiments historiques et patrimoniaux, ainsi que les ajouts de la réhabilitation de 1995, la partie torcéenne du site est composée seulement d'une nappe de stationnement en enrobé, de quelques locaux techniques et d'une friche industrielle.



Plan de l'existant - Agence TER



# VILLE DE NOISIEL



Vue aérienne du site Nestlé - Reichen & Robert Associés

Le projet sur Noisiel fera l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme :

- Un permis d'aménager pour le Quartier de la Marne ;
- Un permis d'aménager pour la Cité du Goût.

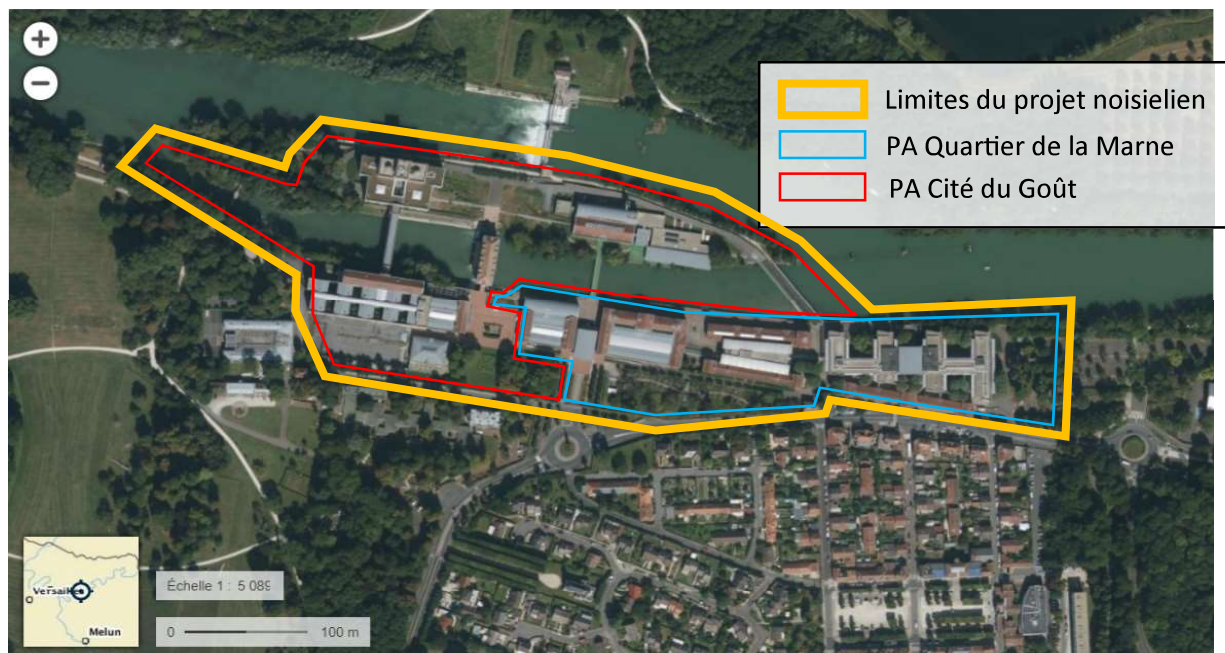


Image satellite des périmètres des autorisations d'urbanisme



## C. Les grands objectifs du projet

### Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique exceptionnel de l'usine Menier

Étant donnée la nature singulière du site, le projet de la Chocolaterie vise à augmenter les protections du site - jusque-là ponctuelles - dans un but de préservation et de mise en valeur du patrimoine exceptionnel de l'usine Menier.

L'inventaire patrimonial qui a été mené a démontré la pertinence d'étendre le périmètre des protections à plusieurs édifices industriels du site, pour refléter davantage la valeur d'ensemble et d'unité de l'ancienne Chocolaterie. Dès lors, il a été proposé une protection sur la quasi-totalité des bâtiments historiques du site, qui donnent sens et cohérence à l'ensemble, tout en permettant les nouveaux usages des bâtiments. En effet, le remaniement des intérieurs et des adaptations mineures en façades et toitures (percements d'allèges, réintroduction des lucarnes d'origine, dépose des parties vitrées de certaines verrières...) rendront possible la programmation du projet de la Chocolaterie et la pérennité d'un ensemble fragile, autrement voué à une dégradation rapide comme l'avait démontré l'abandon des lieux entre 1975 et 1992.



Augmentation des protections des bâtiments historiques

## Ouvrir un site qui a toujours été fermé au grand public via la création d'aménagements qualitatifs

Afin de créer un véritable quartier de ville, de rendre accessible au plus grand nombre les éléments patrimoniaux du site et de rendre aux Noisieliens des accès facilités aux bords de Marne, le Projet prévoit la création d'un réseau d'espaces collectifs ouverts au public en se basant sur la trame d'espaces extérieurs déjà existante.

Le caractère exceptionnel du site se traduit aussi par les vues et perspectives qu'il offre, sur les bâtiments historiques et la Marne. La préservation de la trame bâtie, des alignements et des percées visuelles a été intégrée dans la conception projet de la Chocolaterie. Ainsi, il est proposé de préserver ou recréer les continuités visuelles, dues à la suppression d'ajouts datant de la réhabilitation des années 1990, tendant à minimiser les perspectives. Ces ouvertures participeront à la création d'un véritable nouveau quartier de la commune de Noisiel, en assurant un lien étroit avec les autres quartiers environnants. Les espaces ouverts au public comprennent entre autres :

- La création d'une **aire de jeu** pour enfants permettant d'offrir des équipements en plein air qualitatifs et sécurisés pour les enfants
- La création de la « **rue nouvelle** », axe structurant et apaisé, à priorité cycles et piétons du quartier
- La création d'une **rampe monumentale** permettant de faciliter les itinéraires pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux bords de Marne
- La création de **gradins** offrant des espaces de repos et de contemplation sur la Marne et sur le Moulin Saulnier



Plan des accès et des espaces ouverts au public



# VILLE DE NOISIEL

## Créer un véritable quartier mixte et varié, accessible à tous

Le projet dans la diversité des programmes qu'il propose, vise à créer un quartier mixte, où il est possible de se loger, de se divertir, de se restaurer, répondant à la fois aux besoins locaux, mais aussi plus larges grâce à la Cité du Goût, équipement de rayonnement du territoire.

Une offre de commerce et de services de proximité sera proposée afin de compléter l'offre déjà existante de la Cité Menier, tout en répondant aux nouveaux besoins créés.

Le projet de la Chocolaterie vise à s'insérer dans le parcours touristique patrimonial (Château de Guérin, Château de Bry, Château de Champs-sur-Marne...), de loisirs (Parc de Noisiel, Base nautique de Vaires-sur-Marne, base de loisirs de Torcy...) et du goût avec le Parcours de la Gastronomie porté par la Région Ile-de-France, avec la création de la Cité du Goût. Cet équipement sera composé d'une multitude d'activités complémentaires, proposant à la fois des offres de bien-être, de formation, de restauration, d'hôtellerie, de culture...

Ainsi le Projet prévoit à Noisiel environ :

- 560 logements
- 115 chambres étudiantes
- Environ 700 m<sup>2</sup> de commerces et de services de proximité
- Environ 25 000 m<sup>2</sup> de Cité du Goût



Plan programmatique du projet noisielien





## Avoir des ambitions environnementales fortes dans la conception du projet

Le projet porte des ambitions environnementales fortes qui reposent sur les orientations suivantes :

- Être sobre en artificialisation des sols grâce à la concentration du projet sur de la réhabilitation de bâtiments existants. Les programmes immobiliers neufs prendront place quant à eux sur des espaces déjà artificialisés : soit des parkings en enrobé existants, soit en remplacement de bâtiments démolis.
- Préserver la trame verte du site. Il s'agit notamment de la ripisylve (végétation des berges de la Marne), des espaces végétalisés sur l'île, de l'entrée historique du site...
- Étudier l'opportunité de se raccorder aux infrastructures locales et d'approvisionner significativement le projet en énergies renouvelables
- Limiter l'usage de la voiture et favoriser l'utilisation des modes doux : afin d'encourager la marche et le vélo à travers le quartier, les espaces publics sont majoritairement réservés aux modes doux. Les programmes immobiliers devront tous en outre proposer des locaux vélos faciles d'utilisation,
- Réutiliser les matériaux issus des démolitions sur site et hors site

## D. Les acteurs du projet

Linkcity en tant qu'opérateur urbain du projet, c'est-à-dire à la fois l'aménageur (montage global, aménagements extérieurs) et le principal promoteur (réhabilitation / construction des programmes immobiliers).

L'équipe de concepteurs qui accompagne l'aménageur, entre autres :

- Robert et Reichen Associés : architectes en chef du projet, urbanistes
- Agence Ter : paysagistes
- Magéo : BET VRD
- Zefco : AMO développement durable
- Roland Ribí : BET mobilité

L'équipe d'architectes pour le développement des programmes immobiliers, entre autres :

- Robert et Reichen Associés pour les réhabilitations
- Marc Barani
- JBMN
- Gaëtan Le Penhuel Architectes



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

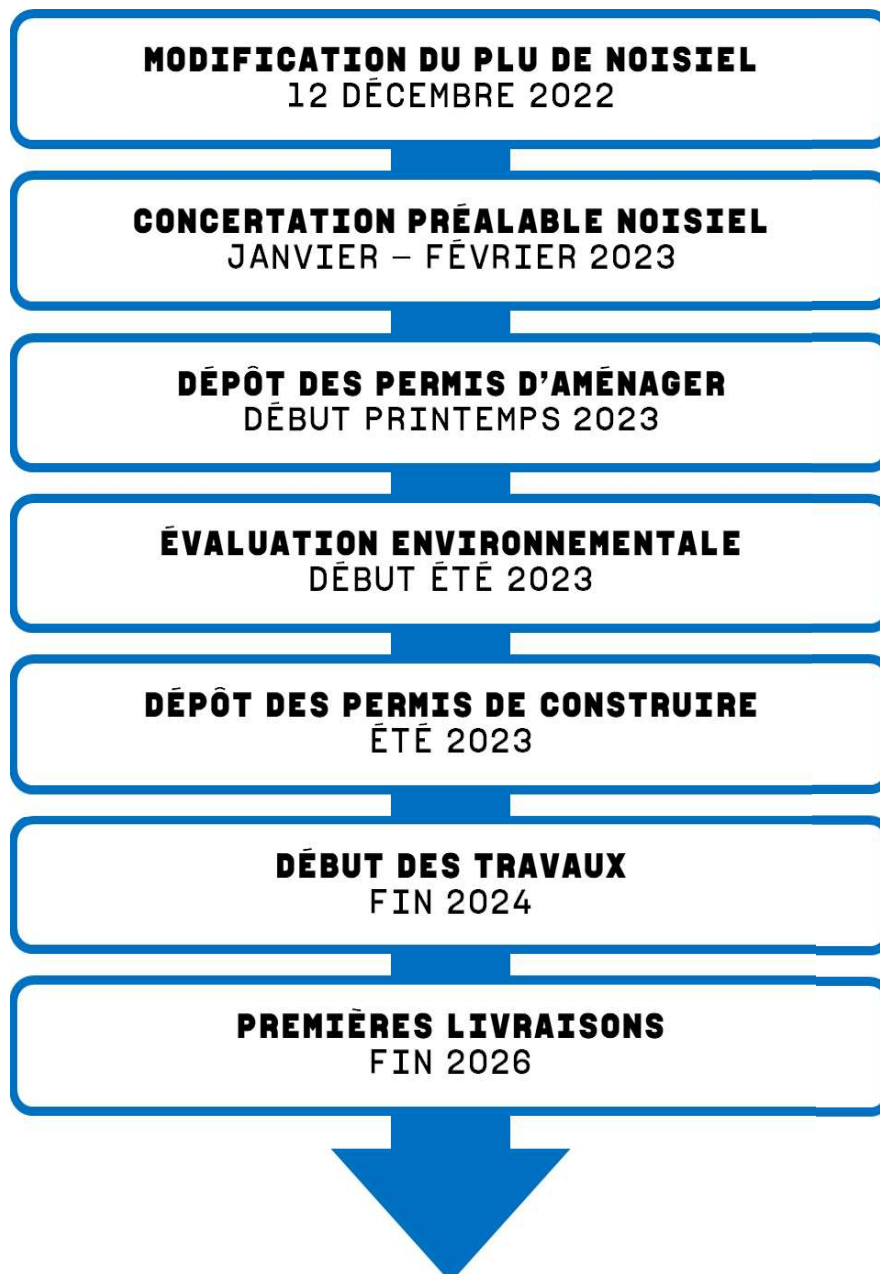
[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## E. Le calendrier prévisionnel / le phasage de l'opération

La réalisation du projet de la Chocolaterie, étant donné son importance et sa complexité, suit un phasage précis, passant par un certain nombre d'instruction et de validation.

La frise ci-après reprend la chronologie prévisionnelle du projet :





## II. DESCRIPTION DU PERMIS D'AMÉNAGER QUARTIER DE LA MARNE ET DU PERMIS D'AMÉNAGER CITE DU GOÛT

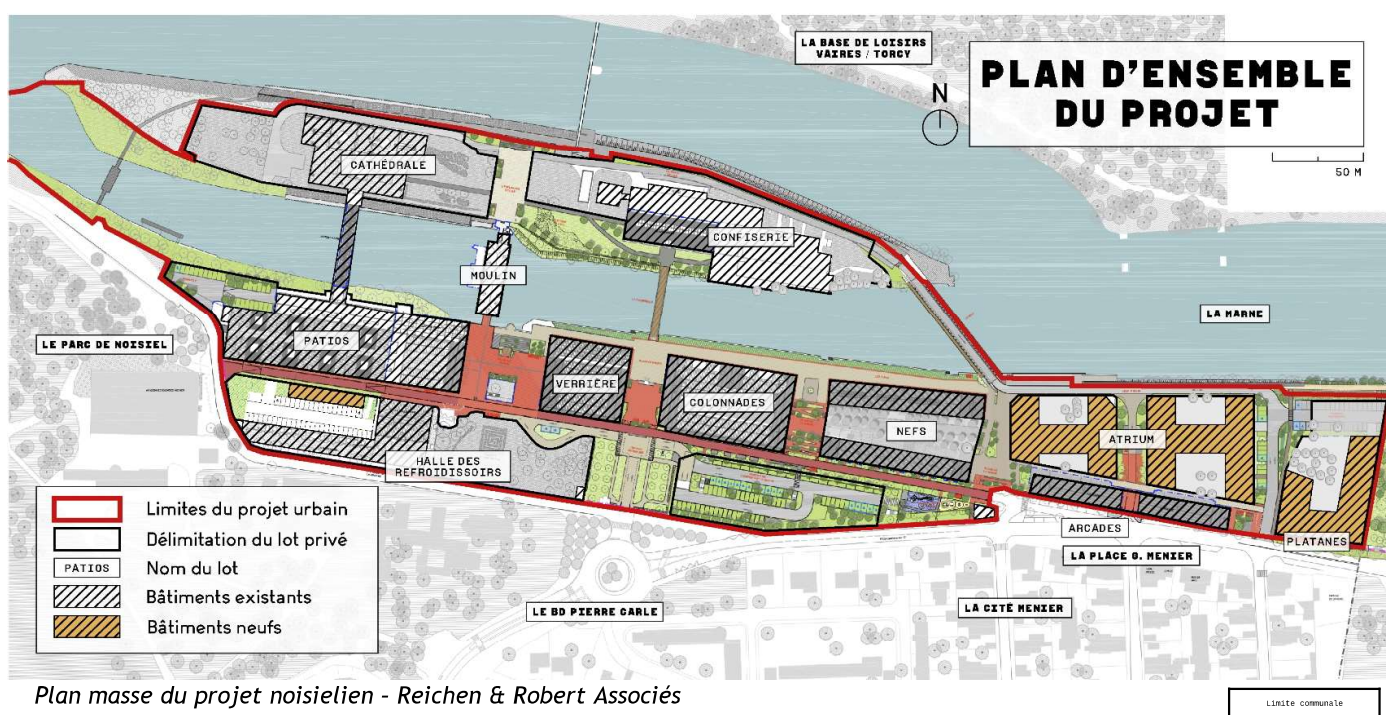
### A. Le projet général

Le projet sur Noisiel représente environ 10 hectares (dont 2 hectares de Marne), de l'entrée du parc de Noisiel à l'Ouest, à la limite communale avec Torcy à l'Est. Il repose en très grande majorité sur la réhabilitation de bâtiments existants, en particulier ceux datant de la période Menier, qui sont soit classés soit inscrits. Il s'agit ainsi de transformer un siège social de bureaux en un nouveau quartier mixte de Noisiel.

Les programmes neufs se limitent :

- A la reconstruction des bâtiments Atrium, datant de l'arrivée sur site de Nestlé en 1995. Ce nouveau programme vise à créer de nouveaux logements spacieux et agréables, bénéficiant de vues sur la Marne.
- A la construction du bâtiment Platanes en remplacement d'une poche de stationnement aérien. Il s'attachera à conserver un maximum d'arbres du site.

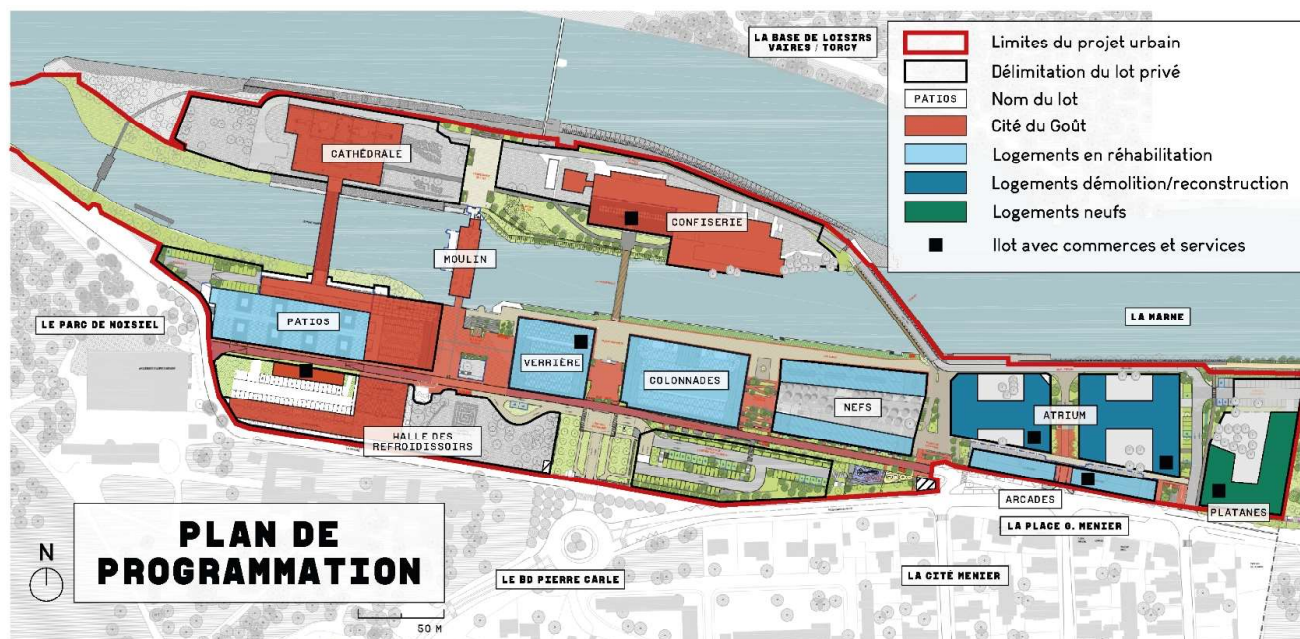
Les programmes immobiliers seront entourés d'espaces ouverts au public, afin de redonner aux Noisieliens un accès au site et à la Marne. Une offre de stationnement est couplée aux programmes immobiliers, afin de répondre aux besoins des résidents et de visiteurs.



Plan masse du projet noisielien - Reichen & Robert Associés

## B. La programmation

La programmation du projet s'appuie sur les orientations programmatiques définies par le PLU. Il s'agit d'une programmation mixte afin de créer un nouveau quartier vivant et animé. Pour cela, le Projet associe : logements, commerces, services, équipements...



Plan de programmation du projet

## L'offre de logements et d'hébergement

L'offre de logements est surtout concentrée dans le « Quartier de la Marne », cœur habité du projet. Cette offre souhaite répondre aux besoins de production de logements en Île-de-France, où la demande reste très élevée, tout en s'adaptant aux demandes bien spécifiques de Noisiel. Le projet concentrera une part importante de logements prenant place dans des bâtiments existants, favorisant la préservation des bâtiments remarquables, leur rénovation énergétique et la réappropriation du site par les habitants. Cette offre représente 560 logements, complétés par 115 chambres étudiantes.

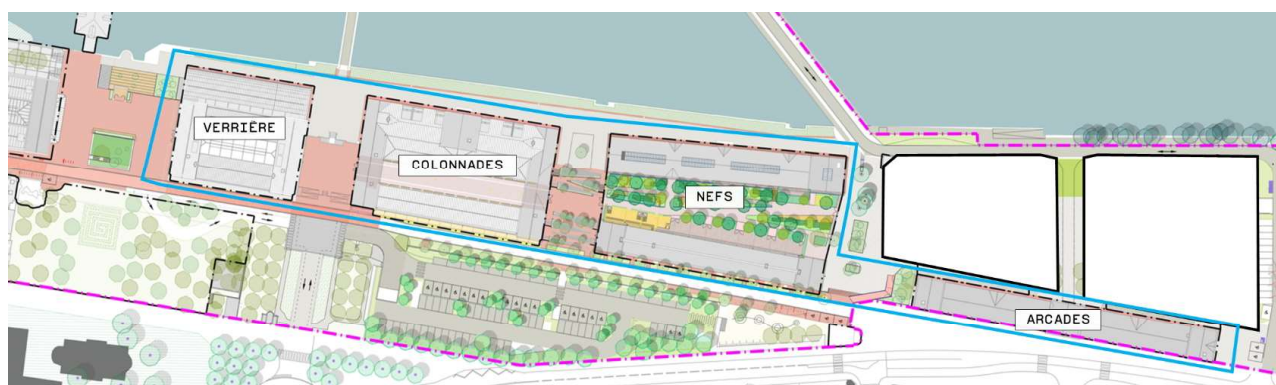


## Le projet monuments historiques (210 logements)



Vue aérienne des bâtiments concernés par le projet « Monuments Historiques »

Le projet « Monuments Historiques » vise à réhabiliter certains bâtiments historiques du site, aujourd'hui utilisés en bureaux pour créer une offre de logements. Cette transformation propose des adaptations mineures du bâti (en lien avec les attentes de la DRAC), la démolition d'éléments ajoutés en 1995, et la création de jardins privatifs sur les bâtiments Nefs.



Plan masse du projet « Monuments Historiques » - Reichen & Robert Associés



# VILLE DE NOISIEL

COLONNADES



Détail lucarne



Vue actuelle



Vue projet avec intégration des LUCARNES

*Proposition d'adaptations mineures sur le bâtiment des Colonnades dans le cadre du programme « Monuments Historique » - Reichen & Robert Associés*



*Proposition de création d'un jardin privatif au cœur des bâtiments « Nefs » en remplacement d'un bâtiment datant de 1995 dans le cadre du programme « Monuments Historique » - Agence TER*



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## Le projet Atrium (241 logements)

Le projet Atrium propose la démolition du bâtiment existant de bureaux datant de la réhabilitation du site par Nestlé dans les années 90. Ce dernier, peu adapté à la création de logements qualitatifs, sera démoli, puis reconstruit pour mieux répondre aux besoins de qualité de logements d'aujourd'hui.

Cette démolition / reconstruction permettra de répondre à des principes forts du projet qui sont les suivants :

- Réaliser une percée visuelle et paysagère au centre du lot afin d'améliorer les porosités entre la Ville de Noisiel et les bords de Marne, créant une nouvelle continuité réservée aux piétons
- Conserver au maximum les platanes présents : sur la face sud, une série de platanes ont été conservés lors de la construction du bâtiment existant en 1995. Le nouveau projet devra tâcher de conserver un maximum les arbres existants.
- Avoir des emprises et des hauteurs adaptées au contexte urbain et paysager. Le PLU contraint désormais les hauteurs maximales permises sur le lot : le bâtiment ne pourra pas dépasser le niveau R+4 côté Sud / Cité Menier, et le niveau R+6 côté Marne. Un épannelage (création de paliers) entre le R+4 et le R+6 sera proposé afin d'offrir une transition douce entre les deux niveaux.
- Proposer une offre de stationnement privative adaptée aux besoins : le lot comprendra des places de stationnement en RDC permettant de répondre aux besoins des logements proposés dans le lot
- Répondre aux besoins de commerces de proximité : par sa localisation, le lot pourrait accueillir des services et/ou des commerces de proximités afin de répondre aux besoins locaux du secteur



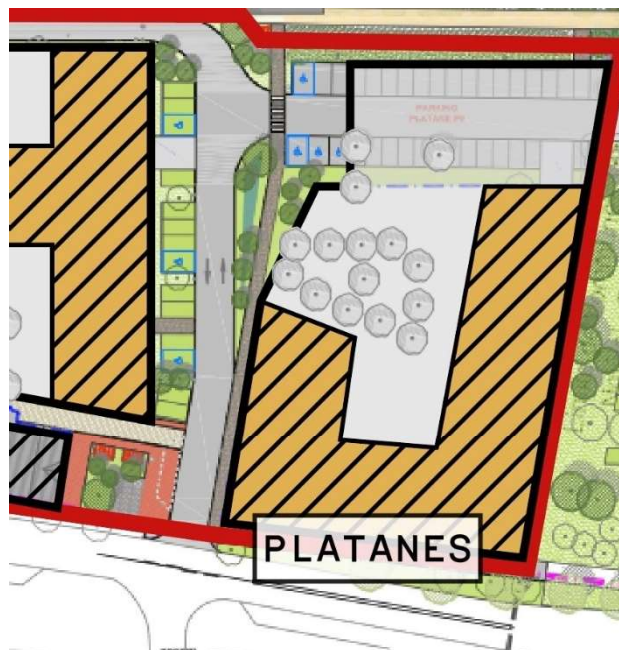


Plan masse du projet « Atrium » - Reichen & Robert Associés

## Le projet Platanes (91 logements)

Le projet Platanes prend place en remplacement d'une poche de stationnement de surface et de ses voies d'accès. Ici aussi le lot vise à atteindre des objectifs forts :

- Adapter la forme du bâti afin de conserver un maximum de platanes
- Offrir un minimum de pleine terre de 30 % avec la création d'un jardin autour des platanes conservés
- Avoir le même principe de hauteurs que sur Atrium, afin d'avoir une morphologie cohérente entre les deux bâtiments et une insertion visuelle réussie : R+4 côté Cité Menier et R+6 côté Marne
- Proposer une offre de stationnement privative adaptée aux besoins des logements
- Proposer du commerce de proximité en RDC afin de répondre aux besoins locaux



## Résidence étudiante (environ 115 chambres) et logements (environ 18 logements)



Sur la partie Ouest du site, une résidence étudiante d'environ 115 chambres est envisagée pour répondre à la demande du territoire en termes de logements spécifiques. Cette résidence est complétée par une offre d'environ 18 logements classiques qui offrira des vues sur le Parc de Noisiel.

Localisation de la résidence étudiante dans le bâtiment Patios



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



# VILLE DE NOISIEL

Cette programmation est une partie intégrante de la Cité du Goût, et des synergies seront à trouver avec l'offre de formation qui pourrait y être proposée.

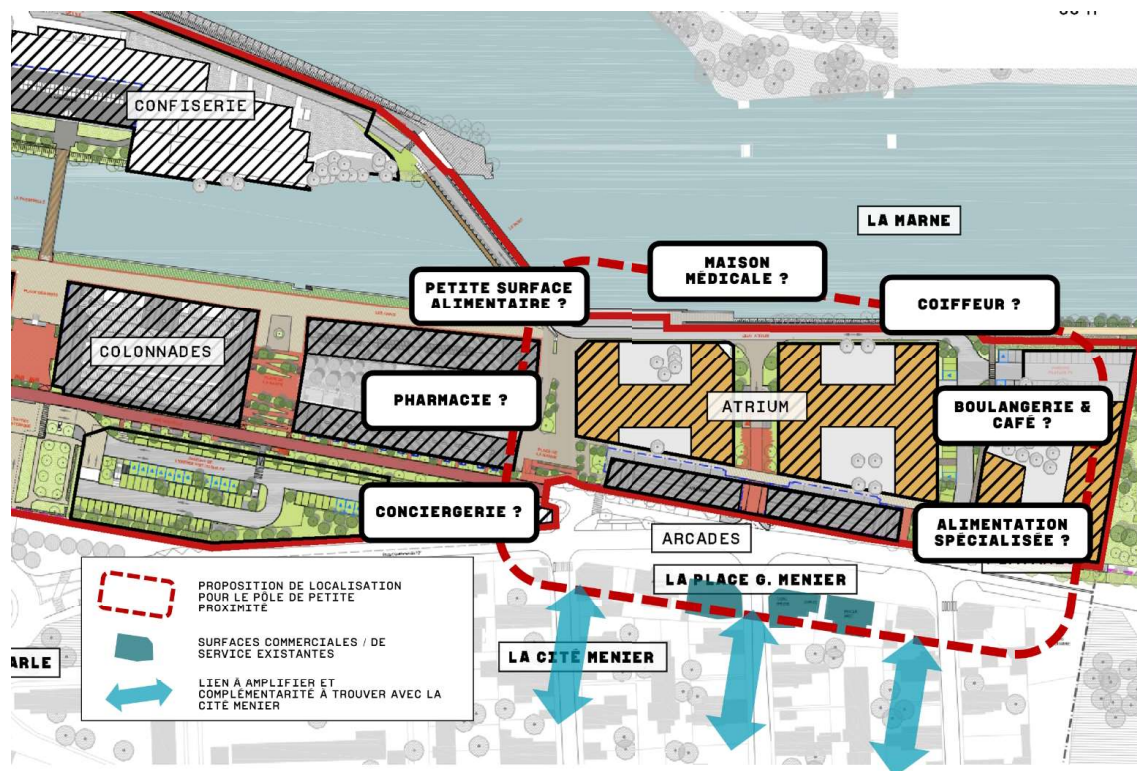
## L'offre de commerces et de services

Afin de répondre à la demande des futurs habitants ainsi que des quartiers voisins, de créer un lieu de vie partagé par tous, une offre de commerces et de services sera implantée au sein du Projet de La Chocolaterie. Elle se situera à proximité de la Place Gaston Menier afin de bénéficier d'une bonne accessibilité et visibilité depuis la Route Départementale 10 P (Boulevard Pierre Carle).

L'offre devra répondre aux objectifs suivants :

- Développer des surfaces commerciales cohérentes avec les commerces déjà existants sur la Cité Menier. Il s'agit de proposer une offre globale cohérente entre les commerces de La Chocolaterie, et des places Gaston Menier et Emile Menier.
- Intensifier les liens et les usages entre la Chocolaterie et la Cité Menier.
- Développer une offre de petite proximité qui répond aux besoins locaux, axée sur l'alimentaire de proximité.

En analysant les données du territoire (offre existante, besoins, pouvoir d'achat, zone de chalandise...) et sur les recommandations d'un bureau d'étude spécialisé, il a été suggéré pour la concertation objet de la présente note, l'offre globale ci-dessous, qui pourrait prendre place dans les bâtiments Arcades, Atrium et Platanes. La concertation objet de la présente note a permis d'échanger avec le public sur cette proposition, sa localisation et les commerces visés.



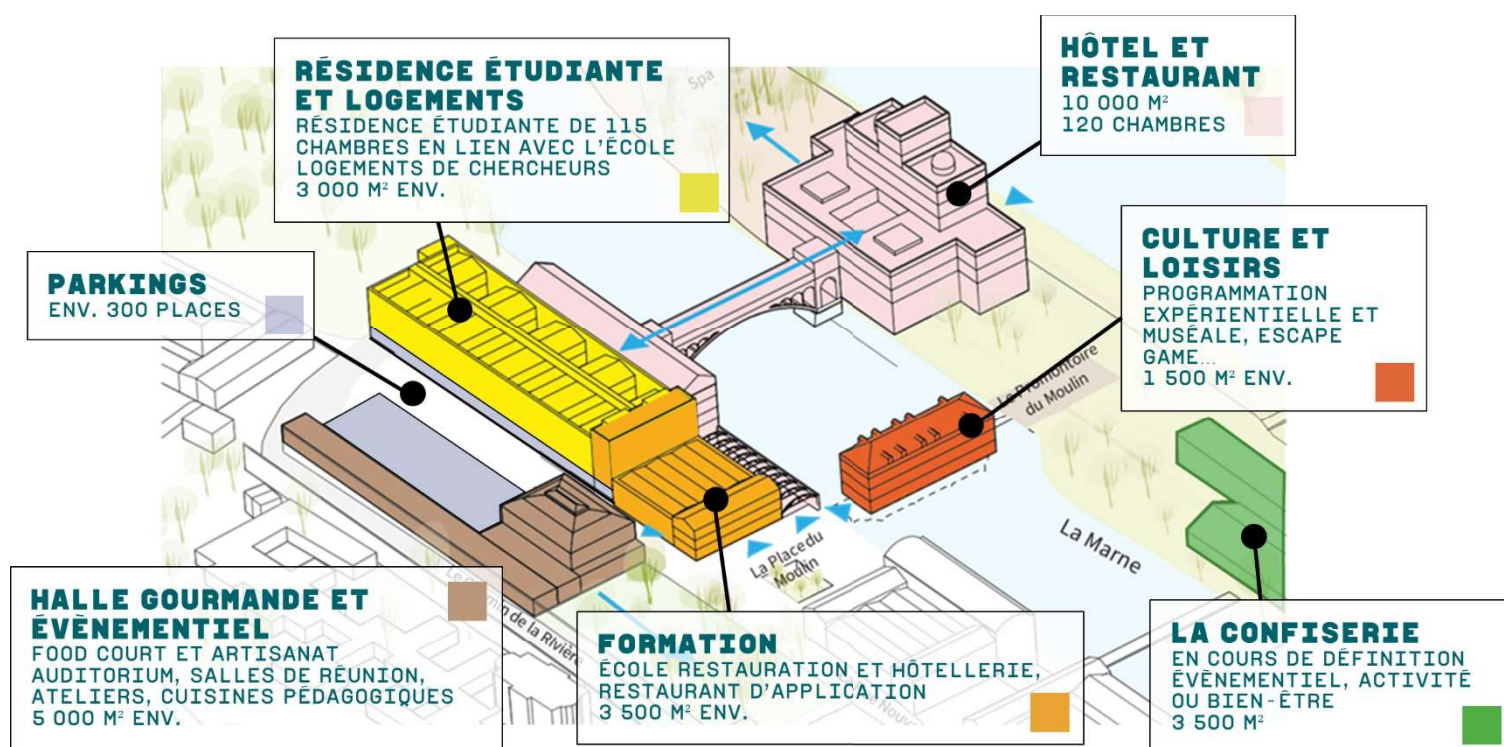
# VILLE DE NOISIEL

## La cité du goût

La Cité du Goût est l'équipement de destination et d'attractivité du territoire, dont la thématique principale comme son nom l'indique sera autour du goût, de l'alimentation, du bien manger et du bien-être. Si la programmation fine reste à définir, plusieurs axes ont été identifiés aujourd'hui, et seront à affiner selon l'évolution des besoins et des opérateurs/partenaires sélectionnés. La programmation prévisionnelle se compose de :

- Une **offre hôtelière** d'environ 120 chambres qui prendrait place dans le majestueux bâtiment de la Cathédrale
- Une **offre culturelle**, muséale et expérientielle tournée vers l'alimentation ou le chocolat dans le bâtiment le plus emblématique du site, le Moulin Saulnier
- Une **offre de formation** (école de la gastronomie, ateliers de formation, séminaires pour entreprises, restaurant d'application) qui pourrait s'installer facilement dans les salles de réunion et les bureaux déjà existants sur site
- Une **offre événementielle**, grand public ou pour professionnels dans la Halle Eiffel ou dans l'auditorium existant qui pourrait être réutilisé très facilement
- Une **offre de restauration** et d'artisanat pour mettre en avant les savoir-faire et les talents du territoire
- Une **offre de bien être** avec la possibilité d'un centre de soins

Les programmes pourraient prendre place sur le site de la manière suivante :



Proposition de programmation et de localisation pour la Cité du Goût - Lina Gothmeh Architecture



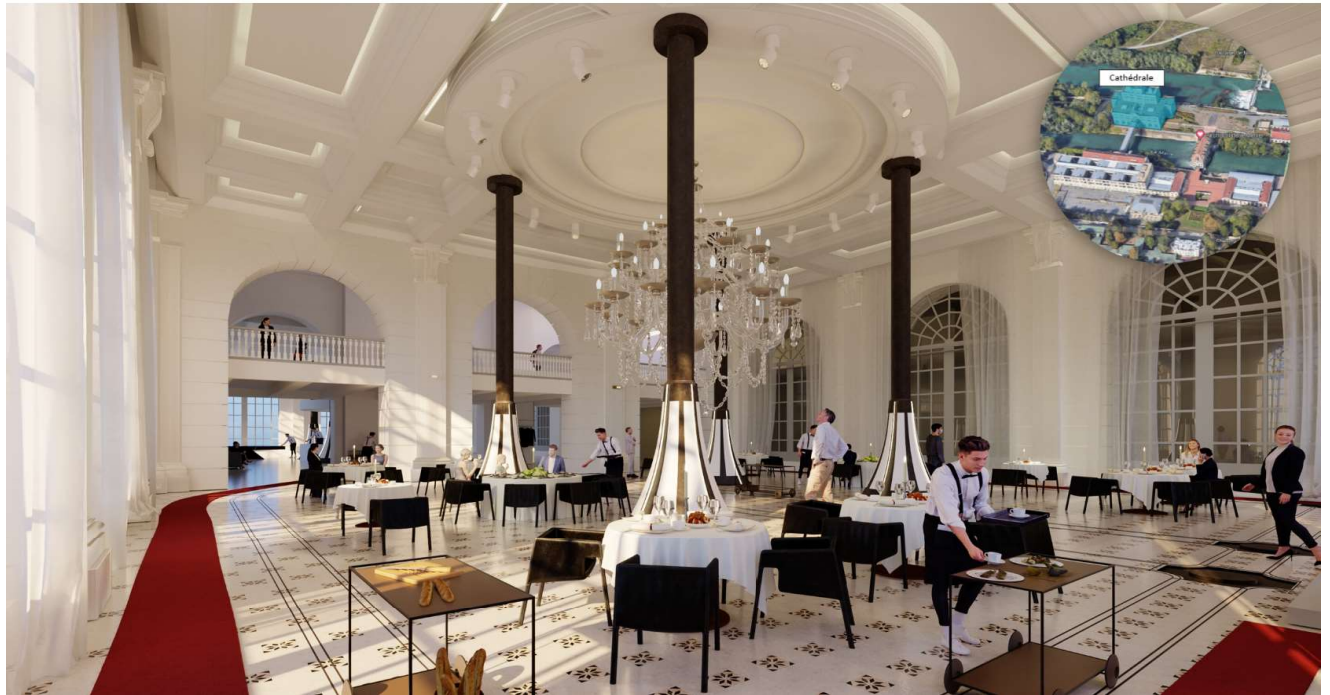
Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



# VILLE DE NOISIEL



*Proposition de restaurant dans le rez-de-chaussée de l'hôtel (bâtiment Cathédrale) - Lina Gothmeh Architecture*



*Proposition de musée, d'offre immersive dans le Moulin Saulnier - Lina Gothmeh Architecture*



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



# VILLE DE NOISIEL



*Proposition de restaurant d'application dans le bâtiment Mezzanine - Lina Gothmeh Architecture*



*Proposition de centre de formation au niveau rez-de-Marne - Lina Gothmeh Architecture*



## C. Les aménagements et espaces ouverts au public

Les aménagements et espaces ouverts au public sont une composante essentielle du Projet pour notamment atteindre les objectifs évoqués précédemment (créer un quartier animé, favoriser les mobilités douces, ouvrir le site au public, relier le site aux quartiers environnants, ...). Les paragraphes ci-dessous détaillent cette ambition et les moyens pour y répondre. Il était également présenté à la concertation, un dossier de présentation niveau avant-projet des principaux aménagements.

### Adapter les aménagements extérieurs pour relier le projet au reste de la ville

Un des grands principes pour les espaces ouverts au public est d'accompagner la mise en valeur du patrimoine bâti exceptionnel du site, tout en adaptant ces espaces extérieurs aujourd'hui inaccessibles depuis les espaces publics (déplacement des personnes à mobilité réduite, sécurisation, amélioration des circulations piétons et cycles...). La conservation et la remise en état d'un maximum d'éléments du site est donc un choix prioritaire. Le second grand principe est d'ouvrir le site au grand public pour la 1<sup>ère</sup> fois de son histoire : la création d'espaces ouverts au public joue alors un rôle primordial, tout comme la « couture » qui y est faite avec les espaces publics environnants, afin de favoriser les porosités. Cela passe par exemple par des démolitions de bâtiments existants datant des années 1990 pour retrouver des vues et des circulations, d'ouvrir certaines grilles qui ont toujours été fermées, et de ponctuellement percer le mur d'enceinte pour créer de nouvelles ouvertures sur la ville.

### Adapter les aménagements extérieurs aux nouveaux usages du projet

AVANT



APRÈS



# VILLE DE NOISIEL

AVANT



APRÈS



CRÉER UN NOUVEL ACCÈS PIÉTONS ET VÉLO AU QUARTIER

Source : Agence de paysage TER

Avec l'ouverture du site au public, il est alors possible d'imaginer les nouveaux usages qui pourraient être envisagés : se promener le long du bras de la Marne, admirer l'architecture du Moulin, profiter des espaces végétalisés qu'offrent le site, s'amuser dans une aire de jeux sécurisée...

Pour cela, il est prévu un travail fin d'utilisation des éléments du site, complété par du nouveau mobilier urbain.



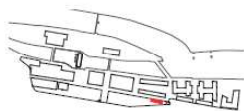
*Proposition d'esplanade sur l'île avec banquettes et accès à la promenade des bords de Marne - Agence TER*



# VILLE DE NOISIEL



*Proposition de gradins donnant sur le Moulin - Agence TER*



|  |                      |                       |        |         |
|--|----------------------|-----------------------|--------|---------|
|  | 17m                  | 17m                   | 4m     |         |
|  | Aire de jeux 2-6 ans | Aire de jeux 6-12 ans | Gradin | Parking |

*Proposition d'aire de jeux pour enfants - Agence TER*

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

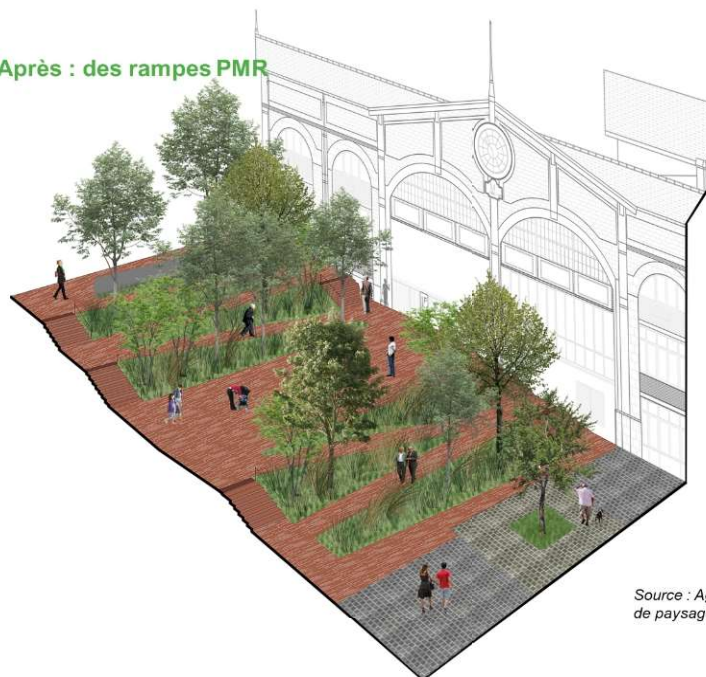
# VILLE DE NOISIEL

Cette ouverture du site doit être possible pour tous, et notamment par les personnes à mobilité réduite. Les cheminements piétons seront adaptés pour permettre à tous les publics de pouvoir profiter de ce site exceptionnel en bords de Marne.

Avant : des escaliers



Après : des rampes PMR



Source : Agence  
de paysage TER

*Proposition de rampe pour personnes à mobilité réduite - Agence TER*

## Créer un quartier apaisé, en donnant la priorité aux piétons et aux cycles

Une stratégie mode doux globale qui est développée sur le projet de la Chocolaterie. Cela est rendu possible grâce à un quartier où les circulations motorisées sont restreintes : les espaces collectifs sont libérés de la voiture personnelle, le développement d'axes réservés aux piétons et cycles est possible. Le projet prévoit la création d'un axe fort, la « rue nouvelle » (une piste cyclable double sens et d'une voie partagée piétonne), traversant le site d'ouest en est. Cet axe permet de relier de manière efficace la Place Gaston Menier au Parc de Noisiel tout en irrigant de nombreux lots immobiliers du projet.



Avant : une voie logistique Nestlé



Après : une rue priorité piétons et cycles

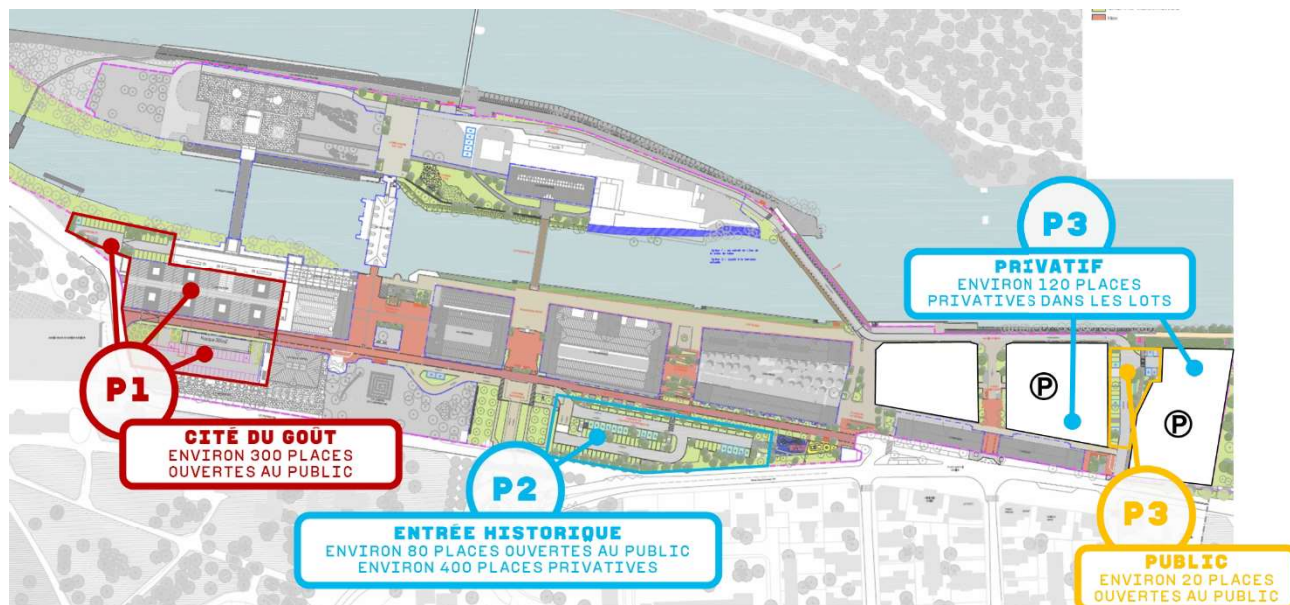


Proposition d'aménagement de la « rue nouvelle » - Agence TER

Les déplacements nord-sud sont aussi facilités pour mieux connecter le reste du tissu urbain avec le site du projet, créant des porosités, et ainsi rejoindre de façon efficace et agréable les bords de Marne, tout en s'insérant avec efficacité au réseau existant du territoire, en interface avec les schémas cyclables stratégiques (Stratégie Cycle de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, Plan Vélo 77...). Une ambition particulière est menée pour favoriser l'utilisation du vélo. Le projet de la Chocolaterie assurera la connexion aux itinéraires cyclables existants ou projetés, les projets immobiliers offriront des locaux vélos faciles d'accès depuis l'extérieur, sécurisés et agréables. La modification du règlement du PLU permet d'imposer un dimensionnement ambitieux des futurs locaux vélos, en réservant un emplacement de vélo pour chaque logement. Des aménagements sont également prévus sur les espaces collectifs ouverts au public afin d'apporter une réponse adaptée aux visiteurs.

## Proposer une juste offre de stationnement, au plus près des besoins

Le projet de la Chocolaterie prévoit des poches de stationnements regroupées et localisées en entrée du site, permettant de libérer les espaces extérieurs de l'emprise de la voiture, de réduire les rejets de polluants et les nuisances sonores. Les axes réservés aux piétons et aux cycles bénéficieront de contrôles d'accès, empêchant les voitures individuelles d'utiliser ces espaces. Certaines poches de stationnements sont ouvertes au public pour permettre aux visiteurs, utilisateurs, clients du site de se rendre en voiture à la Chocolaterie et ainsi répondre à tous les types de besoins.





## III. LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

### A. Explication de la procédure réglementaire

Le Code de l'Urbanisme indique que dans certains cas, une concertation peut être menée préalablement à un dépôt de permis d'aménager. La concertation relative au projet « la Chocolaterie » est concernée. Ainsi, la ville de Noisiel et Linkcity, qui compte déposer deux permis d'aménager à Noisiel, ont mené une concertation réglementaire préalable telle que définie par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Ces permis d'aménager ont pour objet l'autorisation des divisions foncières nécessaires au projet ainsi que l'autorisation de création des aménagements internes au projet. Le projet immobilier (bâtiments) fera quant à lui l'objet de permis de construire qui seront déposés à la suite des permis d'aménager.

Toutefois, cette concertation n'a pas pour seul objet de se conformer à des obligations réglementaires. En effet, la ville de Noisiel et Linkcity ont tenu tout particulièrement à informer les parties prenantes de ce projet et d'échanger avec elles sur la base d'un projet initial et prévisionnel, afin de l'adapter dans la mesure du possible aux attentes de chacun. Ainsi, la concertation se doit d'être utile au projet.

### B. Les objectifs de la concertation

La concertation préalable constitue une phase de rencontre entre le maître d'ouvrage et les parties prenantes du projet avant le dépôt de permis d'aménager. La démarche n'a pas pour seul objectif de répondre aux obligations réglementaires, mais aussi de :

- Informer le public sur le projet de la Chocolaterie sur Noisiel ;
- Permettre l'appropriation du projet et sa compréhension par le public ;
- Permettre au public de s'exprimer sur ce projet ;
- Répondre aux observations du public et si nécessaire, proposer des adaptations au projet.

### C. Le périmètre de la concertation

La concertation sur le projet « la Chocolaterie » à Noisiel a porté sur le périmètre géographique concerné. Toutefois, des observations générales ont été formulées sur le projet et sur sa relation avec le territoire.

Même s'il existe un certain nombre d'invariants, tous les sujets ont pu être débattus sachant qu'il avait été proposé d'aborder en particulier les thématiques suivantes :

- Les aménagements et les espaces ouverts au public ;
- Le projet paysager et les espaces verts ;
- L'offre de commerces et services ;
- Le projet de mobilité et circulation.

## D. Les modalités de la concertation

Conformément à l'arrêté de M. le maire de Noisiel en date du 2 janvier 2023 et portant sur la mise en œuvre de la concertation préalable dans le cadre du projet de la Chocolaterie, la concertation a eu lieu du **mardi 24 janvier (8h45)** au **samedi 25 février 2023 (17h30)** et s'est déroulée selon les modalités ci-après.

### Les modalités d'information du public

Conformément à l'article 300-2 du Code de l'Urbanisme, l'organisation d'une concertation a été portée à la connaissance du public quinze jours avant le début de la concertation, selon les modalités suivantes :

- Parution d'une **annonce de la concertation** dans deux journaux officiels - d'annonces légales : Le Parisien Seine-et-Marne et La Marne ;
- **Affichage de l'information** relative au projet sur les panneaux administratifs de la Ville de Noisiel et au service de l'urbanisme de la Mairie de Noisiel ;
- **Mise à disposition du dossier de concertation** sur un site internet dédié à la concertation : <https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>
- Conformément à l'arrêté de M. le Maire portant sur la mise en œuvre de la concertation préalable, le dossier de concertation comportait une présentation du projet comportant une description de sa localisation, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics. A ce titre, une annexe AVP (annexe H du présent dossier) a permis de présenter en détail les aménagements prévus et les travaux ou réaménagements envisagés.
- A partir du mercredi **24 janvier 2023**, date de début de la concertation, le dossier de concertation était également disponible :
  - En Mairie de Noisiel ;
  - En ligne, sur le site internet de la Ville de Noisiel : <https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>
- **Exposition de panneaux** à l'accueil de l'Hôtel de ville de Noisiel, 26 Place Emile

Menier, 77186  
NOISIEL.

Maie Services publics Démarches Loisirs

### Concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme

Suite à la décision du Conseil municipal d'autoriser la modification du Plan d'occupation des sols sur le site de l'Ancienne chocolaterie, en décembre 2022, le processus de concertation se poursuit. Après plusieurs mois de travail avec l'aménageur Linkcity, désigné par le propriétaire des lieux Nestlé, le projet d'aménagement de ce quartier de Noisiel a évolué. Une Cité du goût se dessine autour d'une valorisation du patrimoine et de la gastronomie, le nombre de logements sera finalement moins élevé, deux sites de constructions de logements neufs sont supprimés et les places de stationnement seront plus nombreuses.

La concertation préalable se déroule à l'Hôtel-de-Ville du **24 janvier (8h45) au 25 février (17h30)**, aux jours et heures habituels d'ouverture. Une exposition présente le projet d'aménagement dans le hall de la mairie. Le public pourra présenter ses observations sur un registre ouvert à cet effet, disponible à l'accueil aux heures d'ouverture de la mairie. Vous pouvez consulter [le dossier en ligne ici](#) et [son annexe ici](#). Il est aussi possible d'interroger le service Urbanisme en appelant le 01 60 37 74 01.

L'aménageur Linkcity tiendra **plusieurs permanences en mairie** : mercredi 25 janvier (14h30 à 17h30), mercredi 1er février (14h30 à 17h30), samedi 4 février (10h à 11h45) et mercredi 22 février (14h30 à 17h30).

Il organisera également **trois balades urbaines sur le site de l'Ancienne chocolaterie** (5, chemin de la Rivière) :

- **Mercredi 8 février** de 16h à 18h30 (consacrée à l'aménagement extérieur et aux mobilités). [S'inscrire ici](#).
- **Samedi 11 février** de 10h à 12h (consacrée aux commerces). [S'inscrire ici](#).
- **Mercredi 15 février** de 16h à 18h (consacrée à la biodiversité sur le site). [S'inscrire ici](#).

Pour y participer, il faut s'inscrire au minimum 48 h à l'avance.

Penser à se munir d'une pièce d'identité (carte d'identité ou permis de conduire). Se présenter devant l'entrée au moins 15 minutes en avance et à porter des vêtements chauds.

#### Accès direct

- La création d'un comité chocolaterie
- Une adresse mail dédiée
- Des réunions publiques régulières
- Point d'étape - novembre 2022

#### Lire aussi

- Plan local d'urbanisme PLU
- Autorisations d'urbanisme
- Adresses utiles
- Grandes opérations d'aménagement en cours

*Affichage de la concertation sur le site internet de la Mairie*



## Les modalités de participation et d'expression du public

- Mise à disposition d'un **registre d'observations et de propositions** par le public, à l'accueil de l'Hôtel de ville de Noisiel, 26 Place Émile Menier, 77186 NOISIEL, aux jours et horaires d'ouverture habituels. Ces observations et propositions ont été formulées par écrit dans le registre évoqué précédemment ou envoyées par mail à l'adresse du service urbanisme de la mairie. L'annexe I enregistre l'ensemble de ces observations et propositions.
- Organisation de **4 permanences ont été assurées en mairie**, en présence du porteur du projet. A ces occasions, le public a pu échanger directement avec ce dernier. Ces permanences ont permis de présenter oralement et de manière détaillée le projet en répondant notamment aux différentes questions des citoyens et en les invitant à compléter le registre, le cas échéant. Les dates et horaires de ces permanences ont été communiquées sur le site internet de la ville, sur les panneaux d'affichage de la ville, ainsi que sur certains réseaux sociaux.

### Dates des permanences :

- Mercredi 25/01 - 14h30-17h30 : Permanence 1
- Mercredi 01/02 - 14h30-17h30 : Permanence 2
- Samedi 04/02 - 9h30-12h15 : Permanence 3
- Mercredi 22/02 - 14h30-17h30 : Permanence 4



*Permanences en Mairie assurées par le maître d'ouvrage*

- Sur le site de La Chocolaterie, situé au 7 Boulevard Pierre Carle 77186 NOISIEL, **3 balades urbaines** ont été organisées afin d'aborder les thématiques précédemment citées, à savoir les aménagements ouverts au public, les mobilités, les commerces et services, et le projet paysager. Elles ont permis au public de visiter le site et de prendre connaissances des différentes études réalisées dans le cadre du Projet. Les balades ont été ouvertes à tous et ont été encadrées par le porteur de projet, la Ville, accompagnés de quelques spécialistes ayant travaillé sur le Projet (arboriculteur et



paysagiste). Conformément à l'arrêté de M. le Maire portant sur la mise en œuvre de la concertation préalable, et prévoyant des éléments d'information supplémentaires pendant la concertation, il a été ainsi mis à disposition du public **plusieurs outils de compréhension et d'expression** :

- Fiches synthèses des études techniques réalisées dans le cadre du projet
- Grands panneaux illustrant les aménagements et transformations du site
- Questionnaire facultatif d'une page à destination du public, avec des questions ouvertes, afin de recueillir l'avis et les observations du public, et surtout pour susciter la réflexion et venir en appui des débats

Ces balades ont été ponctuées d'arrêts devant les aménagements majeurs du projet et d'un temps final dans les locaux de Linkcity afin de discuter librement avec les habitants. Le porteur de projet a ainsi pu répondre à de nombreuses interrogations. Il a été privilégié une organisation des balades en thématiques, même si les citoyens sont restés libres d'aborder d'autres thèmes via leurs questions et remarques.

#### **Dates des balades urbaines :**

- Mercredi 08/02 - 16h-18h30 : Balade sur les aménagements publics et les mobilités
- Samedi 11/02 - 10h-13h : Balade sur les commerces et services
- Mercredi 04/02 - 16h-18h30 : Balade sur la faune, la flore et les arbres.

## **E. Retour sur le déroulement de la concertation**

### **Les permanences en Mairie**

4 permanences ont été assurées en mairie, en présence du porteur du projet. A ces occasions, le public a pu échanger directement avec ce dernier. Ces permanences ont permis de présenter oralement et de manière détaillée le projet en répondant notamment aux différentes questions des citoyens et en les invitant à compléter le registre d'observations et de propositions. Au total, 21 personnes ont assisté aux permanences et ont pu poser des questions sur le projet. Les échanges ont été instructifs avec les participants et se sont déroulés de manière cordiale. La majorité des participants ne sont pas frontalement opposés au projet et comprennent les enjeux propres à la reconversion d'un tel site patrimonial. Certains ont participé à l'enquête publique de fin 2021 et apprécient de pouvoir à nouveau échanger sur la suite du projet. Les comptes rendus des permanences sont restitués en annexe D.

### **Le registre de concertation**

A l'issue de la concertation, on a compté 58 observations et propositions dans le registre de concertation.

### **Les trois balades urbaines thématiques**

Les balades urbaines ont été les temps forts de la concertation, en permettant notamment aux habitants de Noisiel et des alentours de se familiariser avec le projet et faire part de leurs remarques. On a compté au total sur les 3 balades, 78 inscriptions dont des inscrits à plusieurs balades. Certains n'ont finalement pas participé malgré leurs inscriptions.





## Balade sur les aménagements publics et les mobilités :

Une quinzaine de personnes ont pu assister à cette première balade sur le thème des espaces ouverts au public, des mobilités et des circulations. La balade a commencé devant le hall vitré de l'entrée historique par une présentation du projet global en présence du porteur de projet, accompagné du paysagiste du projet (agence TER). Le compte rendu de la balade est restitué en annexe E.



*Départ de la balade urbaine*

Il a été rappelé l'esprit général de la concertation ainsi que le parcours et les thèmes de la balade du jour. L'objet de la balade était de montrer aux habitants tous les espaces qui seront ouverts au public (parfois réaménagés), et présentés dans l'annexe du dossier de concertation (annexe H). Les participants ont bien accueilli le principe d'organiser des balades urbaines sur le site. La démarche du porteur de projet se voulait horizontale, en écoutant toutes les questions et remarques des participants. Elles ont été nombreuses, notamment sur les thèmes du cadre de vie, du patrimoine historique, de l'ouverture du site, du stationnement ou encore sur les équipements pour tous (sport, WC public, locaux associatifs). Les questions et remarques des habitants ont été formulées au fil de la balade et lors d'un point de restitution prévu à la fin de la balade dans les locaux de Linkcity. Autour d'une table, le porteur de projet a présenté une synthèse de l'étude trafic produite par le bureau d'étude Roland Ribl. Il a ensuite répondu aux diverses questions. En dernier lieu, un questionnaire a été distribué pour recueillir les avis et remarques sur les ambitions du projet, les mobilités, la circulation et sur tout autre idée constructive pour faire évoluer le projet.

**Les aménagements, les espaces ouverts au public et les mobilités**  
**Mercredi 8 février 2023 16h**



Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS - BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

En conservant le site historique, faire développer la  
économie de Noisiel et la région tout en préservant l'environnement

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Oui, grâce à cette ouverture, le public "même en  
dehors" de la Cité Menier peut aussi profiter

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Merci à vous de n'avoir négligé cette importance.  
Nous comptons sur vous de gérer au mieux, par  
possible, ce sujet.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobilier urbain, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

Aider la commune et la région à développer son économie  
et conserver aussi la qualité de vie des habitants  
de Noisiel.

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.

Exemple de questionnaire rempli par un participant





# VILLE DE NOISIEL

Au total, 13 questionnaires ont été retournés au maître d'ouvrage et permettent d'obtenir la synthèse suivante :

**Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?**

Faire du site un lieu de rencontre

Cadre de vie des riverains

Vie quotidienne

Patrimoine

Respect des bâtiments historiques

Mur d'escalade

**Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?**

Problèmes de stationnement et circulation sur la RD

Prévoir des stationnements vélos

Favoriser les vélos et piétons

**Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobilier urbain, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?**

Lieux de pratique sportive : escalade, tennis, basket

Lieux couverts pour la vie sociale

Toilettes publiques

Tables de pique-nique

Faire le lien avec le lac olympique

Le mur d'enceinte enclave toujours

**L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?**

Tous les publics peuvent en profiter

Satisfaisant

Très satisfaisant

Problème de la passerelle de la Marne

Démolir le mur d'enceinte

Le mur d'enceinte enclave



## Balade sur les commerces et services :

Une vingtaine de personnes ont pu assister à cette deuxième balade sur le thème des commerces et des services. La balade a commencé devant le hall vitré de l'entrée historique par une présentation du projet global et en particulier de la Cité du Goût. Le compte rendu de la balade est restitué en annexe E.

L'objet de la balade était de présenter aux habitants la programmation provisoire pour la Cité du Goût ainsi que des propositions de commerces et services de proximités à localiser sur le site de La Chocolaterie. La démarche visait à faire part d'une proposition d'offre commerciale afin de la confronter aux avis et besoins des habitants pour l'enrichir. Les remarques des citoyens ont porté globalement sur les thèmes du patrimoine historique et industriel, le stationnement, les besoins en matière de commerces de proximité, le dynamisme global du centre-ville de Noisiel, les besoins médicaux.

Les questions et remarques des habitants ont été formulées au fil de la balade et lors du point de restitution prévu à la fin de la balade dans le hall d'Atrium et dans les locaux de Linkcity. Durant la balade, le porteur de projet a distribué une synthèse de l'étude commerces et services produite par le bureau d'étude Bérénice. Il a ensuite répondu aux diverses questions. En dernier lieu, un questionnaire a été distribué pour recueillir les avis et remarques sur l'offre de commerces. Il a notamment été demandé quels autres commerces ou services étaient envisageables.

Seulement 3 questionnaires ont été retournés au maître d'ouvrage, ce qui ne permet pas d'obtenir un avis suffisamment représentatif de tous les participants.

**Les commerces et les services – Samedi 11 février 2023 10h-12h**



*Parcours de la balade commerces et services*



*Point d'arrêt dans le bâtiment Halle Eiffel*



# VILLE DE NOISIEL

## Balade sur la faune, la flore, les arbres :

Une vingtaine de participants a assisté à la troisième balade sur le thème de la biodiversité. La balade a commencé devant le hall vitré de l'entrée historique par une présentation du projet global et en particulier des espaces verts. Le porteur de projet était accompagné de l'arboriculteur du projet (Société Paysarbre), spécialiste des arbres, qui l'accompagne dans le diagnostic phytosanitaire des arbres et la définition d'une stratégie de préservation des arbres. Le compte rendu de la balade est restitué en annexe E.

L'objet de la balade était de comprendre les enjeux autour de la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal (arbres, arbustes, flore) ainsi que de la faune du site de La Chocolaterie. La démarche visait à faire part de l'ambition du porteur de projet de préserver un maximum d'arbres tout en trouvant un équilibre avec les besoins du projet. L'enjeu était également de sensibiliser les habitants à la santé des arbres et à leur maintien à moyen et long terme sur le site. Il leur a pour cela été communiqué une synthèse de l'étude du diagnostic des arbres, produite par Paysarbre. Le parcours de la balade s'est arrêté sur les principaux points d'intérêts : ensembles remarquables d'arbres, platanes anciens, espaces verts, berges de la Marne.

**La faune, la flore et les arbres – Mercredi 15 février 2023 16h-18h**



*Parcours de la balade sur la biodiversité*





*Point d'arrêt en présence d'un arboriculteur*

## Le profil des participants

On a compté environ 78 inscriptions aux balades urbaines. Parmi ces inscriptions, plusieurs personnes se sont inscrites à au moins deux balades et sont donc comptées deux ou trois fois. Les participants aux balades étaient majoritairement des riverains de la Cité Menier, principal quartier résidentiel à proximité de La Chocolaterie, mais aussi des membres des associations du quartier de la Mairie. Les balades et permanences étaient organisées le mercredi après-midi et le samedi matin pour permettre la participation d'un public le plus large possible. Pour autant, la majorité des participants étaient d'un âge moyen de 50 ans et plus.

## F. Les suites de la concertation

A l'issue de la concertation préalable, Monsieur le Maire a établi le présent bilan de la concertation pour le transmettre dans un délai maximum de 21 jours au maître d'ouvrage Linkcity, à compter de la date de clôture de la concertation. À la suite de la réception du bilan, Linkcity expliquera comment elle a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan.

Le bilan de la concertation et la réponse apportée par la société Linkcity seront mis en ligne à l'adresse internet suivante :

<https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>

Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation ainsi que la réponse du maître d'ouvrage seront joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées par la société Linkcity.



## IV. RESTITUTION THÉMATIQUE DES AVIS

Cette restitution constitue une synthèse des avis exprimés lors de la concertation, dont 58 exprimés dans le registre d'observations, mais aussi des avis exprimés oralement pendant les permanences et les balades urbaines ainsi que les observations transmises via les réponses aux questionnaires.

Pour plus de clarté, cette restitution est organisée selon les principaux thèmes abordés au cours de la concertation.

### A. Le projet global

Une partie des citoyens ont accueilli favorablement le projet qui apparaît comme une opportunité pour « donner un nouveau souffle au quartier » et « redynamiser la ville de Noisiel » : « ce site doit vivre et évoluer », notamment grâce à l'ouverture au public d'un « site remarquable et emblématique ». Certains évoquent leur envie de se déplacer davantage sur le site, pour notamment y visiter la Cité du Goût ou se balader en bords de Marne. Néanmoins, des riverains se disent toujours opposés au projet dans sa globalité dénonçant « la détérioration du cadre de vie actuel », l'arrivée de nouveaux habitants, le « manque de stationnement », la « détérioration du trafic » ou encore les incidences sur les arbres.

Pour donner suite à l'enquête publique de fin 2021, la ville de Noisiel et le porteur de projet s'étaient engagés à dialoguer avec les habitants, pour que le projet de la Chocolaterie puisse s'enrichir de leurs remarques.

A ce titre, au cours de la concertation, Linkcity a pu rappeler les modifications du projet afin de tenir compte des remarques du public lors de l'enquête publique de 2021 (diminution du nombre de logements, augmentation du stationnement...). Ainsi, le projet global a déjà évolué au cours des précédents échanges avec le public et le porteur de projet devra également apporter des éléments de réponse suite à l'organisation de la présente concertation. Ainsi, certains habitants, opposants ou non au projet, reconnaissent « des évolutions favorables », grâce par exemple à la suppression des logements sur l'île de la Marne, l'offre de commerces et de services.

### B. La démarche de concertation

Les participants aux balades urbaines ont apprécié ce format afin de mieux localiser et imaginer le projet futur et toutes les conséquences sur le site. Les permanences et les balades ont permis de répondre en direct aux interrogations des citoyens.

Certains citoyens regrettent cependant le caractère « succinct » de l'exposition prévue en mairie, avec notamment un « manque de précision sur les bâtiments, sans visuels ni vidéo pour les illustrer ».

Le format de l'exposition en mairie se voulait synthétique afin d'apporter un niveau de connaissance égal à tout le monde, notamment à ceux qui n'ont pas participé aux Comités Chocolaterie ou aux réunions publiques. Sur le contenu, il a été rappelé que la concerta-



tion portait sur le projet global (davantage à l'échelle du projet d'aménagement que des programmes immobiliers) et que la conception des programmes immobiliers se fait dans un second temps.

D'autres habitants regrettent l'absence des autres acteurs du projet lors de la concertation, au regard notamment de son intérêt régional (préfecture, EPA Marne, acteurs privés...). Plusieurs participants réclament d'autres réunions de concertation et que ce bilan de la concertation soit restitué lors d'une réunion publique qui réunirait autour de la table tous les acteurs privés et publics. Des habitants ont fait part de leurs craintes quant au fait que le projet soit déjà arrêté. Il a été répondu que le projet n'était arrêté que dans ses grandes lignes, nécessaires au dépôt du permis d'aménager, et que des échanges avec le public pourraient avoir lieu pendant les phases ultérieures.

Plusieurs commentaires mettent en évidence la volonté des citoyens d'avoir accès à toutes les études menées sur le site et au bilan financier de l'opération.

Linkcity a répondu qu'à la suite de l'enquête publique de fin 2021, il s'était engagé à communiquer les principales études et diagnostics, pour que tous les enjeux autour du projet de la Chocolaterie soient partagés. Ainsi pour résumer et vulgariser ces études techniques, Linkcity a communiqué 4 fiches synthèses (cf. annexe F) sur les thèmes sensibles suivants : commerces/services, faune/flore, diagnostic des arbres, circulation. Les fiches présentent l'état initial du site, ses enjeux puis les incidences du projet. De plus, toutes les études du projet seront à retrouver dans le dossier d'évaluation environnementale et seront donc mises à disposition du public lors du dépôt des permis d'aménager.

## C. L'insertion du projet dans son territoire

Plusieurs riverains se sont interrogés sur les modifications du cadre de vie actuel qui pourraient advenir à la suite de la réalisation du projet, au regard notamment de la hauteur des bâtiments neufs, et de l'intégration du projet dans son quartier. De plus, ils demandent que Linkcity « raisonne à une échelle plus large que le périmètre de la Chocolaterie », afin de prendre en compte les autres projets aux alentours.

La maîtrise d'ouvrage a répondu que le projet a été pensé pour être complémentaire et pleinement intégré à la Cité Menier et à son environnement proche (bords de Marne, Parc de Noisiel). L'ouverture intégrale du site, resté longtemps fermé aux habitants, permettra aux riverains de bénéficier d'espaces publics de qualité, des promenades des bords de Marne et de contempler un patrimoine historique remarquable à proximité de leurs habitations. Le cadre de vie s'en verra ainsi amélioré. D'un point de vue urbain, plusieurs liaisons paysagères permettront de relier physiquement et symboliquement la Chocolaterie au reste de la Cité Menier, grâce à l'ouverture d'une partie du mur d'enceinte et l'ouverture des portails.

Concernant les immeubles neufs sur Atrium, le projet prévoit des constructions de 6 étages, avec une attention portée sur leur insertion dans le bâti existant et l'environnement proche. Les hauteurs sont progressives pour une meilleure intégration (R+4 côté Route Départementale et R+6 côté Marne). Les concours d'architectes permettront de définir un projet s'intégrant parfaitement dans son environnement.



Le projet prévoit également un stationnement adéquat afin d'absorber les flux potentiels des futurs logements, des visiteurs de la Cité du Goût, des promeneurs. Il a notamment été présenté la synthèse du diagnostic et des recommandations de l'étude trafic.

## D. Les aménagements et les espaces ouverts au public

La quasi-totalité des participants à la concertation ont plébiscité l'ouverture du site au public, en se réjouissant que tous les publics puissent en profiter et pas seulement les futurs résidents ou les riverains. Le maître d'ouvrage et la Commune devront en revanche garantir les conditions de l'appropriation du site par le public. Par ailleurs, des habitants souhaitent que la Commune accorde une grande importance à l'entretien du site et des espaces publics, lorsqu'ils lui auront été rétrocédés. Certains citoyens demandent que des lieux nécessaires à la vie sociale ou sportive des habitants soient aménagés (co-working, local associatif, escalade, basket, etc.), en particulier pour des publics plus jeunes.

Le maître d'ouvrage a assuré que le site sera effectivement ouvert au public, 24h/24h, tous les jours, et que l'aménagement de places piétonnes permettra aux habitants de venir déambuler dans le quartier, de se rencontrer, discuter et d'avoir des interactions sociales. Le projet prévoit l'aménagement de gradins en face du Moulin, en bord de Marne. Les usagers pourront ainsi se poser, y manger, lire, ou tout simplement admirer les vues des monuments historiques et de la Marne. La présence d'un commerce de rue en bord de Marne, de type guinguette pourrait également répondre à ces besoins. Linkcity réfléchit également à l'aménagement d'un parcours sportif.

## E. La circulation

Un certain nombre de participants ont fait état des impacts du projet sur la circulation, notamment sur la RD 10P, parfois sujet à des ralentissements de trafic voire des embouteillages. Ils craignent une aggravation de ces difficultés aux heures de pointe et une augmentation des nuisances (sonores ou encore des pollutions atmosphériques).

Une synthèse de l'étude trafic réalisée par le bureau d'étude Roland Ribl a été présentée aux habitants (cf. fiche synthèse trafic en annexe F). Elle présente un diagnostic des flux de trafic en 2019 (présence Nestlé) et à horizon 2030 (fin de projet) qui tient compte des autres projets du territoire (ZAC des Coteaux à Torcy, l'ancien site de l'EPAMARNE, la quartier des Deux-Parcs-Luzard à Noisiel et l'Île de Loisirs de Vaires-sur-Marne). Globalement, le projet de la Chocolaterie induit aux heures de pointe une augmentation de trafic comprise entre 10 et 13%. Toutefois, on constate que cette augmentation engendre un rééquilibrage entre les sens de circulation et les intersections, ce qui permet de compenser l'augmentation du trafic. L'étude montre également que la fréquentation des intersections reste acceptable (il n'est pas projeté de saturation de l'infrastructure). Aussi, il a été évoqué des solutions techniques d'aménagement de voirie afin de limiter les incidences sur le trafic, qui doivent être validées par le département de Seine-et-Marne en charge de la voirie.

Concernant cette étude, plusieurs citoyens ont demandé à ce qu'elle soit de nouveau réalisée aujourd'hui, après le départ de Nestlé et avant la réalisation du projet.





## F. Les transports en commun et mobilités douces

A plusieurs reprises, des citoyens ont exprimé le souhait d'avoir une meilleure desserte en transport en commun reliant la gare RER de Noisiel à la Chocolaterie. Un habitant a souligné la pertinence de favoriser les mobilités douces (piétonnes et cycles) à l'intérieur du site. Néanmoins, plusieurs avis mettent en avant le fait que les habitudes actuelles des ménages ne sont pas de se déplacer majoritairement à pied ou en vélo, mais qu'ils devraient avoir besoin de leur voiture et donc de places de stationnement pour effectuer leurs activités du quotidien.

La Ville de Noisiel a rappelé travailler activement, en relation avec Île-de-France Mobilités, à la création d'une nouvelle ligne de bus 311 qui devrait être mise en service à court terme, soit avant la livraison du projet. Elle permettra de doubler l'offre du bus 211, en reliant Noisiel-RER et Terre Ciel. L'arrêt de bus devra être mis aux normes, notamment pour les PMR.

Le porteur de projet a fait part de sa recherche d'un équilibre entre la piétonisation des espaces publics, la priorité accordée aux vélos et le besoin en stationnement des futurs usagers. L'ambition est de favoriser les déplacements à pied et à vélo à l'intérieur du site de La Chocolaterie afin d'avoir un quartier apaisé et de réduire les nuisances sonores comme environnementales. A ce titre, la Rue Nouvelle sera exclusivement dédiée à ce type d'usage, en plus des accès pompiers et autres véhicules utilitaires nécessaires. Le porteur de projet a mené de nombreuses études sur le besoin en stationnement, notamment au regard du nombre de logements prévus par le projet. Plusieurs poches de stationnement privatives et publiques sont aménagées dans cet objectif, aux portes d'entrée du site. L'idée est que les habitants et usagers garent leur voiture à l'entrée du site et terminent les derniers mètres à pied, ce qui favorise les mobilités actives. Cela permet également de générer des flux de piétons aux abords des commerces de proximité.

## G. Le stationnement

Plusieurs participants craignent l'apparition de « problèmes de stationnement sur le site, avec notamment des usagers qui se gareront dans les rues de la Cité Menier ». Le nombre de places de stationnement prévus est jugé « insuffisant » et « malheureusement inférieur aux besoins futurs ». Des doutes subsistent sur le dimensionnement des parkings afin d'accueillir le public de la Cité du Goût mais aussi les clients des futurs commerces de proximité.

Linkcity a indiqué que le projet a évolué à la suite de l'enquête publique de fin 2021 : les ratios de stationnement ont été modifiés et augmentés afin de se caler sur les ratios utilisés sur le reste de la commune, à savoir une place de stationnement pour les petits logements et 1,45 places pour les grands logements (T3 et plus). A date, l'offre globale de stationnement est d'environ 1100 places, contre 900 places dans le projet présenté lors de l'enquête publique. Une grande partie de ses stationnements sera ouverte au public afin de répondre aux besoins de la Cité du Goût, des visiteurs, des clients des commerces et services de proximité. Plus de 500 places seront accessibles aux usages autres que ceux des logements. Les poches de stationnement publiques étant prévues au niveau des points



d'entrée du projet, la majeure partie des déplacements dans le quartier se feront à pied ou à vélo. De plus, la mixité des fonctions, avec une offre de commerces et de services de proximité permettra de limiter l'usage de la voiture. Les habitants de la Cité Menier et des logements de la Chocolaterie pourront parcourir à pied ou à vélo les quelques centaines de mètres pour se rendre dans ces commerces.

## H. La faune et la flore

Ce thème a été présenté lors de la 3ème balade, via la distribution d'une fiche synthèse (cf. annexe F) de l'étude réalisée par l'écologue sur la faune et la flore du site. Toutefois, ce thème n'a pas recueilli de retours significatifs de la part des habitants, si ce n'est des interrogations sur la conservation de la ZNIEFF 1 qui s'étend sur l'île et les berges, et l'implantation de nichoirs insuffisante pour préserver la faune sur le site. Le sujet des arbres, ci-après, s'y est substitué.

## I. Le projet paysager et les espaces verts

Le projet paysager et les espaces verts ont été présentés lors des première et troisième balades urbaines, en présence du paysagiste et de l'arboriculteur du projet. Toutefois lors de ces balades ainsi que dans le registre d'observations, c'est le sujet des arbres qui est apparu comme un des points d'attention majeurs.

Le registre et les prises de parole des habitants ont fait état de l'inquiétude sur le secteur Platanes, en témoigne certains habitants : « On ne doit pas détruire des arbres qui ont 100 ans et qui ont connu l'histoire du site » ; « Pourquoi ne conserve-t-on pas tous les arbres de Platanes ? ». Plusieurs avis ont fait part de leur envie que la limite communale entre Noisiel et Torcy soit modifiée, afin d'implanter différemment le projet du bâtiment Platanes, et ainsi éviter l'abattage de plusieurs arbres. De plus, une autre inquiétude demeure sur les bâtiments neufs du secteur Atrium, avec le risque que les constructions modifient l'environnement des arbres et détruisent leurs systèmes racinaires.

Il a été rappelé par l'arboriculteur, qui a étudié le site, qu'il y a très peu d'arbres remarquables sur le site et qu'il s'agit plutôt d'ensembles d'arbres (bouquets) remarquables. Par ailleurs, Linkcity a confirmé son engagement de limiter au maximum l'abattage d'arbre, négligeable au vu de l'ampleur du patrimoine arboré et de la replantation prévue. Sur le secteur Platanes, l'arboriculteur a expliqué que certains platanes rencontrent des problèmes sanitaires (champignon, boursouflure) qui rendent impossible leur maintien à court/moyen terme. Sur ce même secteur, le porteur de projet a expliqué les principes d'implantation des bâtiments en forme de « L » autour des arbres, permettant de conserver le bouquet remarquable de platanes et conserver un maximum les arbres.

De plus, la Commune et Linkcity rejoignent les habitants sur le fait que les arbres contribuent tant aux qualités paysagères qu'environnementales du site et des logements. Linkcity a fait part de sa démarche pragmatique d'abattre de manière très ponctuelle des arbres en mauvais état de santé pour laisser le plus de chance possible à une majorité d'arbres en bonne santé. Ce qui compte c'est le maintien et la prospérité des arbres à moyen et long terme.



Le suivi et la protection des arbres en phase travaux ont également été évoqué. Linkcity a rappelé son accompagnement par Paysarbre, qui intervient à double titre sur le projet. Dans un premier temps, un diagnostic de l'état général des principaux arbres a été réalisé (226 arbres caractérisés selon leur état de santé, dimensions, positionnement par rapport aux infrastructures, âge). Dans un second temps, Paysarbre établit des préconisations pour conserver dans les meilleures conditions les arbres du site, en particulier dans la phase travaux. Ainsi, des fiches arbres indiqueront des mesures concrètes d'entretien et de préservation des arbres (taille des branches, suivi de l'état sanitaire, etc.). Durant la phase travaux, des palissades entièrement fermées seront disposées autour des arbres. Un suivi précis et méthodique sera ainsi assuré par l'arboriculteur avant, pendant et après les travaux, pour s'assurer notamment du bon respect des mesures de l'évaluation environnementale. Un certain nombre d'habitants veulent que la ville mène une contre expertise sur l'état général des arbres et d'autres s'interrogent quant à l'entretien des sujets au sein des futures copropriétés et sur l'espace public.

## J. L'offre de commerces et services

De manière générale, les habitants ont accueilli favorablement la proposition de commerces et services pour le site de la Chocolaterie, avec néanmoins des observations et demandes de précision. Si les participants ont apprécié la proposition d'une maison de santé et d'une crèche, à la demande de la Commune, un habitant a demandé que les tarifs soient accessibles financièrement. De plus, ils ont rappelé que l'offre commerciale devait correspondre à leurs besoins et qu'elle ne concurrence pas les commerces présents sur la place Emile Menier. Ils souhaitent par ailleurs disposer d'un lieu collectif pour les associations de quartier. Enfin, des participants ont exprimé d'autres propositions de commerces et services comme une librairie, un caviste ou encore une laverie.

Le maître d'ouvrage a rappelé que l'objectif de l'offre en commerces et services de la Chocolaterie est d'être en complémentarité avec les commerces et services de la Cité Menier, ce qui renforce l'effet de polarité du centre-ville. Linkcity a notamment mené des études sur l'environnement commercial autour du site. Une fiche synthèse de ces études a été présentée aux habitants afin qu'ils puissent s'emparer de ces enjeux (annexe F). Il s'agit ainsi de proposer une offre de commerces et services la plus adaptée au territoire, à la fois dans sa localisation, sa complémentarité avec l'existant (Cité Menier), son adaptation aux attentes des riverains et son dimensionnement. Sur ce dernier point, il a été expliqué que l'offre de commerces de proximité est conçue et programmée de manière relativement faible pour la taille du projet de la Chocolaterie afin de ne pas concurrencer l'offre de la Cité ouvrière.

Durant la balade urbaine dédiée à cette thématique, de nombreuses questions ont été posées sur l'avenir des coques commerciales au sein du projet, notamment sur le mode de gestion ou encore sur leur emplacement afin d'avoir une visibilité sur le Boulevard Pierre Carle.

De plus, le sujet de l'école maternelle et élémentaire a été évoquée au travers de plusieurs avis. Le conseil municipal a d'ores et déjà décidé de majorer la taxe d'aménagement appliquée sur le périmètre du projet à 20 %. Cela permettra de financer l'extension





et la restructuration du groupe scolaire Maryse Bastié/Jules Ferry, afin de répondre aux besoins des futurs habitants du site. Ces aménagements devraient être finalisés pour la première livraison de logement.

## K. La cité du Goût

La Cité du Goût, équipement à rayonnement touristique du projet, a suscité de nombreux avis positifs des habitants. Ils jugent positivement la réhabilitation du patrimoine historique et la perpétuation de l'histoire du chocolat. D'ailleurs, certains habitants regrettent que la dénomination « Cité du Goût » ne soit pas assez représentative de Noisiel et du chocolat. Il faudrait que le mot « Chocolat » apparaisse clairement dans l'intitulé de la Cité du goût, comme la ville de Dijon l'a fait avec la « Cité de la Gastronomie et du Vin ». Le porteur de projet rappelle que le nom « Cité du Goût » est provisoire et partage l'idée d'intégrer la référence au chocolat dans le nom définitif de l'équipement afin de rendre hommage à l'histoire industrielle et agroalimentaire du site - et se différencier des autres cités gastronomiques françaises.

Compte tenu des volumes existants, un habitant suggère d'y installer une salle d'escalade. Une autre habitante souhaite que le musée porte sur l'histoire des Menier et qu'il soit « vivant et immersif », à l'instar du projet de l'Escape Game qui pourrait s'articuler autour d'une intrigue au temps des Menier, avec costumes et matériel d'époque. Un travail collaboratif est engagé avec le service patrimoine de la Ville pour perpétuer l'histoire du chocolat et de la chocolaterie des Menier. La Cité du Goût, via son offre culturelle, muséale et expérientielle sera tournée vers l'alimentation ou le chocolat dans le bâtiment le plus emblématique du site, le Moulin Saulnier.

Des citoyens ont exprimé leur crainte de ne pas voir aboutir le projet de la Cité du Goût, par manque ou absence d'investisseurs, de partenaires institutionnels (Région), d'un calendrier ou même d'une programmation plus précise.

Au cours des balades urbaines, Linkcity a fait visiter les différents bâtiments historiques dans lesquelles il est projeté d'y installer la Cité du Goût. Le public a pu constater l'adéquation entre le bâti et les programmes qu'il est envisagé d'y implanter. Néanmoins, certains ont pointé un manque d'informations sur la programmation de cette Cité du Goût, son financement et son entretien.

## V. ANNEXES

### A. Arrêté de concertation

Envoyé en préfecture le 05/01/2023  
 Reçu en préfecture le 05/01/2023  
 Publié le   
 ID : 077-217703370-20230102-ARR2022\_0425-AR

VILLE DE NOISIEL

DIRECTION GENERALE DES SERVICES/SERVICE URBANISME - POLITIQUE DE LA VILLE/SECTEUR URBANISME

ARR2022\_0425

#### ARRÊTÉ

**OBJET : MISE EN OEUVRE D'UNE CONCERTATION PRÉLABLE DANS LE CADRE DU PROJET DE LA CHOCOLATERIE**

Le Maire de la Commune de Noisiel,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.103-2, L.103-3 et suivants, L.300-2 et R.300-1 et suivants ;

**VU** le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.120-1 II, 1°, 3° et 4°, L.121-15-1, L.123-1,

**VU** la délibération du Conseil municipal n°DEL2022\_0157 en date du 13 décembre 2022 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n°1 par déclaration de projet, ainsi que l'intérêt général du projet de La Chocolaterie,

**VU** la volonté du maître d'ouvrage, la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, et de la commune de NOISIEL d'organiser une concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme,

**VU** le dossier de présentation du projet comportant une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des aménagements envisagés, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords,

**CONSIDÉRANT** que l'article L.300-2 du code de l'urbanisme prévoit que les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager situés sur un territoire couvert par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage,

**CONSIDÉRANT** que la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE s'est engagée dans le développement d'un projet de réhabilitation des usines historiques Menier, ex-siège de Nestlé France à Noisiel, composé principalement :

1/4

hôtel de ville  
 tél. 01 60 37 73 73 / fax. 01 60 37 74 49



place E.Menier B.P. 35  
 77426 Marne la Vallée cedex 2



Envoyé en préfecture le 05/01/2023  
Reçu en préfecture le 05/01/2023  
Publié le   
ID : 077-217703370-20230102-ARR2022\_0425-AR

## VILLE DE NOISIEL

Suite de l'arrêté n° ARR2022\_0425

Portant « Mise en œuvre d'une concertation préalable dans le cadre du projet de la Chocolaterie » (2)

- Du « Quartier de la Marne » comprenant une programmation de logements (560 logements), de résidence étudiante (115 chambres) et de commerces et services de proximité (environ 700 m² de surface de plancher) ;
- De la « Cité du Goût », équipement culturel, touristique, évènementiel, de formation et de bien-être de rayonnement supra-communal ;
  - De la création d'un réseau de voiries et de cheminements internes au projet, qui seront ouverts au public dans l'objectif de réappropriation des habitants de ce site historique,

**CONSIDÉRANT** que le projet doit faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire :

- de différents permis d'aménager au titre de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme et portant sur la réalisation des aménagements de voiries et réseaux divers, des systèmes de gestion des eaux impliquées de façon accessoire par les aménagements.
  - o a) création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ;
  - o j) aires de stationnement ouvertes au public contenant au moins cinquante unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- de permis de construire ou permis de construire valant division portant sur la réalisation des projets immobiliers.

**CONSIDÉRANT** que la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE a fait part de son souhait que soit organisée sur le fondement de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme une concertation préalable au dépôt de ses demandes d'autorisations d'urbanisme, et que le dossier transmis au maître d'ouvrage présente le projet et comporte notamment une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords,

### ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** une concertation préalable sera organisée sur le projet de la Chocolaterie dans le cadre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme préalablement au dépôt par la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE de ses demandes de permis d'aménager conformément à l'article R.421-19 a) et j) du code de l'urbanisme,

**ARTICLE 2 :** Le dossier de concertation préalable comporte :

2/4

hôtel de ville  
tél. 01 60 37 73 73 / fax: 01 60 37 74 49



place E. Menier B.P. 35  
77426 Marne la Vallée cedex 2

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



Envoyé en préfecture le 05/01/2023  
 Reçu en préfecture le 05/01/2023  
 Publié le   
 ID : 077-217703370-20230102-ARR2022\_0425-AR

## VILLE DE NOISIEL

Suite de l'arrêté n° ARR2022\_0425

Portant « Mise en oeuvre d'une concertation préalable dans le cadre du projet de la Chocolaterie » (3)

- le présent arrêté ;
  - un dossier de présentation du projet comportant une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords ;
  - un registre permettant de recueillir les observations du public.
- Ce dossier pourra en tant que de besoin être complété par des éléments d'information supplémentaires pendant toute la période de concertation,

**ARTICLE 3 :** La concertation se déroulera du mardi 24 janvier 2023 au samedi 25 février 2023.

**ARTICLE 4 :** Les modalités de la concertation sont arrêtées comme suit :

- exposition de panneaux à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Noisiel, 26 Place Émile Menier - 77186 NOISIEL,
- mise à disposition d'un registre permettant la formulation d'observations ou de propositions par le public à l'Hôtel de Ville de Noisiel, 26 Place Émile Menier - 77186 NOISIEL,
- mise en ligne du dossier de présentation du projet sur le site internet de la mairie de NOISIEL, à l'adresse suivante : <https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>
- Organisation de 3 balades urbaines sur le site de la Chocolaterie, situé au 7 boulevard Pierre Carle 77186 NOISIEL dont les dates et les horaires seront précisés en temps voulu sur la page internet du projet,
- Organisation de permanences en mairie avec le porteur du projet dont les dates et les horaires seront précisés en temps voulu sur la page internet du projet,

**ARTICLE 5 :** Les modalités de la concertation seront communiquées au public par affichage en mairie, sur le site internet de la Commune et par voie de presse dans deux journaux 15 jours avant le début de la concertation,

**ARTICLE 6 :** Les observations ou propositions formulées seront enregistrées et conservées,

**ARTICLE 7 :** A l'issue de la concertation préalable, Monsieur le Maire établira le bilan de la concertation et le transmettra à la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE dans un délai maximum de 21 jours à compter de la date de clôture de la concertation afin que cette dernière explique comment elle a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan,

**ARTICLE 8 :** Le bilan de la concertation et la réponse apportée par la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE seront mis en ligne à l'adresse internet suivante : <https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>

**ARTICLE 9 :** Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation sera joint aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées par la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE.

3/4

hôtel de ville  
 tél. 01 60 37 73 73 / fax. 01 60 37 74 49



place E.Menier B.P. 35  
 77426 Marne la Vallée cedex 2

Hôtel-de-Ville  
 Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
 77426 Marne-la-Vallée cedex 2

Envoyé en préfecture le 05/01/2023  
 Reçu en préfecture le 05/01/2023  
 Publié le   
 ID : 077-217703370-20230102-ARR2022\_0425-AR

## VILLE DE NOISIEL

Suite de l'arrêté n° ARR2022\_0425

Portant « Mise en œuvre d'une concertation préalable dans le cadre du projet de la Chocolaterie » (4)

**ARTICLE 10 :** Ampliation du présent arrêté est transmise à :

- La société LINKCITY ILE DE FRANCE;
  - Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;
  - Madame le Directeur général des services de la Ville de Noisiel ;
  - Le secteur concertation avec les habitants ;
- chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 11 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux (2) mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique télé-recours citoyens, accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 12 :** Le présent arrêté est rendu exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'État.

Fait à Noisiel, le 2/01/2023

La Maire  
  
 Natheue viskovic

4/4

hôtel de ville  
 tél. 01 60 37 73 73 / fax, 01 60 37 74 49



place E.Menier B.P. 35  
 77426 Marne la Vallée cedex 2

Hôtel-de-Ville  
 Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
 77426 Marne-la-Vallée cedex 2

# VILLE DE NOISIEL

## B. Certificat d'affichage en mairie de Noisiel

### VILLE DE NOISIEL

#### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Mathieu VISKOVIC, Maire de NOISIEL, certifie que :

L’avis prescrivant la concertation préalable au dépôt des demandes d’autorisations d’urbanisme du projet de la Chocolaterie, a fait l’objet d’un affichage du 02 janvier 2023, au 25 février 2023 inclus :

- sur les panneaux d’affichage situés : Place Émile Menier en Mairie principale, Grande allée des impressionnistes, Avenue de la République, Cours des Deux Parcs, devant le commerce Tang Frères, Place Gaston Defferre, Allée Jean Paul Sartre, Rue du Bois de la Grange, Cours du Buisson devant le groupe scolaire de la Ferme du Buisson, 54 Cours du Buisson, Place du Front Populaire et Rue Scapin.
- sur les panneaux d’affichage électronique situés sur la Place Émile Menier, la Place Gaston Defferre et sur le Cours du Buisson
- sur le site de la Chocolaterie : sur la Place Gaston Menier et le Chemin de la Rivière (entrée principale)

En foi de quoi, le présent certificat est rédigé pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Noisiel, le

Le Maire

Mathieu VISKOVIC

hôtel de ville  
tél. 01 60 37 73 73 / fax. 01 60 37 74 49



place E. Menier B.P. 35  
77426 Marne la Vallée cedex 2

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2







### Avis de Décès

**LES ORMES-SUR-VOLZUE (77)**  
Mme Anita VERNET, son époux Etienne VERNET et leurs enfants Jérôme VERNET et Céline VERNET, ont le plaisir de vous faire part du décès de  
Mme Anita VERNET, née le 12 janvier 1925, à l'âge de 97 ans.  
Mme Anita VERNET, née le 12 janvier 1925, à l'âge de 97 ans.  
Mme Anita VERNET, née le 12 janvier 1925, à l'âge de 97 ans.

**M. Philippe VERNET**  
survenu à PROVINS, le 2 janvier 2023, à l'âge de 64 ans.

La cérémonie civile sera célébrée au cimetière de PROVINS, le 3 janvier 2023, à l'âge de 97 ans.  
La cérémonie religieuse sera célébrée, le 3 janvier 2023, à l'âge de 97 ans, à l'église Saint-Jacques de PROVINS, à l'âge de 97 ans.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

### PROVINS (77)

Une pensée pour  
Mme Marie-Anne SAMPIERI, son époux Jean-Lucien SAMPIERI et leurs enfants LÉONIE, MARTINE SAMPIERI et Didier DUBOIS.  
Mme Marie-Anne SAMPIERI, née le 12 janvier 1925, à l'âge de 97 ans.

**M. Jean SAMPIERI**  
survenu à PROVINS, le 3 janvier 2023, à l'âge de 97 ans.

La cérémonie civile sera célébrée, le 3 janvier 2023, à l'âge de 97 ans, à l'église Saint-Jacques de PROVINS, à l'âge de 97 ans.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

### SOUPES-SUR-LOING (77)

Mme Marie-Anne PECQUERY, son époux, François PECQUERY, son fils,  
ont le plaisir de vous faire part du décès de

**M. Marcel PECQUERY**  
survenu à PROVINS, le 2 janvier 2023, à l'âge de 84 ans.

La cérémonie civile sera célébrée, le 3 janvier 2023, à l'âge de 84 ans, à l'église Saint-Jacques de PROVINS, à l'âge de 84 ans.

Une cérémonie religieuse sera célébrée, le 3 janvier 2023, à l'âge de 84 ans, à l'église Saint-Jacques de PROVINS, à l'âge de 84 ans.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

**MARBRERIE - POMPES FUNÉRAIRES**  
Châsses funéraires - Pompes funéraires

01 64 23 06 27  
02, r. du Centre Pompidou  
CHAMPAIGNES-SUR-SEINE

01 65 48 02 02  
137, r. de la République  
MONTREUIL

01 65 48 01 01  
10, r. du Centre de la Gare  
AVIGNON

01 60 98 18 18  
31, r. de la République  
MONTREUIL

**URGENCE DÉCÈS 24H/24 7J/7**  
01 64 23 06 27

### Remerciements

**MELLES-SUR-LOING (77)**  
Mme Jocelyne CORBILLO, M. Jacky LEBLANC et M. Philippe LEBLANC, ont le plaisir de vous faire part du décès de  
Mme Jocelyne CORBILLO, née le 12 janvier 1925, à l'âge de 97 ans.

**Mme Jocelyne CORBILLO**  
survenue à PROVINS, le 2 janvier 2023, à l'âge de 97 ans.

La cérémonie civile sera célébrée, le 3 janvier 2023, à l'âge de 97 ans, à l'église Saint-Jacques de PROVINS, à l'âge de 97 ans.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

**20 ANS D'ESPOIR**

**LE COMBAT DE SA VIE**

SOUTENEZ LA RECHERCHE MÉDICALE CONTRE LES CANCERS DU SANG

100% DES BÉNÉFICIAIRES

### ANNONCES 77

### JUDICIAIRES ET LÉGALES

La loi n° 2010-125 du 13 février 2010 relative à l'organisation du pouvoir judiciaire a été modifiée par la loi n° 2011-1010 du 30 septembre 2011 relative à la réforme de la justice. Les dispositions de la loi n° 2010-125 du 13 février 2010 relatives à la réforme de la justice sont applicables à compter du 1er janvier 2012.

### Avis divers

**ferrari publicité**

**ANNONCES LÉGALES**

01 64 23 06 27

**La Société Anonyme d'Économie Mixte de Construction et d'Aménagement de la Ville de Mitry-Mory (Société Anonyme d'Économie Mixte de Construction et d'Aménagement de la Ville de Mitry-Mory)** informe que le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 12 janvier 2023, a décidé :

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Mitry-Mory, de Mme Julie MOREL, domiciliée 35 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Mitry-Mory au Conseil d'Administration de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU,

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Mitry-Mory, de Mme Laure GREUZAT, domiciliée 47 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Mitry-Mory aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU.

L'Assemblée générale ordinaire a ratifié le 05 septembre 2022 la désignation de :

Mme Julie MOREL, en tant que représentante de la ville de Mitry-Mory au Conseil d'Administration de la SEMMY,

Mme Laure GREUZAT, en tant que représentante de la ville de Mitry-Mory aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY.

Mitry-Mory, le 3 janvier 2023.

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires, contactez-nous au 01 64 23 06 27.

**COMMUNE DE VILLES-SOUS-GREZ**

01 64 23 06 27

**La Commune de Villes-sous-Grez** informe que le Conseil municipal qui s'est tenu le 12 janvier 2023, a décidé :

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Villes-sous-Grez, de Mme Laure GREUZAT, domiciliée 47 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Villes-sous-Grez au Conseil d'Administration de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU,

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Villes-sous-Grez, de Mme Julie MOREL, domiciliée 35 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Villes-sous-Grez aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU.

L'Assemblée générale ordinaire a ratifié le 05 septembre 2022 la désignation de :

Mme Julie MOREL, en tant que représentante de la ville de Villes-sous-Grez au Conseil d'Administration de la SEMMY,

Mme Laure GREUZAT, en tant que représentante de la ville de Villes-sous-Grez aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY.

Villes-sous-Grez, le 3 janvier 2023.

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires, contactez-nous au 01 64 23 06 27.

**COMMUNE DE NOISIEL**

01 64 23 06 27

**La Commune de Noisiel** informe que le Conseil municipal qui s'est tenu le 12 janvier 2023, a décidé :

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Noisiel, de Mme Laure GREUZAT, domiciliée 47 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Noisiel au Conseil d'Administration de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU,

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Noisiel, de Mme Julie MOREL, domiciliée 35 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Noisiel aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU.

L'Assemblée générale ordinaire a ratifié le 05 septembre 2022 la désignation de :

Mme Julie MOREL, en tant que représentante de la ville de Noisiel au Conseil d'Administration de la SEMMY,

Mme Laure GREUZAT, en tant que représentante de la ville de Noisiel aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY.

Noisiel, le 3 janvier 2023.

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires, contactez-nous au 01 64 23 06 27.

**COMMUNE DE NOISIEL**

01 64 23 06 27

**La Commune de Noisiel** informe que le Conseil municipal qui s'est tenu le 12 janvier 2023, a décidé :

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Noisiel, de Mme Laure GREUZAT, domiciliée 47 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Noisiel au Conseil d'Administration de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU,

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Noisiel, de Mme Julie MOREL, domiciliée 35 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Noisiel aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU.

L'Assemblée générale ordinaire a ratifié le 05 septembre 2022 la désignation de :

Mme Julie MOREL, en tant que représentante de la ville de Noisiel au Conseil d'Administration de la SEMMY,

Mme Laure GREUZAT, en tant que représentante de la ville de Noisiel aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY.

Noisiel, le 3 janvier 2023.

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires, contactez-nous au 01 64 23 06 27.

**Insertions diverses**

01 64 23 06 27

**La Commune de Noisiel** informe que le Conseil municipal qui s'est tenu le 12 janvier 2023, a décidé :

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Noisiel, de Mme Laure GREUZAT, domiciliée 47 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Noisiel au Conseil d'Administration de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU,

la désignation par le Conseil municipal de la ville de Noisiel, de Mme Julie MOREL, domiciliée 35 rue de la Claye à Mitry-Mory (77200), représentante de la ville de Noisiel aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY, en remplacement de M. Franck SUREAU.

L'Assemblée générale ordinaire a ratifié le 05 septembre 2022 la désignation de :

Mme Julie MOREL, en tant que représentante de la ville de Noisiel au Conseil d'Administration de la SEMMY,

Mme Laure GREUZAT, en tant que représentante de la ville de Noisiel aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SEMMY.

Noisiel, le 3 janvier 2023.

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires, contactez-nous au 01 64 23 06 27.

**Hôtel de Ville**

Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

**Place Emile-Menier**

77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## D. Comptes rendus des permanences

### Compte rendu Permanence 1 du 25/01/2023

**Remarques générales :** L'exposition des panneaux a attiré quelques personnes curieuses envers le projet. Les échanges ont été instructifs avec les participants et se sont déroulés de manière cordiale. La majorité des participants ne sont pas frontalement opposés au projet et comprennent les enjeux propres au MOA. Certains ont participé à l'enquête publique de 2022 et apprécient de pouvoir à nouveau échanger sur la suite du projet.

**Nombres de personnes :** 12 personnes

**Participants côté Linkcity :** Hugo POUIVET, Thomas GAUTHIER

#### Thèmes et questions soulevées par les habitants

- **Conservation des arbres**

Le sujet des arbres a été évoqué de nombreuses fois, notamment par l'association ARBRE. Ils se questionnent sur la conservation de certains arbres en phase travaux, notamment dans le secteur « Platanes ».

Concernant la présence des bâtiments neufs autour des arbres, une personne conseille de repousser les constructions pour aérer les bâtiments et laisser les arbres pousser. Le risque est de modifier l'environnement des arbres avec des bâtiments trop proches (Atrium, Platanes). « Qu'en est-il de leur résilience ? ».

Il est conseillé de ne pas couper les racines en phase travaux. Linkcity doit constituer un cahier des charges pour conserver les arbres.

- **La question du patrimoine naturel**

Le porteur de projet Linkcity ou les ABF, quand ils parlent de patrimoine, en parlent en termes de bâti, de patrimoine architectural mais jamais en termes de patrimoine naturel et végétal.

- **Ouverture du site au public**

Les participants apprécient fortement l'ouverture du site au public. L'espace est resté trop longtemps fermé.

- **Les bâtiments neufs**

Les habitants souhaiteraient pouvoir voir des images des futurs bâtiments. Ces derniers devront s'intégrer efficacement dans le paysage existant.

Linkcity a indiqué que les architectes viennent de reprendre leurs études sur ces bâtiments suite à la modification du programme. Pour l'instant, ils ne travaillent que sur des implantations bâties.

Sur le bâtiment Platanes, les architectes doivent penser la présence des arbres : construire avec et non pas contre les arbres.





Linkcity indique que la forme des bâtiments s'adaptera un maximum à la présence d'arbres.

- **L'absence de lien avec le chocolat**

Le projet semble à première vue ne pas avoir de lien avec l'usine Menier. Le lien doit être conservé avec le chocolat.

Linkcity a indiqué que des réflexions sont en cours dans le cadre de la Cité du Goût afin de faire perdurer l'histoire du site et de la famille Menier. Une partie muséale pourrait être dédiée à la mise en valeur de cette histoire.

- **Commerces et services :**

Plusieurs habitants souhaitent avoir un lieu collectif pour les associations de quartier. Un lieu de vie associatif est un réel besoin de certains habitants.

- **La suite de la concertation et l'utilisation des avis et témoignages des citoyens**

Un habitant se demande ce que Linkcity fera des avis exprimés lors de la concertation.

Linkcity indique à la clôture de la concertation, un bilan devra être tiré qui synthétisera les remarques du public. Le porteur de projet devra alors répondre aux interrogations et pourrait proposer des adaptations si cela est opportun et réalisable.

## Compte rendu Permanence 2 du 01/02/2023

Participants côté Linkcity : Jordan EL GUENNOUNI et Cécile VERNAY

Nombres de personnes : 2 personnes

dont :

- Un Noisielien à la retraite, ayant travaillé plusieurs années sur le site

Il demande à plusieurs reprises si les 560 logements comptaient les logements étudiants. Il a été précisé que les logements étudiants seraient réalisés en plus des 560 logements familiaux, dans le cadre du projet global de la Cité du Goût. De plus, il a été confirmé que le seuil des 560 logements ne serait pas dépassé conformément au PLU.

Il regrette que depuis les premiers échanges sur la reconversion du site, les principaux opérateurs de la Cité du Goût ne soient toujours pas déclarés. Il lui a été répondu que certains investisseurs / exploitants se sont manifestés et que la mise en compatibilité du PLU va permettre d'avancer davantage sur ce sujet.

Initialement opposé au projet, il reconnaît les évolutions favorables et se dit plus satisfait (grâce par exemple à la suppression des logements sur l'île Marne, de l'offre de commerces et de services). Il a également marqué un intérêt pour les futurs espaces publics créés, les accès vers les bords de Marne et l'installation de médecins dans le cadre de la maison médicale.



- Une habitante de Champs-sur-Marne

Elle s'est réjouie du projet qui est l'opportunité de créer un nouveau quartier donnant un nouveau souffle à la ville de Noisiel, notamment avec l'ouverture du site remarquable. De même, la nouvelle offre commerciale plus attractive, la fera davantage se déplacer sur Noisiel. Elle trouve aussi intéressant le projet de Cité du Goût, qui sera un lieu de loisirs familial où elle pourra se rendre avec ses petits-enfants.

Enfin, elle a questionné Linkcity sur le type de logements. Il lui a été répondu qu'il n'y aura pas de logements sociaux, ce qui lui a paru plus adapté.

## Compte rendu Permanence 3 du 04/02/2023

Participants côté Linkcity : Hugo POUIVET et Thomas GAUTHIER

Nombres de personnes : 5 personnes

dont :

- Une habitante de Vaires-sur-Marne à la retraite, ayant travaillé plusieurs années chez Nestlé

Globalement, elle s'est réjouie du projet qui offrira une nouvelle vie au site. Elle est très nostalgique du site de Nestlé, à l'époque où elle y travaillait. Elle demande ce qui sera prévu sur le secteur du Patios.

- Un habitant de Vaires-sur-Marne à la retraite, ayant travaillé plusieurs années chez Nestlé

Globalement, il trouve cela positif que le site se tourne de nouveau vers l'avenir. Il se questionne de l'entretien futur des espaces extérieurs. Il lui a été répondu que l'aménageur prévoira un cahier des charges pour que les espaces publics et notamment le patrimoine emblématique soient bien entretenus.

- Pharmacien de la pharmacie de Noisiel

Le pharmacien a évoqué son souhait de déménager. Il souhaiterait dans une certaine mesure transférer sa pharmacie dans un local prévu dans le cadre du projet. Le problème serait selon lui le stationnement. Il craint que la pharmacie soit enclavée à l'intérieur de la Chocolaterie. Il lui a été répondu que le projet prévoit de nombreuses places de stationnements réparties sur 4 parkings dont un directement à proximité de l'emplacement potentiel de la pharmacie. De plus, le site bénéficiera de nombreuses portes d'entrées, avec l'aménagement de grandes percées paysagères avec des accès piétons et vélos faisant le lien avec la Cité Menier.

Il a demandé quand serait livré le projet, il lui a été répondu que les travaux débiteront fin 2024 pour une livraison en 2026.

- Habitante de Noisiel, ancienne archiviste de la ville



# VILLE DE NOISIEL

Elle considère que la sauvegarde des archives Nestlé est primordiale et qu'il s'agit de préserver l'histoire du site qui constitue l'identité du territoire. Elle a conseillé de prendre contact avec le service patrimoine de la Ville. Linkcity a répondu avoir déjà pris contact et échangé à plusieurs reprises avec la directrice du patrimoine.

Elle a ensuite énoncé que le site est incroyablement beau, et qu'il faut faire que du qualitatif avec des beaux logements, sinon les gens ne viendront pas y habiter. Elle n'a pas envie que le site devienne une friche. Elle conseille de prendre inspiration sur le projet « L'Autre usine » à Cholet. Ancienne usine en friche de 16 000 m<sup>2</sup>, le site a été réhabilité en lieu de sports et de loisirs.

- Habitante de Noisiel depuis 33 ans

Elle pense que la ville doit évoluer avec le projet. Elle craint le problème de l'eau et de la Marne, avec des risques d'inondation. Elle craint que l'abattage des platanes diminuent leur capacité à aspirer l'eau. Elle craint également le manque de bus pour se rendre sur le site en transports en communs. Elle juge en revanche comme positif l'ouverture du site et la destruction de la verrière de l'entrée historique.

Il lui a été apporté les éléments de réponse suivants :

Sur le point de l'eau : les programmes de logements ont été sortis de la zone inondable suite aux retours de l'enquête publique.

Sur le sujet de l'artificialisation : il y a beaucoup de secteur où au contraire, le projet vient désartificialiser les sols.

Sur les arbres : Bien qu'il y ait un abattage de certains arbres, il s'agit d'en conserver un maximum, dans des bonnes conditions. L'arboriculteur donne un cahier des charges pour assurer la pérennité des arbres pendant le projet et également au cours des travaux.

Sur les transports en commun : Linkcity n'a pas de compétences en matière de transports en communs, mais peut néanmoins appuyer cette demande auprès des autorités compétentes pour augmenter la desserte en bus. Il s'agit effectivement d'avoir plus de bus pour faire le lien entre la gare RER et la Chocolaterie.

## Compte rendu Permanence 4 du 22/02/2023

Participants côté Linkcity : Hugo POUVET et Thomas GAUTHIER

Nombres de personnes : 4 personnes

dont :

- Un étudiant de Noisiel

Il se dit heureux de voir changer le site, en termes d'attractivité, de logements, de commerces. Le fait que le quartier soit ouvert au public est réellement un avantage primordial. Selon lui, la conservation du patrimoine est aussi un enjeu pris en compte par Linkcity, ce qui est essentiel pour garder l'âme de la ville de Noisiel. Les aménagements du





projet par Linkcity sont nécessaires et cruciaux pour la requalification du quartier, et plus largement la ville. Il remercie pour les concertations, les balades et les réunions publiques de l'année dernière.

- Un habitant de la Cité Menier

Selon lui, les problématiques de circulation sont anecdotiques. Le plus important se situe du côté des arbres de Noisiel. Il regrette que le maître d'ouvrage veuille abattre certains platanes. Il lui a été répondu que ces trois arbres présentaient un mauvais état sanitaire.

- Un couple de la Cité Menier

Ils habitent en face de l'entrée historique de la Chocolaterie et craignent le bruit des futurs travaux ainsi que les nuisances visuelles des parkings. Il a été répondu que les travaux de réhabilitation des bâtiments Colonnades et Nefs, situés en face de leurs logements, dureront moins d'un an. Une bande végétalisée permettra de faire écran avec le parking.

## E. Comptes rendus des balades urbaines

### Compte rendu balade urbaine 1 du 08/02/2023 sur les aménagements extérieurs

**Intervenants du porteur de projet :** Jordan EL GUENNOUNI, Quentin HERON, Hugo POUIVET, Thomas GAUTHIER.

**Intervenant en accompagnement du porteur de projet :** Helen STOKES, paysagiste à l'agence TER

**Nombre de participants :** une quinzaine de participants

**Parcours de la balade urbaine :**

## Les aménagements, les espaces ouverts au public et les mobilités Mercredi 8 février 2023 16h



### Déroulé :

Cette première balade urbaine qui a rassemblé une quinzaine de participants portait sur un des enjeux majeurs du projet de la Chocolaterie : l'ouverture d'un site industriel puis tertiaire au grand public pour la première fois de son histoire. Ont ainsi été présentés les futurs aménagements proposés dans le cadre de la réalisation d'espaces ouverts au public, ainsi que l'accessibilité du site (accès, offre de stationnements, circulations internes...).

Pour concevoir ces futurs espaces extérieurs, Linkcity est accompagné par l'agence de paysagisme et d'urbanisme TER, dont la chargée de projet, Helen Stokes était présente. Concernant le sujet des mobilités, une fiche technique détaillant l'étude de flux réalisée par un bureau d'étude spécialisé, Roland Ribl et Associés a été distribuée aux participants.

Le parcours de la balade urbaine devait balayer l'ensemble des secteurs réaménagés, en s'arrêtant aux futurs espaces stratégiques qui seront mis en valeur à travers le projet. Des arrêts aux principaux accès au futur quartier ont permis d'appuyer les arguments visant à retrouver une certaine porosité entre le reste de la commune, la Chocolaterie et les bords de Marne. Le détail des aménagements proposés était disponible dans l'annexe du dossier de concertation, ainsi que sur le site internet de la Ville de Noisiel.

Les participants ont bien accueilli le principe d'organiser des balades urbaines et de pouvoir appréhender les propositions directement sur le terrain. La qualité des visuels, notamment les perspectives avant/après a été saluée. La démarche du porteur de projet se voulait horizontale, en écoutant toutes les questions et remarques des participants. Elles ont été nombreuses, notamment sur les thèmes du cadre de vie, de la conservation du patrimoine historique, de l'ouverture du site ou encore sur les équipements publics (équipements sportifs, toilettes publiques, local associatif). Les questions et remarques des habitants ont été formulées au fil de la balade et lors du point de restitution prévu à la fin de la balade dans les locaux de Linkcity. Autour d'une table, le porteur de projet a présenté une synthèse de l'étude trafic produite par le bureau d'étude Roland Ribl. Il a



ensuite répondu aux diverses questions. En dernier lieu, un questionnaire a été distribué pour recueillir les avis et remarques sur les aménagements, les mobilités et la circulation.

## Observations du public :

- **Une habitante souhaite que les réaménagements prévus par le projet ne nuisent pas à la vie quotidienne des habitants de la Cité Menier.**

Réponse : Le projet a été pensé pour être complémentaire à la Cité Menier. L'ouverture intégrale du site, resté longtemps fermé aux habitants, permettra aux riverains de bénéficier d'espaces publics de qualité, des promenades des bords de Marne et de contempler un patrimoine historique remarquable à proximité de leurs habitations. Les percées paysagères permettront de relier physiquement et symboliquement la Chocolaterie au reste de la Cité Menier. Ainsi, avec ces ambitions, le cadre de vie se verra amélioré puisque les riverains pourront profiter de nouveaux équipements. Concernant les immeubles neufs, le projet prévoit des immeubles entre 4 et 6 étages, avec une attention portée sur leur insertion dans le bâti existant et l'environnement proche : les hauteurs sont progressives entre la Cité Menier et la Marne pour une meilleure intégration. Le projet prévoit également un stationnement adéquat, basé sur les règles d'urbanisme en vigueur pour les secteurs qui ne sont pas à proximité immédiate de transports en commun « lourd » type RER ou métro. L'offre de stationnement répondra à la fois aux besoins issus des logements, mais aussi des visiteurs de la Cité du Goût, des clients des commerces ou de simples promeneurs.

- **Un participant s'interroge sur le périmètre de l'ancienne usine, notamment sur le devenir du mur d'enceinte et du portail historique.**

Réponse : Le périmètre du site historique de La Chocolaterie sera conservé et est d'ailleurs matérialisé par le mur d'enceinte. Il s'agit d'ouvrir ponctuellement certains de ces murs pour ouvrir le site au public et créer ainsi des connections piétonnes et visuelle avec le reste de la Ville. C'est ce qui avait été notamment fait par Nestlé en 1995 avec le remplacement d'un mur par une grille pour offrir une vue sur le Moulin Saulnier depuis le Chemin de la Rivière. Le portail de l'entrée historique du site est inscrit au Patrimoine et ne sera donc pas modifié ni altéré. Il est donc bien entendu conservé et sera ouvert jour et nuit comme celui sous le porche du bâtiment Arcades.

- **Un habitant souligne la pertinence de favoriser les mobilités douces (piétonnes et cycles) à l'intérieur du site mais s'interroge néanmoins sur les déplacements quotidiens des nouveaux habitants. Ils devraient avoir besoin de leur voiture et donc de places de stationnement pour aller faire leurs courses, travailler, se garer...**

Réponse : Le porteur de projet recherche un équilibre entre la piétonnisation des espaces ouverts au public, la priorité accordée aux vélos et le besoin en stationnement des futurs usagers. L'ambition pour le projet est de favoriser les déplacements à pied et à vélo afin de créer un quartier apaisé et de réduire les nuisances sonores comme environnementales. A ce titre, la Rue Nouvelle sera exclusivement dédiée aux modes doux (tout en garantissant l'accès pour les véhicules de service ou d'urgence). Le porteur de projet a mené de nombreuses études sur le besoin en stationnement,





notamment au regard du nombre de logements et de visiteurs. Plusieurs poches de stationnement privatives et publiques sont localisées aux portes d'entrée du site afin de laisser le plus de place possible aux cyclistes et aux piétons. Les habitants et usagers gareront leur véhicule à l'entrée du site et terminent les derniers mètres à pied, ce qui favorise les mobilités actives. Cela permet également de générer des flux de piétons aux abords des commerces de proximité.

- Une habitante a questionné le projet sur le manque de lieux nécessaires à la vie sociale ou sportive des habitants. Une guinguette a été proposée par une riveraine pour répondre à ces besoins.

Réponse : L'ouverture du site au public et la rénovation de tous les espaces qui seront ouverts au public, 24h/24h, tous les jours, ainsi que l'aménagement de places piétonnes permettront aux habitants de venir déambuler dans le quartier, de se rencontrer et de discuter et d'avoir des interactions sociales. Le projet prévoit l'aménagement de gradins en face du Moulin, en bord de Marne. Les usagers pourront ainsi se rencontrer, se poser, y manger, lire, ou tout simplement admirer les vues grandioses de la Marne. Linkcity propose de réfléchir à une guinguette qui prendrait tout son sens en bord de Marne.



- Un habitant a soulevé la question de l'absence de toilettes publiques dans le périmètre de la Chocolaterie.

Réponse : la Cité du Goût se voulant un espace ouvert à tous, pourra proposer des toilettes ouvertes au public.

- Une habitante de Noisiel a demandé ce qu'il sera prévu pour augmenter la desserte de la Chocolaterie en transports en communs.

Réponse : La Ville de Noisiel, en relation avec Île-de-France Mobilités, travaille à la création d'une nouvelle ligne de bus qui sera mise en service en 2023 qui desservira le site. Toujours en lien avec Île-de-France Mobilités, les lignes de transport en commun pourraient être renforcées au moment de la livraison du projet.

## Compte rendu balade urbaine 2 du 11/02/2023 sur les commerces et services

Participants côté Linkcity : Jordan EL GUENNOUNI, Caroline GUYOT, Hugo POUIVET, Thomas GAUTHIER.

Nombres de participants : une vingtaine de participants

Parcours de la balade urbaine :

**Les commerces et les services – Samedi 11 février 2023 10h-12h**



### Déroulé :

Une vingtaine de participants ont pu assister à cette seconde balade qui portait sur le thème des commerces et des services - qu'ils soient de proximité ou de destination (notamment à travers la Cité du Goût) - qui pourraient être proposés à travers le projet. Cette thématique faisant plus particulièrement appel à l'expertise locale des riverains et habitants du territoire, le porteur de projet a décidé de ne pas se faire accompagner par le bureau d'étude ayant réalisé une étude de programmation, afin de laisser chacun exprimer son appréciation des besoins et de ce qui pourrait être envisagé dans le futur quartier. Un résumé de l'étude de programmation et de premières propositions de trame commerciale a été diffusée aux participants.

L'objet de la balade était de présenter aux habitants des principes de pré-programmation provisoire pour la Cité du Goût ainsi que des propositions de commerces et services de proximités à localiser sur le site de La Chocolaterie. La démarche visait à faire part d'une proposition d'offre commerciale afin de la confronter aux avis et besoins des habitants pour l'enrichir. Les remarques des citoyens ont porté globalement sur l'insertion de ces programmes dans le patrimoine historique et industriel, les besoins en matière de commerces de proximité, le dynamisme global du centre-ville de Noisiel et les besoins médicaux.

# VILLE DE NOISIEL

Les questions et remarques des habitants ont été formulées au fil de la balade et lors du point de restitution prévu à la fin de la balade dans les locaux de Linkcity. Autour d'une table, le porteur de projet a distribué une synthèse de l'étude commerces et services produite par le bureau d'étude Bérénice. Il a ensuite répondu aux diverses questions. En dernier lieu, un questionnaire a été distribué pour recueillir les avis et remarques sur l'offre de commerces.

## Observations du public :

- Une habitante a demandé que le terme « Chocolat » apparaisse clairement dans l'intitulé de la Cité du Goût.

Réponse : le porteur de projet étudiera l'éventualité de renommer la Cité du Gout - titre provisoire - la Cité du Gout et du Chocolat, afin de rendre hommage à l'histoire industrielle et agroalimentaire du site et se différencier des autres Cités gastronomiques françaises, et en adéquation avec la programmation et les futurs exploitants de l'équipement. De plus, un travail collaboratif est engagé avec les services patrimoine de la Ville et les ABF pour mettre en valeur l'histoire du chocolat et de la chocolaterie des Menier. La Cité du Gout, via son offre culturelle, muséale et expérientielle pourra être tournée vers l'alimentation ou le chocolat dans le bâtiment le plus emblématique du site, le Moulin Saulnier. De plus, une offre de formation (école de la gastronomie, ateliers de formation, séminaires pour entreprises, restaurant d'application) pourrait s'installer facilement dans les salles de réunion et les bureaux déjà existants sur site. Des événements culturels, des conférences autour de l'histoire des Menier, du chocolat, ou du passé ouvrier du site, pourraient se tenir dans l'auditorium existant.

- Un habitant soulève la question du stationnement aux abords des futurs commerces et services.

Réponse : des poches de stationnement publiques sont prévues au niveau des points d'entrée du projet pour les clients et visiteurs des commerces de destination. La stratégie proposée pour les commerces de proximité de la Chocolaterie est de favoriser les déplacements piétons et vélo. Les habitants de la Cité Menier et des logements de la Chocolaterie privilégieront les déplacements à pied ou à vélo pour se rendre dans ces commerces et services. Une offre de stationnement publique d'une vingtaine de places est proposée à proximité immédiate de cette offre de proximité.

- Un autre participant demande pourquoi le projet propose des commerces tels qu'un coiffeur, une supérette, une boulangerie sachant qu'ils existent déjà dans le centre-ville historique de Noisiel.

Réponse : L'objectif de l'offre en commerces et services de la Chocolaterie est de ne pas concurrencer les commerces de la Cité Menier. Le porteur de projet a notamment mené des études sur l'environnement commercial autour du site. Une fiche synthèse de ces études a été présentée aux habitants afin qu'ils puissent s'emparer de ces enjeux. Il s'agit ainsi de proposer une offre de commerces et services la plus adaptée au territoire, à la fois dans sa localisation, sa complémentarité avec l'existant et son adaptation aux attentes des





riverains. L'étude analyse la faisabilité économique en garantissant la pérennité du commerce et selon le principe d'une non-concurrence avec la Cité Menier. Les conclusions de cette étude prouvent qu'avec l'augmentation de la population à travers le projet, le secteur connaîtra une nouvelle dynamique commerciale de proximité, permettant d'avoir plusieurs commerces du même type. La réelle concurrence est davantage avec les centres commerciaux à la périphérie, et l'enjeu est plutôt de changer les habitudes de la population locale pour qu'elle se rende plus facilement dans les commerces de proximité. Cela passera par une offre renouvelée.

- Plusieurs habitants ont exprimé leur souhait d'avoir un lieu collectif pour les associations de quartier.

Réponse : Il est prévu de réfléchir à la localisation d'un lieu ouvert à tous, pouvant accueillir des activités associatives de proximité, une fois que l'occupation des RDC des bâtiments sera confirmée.

## Compte rendu balade urbaine 3 du 15/02/2023 sur la faune, la flore, les arbres

Participants côté Linkcity : Jordan EL GUENNOUNI, Quentin HERON, Hugo POUIVET, Thomas GAUTHIER.

Intervenant en accompagnement du porteur de projet : Michel WIDEHEM, arboriculteur à l'agence PAYSARBRE

Nombres de participants : une vingtaine de participants

Parcours de la balade urbaine :

### La faune, la flore et les arbres – Mercredi 15 février 2023 16h-18h



Déroulé :



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

Une vingtaine de participants ont pu assister à la troisième et dernière balade sur le thème de la biodiversité et des arbres. Le porteur de projet était accompagné de l'arboriculteur du projet (agence Paysarbre), spécialiste des arbres, qui l'accompagne dans le diagnostic phytosanitaire des arbres et la définition d'une stratégie de préservation des arbres tout au long du projet, de la conception jusqu'à la livraison, en passant par la phase travaux.

L'objet de la balade était de comprendre les enjeux autour de la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal (arbres, arbustes, flore), de la faune ainsi que les nouvelles essences qui seront plantées à travers le projet. La démarche visait à faire part de l'ambition du porteur de projet de préserver un maximum d'arbres tout en trouvant un équilibre avec les besoins du projet. L'enjeu était également de sensibiliser les habitants à la santé des arbres et à leur maintien à moyen et long terme sur le site. Il a pour cela été communiqué une synthèse de l'étude du diagnostic des arbres, produite par un arboriculteur. Le parcours de la balade s'est arrêté sur les principaux points d'intérêts : arbre remarquables, platanes centenaires, espaces verts, berges de la Marne. Il a été remarqué notamment, la mauvaise santé des arbres au-dessus du parking semi-enterré de l'entrée à cause du manque de pleine terre.

#### Observations du public :

- **Un participant craint que l'aménageur ne parvienne pas à conserver les arbres remarquables du site en phase travaux.**

Réponse : Le porteur de projet est accompagné de la Société Paysarbre, qui intervient à double titre sur le projet. Dans un premier temps, un diagnostic de l'état général des principaux arbres a été réalisé (226 arbres caractérisés selon leur état de santé, leurs dimensions, leur positionnement par rapport aux infrastructures, leur âge). Dans un second temps, Paysarbre établit des préconisations pour conserver dans les meilleures conditions les arbres du site, en particulier pendant la phase travaux. Des fiches arbres indiqueront des mesures concrètes d'entretien et de préservation des arbres (taille des branches, suivi de l'état sanitaire, etc.). Durant la phase travaux, des palissades entièrement fermées seront disposées autour des arbres remarquables. Un suivi précis et méthodique sera ainsi assuré par l'arboriculteur avant, pendant et après les travaux, pour s'assurer notamment du bon respect des mesures de l'évaluation environnementale.

- **Un autre riverain se demande pourquoi on ne conserve pas tous les arbres de Platanes.**

Réponse : L'arboriculteur de Paysarbre explique que l'abatage de certains platanes répond à des problèmes sanitaires (champignon, boursouflure) qui rendent impossible le maintien à court/moyen terme de l'arbre. Sur ce même secteur, le porteur de projet a expliqué les principes d'implantation des bâtiments en forme de « L » autour des arbres, permettant de conserver le bouquet remarquable de platanes et conserver un maximum les arbres.

- **Une habitante s'interroge sur les constructions des bâtiments neufs Atrium qui viendront entourer plusieurs platanes. Elle se questionne sur la résilience des arbres, avec des bâtiments qui pourraient modifier leur environnement.**



# VILLE DE NOISIEL

Réponse : Les deux bâtiments Atrium vont faire l'objet d'une démolition puis reconstruction. Le projet architectural des bâtiments Atrium prendra place un maximum dans l'emprise des bâtiments existants afin de conserver un maximum d'arbres. De plus, il est prévu de démolir le hall vitré qui existe entre les deux bâtiments. Cela permettra d'apporter plus de lumières et ne freinera pas les vents, essentiels dans l'équilibre de l'arbre.





## F. Fiches synthèses diffusées au cours des balades urbaines

### Fiche synthèse sur les diagnostics des arbres, la faune et la flore



## PROJET URBAIN LA CHOCOLATERIE

### FICHE SYNTHÈSE DIAGNOSTIC DES ARBRES

#### L'EXPERT AUTEUR DE L'ÉTUDE :

La Société Paysarbre (spécialiste en arboriculture) est reconnue dans l'expertise des arbres et intervient aux côtés des maîtres d'ouvrages qui souhaitent conserver leur patrimoine arboré.

#### OBJET DES ÉTUDES

- Paysarbre intervient à double titre sur le projet. Dans un premier temps, un diagnostic de l'état général des principaux arbres a été réalisé (226 arbres caractérisés selon leur état de santé, dimensions, positionnement par rapport aux infrastructures, âge). Dans un second temps, Paysarbre établit des préconisations pour conserver dans les meilleures conditions les arbres du site. À noter que Paysarbre interviendra également au cours des travaux.

#### CARTOGRAPHIE DES PLANTATIONS EXISTANTES



- L'étude répertorie 226 arbres, dont 104 répartis sur 26 groupes / bouquets de 2 à 15 arbres. Elle recense des saules pleureurs, platanes, saules blancs, saules tortueux, bouleaux, érables, frênes, peupliers et robiniers.
- Le site présente une majorité d'arbres sains, stables et équilibrés à conserver. Cependant, certains arbres sont en mauvais état (tronc altéré, maladie...) et leur maintien s'avère difficile en l'état. D'autres arbres sont dans un état moyen et nécessitent un suivi visuel et un contrôle.

#### ENJEUX DU PROJET

- Conserver dans les meilleures conditions le patrimoine paysager du site
- Concilier les contraintes de réalisation du projet avec l'ambition de pérenniser le paysage et la biodiversité
- Etablir des mesures de protection et d'entretien des arbres, notamment au cours du chantier
- Etablir un projet paysager qui propose la plantation de nombreux arbres afin de contribuer au renouvellement du patrimoine végétal

linkcity



## CARTOGRAPHIE DES PLANTATIONS – PROJET



- 2 arbres nouvellement plantés pour 1 arbre abattu
- Il est prévu de renforcer l'alignement d'arbres le long de la rue Nouvelle
- Les espaces verts et arbres de haute valeur sont sanctuarisés (boisements, végétation en bord de Marne...)
- Plantation d'essences locales (arbre et végétation) favorables aux abeilles, insectes et oiseaux
- Au global, le projet n'augmente pas l'imperméabilisation des sols, voire la diminue



*L'Esplanade de l'île et son jardin*



*Perspective projet de la Rue Nouvelle*

## PROCHAINES ÉCHÉANCES

- Janvier-Février 2023 : Présentation du projet paysager
- 2023 : Elaboration d'un cahier des charges pour assurer le maintien des arbres en phase travaux et après la livraison du projet
- Courant 2023 : Evaluation environnementale détaillant notamment les mesures prises concernant le patrimoine arboré
- A compter de 2025 : Démarrage des travaux, et du suivi du bon respect des mesures de l'évaluation environnementale

linkcity



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



## PROJET URBAIN LA CHOCOLATERIE FICHE SYNTHÈSE ÉTUDES FAUNE/FLORE

### L'EXPERT AUTEUR DE L'ÉTUDE :

L'Office de Génie Ecologique (OGE) est un bureau d'étude indépendant spécialisé dans l'étude des milieux naturels et de la biodiversité qui la compose. Il est composé de nombreux écologues experts des différentes familles de faune et de flore.

### OBJET DES ÉTUDES

- OGE a élaboré un diagnostic écologique détaillé puisque plusieurs visites d'écologues ont été menées de jour et de nuit, au cours des 4 saisons de l'année. Au vu du projet, OGE a évalué les incidences potentielles du projet sur la biodiversité et établit une série de mesures afin de s'assurer que le projet n'a pas d'incidences résiduelles. OGE accompagnera Linkcity jusqu'à la livraison du projet, et notamment pendant les travaux.

### INVENTAIRE FLORE REMARQUABLE



### INVENTAIRE FAUNE REMARQUABLE (HORS CHAUVES-SOURIS)



- A noter que les principaux secteurs à enjeux sont la Marne et les bords de Marne, qui seront peu impactées par le projet
- Les arbres et leurs cavités sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauves-souris

linkcity



## MESURES PRÉVUES SUR LE PROJET



- Protéger des espaces verts à travers la modification du PLU (Espaces verts protégés)
- Constructions neuves limitées et localisées sur des espaces déjà artificialisés. Les espaces verts à enjeux sont sanctuarisés (boisements, bords de Marne...)
- Plantation d'essences locales (arbre et végétation), favorables aux abeilles, insectes et oiseaux
- Développer des nichoirs pour favoriser les lieux d'habitats des oiseaux et chauve-souris
- Ces mesures permettent de s'assurer que le projet n'a pas d'incidences résiduelles sur la biodiversité



Nichoirs pour  
moineaux domestiques



Nichoir pour  
chauve-souris

## PROCHAINES ÉCHÉANCES

- Janvier-Février 2023 : Concertation et présentation du projet environnemental pour la biodiversité
- Courant 2023 : Evaluation environnementale détaillant notamment les mesures prises concernant la faune et la flore
- A compter de 2025 : Démarrage des travaux, et du suivi du bon respect des mesures de l'évaluation environnementale

linkcity



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## Fiche synthèse sur l'étude des commerces et services

### PROJET URBAIN LA CHOCOLATERIE FICHE SYNTHÈSE ÉTUDE COMMERCE ET SERVICES

#### L'EXPERT AUTEUR DE L'ÉTUDE :

Bérénice est une agence de conseil spécialisée en urbanisme commercial, composée d'urbanistes et de spécialistes du commerce. A noter que cette agence a déjà réalisé plusieurs études sur le territoire.

#### OBJET DE L'ÉTUDE

- L'étude dresse un bilan de l'environnement commercial autour du site. Il s'agit de proposer une offre de commerces et services la plus adaptée au territoire, à la fois dans sa localisation, sa complémentarité avec l'existant et son adaptation aux attentes des riverains

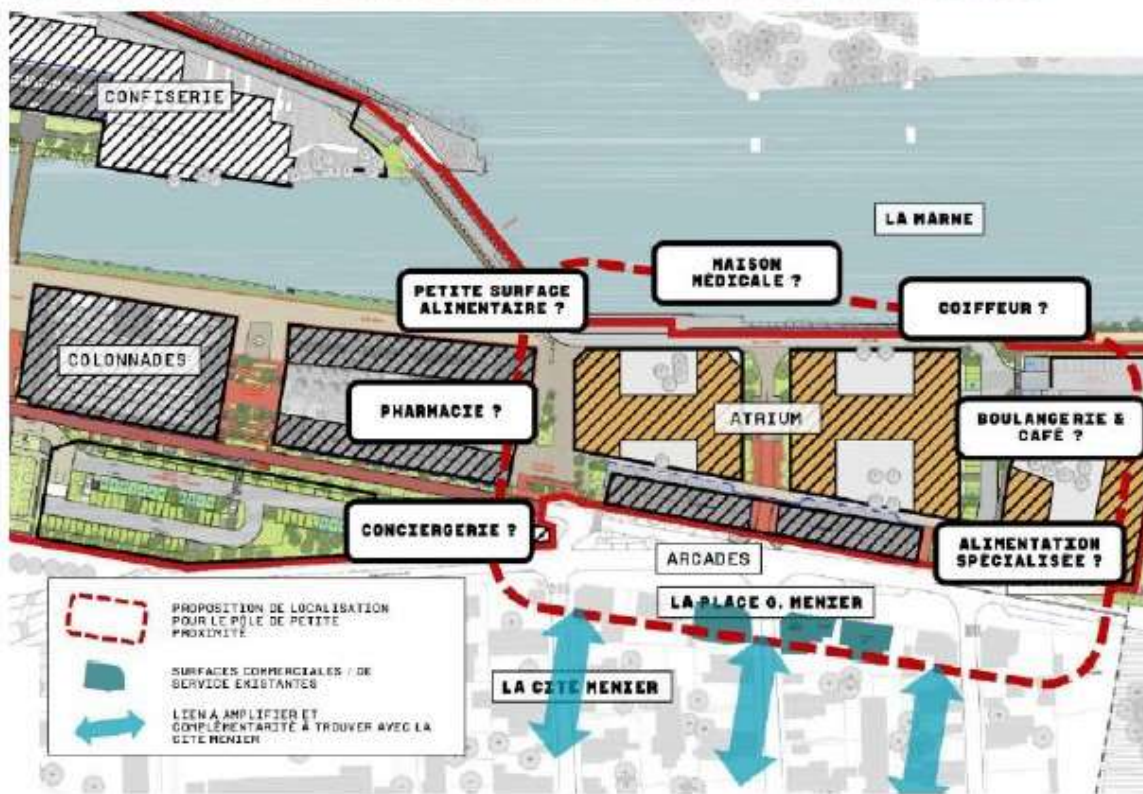
#### OBSERVATIONS SUR L'OFFRE EXISTANTE

- Offre actuelle de commerces, services et restauration inférieure à la moyenne départementale (-10 à -30%)
- Offre existante constituée par des centres commerciaux situés à la périphérie des centres-villes
- Offre de commerces de la Cité Menier pour bénéficier d'un nouvel élan
- Le site de la Chocolaterie peut engendrer ce nouvel élan (proximité immédiate avec la Cité Menier, bonne visibilité, facilité d'accès)





## PROPOSITION DE LOCALISATION DES COMMERCES ET SERVICES



- Bérénice recommande de localiser l'offre commerciale du projet sur les secteurs Platanes, Atrium, et Arcades afin d'être au plus près de la Cité Menier
- Bérénice recommande de composer l'offre du projet autour de 3 commerces phares : supérette, pharmacie, boulangerie/café
- Il est également possible de réfléchir à l'aménagement de locaux associatifs, d'un caviste, et d'autres types de commerces alimentaires (boucherie, poissonnerie, bio...)

## PROCHAINES ÉCHÉANCES

- Janvier-Février 2023: Concertation et débats sur l'offre commerciale du projet
- Mars 2023 : Bilan de la concertation et choix d'un projet de commerces et services de proximité
- 2023-2025 : Recherche de partenaires et commerçants
- 2026 : Ouverture des premiers commerces

linkcity



Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



## Fiche synthèse sur l'étude de trafic

### PROJET URBAIN LA CHOCOLATERIE

### FICHE SYNTHÈSE ÉTUDE TRAFIC

#### L'EXPERT AUTEUR DE L'ÉTUDE :

Roland Ribi est un bureau d'étude spécialisé dans les mobilités et les déplacements. Il a réalisé sur le projet les études de stationnement, les propositions pour les mobilités douces et une étude complète de circulation.

#### OBJET ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

- Afin de mesurer les impacts du projet de la Chocolaterie sur les axes routiers à proximité, Roland Ribi a réalisé une étude de circulation. Cette étude a aggloméré les données suivantes :

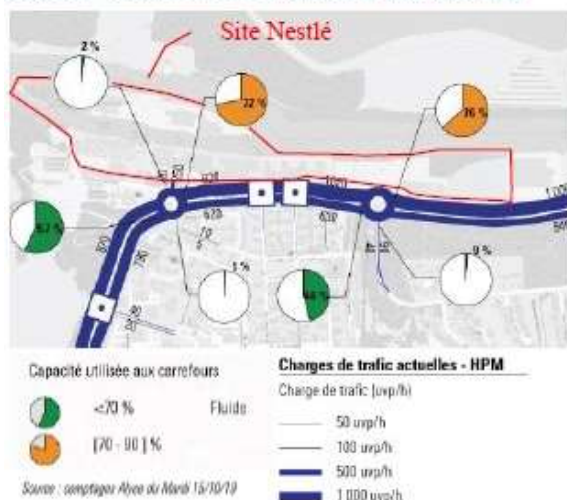
Comptages des flux avant projet  
en 2019 avec présence de Nestlé  
et avant crise sanitaire



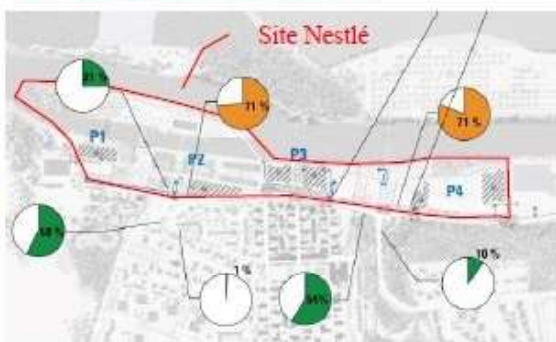
Prise en compte des flux  
supplémentaires des autres projets  
du territoire

#### COMPARAISON FRÉQUENTATION DES INTERSECTIONS

##### AVANT : HEURE DE POINTE DU MATIN



##### APRÈS : AVEC PROJET CHOCOLATERIE ET SANS RÉAMÉNAGEMENT



- HPM signifie l'heure de pointe du matin.
- La charge de trafic est mesurée par l'unité vvp/h, c'est-à-dire unité de véhicule particulier par heure.

#### ENJEUX DE L'ÉTUDE

- A l'heure de pointe du matin (HPM), le trafic deux sens confondu est de l'ordre de 1500 véhicules/heure sur la RD. Le flux le plus important est dans le sens Est/Ouest. Les branches des giratoires les plus sollicitées sont celles arrivant depuis l'Est, de l'ordre de 70% de capacité de ces branches utilisée.
- Globalement, sur la RD, le projet de la Chocolaterie induit à l'HPM et l'HPS (heure de pointe du soir) une augmentation de trafic comprise entre 10 et 13 %. Toutefois on constate que cette augmentation engendre un rééquilibrage entre les sens de circulation et les intersections, ce qui permet de limiter la saturations des intersections



## G. Annexe AVP



### PRÉAMBULE

La présente note a pour objet de présenter la conception des futurs espaces ouverts au public qui seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de la Chocolaterie à Noisiel.

Cette conception a été menée par une équipe pluridisciplinaire sous la maîtrise d'ouvrage de Linkcity, composée principalement des agences TER (paysagiste) et Magéo (bureau d'études techniques) et accompagnée par des architectes, urbanistes, bureaux d'étude environnement et mobilités.

La conception des espaces ouverts au public a pour objet de mettre en œuvre les objectifs présentés dans le dossier de concertation, en l'occurrence :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique exceptionnel de l'usine Menier ;
- Ouvrir un site qui a toujours été fermé au grand public via la création des aménagements présentés dans cette note ;
- Créer un quartier animé, accessible à tous ;
- Relier le site à son environnement proche et à ses quartiers environnants ;
- Préserver et améliorer les espaces verts du site et la ripisylve (végétation des berges).

Il est important de préciser qu'il s'agit d'une conception prévisionnelle puisque la concertation vise à enrichir ce projet d'aménagements. De plus, la poursuite des échanges avec les différentes parties prenantes du projet telles que l'ABF, la Ville de Noisiel, la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, pourront également apporter des adaptations au projet.

Pour exposer au mieux la conception des espaces ouverts au public, la présentation se fera selon les grandes fonctionnalités urbaines (cf. plan ci-dessous de localisation de ces aménagements sachant qu'il s'agit de noms provisoires qui pourront évoluer au cours de la réalisation du projet) :

- Les lieux d'animation et de contemplation du quartier. Il s'agit notamment de la Place du Moulin, des Quais, de l'Esplanade de l'île ;
- Les accès au quartier de la Chocolaterie et aux bords de Marne. Il s'agit de l'entrée historique, la rampe d'accès aux quais, l'entrée depuis la place Gaston Menier, l'entrée depuis le porche Arcades et l'entrée Platanes ;
- La Rue nouvelle, qui permet d'aménager pour le Projet un axe Est-Ouest majeur reliant la Place Gaston Menier au Parc de Noisiel.

A noter que le site dispose également de plusieurs ouvrages de traversée de la Marne. Parmi eux, deux passerelles seront ouvertes au public, en l'occurrence la passerelle historique et la passerelle routière. Pour cela, le projet prévoit la rénovation (revêtement au sol, peinture...) et la mise aux normes (garde-corps, protection des réseaux...) de ces ouvrages d'art.







## I. LES LIEUX D'ANIMATION ET CONTEMPLATION

### A. LA PLACE DU MOULIN

La place du Moulin s'inscrit parmi les grandes perspectives qui traversent le site (cf. photo ci-dessous prise depuis le Chemin de la Rivière). Elle offre un panorama exceptionnel sur les éléments patrimoniaux remarquables du site dont notamment le Moulin Saulnier, classé Monument historique. A travers le projet de la Chocolaterie, cet espace va devenir une porte d'entrée de la Cité du Goût et de ses différentes activités (musée, restaurant, hôtel...). Dans la continuité de cette place, des gradins seront aménagés afin d'offrir des vues grandioses sur la Marne et le Moulin.



Linkcity ne prévoit pas de bouleversements de la configuration actuelle. Il est principalement prévu de rénover les revêtements au sol, aménager les pourtours du patio central, de mettre aux normes les garde-corps et de transformer le talus en gradins paysagers face au Moulin et à la Marne. Il sera implanté quelques mobiliers urbains afin notamment d'offrir des espaces de repos et de contemplation sur la place du Moulin.

Quelques illustrations du projet d'aménagement :



*Perspective de la Place du Moulin*



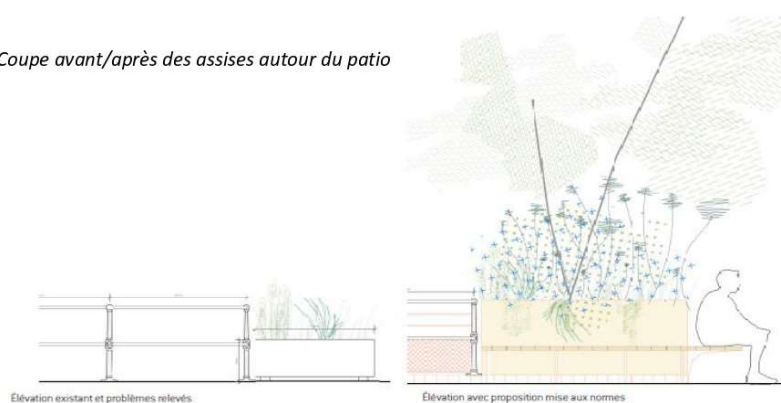
*Image de référence des futurs gradins*

# VILLE DE NOISIEL

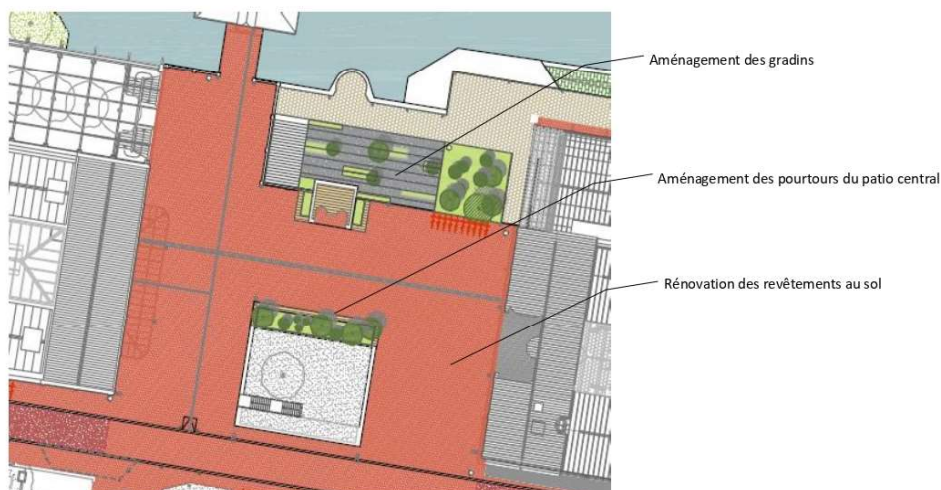
LA  
CHO  
CO  
LATE  
RIE  
UNITE ARS ET MANUS



*Coupe avant/après des assises autour du patio*



Plan masse avant-projet de l'aménagement :



linkcity

5

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



## B. LES QUAIS

Les quais historiques de la Marne apparaissent par définition comme des lieux de passage, de flânerie et de contemplation. Leur largeur actuelle permet le passage des piétons en bord de Marne. Les quais offrent un trajet agréable et contemplatif aux Noisieliens désirant se rendre d'un bout à l'autre du site de la Chocolaterie ou tout simplement admirer les abords de la Marne. A noter, une bande de pavés enherbés permet de créer une distanciation des cheminements piétons par rapport à la Marne.



Etant donné leur aspect historique et leur bon état, Linkcity prévoit principalement de rénover les quais (remplacement des pavés abîmés, remise en état et aux normes de l'éclairage public, etc.)

Photo du site actuel :



Zone de pavés enherbés, servant de zone tampon avec la Marne

### Pavés jointés favorisant les circulations

Plan masse avant-projet de l'aménagement :

Quais mis aux normes PMR

### Pavés enherbés sécurisés

## Conservation et rénovation des pavés





## C. ESPLANADE DE L'ÎLE



*Perspective du chemin surélevé au-dessus des jardins de l'île*

Sur l'île, une nouvelle esplanade en stabilisé connecte le futur quartier avec la promenade des bords de Marne. Cette liaison avec le chemin de halage est rendue possible grâce à la création d'escaliers d'accès et de gradins. La route de l'île reste en enrobé noir sur toute sa longueur.

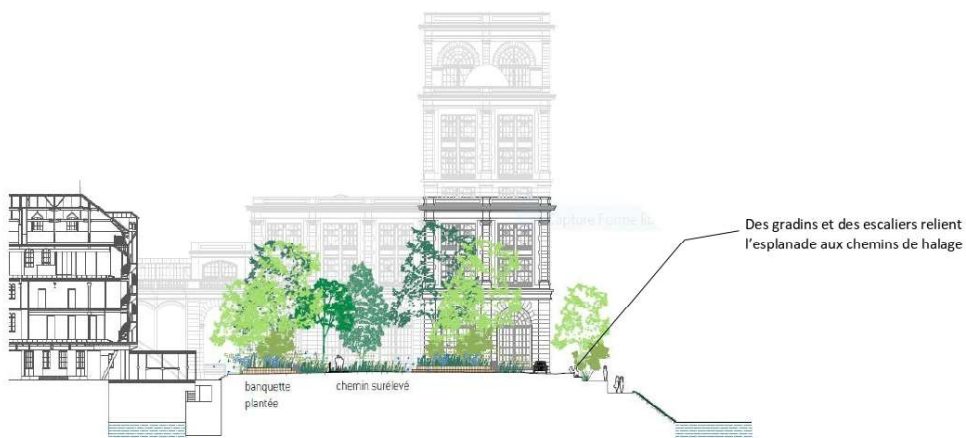


Linkcity prévoit principalement de rénover le revêtement du sol (stabilisé), d'aménager des banquettes plantées et propose d'aménager des gradins et escaliers pour accéder aux bords de Marne. Par ailleurs, le chemin surélevé est conservé mais évolue avec un nouveau matériau : le caillebotis métallique. Enfin, les jardins de l'île seront préservés et améliorés.

# VILLE DE NOISIEL

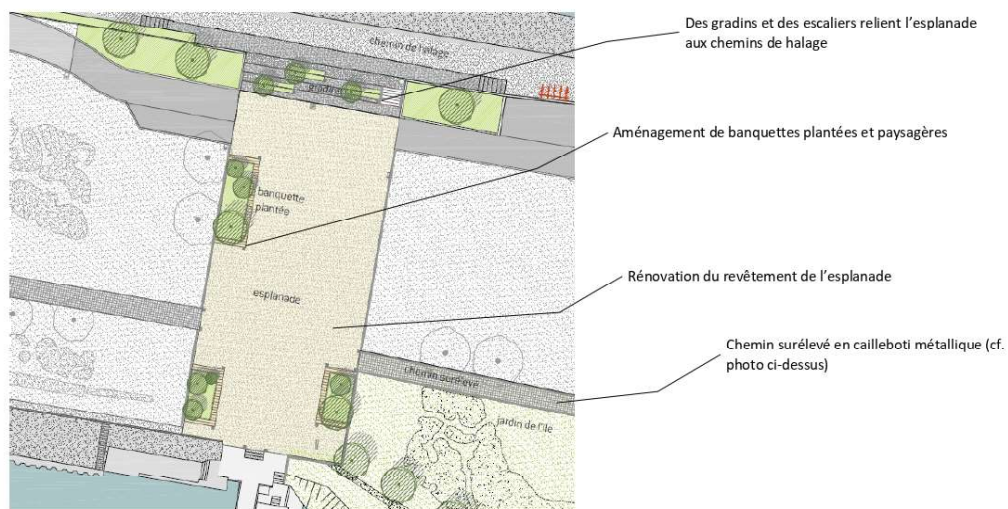


## Illustration du projet d'aménagement :



*Coupe de l'esplanade*

## Plan masse avant-projet de l'aménagement :



## II. LES LIAISONS ENTRE LA CITÉ MENIER ET LA MARNE

### A. ENTRÉE HISTORIQUE

AVANT



CRÉATION D'UNE PERSPECTIVE AVEC VUE SUR L'ÎLE ET SUR LA CONFISERIE

APRÈS



Source : Agence de paysage TER

A travers l'entrée historique de la Chocolaterie Menier, il s'agit d'ouvrir à nouveau le site à tous les publics pour en faire de nouveau une porte d'entrée monumentale. Aujourd'hui, le hall d'accueil du siège Nestlé ferme le paysage et la perspective sur l'île. A contrario, le projet urbain vise à ouvrir le site sur son environnement proche et tisser une continuité urbaine entre Noisiel et la Cité Menier. Cette liaison urbaine est aussi symbolique puisqu'elle ouvre un quartier remarquable resté trop longtemps privé et inaccessible aux Noisieliens.



Ainsi, les bâtiments emblématiques historiques seront conservés tandis que le hall d'accueil en verre récemment construit par Nestlé sera démoli. Linkcity prévoit d'aménager une placette végétalisée et de rénover les revêtements au sol. Le pavillon d'entrée, le portail d'entrée ainsi que les escaliers monumentaux inscrits aux Monuments historiques seront rénovés, en concertation avec les ABF.

Quelques illustrations du projet d'aménagement :



Coupe du projet de l'entrée historique

linkcity

9



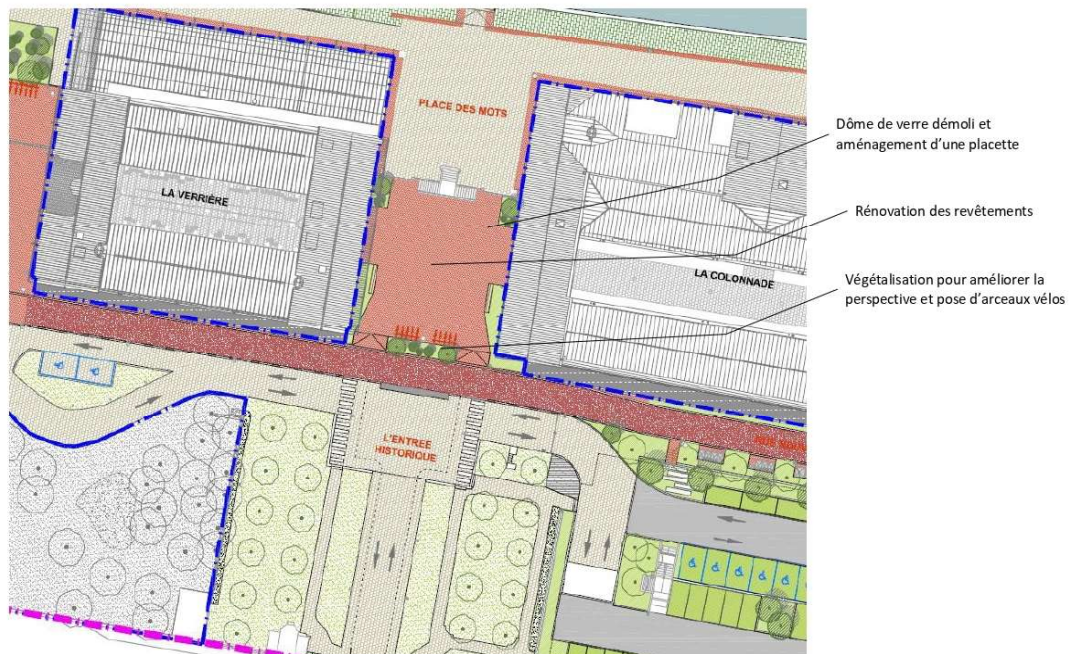
# VILLE DE NOISIEL

LA  
CHO  
CO  
LATE  
RIE  
PROJET - MAIRIE DE NOISIEL



*Photos en l'état des escaliers monumentaux inscrits*

## Plan masse avant-projet de l'aménagement :



linkcity

10

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## B. RAMPE D'ACCÈS AUX QUAIS

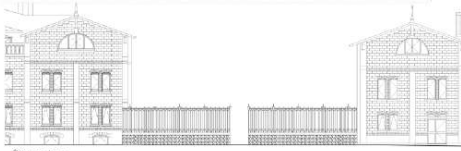
Cet espace se situe entre les bâtiments Colonnade et Nefs. Il est aménagé de manière à relier trois niveaux : les quais, les entrées des bâtiments Colonnades et Nefs et la rue Nouvelle. Un jeu de rampes et d'escaliers permettra aux publics fragiles d'accéder facilement aux quais. La descente par la rampe est conçue comme une promenade mêlant des vues proches et lointaines. Le réaménagement permettra de retrouver de la pleine terre et des espaces verts.



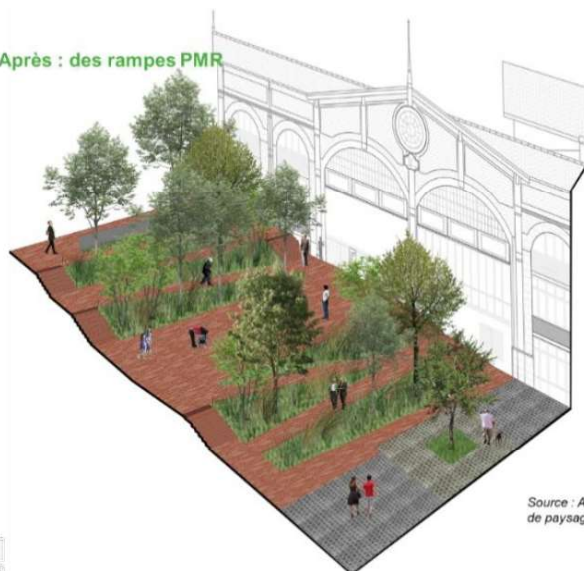
Afin de réaliser cette rampe, Linkcity doit démolir le tunnel vitré datant de l'époque Nestlé, modifier le nivellement et aménager des rampes conformes à la réglementation PMR. Le projet urbain propose également une adaptation du mur existant. L'ouverture centrale dans le mur est comblée et remplacée par deux ouvertures latérales, la grille déposée pourra possiblement être réutilisée ailleurs. Le muret conservé, offre un appui pour contempler le paysage de la Marne.

Quelques illustrations du projet d'aménagement :

Avant : des escaliers



Après : des rampes PMR



Source : Agence  
de paysage TER

AVANT : LES GRILLES FERMENT LE PAYSAGE



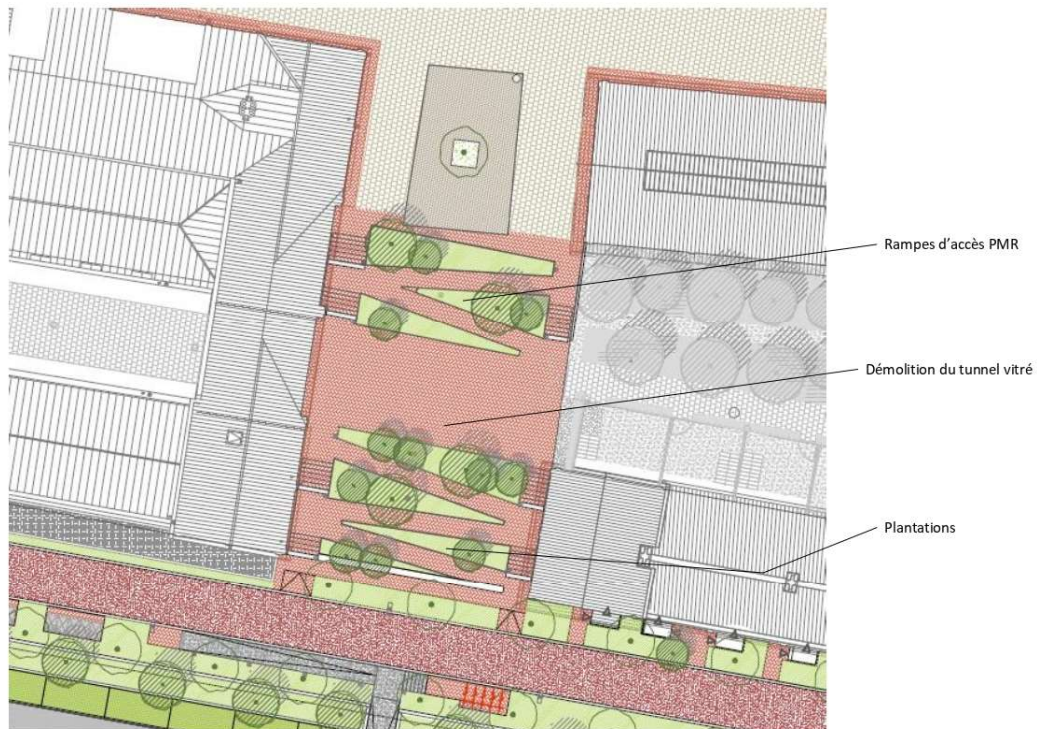
APRÈS : LE MURET OFFRE UN APPUI POUR CONTEMPLER LE PAYSAGE



# VILLE DE NOISIEL



Plan masse avant-projet de l'aménagement :



*Image de référence des futurs gradins*

linkcity

12

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



[www.ville-noisiel.fr](http://www.ville-noisiel.fr)

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



## C. ENTRÉE DEPUIS LA PLACE GASTON MENIER

AVANT



APRÈS



CRÉER UN NOUVEL ACCÈS PIÉTONS ET VÉLO AU QUARTIER

Source : Agence de paysage TER

*Perspective avant/après de l'entrée*

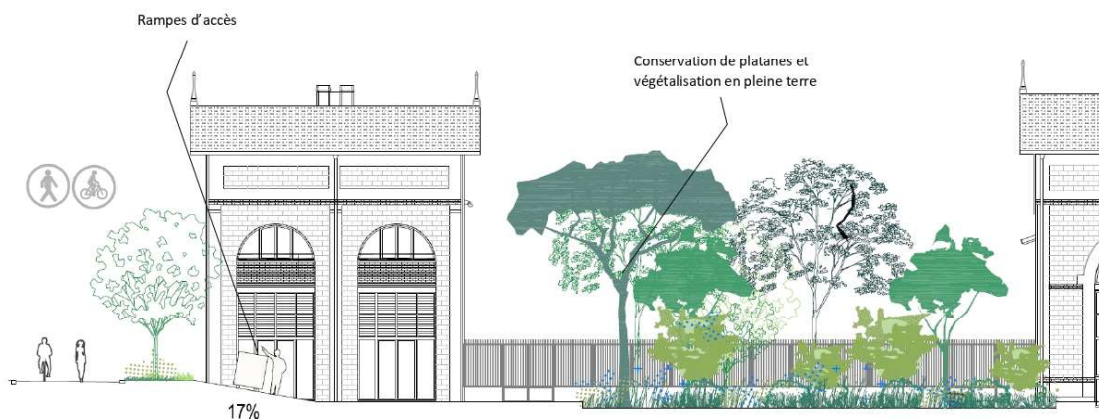
L'ambition pour cette place est double : d'une part, connecter la rue Nouvelle à la place Gaston Menier et d'autre part, créer une continuité visuelle et topographique entre la place Gaston Menier et les bords de Marne.



Pour cela, Linkcity prévoit la rénovation et l'ouverture continue du portail ainsi que la transformation d'une partie du mur d'enceinte en grille. Afin d'assurer un accès PMR à la Marne, des escaliers et une rampe seront aménagés. De plus, il est prévu la démolition du passage couvert ainsi que la rénovation des revêtements au sol.

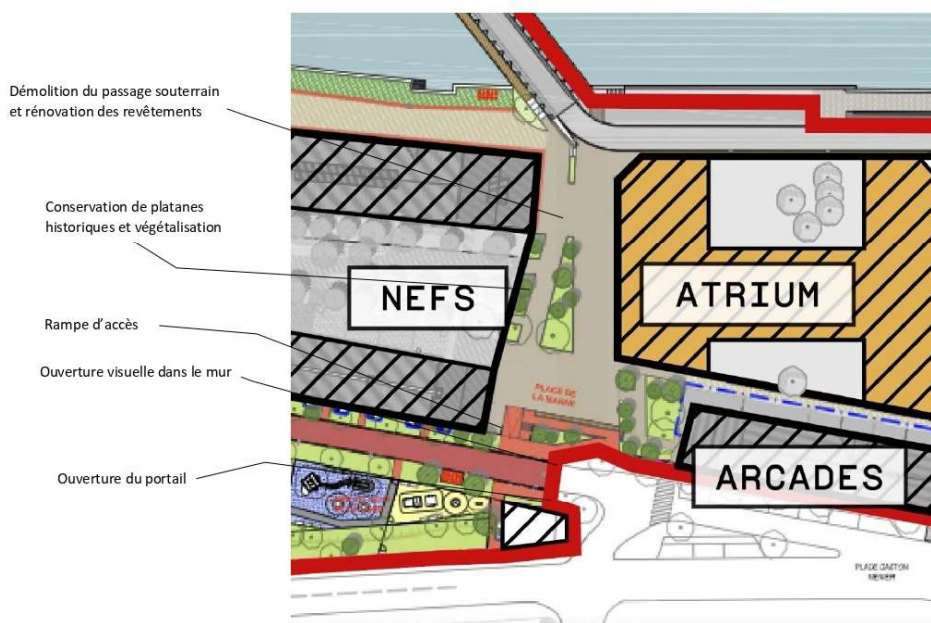
Les grandes vues sont une autre richesse du site de la Cité Menier. L'objectif est de mettre en valeur ces grandes perspectives avec de nouvelles plantations sans dénaturer l'ensemble. En pleine terre, les nouveaux arbres sont associés aux existants et produisent un nouveau cadrage sur les berges.

## Quelques illustrations du projet d'aménagement :



*Coupe de l'entrée depuis la Place Gaston Menier*

## Plan masse avant-projet de l'aménagement :



## D. ENTRÉE DEPUIS LE PORCHE ARCADES

Actuellement, un hall vitré bloque les vues sur la Marne. Dans le cadre du réaménagement du secteur Atrium, il est proposé de démolir et reconstruire le bâtiment existant tout en conservant une vraie percée visuelle, paysagère et végétalisée grâce à la conservation de platanes historiques. Cela créera un nouvel accès depuis la place Gaston Menier vers la Marne, magnifié par le porche du bâtiment Arcades.

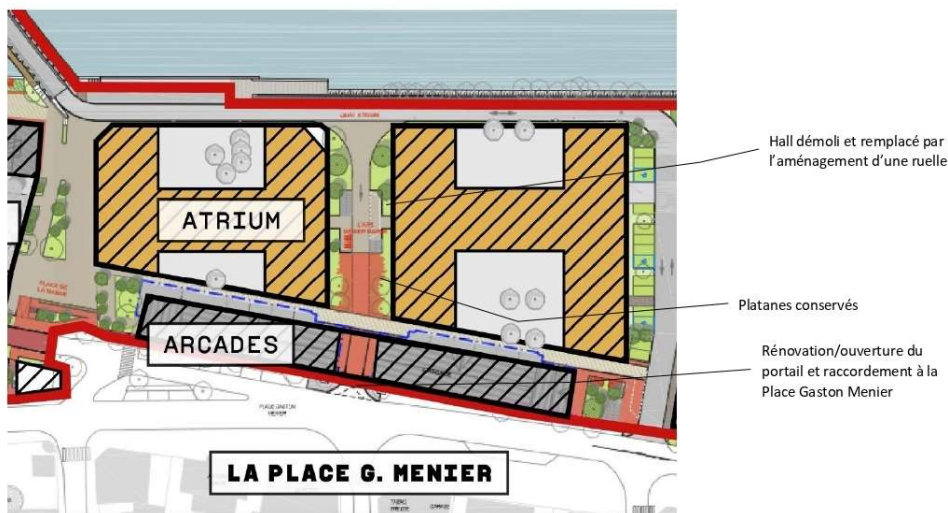


Linkcity prévoit la rénovation/ouverture du portail ainsi qu'une reprise du nivellement côté place Gaston Menier afin de raccorder cette liaison à la place. Par ailleurs, le hall vitré est démolí pour créer une ruelle d'accès à la Marne. Le projet prévoit également la conservation de platanes historiques.

Illustration du site actuel :



Plan masse de l'avant-projet :





## E. ENTRÉE PLATANES

Il s'agit de créer un nouvel accès au site de la Chocolaterie, via la démolition du mur actuel et l'aménagement d'un bateau permettant un accès véhicule. La chaussée existante sera rénovée et proposera quelques places de stationnement pour les commerces et services à proximité. Cet espace disposera également d'un cheminement piéton qui reliera le Boulevard Pierre Carles aux bords de Marne.



Linkcity prévoit principalement : la démolition du mur actuel (cf. photo ci-dessous) ; l'aménagement d'un bateau ; le réaménagement de la chaussée et de places de parking ; l'aménagement d'un cheminement piéton.

Quelques illustrations du site actuel :



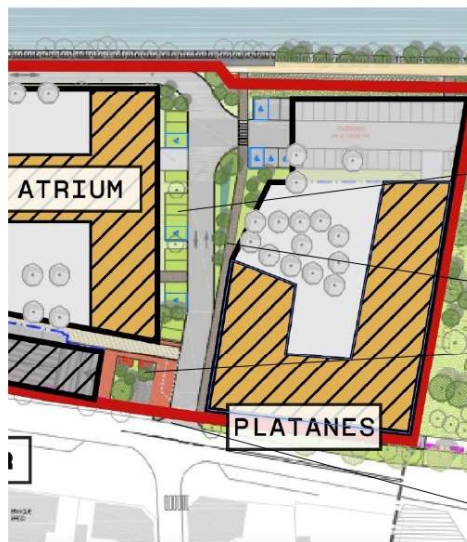
vue depuis la RD



vue depuis le site

*Photos prises sur site*

Plan masse de l'avant-projet :



Chaussée réaménagée avec des places de stationnement

Cheminement piéton

Aménagement d'une placette plantée

Démolition du mur actuel et aménagement d'un bateau

## III. LA RUE NOUVELLE

Avant : une voie logistique Nestlé



Après : une rue priorité piétons et cycles



La rue Nouvelle est une des artères principales du nouveau quartier de la Chocolaterie. Elle traverse le quartier d'Ouest en Est, en reliant de manière apaisée la Place Gaston Menier au Parc de Noisiel. Elle permet également de desservir la plupart des bâtiments du projet. Cette artère sera réservée aux piétons, vélos, et ouverte ponctuellement aux véhicules autorisés (pompiers, police, ramassage des ordures). Des bornes de contrôle empêcheront les véhicules non autorisés d'entrer. Linkcity prévoit également l'aménagement d'une aire de jeux du côté de la place Gaston Menier. Cet aménagement constituera un lieu de rencontre et d'agrément pour les enfants.



Linkcity prévoit de transformer significativement la rue Nouvelle. La rue sera constituée d'une voie centrale réaménagée pour les piétons et les vélos, et dimensionnée à 4m de large pour les véhicules des services de secours et de ramassage des ordures ménagères. Il est donc prévu de rénover le revêtement du sol en enrobé rouge. Sur les accotements de cette voie centrale, il sera aménagé des bandes végétales qui instaurent une mise à distance avec les bâtiments et les logements. Des dispositifs seront mis en place pour éviter le risque de stationnement sauvage de véhicules ayant pu franchir le contrôle d'accès : des bordures surélevées pour protéger la place du moulin, des bacs de plantation, des mobiliers tels que arceaux vélos, des corbeilles, des candélabres ou encore des lisses basses qui protègent les plantations.

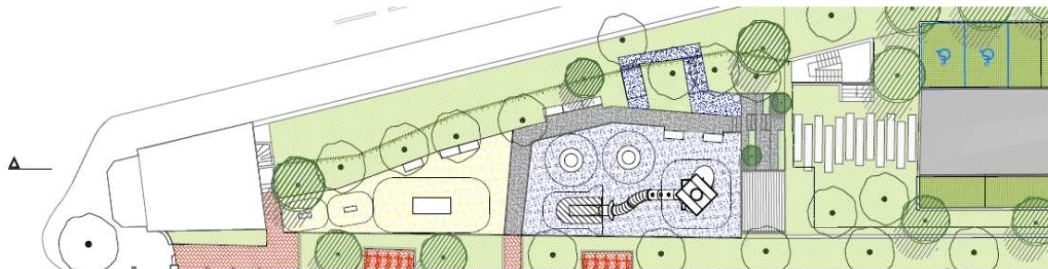
# VILLE DE NOISIEL

LA  
CHO  
CO  
LATE  
RIE  
PROJET - CONCEPTION - REALISATION

Quelques illustrations du projet :



|  |                      |                       |        |         |
|--|----------------------|-----------------------|--------|---------|
|  | 17m                  | 17m                   | 4m     |         |
|  | Aire de jeux 3-6 ans | Aire de jeux 6-12 ans | Gratin | Parking |



POUR LES GRANDS (6-12 ANS) ET LES PETITS (2-6 ANS) AVEC DES JEUX INCLUSIFS



SOLS : MOTIFS FLUIDES ET COULEURS DE L'ARCHITECTURE DU DE LA MARNE



JEUX HORS SOL



*Images de référence pour  
l'aire de jeux*

linkcity

18

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



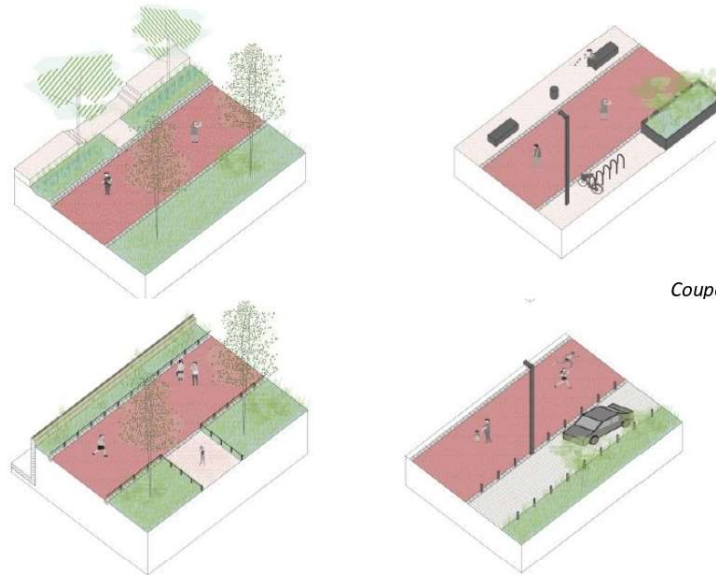
www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2



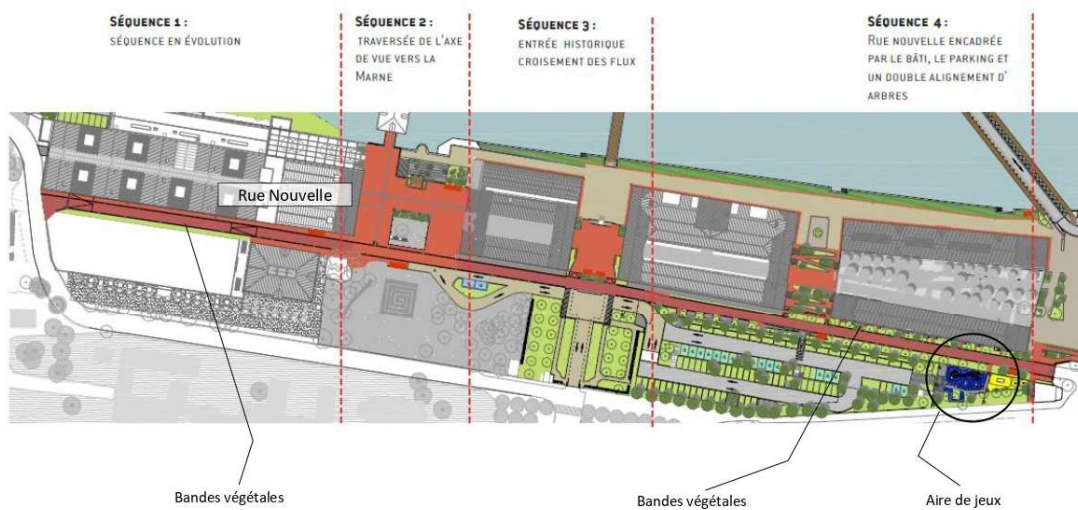
# VILLE DE NOISIEL

LA  
CHO  
CO  
LATE  
RIE



Coupes de la Rue Nouvelle

Plan masse de l'avant-projet :



linkcity

19

Hôtel-de-Ville  
Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49



www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35  
77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## H. Retours questionnaires balades urbaines

Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



### LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

#### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

.....

.....

.....

.....

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

*Il faudrait supprimer les murs d'enceinte et ne maintenir que la zone des murs - à l'image du VdP - entre l'entrée de la chocolaterie et le château d'eau des 4 percées -*

#### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

.....

.....

.....

#### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

.....

.....

.....

.....

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

le réaménagement de la chocolaterie devrait permettre le respect des bâtiments historiques et de la qualité de l'environnement.

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

oui ce lien me semble satisfaisant

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

→ d'après les explications données, les mobilités et la circulation à l'intérieur du site pour les abords du site la question de la gestion de la circulation des voitures aux abords du site n'est pas évoquée

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

Réaménager le site soit ! mais pas au détriment de la qualité de vie actuelle. Le immeuble R+G non cela va faire un mur le long de la Marne. Ne pas désigner l'habitant du bâtiment dit "des platanes" est trop petit.

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Oui, en espérant que la nouvelle habitation n'investisse pas la ville aménagé par le stationnement p.ex.

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

La piétonnisation est bien perçue, il faut tenir compte de l'augmentation de la circulation sur le site.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

espace de bien-être, terrasses.

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.



Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

Mais l'objectif principal de l'investisseur il est intéressant d'ouvrir le site aux habitants et au public et faire de ce lieu un haut lieu de l'histoire patrimoniale architecturale et sociale mais malheureusement ce n'est pas la voie choisie. Seul pour le bien commercial.

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Cette ouverture est importante malheureusement l'immense des platanes va être cassé l'harmonie de ce site.

Quid de la passerelle sur la Marne et l'ouverture vers la zone de Vaux sur Marne ?

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Il est important de prévoir suffisamment de stationnement des vélos pas suffisant dans notre ville. Malheureusement la densité urbaine va générer des problèmes de stationnement et de circulation largement sous-estimés.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

toilettes publiques  
Espace pour des visites : randonnées, expositions  
Espace pour les fêtes lieu de rencontre des habitants  
hors espace commerciale

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

Faire en sorte que le réaménagement ne nuise pas à la vie quotidienne des habitants de la cité Menier.  
La circulation automobile devrait être un point bien évalué.

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Tres satisfaisante.

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Tres bonne idée de favoriser les vélos avec zébrures.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

Y a il un projet de park pour vers le terrain adjacent ?

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

En conservant le site historique, faire développer la commune de Noisiel et la région tout en favorisant l'économie.

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Oui, gérer cette ouverture, le public "même en dehors" de la cité Menier peut en profiter.

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Merci à vous de n'avoir négligé cette importance. Nous comptons sur vous de gérer au mieux possible ce sujet.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

Aider la commune et la région à développer son économie et conserver ainsi la qualité de vie des habitants de NOISIEL.

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.



Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

Faire perdurer la conservation et la  
patrimoine des bâtiments historiques.

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Est-il prévu d'avoir encore plus : retirer certains murs  
en conservant la partie basse du mur ? Cela permettrait  
"de mieux enclaver" cette partie du vieux Noisiel.

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Le partage est bien noté, la priorité aux vélos est  
même visible, notamment par aller vers le barrage.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

Est-il prévu des parcs à vélos (emplacement) de la même  
façon qu'il y a des plans de parking public.  
Balettes publics ?

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

Préserver le patrimoine et offrir une  
cadre de vie acceptable aux futurs  
habitants comme aux anciens habitants

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

✓

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Vélos piétons / objectifs honnêtes mais  
les déplacements des habitants pour la  
vie quotidienne (courses, trottinette) doivent être  
étudiés de près et anticipés.

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobiliers urbains, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

Quels lieux pour la vie sociale de  
habitants ? (associations, co-working, etc.)  
Quels lieux pour la pratique sportive de  
habitants ?

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

aménagement d'un mur d'escalade pour les jeunes

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobilier urbain, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.



Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### AMÉNAGEMENTS ET ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Quel(s) devrai(ent) être le ou les objectifs principaux de réaménagement du site de la Chocolaterie ?

Articulation avec la vie de la cité actuelle  
 - circulation automobile  
 - besoin des habitants en services / lieux de rencontre ouverte  
 - densité du projet / nombre habitants / places de parking

L'ouverture du site au public vous semble-t-elle satisfaisante, notamment concernant le lien avec la Cité Menier et les grandes percées paysagères (entrée historique, place Gaston Menier, entrée Platanes) ?

Satisfaisant mais articulation avec le reste de la ville non expliquée.  
 Circulation par rapport aux axes perpendiculaires de la cité  
 Albert / Clément / Henry Menier

### MOBILITÉS ET CIRCULATION

Comment jugez-vous l'équilibre recherché entre la piétonnisation des espaces publics, la priorité aux vélos et la circulation des voitures aux abords du site ?

Déséquilibre → boulevard Pierre Carter saturé et projet chocolaterie  
 piétonnier → être voir passer les voitures des riverains

### OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS GÉNÉRALES

Quelles idées d'aménagements avez-vous pour enrichir le projet (mobilier urbain, aire de jeux, signalétique, piste cyclable, mobilités...) ?

Terrain de sport → Type basket Parc  
 Toilettées publiques en nombre suffisant  
 Tables de pique-nique  
 Révision du mode de stationnement dans le quartier ancien

Accès PDR bus

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER D'AVANTAGE VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE DE CONCERTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### COMMERCES ET SERVICES

Quels besoins prioritaires exprimez-vous en matière de commerces et services pour la Chocolaterie ?

*Cet item est selon moi également crucial pour le site au même titre que la nécessité de pérenniser les bâtiments historiques*

Parmi l'offre de commerces et services proposée, lesquels vous semblent les plus essentiels ? Vous pouvez indiquer l'ordre de priorité avec des numéros.

- ☐ Pharmacie
- ☐ Maison médicale
- ☐ Coiffeur
- ☒ Boulangerie
- ☐ Supérette
- ☒ Café
- ☒ Local associatif
- ☒ Alimentation spécialisée

☒ Autres, précisez .....

*- Cariste*  
*- Régulateur spécialisé de mobilité douce*  
*- Boulangerie*

*→ Panoplie*

La localisation des commerces et services sur les secteurs Platanes, Atrium et Arcades vous semble-t-elle pertinente ? Pensez-vous à d'autres lieux pour accueillir ces commerces ?

*Le plus pertinent selon moi serait que ces commerces soient implantés le long de la RSDOP - Attention au stationnement*

Une fois que les commerces auront ouvert, pensez-vous vous y rendre ? Si oui, à quelle fréquence ?

*oui mille fois oui*

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.





Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS · BORDS DE MARNE

### COMMERCES ET SERVICES

Quels besoins prioritaires exprimez-vous en matière de commerces et services pour la Chocolaterie ?

Il semblerait que la ville de Noisiel "bride" l'offre de commerces par son bûche. La ville a-t-elle donc comme projet de dynamiser les commerces de la place de la mairie.

Parmi l'offre de commerces et services proposée, lesquels vous semblent les plus essentiels ? Vous pouvez indiquer l'ordre de priorité avec des numéros.

- |                                     |                          |                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Pharmacie                | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres, précisez ..... |
| <input type="checkbox"/>            | Maison médicale          |                                     | Librairie              |
| <input type="checkbox"/>            | Coiffeur                 |                                     | Laverie                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Boulangerie              |                                     |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Supérette                |                                     |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Café                     |                                     |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Local associatif         |                                     |                        |
| <input type="checkbox"/>            | Alimentation spécialisée |                                     |                        |

La localisation des commerces et services sur les secteurs Platanes, Atrium et Arcades vous semble-t-elle pertinente ? Pensez-vous à d'autres lieux pour accueillir ces commerces ?

Oui. Par contre concernant la maison médicale il n'y a pas de stationnement pour et c'est un gros soucis.

Une fois que les commerces auront ouvert, pensez-vous vous y rendre ? Si oui, à quelle fréquence ?

Oui à condition que l'offre corresponde aux besoins des habitants. Un cinéme coiffeur ne servirait à rien.

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.



Questionnaire concertation préalable – La Chocolaterie



## LA CHOCOLATERIE

PARIS - BORDS DE MARNE

### COMMERCES ET SERVICES

Quels besoins prioritaires exprimez-vous en matière de commerces et services pour la Chocolaterie ?

*Serv. publics*

Parmi l'offre de commerces et services proposée, lesquels vous semblent les plus essentiels ? Vous pouvez indiquer l'ordre de priorité avec des numéros.

- |                                                   |                      |                                                 |
|---------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Pharmacie                | <i>déjà existant</i> | <input type="checkbox"/> Autres, précisez ..... |
| <input type="checkbox"/> Maison médicale          | <i>Public</i>        | <i>village publique</i>                         |
| <input type="checkbox"/> Coiffeur                 | <i>existant</i>      |                                                 |
| <input type="checkbox"/> Boulangerie              | <i>existant</i>      |                                                 |
| <input type="checkbox"/> Supérette                | <i>?</i>             |                                                 |
| <input type="checkbox"/> Café                     | <i>→ qualité</i>     |                                                 |
| <input type="checkbox"/> Local associatif         | <i>gratuit</i>       |                                                 |
| <input type="checkbox"/> Alimentation spécialisée |                      |                                                 |

La localisation des commerces et services sur les secteurs Platanes, Atrium et Arcades vous semble-t-elle pertinente ? Pensez-vous à d'autres lieux pour accueillir ces commerces ?

*V.V. de la rue avec des places de parking suffisantes et fonctionnelles*

Une fois que les commerces auront ouvert, pensez-vous vous y rendre ? Si oui, à quelle fréquence ?

*Je ne sais pas si le projet sera viable !*

SI VOUS SOUHAITEZ PRÉCISER VOS SUGGESTIONS ET OBSERVATIONS, UN REGISTRE EST DISPONIBLE EN MAIRIE, AUX HORAIRES D'OUVERTURE.











[illegible]

Paradi 7 février 2023

ward locus

De of. Fenier 2023

**ASSOCIATION LE POTAGER**  
**Adresse de correspondance**  
3, rue des Violettes  
77186 Noisiel

Note de l'association sur le projet CHOCOLATERIE dans le cadre de la consultation publique du 24 janvier au 25 février 2023 en Mairie.

- Sur la présentation de l'exposition :

L'exposition est assez minimaliste voire succincte, cela contraste avec l'ampleur du projet véhiculé par la Mairie lors des précédents échanges en réunions publiques présentée comme « LE FUTUR DU NOISIEL HISTORIQUE ».

**- Sur la construction des logements du lot numéro 12 dit « LES PLATANES » :**

Le plan masse de l'avant-projet concernant le lot 12 « LES PLATANES », nous alerte sur son impact sur les platanes plus que centenaies. Nous demandons une étude plus détaillée qui pourrait mettre en évidence la situation de l'immeuble et des arbres historiques.

Dans un document précédent, LINKCTV précisait que l'objectif de l'étude phytosanitaire était : « Établir des mesures de protection et de conservation du site pour s'assurer de l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité ».

Le compte ne semble pas y être si l'on regarde la page 15 du document disponible sur place et en ligne.

**- Sur les constructions neuves :**

Nous déplorons l'absence de visuel des futures constructions neuves, alors que bon nombre de scénarios nous sont présentés sur les aménagements paysagers. A ce titre, l'aspect visuel et les hauteurs des bâtiments nous interpellent.

- Sur la CITE du GOUT :

Depuis le début des consultations, on nous parle du Projet Chocolaterie, de Concertation Chocolaterie, de Comité Chocolaterie, même l'arrêt de bus de la ligne 211 se nomme « Chocolaterie ».

Nous déplorons que le mot CHOCOLAT ne soit présent dans la réflexion de ce projet de cette Cité et c'est encore plus vrai avec la présence de ces bâtiments historiques de la chocolaterie MENIER.

## Le Bureau

**Siege social**  
Mairie de Noisiel - 26 place Emile Menier – 77186 Noisiel



Vendredi 8 février 2023

De: Victoria LOI <loivictoriaaa@gmail.com>  
A: chocolaterie@marne-noisiel.fr

Date: 08/02/2023 22:17

Objet: Je suis agréablement surprise concernant l'évolution du projet de la Chocolaterie.

Je suis agréablement surprise concernant l'évolution du projet de la Chocolaterie.

Force est de constater que Linkcity a pris en compte une bonne part des remarques exprimées par la population lors des enquêtes comme par exemple la suppression des logements sur la Confiserie.

L'ouverture du site au public est le point fort du projet et nous en sommes ravis. Cela nous permettra de profiter des bords de Marne lors des journées ensoleillées.

En revanche, nous serons attentifs à la qualité des espaces publics, la qualité architecturale des bâtiments neufs, la préservation du patrimoine existant et de la végétation.

Très beau projet ambitieux qui respectera la biodiversité, le patrimoine remarquable et les Noisieliens.

Jeudi 9 février 2023

De: e ter <eddu77@gmail.com>

A: chocolaterie@marne-noisiel.fr, urbanisme@marne-noisiel.fr

Date: 09/02/2023 14:26

Objet: [Pas de sujet]

Je suis ravi de voir que ce site emblématique va enfin ouvrir ses portes au public après tant d'années de privatisation. J'espère que le projet proposé par le promoteur permettra de mettre en avant le magnifique patrimoine existant de la commune et apportera une vraie dynamique à la centre-ville historique en porte de vitesse aujourd'hui.

J'apprécie le fait que nous soyons associés à la démarche de conception du futur projet, grâce aux différentes réunions publiques auxquelles je n'ai malheureusement pas pu participer.

Hâte de voir la suite !

Vendredi 10 février 2023

Samedi 11 février 2023

Lundi 13 février 2023

Comme tous les habitants de la cité je suis attaché à ce site. Le projet apporte beaucoup d'incertitudes. Il faut attendre les infrastructures par rapport au projet. L'incertitude, places de parking, école, crèche, d'ici à l'écoulement de tous les projets. Je m'engage. Je m'engage.

Mardi 14 février 2023

De: Bruno Viscardi <bviscardi77@gmail.com>

A: urbanisme@marne-noisiel.fr

Date: 14/02/2023 14:00

Objet: Chocolaterie

A la lecture du dossier de concertation mis en ligne et relatif à l'opération de la Chocolaterie, l'ensemble des éléments présentés me semblent cohérents et répondent aux interrogations soulevées lors des différentes réunions publiques.

Bruno Viscardi

Vendredi 15 février 2023

Je suis heureux de voir changer le site, en terme d'attractivité, de logements, de commerces. Je suis sûr que le quartier sera ouvert au public et accueillera un véritable patrimoine. La concertation du patrimoine est aussi un enjeu pour garder l'âme de la ville de Noisiel. Les nouveaux projets du projet par Linkcity sont nécessaires et intéressants pour la ville. Il faut aussi pour la concertation, les habitants du quartier et les habitants. Hâte d'être





**De:** Leila Belkaid <leilabelkaid@gmail.com>  
**A:** urbanisme@maire-noisiel.fr  
**Date:** 15/02/2023 08:46  
**Objet:** Contribution à la concertation préalable chocolaterie

Bonjour,  
 J'espère que vous allez bien.  
 Voici quelques lignes pour vous faire part de mon avis concernant le projet de la Chocolaterie.

La Chocolaterie est un site du patrimoine industriel mais qui ne se visite pas en permanence. J'ai grandi à Noisiel et je n'ai pu la visiter à l'occasion des journées du patrimoine. Le bâtiment abritant les anciennes turbines est vraiment très beau. Le site est très agréable et intéressant pour les fans d'histoire industrielle et de patrimoine. Après le départ de Nestlé, il est primordial que le projet se fasse pour restaurer ce patrimoine et surtout le faire vivre de nouveau. On l'a vu sur d'autres châteaux et bâtiments classés : quand un site est abandonné, le bâti se dégrade et c'est la fin d'une histoire. Je trouve que le projet respecte l'histoire des Menier et de Noisiel, en gardant une dimension culturelle autour du goût avec la Cité du goût. On y retrouve les motifs, l'architecture et l'esprit du lieu. C'est important d'intégrer la Chocolaterie à sa nouvelle époque, c'est-à-dire y faire venir des jeunes, des étudiants, mixer les populations et les usages. La proposition d'une école de formation est très pertinente, de même que le projet d'ouvrir tout le site au public. Ce ne sera donc plus seulement un lieu qu'on contemple de loin mais qu'on expérimente.

Bien à vous  
 Leila

Envoyé de mon iPhone

**De:** Wendy Hsu <wendy.fontaine.hsu@gmail.com>  
**A:** chocolaterie@maire-noisiel.fr  
**Date:** 15/02/2023 09:32  
**Objet:** Le projet Chocolaterie

Bonjour,  
 Après avoir parcouru le dossier de concertation de l'opération «a Chocolaterie», je souhaite vous indiquer que j'en ai apprécié les détails. L'ouverture sur la ville permettra aux Noisiéliens de s'approprier ce site qui n'a jamais été ainsi ouvert au public depuis la création de la chocolaterie Menier.  
 La Cité du Goût permettra de mettre en valeur une partie du patrimoine Menier et l'offre de formation qui est prévue sera un grand plus pour notre territoire.  
 Pour moi, ce projet répond de manière favorable à différents enjeux, formation, logement, services et rayonnement de la ville et l'approuve cordialement.  
 Tzu-Ching HSU

**De:** Erevanul <erevanul@orange.fr>  
**A:** urbanisme@maire-noisiel.fr  
**Date:** 15/02/2023 09:31  
**Objet:** Contribution à la concertation préalable site chocolaterie

Bonjour,  
 Habitante de Noisiel, je me permets de vous faire part de mon avis quant au devenir du site Nestlé.

Ce projet permet de perpétuer le patrimoine, le valoriser et le rendre accessible pour tous. Facilitant l'accès au quai et à la verdure des bords de Marne.

L'arrivée de ce projet redonne vie à ce site chargé d'histoire par l'introduction d'un nouveau quartier résidentiel dans la ville de Noisiel, plus vivant, autour de commerces de proximité en bord de Marne.

Ce nouveau quartier accueillera de nombreux usagers (séminaire, hôtel, brasserie-restaurant, musée, spa, commerces...) avec une forte mixité sociale et intergénérationnelle (étudiants, jeunes actifs, familles...).

La Cité du Goût représente un point fort d'attractivité et de développement économique pour le territoire, qui va augmenter la réputation de la commune.

Ce projet s'inscrit dans un modèle vertueux : la mise en valeur du patrimoine à travers la réhabilitation de bâtiments historiques, le développement de la mobilité douce à l'aide des prochaines voies cyclables et l'accès simplifié au quai propice à la marche et/ou la course à pied.

Bien cordialement.

C. Devillard

Envoyé depuis l'application webmail Orange

**De:** Eugene MOU-SIN <eugenemousin@gmail.com>  
**A:** urbanisme@maire-noisiel.fr  
**Date:** 15/02/2023 13:18  
**Objet:** Contribution à la concertation préalable - site chocolaterie

Bonjour, l'annonce du départ de Nestlé a d'abord été un choc. Leur départ a cependant permis d'entrevoir de nouvelles perspectives pour le site et notamment une ouverture sur le reste de la ville, la création d'un nouveau quartier. Je suis heureux de constater que notre cadre de vie sera préservé, que des espaces vert seront présents sur le site. C'est une nouvelle impulsion pour notre ville et pour la cité Menier. J'ai hâte de voir les différentes étapes de ce projet et son aboutissement.

Ce projet donnera un nouvel élan à notre merveilleuse ville.

Bien cordialement.







Noisiel, le 18 février 2023.

Bonjour au Service Urbanisme,

Suite à la visite effectuée, dans le cadre de la concertation, mercredi 15 février 2023, on peut considérer que l'emplacement et le local de l'ancien Self de Nestlé, situé sur l'île (à droite du bâtiment "Confiserie") apparaissent comme un lieu intéressant pour en faire un **pôle de loisirs** (évoqué, notamment, dans des réunions publiques) : guinguette, bowling, café-restaurant, karaoké, distributeurs de boissons, pâtisserie ou sandwiches,...) pour **les raisons suivantes** :

- 1) - ce lieu et ce local se trouvent **un peu à l'écart des logements** prévus sur le site de l'ancienne Chocolaterie, donc peu susceptibles de gêner du bruit ;
- 2) - ce local, **tout en transparence, par une verrière**, incite à le visiter ;
- 3) - la **forme arrondie** de cette immense verrière lui donne un **aspect original et futuriste** ;
- 4) - la présence de saules (arbrés qui vont chercher l'eau et les nutriments, en profondeur) qui bordent **cette île donne un aspect bucolique, le long de la berge de la Marne** (dans l'avenir, cela pourrait, peut-être, inspirer des peintres, comme sur l'île de Chatou (Yvelines), située sur la Seine île des Impressionnistes) ;
- 5) - son **orientation, "plein-sud"** permettra de profiter, longuement, de la lumière ~~ensoleillée~~ ;
- 6) - sa **proximité avec le Moulin Saulnier** permet d'avoir **une vue** sur cet espace classé, **ainsi que sur le petit Château**, situé sur la hauteur du Parc de Noisiel où se trouvaient Epamame & Epifrance ;
- 7) - la présence d'**élèves, des Ecoles hôtelières et de cuisine**, permettra un flux régulier en soirée ou les week-end ;
- 8) - les personnes qui séjourneront à la Cathédrale, devenue **hôtel** ou à la **Cité du goût**, pourront faire une promenade digestive, le long de la Marne, pour se rendre à cet espace ludique ;
- 9) - le bâtiment de faible hauteur de la Confiserie, accolé et communiquant à l'ancien Self de Nestlé, pourrait servir de **cuisine et de réserve** pour la guinguette, restaurant, café, karaoké, bowling, ... ;

10) - **les travaux d'aménagement ou de décoration** ne devraient pas être très importants, compte tenu des anciennes fonctions de cet espace "Confiserie" ;

- 11) - un **parking**, situé non loin de cet espace, permettra le stationnement de visiteurs de cet espace, qui seraient motorisés,  
*(12) - un accès piétonnier et cyclable, ouvert sur l'extérieur, permettrait une descente de cette ancienne "Chocolaterie" vers le grand Parc (Bd de la Gare - Chateau de la Vallée) ;*  
 Voilà des propositions soumises à votre réflexion en ce qui concerne un des fleurons du site de la Chocolaterie, à savoir, la Confiserie et l'ancien Self de Nestlé, *et leur accès à cette ancienne Confiserie* ;

Cordialement, André,

Noisiel, le 18 février 2023

Reda BEUKACHE - Cité Menier le 20-02-2023.

Avec seulement 400 places de stationnement public indiquées sur le site, peut-on avoir communication du calcul des besoins estimés : visiteurs, salariés, véhicules additionnels des habitants...

Quels travaux s'engagent à réaliser Linkcity sur les sites existants - ceux qui n'auront pas trouvé de repreneurs ? Que devraient-ils ?

La taille de la zone résidentielle révoquée à un publicaire ne va-t-elle pas créer une nouvelle encluse dans notre ville ?

Est-ce que l'engagement sur des locaux à usage public n'est-ce qu'une promesse destinée à faire passer la modification du P.L.U. ?

L'ensemble des études réalisées et mentionnées doit être rendues publiques, comme l'a déjà demandé le consommateur enquêteur pour la P.L.U.

Outre le vide du projet économique, la question écologique n'est considérée qu'en l'absence d'articulation importante du projet. Un R+6 n'a pas les mêmes incertitudes qu'un parking arboré et on ne peut





"comprendre" la destruction de plantes centennaires, la destruction de ces derniers pour créer la résidence du même nom est le comble du cynisme. Combien d'arbres ne sont-ils pas à la veille d'être battus en brulant ceux qui y sont attachés, mais sur la partie Torrey ?

Reflex:

**De:** Aaliya Ferrahna <sherazade.ferrahna@gmail.com>  
**À:** urbanisme@maire-nolsiel.fr  
**Date:** 20/02/2023 15:48  
**Objet:** Projet chocolaterie

Madame, Monsieur,

Bonjour jeune habitante de Noisiel je me suis interessée au projet de la chocolaterie lors d'une réunion de concertation, mon ressentie est le suivant:

Le site de l'ancienne chocolaterie Monier est un site magnifique mais enclavé, enfermé et sans lien avec le reste de la ville. Le site est très agréable. J'ai hâte de pouvoir m'y balader avec mes amis et ma famille ou d'y aller passer une belle journée en y côtoyant les installations culturelles et restaurants qui seront présents sur le site.

Le mélange ancien et moderne proposé sur le site me semble très intéressant et permet à la chocolaterie d'écrire une autre page de son histoire, ainsi que de faire découvrir à nos générations futures de la conservation de notre patrimoine historique.

Une ville est en perpétuel mouvement. Le projet est un rappel à la modernité du site (très innovant au XIX<sup>e</sup> siècle). Je suis impatiente de voir la suite! Merci à la ville de permettre aux nîsoliens d'être partie prenante de la transformation du site.

FERRAHNA AÄLIYA

**De:** annick binaux <a.binaux@hotmail.fr>

**À:** "urbanisme@mairie-noisiel.fr" <urbanisme@mairie-noisiel.fr>

Date: 20/02/2023 21:36

**Objet:** Projet Noisiel

Bonsoir

Je vis à Montréal, depuis de nombreuses années, non loin du site de l'actuelle Chocolaterie Menteur. L'annonce du départ de Nestlé a été brutale. Mais comme de nombreux voisins, j'en ai vu comme une opportunité. Celle de pouvoir se balader dans le site, d'y voir de la vie, d'y circuler à vélo (si la circulation douce pouvait se développer dans l'agglomération ça serait génial).

l'implantation d'un hôtel et de restaurants permettront d'attirer des touristes et de créer un bassin d'emplois. L'école de formation pourra également profiter aux jeunes du territoire.

Le projet est beau, j'espère qu'il se concrétisera pour le bien du patrimoine à conserver sur le site, pour la ville et pour les Noisiériens.

Annick

Parade 21 février 2023.  
Mme Pison Signé J. Allé du M<sup>U</sup> 203016 Noidel

de trouver l'espérance un peu accrue,  
il pense que sur le lot 12 des platanes il faut laisser mes-  
sieurs qui certains sont capotés.

En ce qui concerne les constructions neuves, il manque de  
phéniens.

du fait que tout est un corps. Sur coup de pincettes  
et pour qui pas faire un musée sur le fascisme  
de l'ère ~~autre~~ que l'on ne craigne de faire une maison de  
pierre, sachant que la population est mélangée.

Hardy's fever

No. 5000

Il se peut que la 3<sup>ème</sup> vint sur la biodiversité, les réponses sur les réponses à la 3<sup>ème</sup> vint sur la biodiversité. On verra...  
L'inondation a ont pas été catastrophes. On verra...  
Pour ce qui est de l'efficacité des débats : ceux qui répondent seront

Pour ce qui va de l'abattage des palmiers : ceux qui jettent seront abattus et les autres resteront, d'accord ou pas !

Sous-logiques : n'appelles pas cette "coïncidence" les Platonistes pour éviter aux riverains de se plaindre.

$$\Delta \text{orbital energy} = E_{\text{orbital}} \text{ replanting}$$

⇒ Meten voor het bepalen van de concentratie van een oplossing.

combination

**De:** Alisson Marques <alissonj.marques@gmail.com>  
**À:** urbanisme@mairie-noisiel.fr

**Objet: Projet Noise!**

Bonjour,

Avant grand Nistel, j'y ai fréquenté école, collège et lycée ainsi que toutes les structures de la ville. Je n'ai pu rentrer que 2 ou 3 fois sur le site de l'ancienne chocolaterie qui est à vrai dire, à mon sens, une partie de la ville sans l'être, puisque inaccessible. Je pense que l'arrivée du projet est une très bonne nouvelle et initiatrice car le site deviendra un quartier de la ville au même titre que La Ferme du Bulson ou la Place aux chats.

Même si je n'y habiterai pas, je serai ravie de pouvoir m'y promener, aller boire un verre avec des amis dans une brasserie ou autre, et faire découvrir ce lieu exceptionnel à ces derniers!

Le mélange ancien/nouveau est super et pourrait très bien s'insérer dans le paysage, comme c'est le cas dans le quartier de la Ferme du Buisson, avec la ferme Menier et les constructions de la ville nouvelle.

Je serai très attentive à la préservation de notre patrimoine, de notre environnement et de la biodiversité. Je fais confiance à l'aménageur et à la ville pour cela!

Bien cordialement,  
Alisson

Venerdì 22 June 2023

Laurence Civil-366 do Violette Noriel

Je ne compte pas la méthode d'un équilibre financier que  
constant liberty & commerce un immense est dit dit au plus des  
bitwain extrême. Cela doit être à la nation son de la cité du fait  
des actions commerciales de bitwain.

Malgré une telle imprécision sur le site de l'implant, me sa penchons à l'intérieur de la population de l'implant et de l'intercommunalité, des infrastructures de transport sont prévues pour la caractéristique.

Per un'altra, l'etere enzimatico che aggrava le  
condizioni ormai catastrofiche. Le feci e il vomito  
adornano le "installazioni" fangose dove si sta  
nutrendo, tanto più facilmente per via delle  
condizioni portate in bouquet. Venivano.

Pour ce mariage, je demande que tous soient en costume et que  
parallèle de terrain de Tobey un homme soit accepté par le le maître  
de Tobey dans l'édifice commun. Les Professeurs de l'Université de  
Aristocratie de cette culture entre les villages si elle peut compte de  
tout l'universellement du site.

Repaired and covered

2. immuable les formes de l'objet  
et invariables, peu de moyens  
concrets la vue de la zone  
arbores remarquable au site  
pittoresque, intéressante bathymétrie.  
if bois l'ouïr une mare.

En outre, il est prévu par  
l'arrêté : un de 4 Plantons de  
130 cm, de 2 Plantons de 120 cm,  
et un bouquet de 3 nœuds de  
25-30 cm, de 3 nœuds blancs

the development of the town  
must not impede or  
disturb the business of  
the Port of Rotterdam  
and the city of Rotterdam.  
In addition, the town  
must not impede or  
disturb the business of  
the Port of Rotterdam  
and the city of Rotterdam.

le même nombre de logements sur une parcelle que Tokyo possédait. Etates à l'Unité, permettrait aux familles de s'installer tout confort à l'Unité.

la surface était difficile en comparaison de la part à améliorer de Tolly et plaitent à l'intercommunalité. Sans consensibilité Tolly a modeler son PIV, ce que le Maire de Tolly ne veut pas.

Il s'agit du bouquet d'herbes  
et sur la tige de ce village  
- Conservation des traditions  
blanches et de la vie communautaire  
de la communauté -

- Une action de la zone
- Un minimum de distribution d'actes de 25-30 ans -
- la conversion des prédateurs de 130 ans et l'abandon de leur territoire en vie plus longtemps et temps pour les adultes d'élever -

RATHEAD SMILTON



De: "Romain R." <mailto:romainr@gmail.com>  
A: urbanisme@maire-noisiel.fr  
Date: 22/02/2023 10:17  
Objet: Projet de la Chocolaterie

Madame, Monsieur, Bonjour

Tout d'abord merci pour les réunions de concertations concernant le projet de la chocolaterie, qui pour moi concerne tout les habitants de Noisiel mais également dans le Noisiel Infos d'octobre où j'ai pu en parler fièrement à des amis montrant l'importance du site et expliquer que :

Le site de la chocolaterie est un site exceptionnel. C'est la vitrine de notre ville et qu'il est important de préserver. Les différentes inscriptions des monuments sont des garanties. La valorisation du patrimoine proposée par Linkcity est en une autre et non des moindres. Tous les Noisiéliens et tous les passionnés du patrimoine industriel dont je suis, pourront accéder au patrimoine.

Une conservation du patrimoine qui le valorise et avance avec son temps.

Une place non négligeable sera accordée aux artisans locaux, à la gastronomie, un autre patrimoine qu'il faut mettre en valeur. La Région Ile-de-France sera aussi impliquée (d'après ce que j'ai pu entendre en réunion publique). Un beau projet pour une belle ville.

Cordialement.

De: aude.tartone@choc.fr  
A: urbanisme@maire-noisiel.fr  
Date: 23/02/2023 21:18  
Objet: parking face maison du square Jacques Menier

Bonjour,

Je vous écris parce que nous habitions dans une maison avec nos enfants en face de la chocolaterie qui donne sur le boulevard Pierre Curie. Pour le moment nous avons aucun problème. Mais si vous souhaitez un parking en souterrain. Seules les voitures passant à grande vitesse. Les conducteurs pensent qu'en venant du Château d'eau, il s'agit d'une ligne droite. Des déviateurs sont très prévus ?

Surtout, nous avons appris qu'il allait y avoir un parking de 80 places juste en face de chez nous, nous souhaitons savoir ce qui est prévu pour ne pas être trop impacté par le vis-à-vis avec ce parking, et ce qu'il va être fait pour éviter le bruit des voitures, sur un parking qui sera utilisé de jour comme de nuit ? arbes pour diminuer le vis-à-vis qui donnera sur notre jardin ? quel système pour éviter le bruit incessant des voitures qui est déjà très marquée sans ce projet avec le passage sur le boulevard, surtout en été ce qui veut dire ne plus pouvoir ouvrir ses fenêtres des chambres et cuisines ? quel impact au niveau pollution avec les gaz d'échappement quant nous allons être dans notre jardin ? tout un tas de questions qui je le sais ne remèteront pas en cause le parking mais dommage de ne pas y avoir songé avant de penser au lieu de stationnement, surtout qu'un parking existe déjà en souterrain.

en vous remerciant pour la lecture de ce mail.

cordialement

M. et Mme Garnaux

De: Peaurtier Isabelle <Peaurtier.isabelle@maire-tognes.fr>  
A: "chocolaterie@maire-noisiel.fr" <chocolaterie@maire-noisiel.fr>  
Date: 22/02/2023 14:38  
Objet: Projet en cours quartier chocolaterie

Bonjour,

Je suis habitante du quartier Menier et j'ai eu une information de la part de mes voisins concernant le futur abattage de platanes centenaires sur le parking où doivent être construits de nouveaux bâtiments dans le quartier de la Chocolaterie.

Outre que ce projet va ramener un nombre important d'habitants alors que les bords de Marne ressemblent de plus en plus à la côte d'azur en juillet, des que le dimanche arrive, il serait contre nature d'abattre des platanes centenaires sous prétexte qu'ils seraient malades ! Mais surtout gênant pour le promoteur ! Je tiens à apporter mon avis sur ce projet et n'ayant pas le temps de passer en mairie, merci de prendre ce mail dans la somme des avis des habitants. Je m'associe à la demande de contre-expertise sanitaire de ces arbres. S'ils sont sains il serait vraiment criminel de les couper. Dans les temps à venir, avec le réchauffement climatique, chaque arbre va devenir indispensable ne serait-ce que pour l'ombre apportée en été où nous allons subir des canicules de plus en plus violentes ! Ce n'est pas moi qui le dit mais tous les scientifiques interrogés à ce sujet ! La préservation de la biodiversité devrait être le maître mot de tous les maires de France et non pas l'état des finances de la commune et comment « faire du fric » ! Quand tous les arbres auront disparu, les poissons dans les rivières disparus aussi et la terre transformée en désert, on s'apercevra peut-être que l'argent n'est pas comestible !

Vous remerciant de prendre ce mail en compte je vous joins mes salutations distinguées.

Isabelle PEAUTIER  
66 rue Albert Menier  
77186 Noisiel

De: SOLANGE KOMBO <solange2002@yahoo.fr>  
A: urbanisme@maire-noisiel.fr  
Date: 22/02/2023 20:59  
Objet: Avis sur la chocolaterie

Bonjour,

Je suis rassurée à la lecture du plan des espaces ouverts au public, page 7. Cela démontre que le site sera bien ouvert et largement, ce qui est une très forte attente de ma part.

Madame KOMBO SOLANGE  
HABITANTE DU POTAGER





Vendredi 24 février 2023

Noisiel le 24/02/23

Suite aux 3 « balades » auxquelles j'ai pu assister, voici ce qui pourrait rendre ce projet raisonnable et plus acceptable par une grande partie des riverains des quartiers périphériques :

- Suppression de l'immeuble dit des « Platanes » (au moins le nom pour éviter la provocation !)
- Réduction de la hauteur des bâtiments dit « Artium » (seulement 4 étages pour coller aux hauteurs actuelles)

Ces 2 propositions auraient pour conséquence la baisse d'environ 30 % des logements ce qui permettrait :

- La conservation de tous les platanes centenaires ou proches de l'être
- L'augmentation de l'offre de parkings publics
- Moins de concentration des bâtiments
- Une promenade des bords de Marne plus harmonieuse

Le démarrage des travaux immobiliers neufs, ne commencerait que seulement si, des engagements fermes avec des partenaires sérieux, sur la « Cité du goût » étaient signés.

Un « travail » sérieux avec les commerçants actuels et les habitants serait entrepris pour déterminer les besoins et les manques afin de « responsabiliser » les futurs clients sur la fréquentation de ces futurs commerces.

Un « travail » avec les riverains serait entrepris sur les futures circulations (individuelles et collectives) à l'extérieur du site.

Un démarrage très rapide, suite à une évaluation des réels besoins avec les partenaires locaux des travaux d'équipements collectifs, serait entrepris pour faire face à l'augmentation de population.

Un engagement ferme et clair auprès des associations locales serait pris, afin qu'elles puissent bénéficier gratuitement de lieux pour se réunir et créer du lien social. Palliant ainsi à la « disparition » des salles des anciens réfectoires (non remplacées à ce jour, par une salle de l'école, comme écrit dans le nouveau PLU).

Des mesures concrètes et adaptées au changement climatique actuel, pour « protéger » le futur site d'éventuelles crues.

Je pense qu'aucun Noisilien ne serait lésé dans ces différentes propositions !

Bruno Boutier

De: Claudine Dumas <claudine.dumas.77@gmail.com>

A: "urbanisme@marne-noisiel.fr" <urbanisme@marne-noisiel.fr>

Date: 24/02/2023 15:28

Objet: Chocolaterie

Le projet de la chocolaterie me tiens à cœur car je ne veux pas que ce site reste à l'abandon. C'est un lieu où on pourra se promener et toujours de profiter de ce meilleur endroit.

Mme Dumas

De: d.dumas77@free.fr

A: urbanisme@marne-noisiel.fr

Date: 24/02/2023 16:25

Objet: chocolaterie

La balade de la chocolaterie a permis de connaître les possibilités de mise en valeur du site tout en gardant son intérêt historique ou remarquable ainsi que la flore et la faune. La ville a besoin de se construire, de se faire connaître, de se renouveler et d'attirer de nouveaux résidents.

Mr DUMAS

De: LE ROCH Anthony <strobbigood@outlook.fr>

A: "urbanisme@marne-noisiel.fr" <urbanisme@marne-noisiel.fr>

Date: 24/02/2023 17:20

Objet: Projet de réhabilitation de la chocolaterie Menier

Projet très ambitieux qui se révélera plus fortement au fur et à mesure de son avancée. La base présentée dans l'exposition me semble pertinente.

Anthony LE ROCH

De: cecile.lazzerini@laposte.net

A: chocolaterie@marne-noisiel.fr

Date: 24/02/2023 11:26

Objet: Contribution à l'enquête publique

Le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres dont 4 Platanes centenaires. Supprimer un arbre, c'est fragiliser tout un écosystème aux interactions complexes. Les plantations arborées en compensation ne sont pas à la hauteur des dommages que me causeraient par ailleurs à Noisiel pour son calme et sa verdure. Je ne veux pas que le béton prenne le pas sur les espèces vertes et que les embouteillages transforment la physionomie de ma ville.

Cécile Lazzerini



Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Le délai étant expiré,

Je, soussigné, \_\_\_\_\_ déclare dès le présent registre  
qui a été mis à la disposition du public pendant \_\_\_\_\_  
du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ jours consécutifs,  
de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ et  
de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Les observations ont été consignées au registre

par \_\_\_\_\_ personnes (pages n° \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_).

En outre, j'ai reçu \_\_\_\_\_ lettres ou notes écrites  
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

2 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

3 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

4 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

5 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

6 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

signature,

Cher Monsieur le Secrétaire de l'Atelier du 24/12/13

Je vous envoie plus d'une "mini-exposition" qui ne va pas  
porter l'ampleur du projet et les mêmes conditions matérielles.

La partie "les plateaux" intègre quatre-vingt-cinq de la  
biennale, qui maintient et à la conservation de ce cadre  
culturel. Je crois, il est évident que cette partie  
des plateaux de l'atelier aux "Ateliers" (Ateliers de la  
ville de Noisiel) de la ville de Noisiel, on pourra envisager  
de réaliser la partie des bâtiments des plateaux qui  
par leur très importante et importante.

Je ne me lais pas du goût... il faut qu'il y ait  
le mot CHOCOLAT !

Que dommage que le mot CHOCOLAT ne soit pas dans, mais,  
je pense, dans la partie "Cité du goût". Depuis le début  
on parle du projet d'architecture et de design est totalement  
absent.

Je vous remercie les camarades, mais ne pensez pas  
en adéquation avec l'architecture de la ville de Noisiel.

Enfin, que qu'en disent les études, les réalisations  
actuelles sont beaucoup d'une augmentation de la  
circulation automobile qui est déjà saturée. Le projet  
ne tient pas compte des autres réalisations pour l'atelier  
Noisiel, c'est-à-dire des études de la ville de Noisiel  
(Noisiel, l'Atelier, l'Atelier).

Enfin, je terminerai par une note positive, j'ai vu de  
proches, j'ai vu de proches, j'ai vu de proches, j'ai vu  
l'atelier qui est fait pour quelque chose, pour le site de Noisiel  
pas au détriment du cadre de vie actuelle.



Bonne LE SOIC, le 24/02/2023

## Remarques sur le Projet d'aménagement du site de la Chocolaterie :

### 1- Sur l'offre de Commerces sur le site proposé au projet :

Concernant cet item, ma première interrogation porte sur une offre commerciale totale de 700m<sup>2</sup> de surface que je trouve très faible voire brisée par rapport au besoin des habitants actuels et qui va augmenter.

De plus je note la pré-cédence du Cabinet BERENCE mandaté par LINCKITY en réel décalage avec l'idée du besoin que je m'en fais. Je suis surpris de voir apparaître dans la proposition du projet, des offres comme une nouvelle surface alimentaire dans le centre alors qu'il y en a une place de La Mairie et également dans le quartier de la Place aux chais qu'il faut déjà faire vivre pour les conserver. Autre point de surprise, je vois apparaître un 4<sup>ème</sup> coiffeur dans la zone centre, n'est-ce pas un peu trop ?

Toujours sur le projet d'offre de commerces, on voit de mentionné une pharmacie, est-ce une nouvelle officine ? Unid de l'actuelle place Emile MENIER.

Autre sujet d'interrogation apparaît sur l'étude une maison médicale, je suis d'accord pour dire que cette offre manque dans notre quartier, mais j'aurais en compréhension que le pôle médical devrait être représenté par le projet de réaménagement du site EPA, Marne - EPA France ! L'absence de multiplier des offres similaires sur 2 sites distincts.

Seul moi il manque dans cette proposition une réelle offre commerciale de bouche, comme une boulangerie/diagnostic, pourquoi pas un bistro ou un Chocolaterie, sous le clin d'œil et la référence au passé du site.

Enfin, je suis surpris d'être initié sur la présence d'un nouveau bâtiment car l'ancienne place Emile MENIER est selon moi déclinante depuis plusieurs semaines.

Pour poursuivre nos propositions sur ce sujet, si l'idée du projet de réaménagement du site est de favoriser la « mobilité douce » et de privilégier ces usages aussi bien en interne du quartier qu'en externe, il pour moi nécessaire de proposer une aire de vente et d'entretien de ces moyens comme les vélos électrique et classiques, les motos et autres moyens de déplacement individuels et vertueux. Pour cela une boutique ou un lieu de vente et d'entretien de vélos et accessoires me semble un minimum.

### 2- Sur le lot dit « LES PLATANES » :

Je m'étonne de plus en plus sur ce lot et son impact sur le site, je trouve cette construction inadaptée et en désaccord avec le global du projet. Selon moi ce bâtiment est trop imposant, trop haut et trop innervé sur l'actuelle présence et l'impact des rares végétaux du site et j'ai pu constater cette impression lors de mes plusieurs visites faites sur le site. Lors de ma dernière proposition d'aménagement, j'ai proposé de supprimer ce bâtiment et de le remplacer par une offre commerciale de bouche, comme une boulangerie/diagnostic, pourquoi pas un bistro ou un Chocolaterie, sous le clin d'œil et la référence au passé du site.

Enfin, je suis surpris d'être initié sur la présence d'un nouveau bâtiment car l'ancienne place Emile MENIER est selon moi déclinante depuis plusieurs semaines.

26

### 3- Sur le sujet Mobilités et circulation et les impacts :

Je reste assez perplexe sur les conclusions présentées par LINCKITY son partenariat dans le dossier et représentés en session de la visite dédiée sur site. Sans être un spécialiste, les données présentées sur les impacts sur l'augmentation du trafic aux abords du site et en centre et dans les voies actuelles de circulation me semblent très optimistes. Je crains également que les nouveaux habitants côté TORCY n'aient peut-être pas été intégrés dans ces calculs. Entre nous je doute fortement que l'apparition d'un ou deux tours-é-garde et la mise en fonctionnement d'une ligne de bus supplémentaire puisse être à ce point significative et faire qu'avec plus d'habitant la situation devienne meilleure qu'aujourd'hui. Si c'est réellement le cas c'est très bien, mais cela signifie aussi que les pouvoirs publics ne font pas ce qu'il faut pour le présent !

### 4- Sur le sujet « Cité du goût » :

Pour commencer je tiens à dire que ce nom, le projet se nomme « La Chocolaterie », il se situe en zone historique de NOISIEL, sans vouloir faire d'histoire, La ville de NOISIEL = Chocolat = LINCKITY.

Enfin, je suis surpris d'être initié sur la présence d'un nouveau bâtiment car l'ancienne place Emile MENIER est selon moi déclinante depuis plusieurs semaines.

Pour poursuivre nos propositions sur ce sujet, si l'idée du projet de réaménagement du site est de favoriser la « mobilité douce » et de privilégier ces usages aussi bien en interne du quartier qu'en externe, il pour moi nécessaire de proposer une aire de vente et d'entretien de ces moyens comme les vélos électrique et classiques, les motos et autres moyens de déplacement individuels et vertueux. Pour cela une boutique ou un lieu de vente et d'entretien de vélos et accessoires me semble un minimum.

### 5- Avis global sur le projet :

Je reste convaincu qu'il faut faire quelque chose de ce site et je reste très motivé par beaucoup d'aspect du projet. Je suis un habitant proche, voire très proche, du site de la chocolaterie donc ce projet d'aménagement m'intéresse et me touche. Toutefois est important pour moi et la promesse de la commune de NOISIEL, est une chose majeure du projet. Cela dit ce projet de réaménagement du site MENIER se doit de respecter les actuels et futurs résidents, il faut qu'il s'intègre au milieu dans l'actuel centre-ville et faire en sorte d'améliorer le quotidien de tous.

27





E est-ce un cahier de doléances ou de proposition  
 que l'on fait pour l'avenir de la ville ?  
 ① l'impact visuel de la circulation est  
 important, il faut éviter la "craquelure" de  
 la "pôle d'attraction" n'est de vivre durablement  
 ou l'on se souvient sur la place  
 d'ignon pour des travaux, si on a  
 ② l'impact de la circulation des véhicules à R+5  
 que d'architecture en soi.  
 ③ Demander à Bouffier de participer au  
 financement de la construction du bâtiment  
 pour l'ouverture de la université d'Orléans.  
 ④ l'impact de la circulation des véhicules à R+5  
 par Menier dans la ville.

Je vous vote à vous inscrire pour votre  
 engagement et votre action pour la ville  
 et pour l'avenir de la ville.

Merci

M. et M. L. Bouffier  
 la mairie de la ville (et si possible)  
 à l'heure de la mairie (pour la mairie)  
 et pour la ville (pour la ville).

S'en, du mal à croire que les logements dans  
 ce magnifique endroit n'entraînent pas des  
 nuisances et des dégradations de la ville.  
 S'agissant de la mairie, mais en public et en  
 qui l'entend - à la mairie de la ville.

## CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DE PERMIS D'AMENAGER - SITE DE LA CHOLATERIE CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION DU CHAIR

### Présentation du projet

Le dossier de concertation multiplie les affirmations générales, mais ne permet pas au public, sur de nombreux points, d'appréhender les conséquences de ces projets d'aménagement, comme souligné dans les remarques qui suivent (stationnement, circulation, respect du site, respect de l'environnement...).

Par exemple, les visuels des nouveaux bâtiments sont négligés (maquettes ou représentations en 3 dimensions), au profit de ceux de cyclistes et promeneurs. Sur le même emplacement, les domes des établissements (nombre de plateaux défilés...) ne sont pas communiqués.

De plus, comme l'a demandé le Commissaire-Enquêteur pour le PLU, l'étude d'impact sur la biodiversité, et celle de l'état sanitaire de l'ensemble des arbres existants, doivent être rendus publics. Faire référence à des études non communiquées n'est pas admissible - de même pour la circulation, les aménagements en partenariat avec le Département...

De plus, l'impact fait avancer en parallèle un projet sur Torcy, qui aura des répercussions sur tous les points traités, ce qui est totalement occulté.

### Nouveaux bâtiments et conséquences pour Noisiel

« Avoir des entreprises et des hauteurs adaptées au contexte urbain et paysager » : cet objectif est-il compatible avec la construction d'un R+6 face à la Marne ?

Sur l'emprise au sol, celle de l'Attrium n'est pas précisée.

Concernant le lot 1 (Cathédrale), une emprise au sol de 10 % supplémentaires est envisagée pour des constructions en RDC. Des constructions sont-elles prévues ?

La hauteur en mètres des nouveaux bâtiments Attrium et Plateaux n'est pas mentionnée. Les habitants ne peuvent que regretter cette décision de construire si haut et doivent pouvoir mesurer les conséquences (visuelles...).

Que vont devenir les antennes-relais existantes et rehausées depuis peu ?

La taille de la zone résidentielle réservée à un public aisé ne va-t-elle pas créer une nouvelle enclave dans notre ville ?

Il est évoqué la création d'un jardin autour des plateaux. Sera-t-il public ?

De façon générale, il serait important de préciser les zones qui seront privées et celles accessibles à toutes et tous.

Est-ce que l'engagement sur des locaux à usage public n'est qu'une promesse destinée à aider à la validation du PLU modifié ? Ceci alors que le manque d'équipements collectif dans cette partie de la commune (gymnase, salle de réunion adaptée...) va s'accroître.

Quel est le calendrier des travaux pour les infrastructures scolaires et périscolaires (réfectoires, centre de loisirs) au vu des livraisons prévues en 2026 ? La taxe d'aménagement pourra-t-elle à la fois financer les travaux et le soutien repli dans des préfabriqués, en tenant compte des inévitables retards de livraison ?

Quel est le calendrier pour les nouvelles lignes de bus prévues, et la fréquence prévue ? L'intervalle entre les bus 211 est souvent trop important.

Il est indispensable que les accès soient accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui n'est pas le cas pour le 211 actuellement !

Sur le site, des loisirs de plein air (terrain de basket...) pourraient à minima être proposés.

L'étude de l'agence BERENICE semble avoir été réalisée sans associer les habitants et les commerçants locaux, ce qui est inquiétant pour la réussite du projet - d'autant que des commerces déjà implantés sur la place Emile MENIER sont envisagés. Qui sera propriétaire des locaux commerciaux ?

Tous les murs entre le site et la RD 109 sont-ils maintenus ?



## Patrimoine et Cité du Gault :

Quels travaux s'engage à réaliser Linkcity sur les sites patrimoniaux qui n'auront pas trouvé de repreneurs ?

Il nous a été répondu lors de la visite du 15/02/2023 que Linkcity s'engageait auprès de Neslde à trouver des repreneurs pour chaque partie à vendre. C'est inquiétant, par exemple au vu des difficultés rencontrées pour la Cathédrale. Quelles conséquences pour chaque volet du projet, économique et d'habitation, aurait une absence de repreneur ?

Le Maire et les habitants s'accordent sur le fait que les deux projets, économique et d'habitation doivent durer et avancer en même temps. Or c'est-à-dire que le garant alors que la rentabilité est dans la partie résidentielle pour le promoteur, et que le vide persistant du projet économique et de « Cité du Gault » nous alerte ?

Tout projet de Cité du Gault (Dijon, Rungis...) a pour point de départ l'intervention d'une multitude d'acteurs et collectivités locales. Quelles sont les ambitions pour les habitants de Noisiel, de ce qui ne paraît être qu'un projet de vente à la découpe ?

Pour Noisiel, le financement reste hypothétique. La région a affirmé en réunion publique « regarder avec attention pour un éventuel co-investissement » mais en soulignant le contexte économique extrêmement difficile. Pour la partie patrimoniale, n'y a-t-il pas un risque important de friche ?

## Stationnement :

Avec seulement 400 places de stationnement public sur site, peut-on avoir communication du calcul du besoin estimé : visiteurs, salariés, véhicules additionnels des habitants... ?

Le PLU modifié fait référence à la possibilité d'emplacements hors site. Pourquoi n'a-t-on aucune précision sur ce point ?

Si des emplacements hors site sont pris en compte dans le nombre présenté aux habitants pour la modification du PLU, ils ne peuvent être complétés deux fois : une pour la Chocolaterie et une autre pour ce site (cas de l'ex-Epalmare, ou de Tracy et sa future Cité Productive). Dans le cas contraire les seuls minimaux exigés par le PLU ne peuvent être considérés atteints.

## Circulation :

Le problème de saturation de la RD10 n'est pas abordé, particulièrement aggravé par les entrées et sorties de site aux heures de pointe qui doivent faire l'objet d'une étude spécifique.

« le site pourra éventuellement bénéficier d'un réaménagement de la RD permettant d'apaiser les circulations et d'ainsi réduire les nuisances » : pas plus de précisions après toutes les inquiétudes exprimées par les habitants ?

## Ecologie

Comment engager un tel projet sur la base d'une évaluation du risque d'inondation datant de 1994, alors qu'il est acquis que les événements pluvieux extrêmes seront de plus en plus nombreux en Ile-de-France ? Ceci vaut pour le site comme pour les habitations en aval.

Le n° du Mairie passera-t-il sous la résidence des Plantans, avec quelles conséquences pour les travaux ? Sa localisation précise semble parfois incertaine.

Le projet empiète sur une zone naturelle (ZNIEFF) et en jointe une autre. Elles sont présentées comme menacées par la surfréquentation et le piédonnement. Qu'est-il prévu pour protéger faune et flore de la densité excessive du projet ?

Au-delà de l'objectif vague de « conserver un maximum de plateaux remarquables », il est nécessaire au moins de préciser le nombre qui sera impacté par les fondations des nouveaux bâtiments, y compris ceux collés au bâtiment côté Tracy.

Une détection in situ des systèmes mémoires pourrait prévenir des dommages.

L'arrachage de l'ensemble des plateaux centenaires du site pour le remplacer par une résidence du même nom est-il approuvé par la municipalité ?

Ces arrachages n'avaient jamais été évoqués lors des réunions et comités préparatoires, et comment « compenser » la destruction de plateaux centenaires ? Leur surface foliaire, les cavités offertes aux oiseaux, insectes, mousses, algues, humus n'ont rien de commun avec des arbres replantés. Ils servent de ressources à tout un réseau trophique complexe, et contribuent bien sûr à rendre ce site si particulier pour les Noisiéliens.

La question écologique n'est considérée qu'au travers de l'absence d'artificialisation des sols. Les documents ne présentent ni les conséquences du projet ni les actions mises en œuvre pour y remédier. Un R46 n'équivaut pas à un parking. Alors que l'équipe de LINKCITY s'est targuée d'un projet « sobre », on ne peut se limiter à l'artificialisation horizontale, sans considérer l'artificialisation verticale. De plus, quid de la sobriété écologique et énergétique quand on compte accueillir un hôtel luxe avec spa, golfette en eau et en électricité ?

Quelles solutions sont employées pour lutter contre le réchauffement urbain généré par le projet, aggravé par l'arrachage des grands arbres ?





Samedi 25/02/2023

Hervé Clément Bernard - (Le Potager)

Le projet a déjà bien évolué depuis l'an. Il reste toutefois un certain nombre d'incertitudes à y apporter = est-ce que des factures, type d'investissement payables, ...

1 - Côté du goût et du caractère.

- Il est indéniable que le développement de ces aménagements se fasse en parallèle de la commercialisation des logements -
- Que de plus il y ait le même goût ne dépend pas l'un des factures affecté à cette côté du goût et du caractère? Pour assurer l'entretien (et le gardemanger) de ce bâtiment -
- Quelle garantie avons nous que l'ancien pour assurer l'entretien des bâtiments, d'un de respect des règles et des normes relatives aux bâtiments classés ou inscrits

2 - Les normes et locaux

- Les normes envisagées pour les concurrencer aux communes existantes place de la mairie (et éventuellement à la place aux Châtes)? Celles-ci ont du mal à survivre et leur existence pourrait être menacée par cette concurrence. Il faudrait plutôt privilégier des normes complémentaires.
- Il est question d'installer une machine médicale. Quelle assurance peut-on avoir de l'absence des personnes désignées de l'Abbatte et de leur santé en la case?
- J'ai entendu dire qu'il y avait une pharmacie. Que devient la pharmacie de la place de la mairie? Sa dégradation devant dominer pour les habitants du quartier de la mairie.
- Des locaux pour les associations, type LCR, tout est prévu?
- 3 - Espaces publics et circulation d'écarts
- L'aménagement du site prévoit de nombreux aménagements

qui servent à tous et vont donc devenir publics - S'explique que leur existence ne soit pas la source de la mairie. Il est donc important que leur conception soit faite en coordination avec les services techniques municipaux -

4 - Bâtiment des Plateaux.

C'est le point le plus épineux. Sa construction est nécessaire à l'équilibre financier du projet, selon l'indépendance. Sa construction est prévue sur une parcelle comprise entre la R90 et le bâtiment de l'Hôtel, une zone inondable et plantée de nombreux arbres, plantés éventuellement. Quelques uns sont jeunes (environ 3 ans) mais nombre d'entre eux sont âgés de 60 à 80 ans, voire 100/120 ans. La construction du bâtiment implique obligatoirement ces arbres = abattage d'un certain nombre et dommage aux systèmes racinaires des autres. Compte tenu de la récente hypothèse de ce bâtiment, il faut réfléchir de la durée réelle est, sur le long terme les arbres sont naturellement marqués remarquables. Cela nécessite une rétrocession de terrain par la ville de Noisiel. Mais elle permettra de sauvegarder des arbres âgés et emblématiques. Au vu de tout cela, je pense qu'il est indispensable de continuer les réunions du Comité d'orientation.

Le thème de Noisiel est depuis de suite, liée au thème du Chocobol et de la Chocolaterie (pour tous du patrimoine industriel).

- Il faut donc être prêt à l'acceptation de l'indépendance et du patrimoine. C'est-à-dire l'absence de l'indépendance de l'indépendance et du patrimoine pour mieux comprendre en valeur les autres aspects et objets -

Le thème de Noisiel est depuis de suite, liée au thème du Chocobol et de la Chocolaterie (pour tous du patrimoine industriel).

Le thème de Noisiel est depuis de suite, liée au thème du Chocobol et de la Chocolaterie (pour tous du patrimoine industriel).







Aude-Line Le Bouillonnet -caudeline.lebouillonnet@gmail.com>

## Participation Concertation préalable Projet Chocolaterie

1 message

Aude-Line Le Bouillonnet -caudeline.lebouillonnet@gmail.com>

24 février 2023 à 21:55

Cci : Aude-Line Le Bouillonnet -caudeline.lebouillonnet@gmail.com>

Mme Le Bouillonnet -caudeline.lebouillonnet@gmail.com>

Bonjour,

Suite à la lecture du dossier de Concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme pour le projet Chocolaterie, je souhaite vous transmettre mes remarques et interrogations :

- Je suis assez inquiète de la partition du projet en deux lots distincts pour les permis d'aménager. Je comprends que les parties Cité du goût et partie Logements soient différentes en terme d'aménagement, mais cela risque de sceller l'avancement différé des 2 parties par le promoteur.
- Ainsi, qu'est-ce qui garantit à la ville que la partie Cité du goût, encore très floue, va vraiment être réalisée, une fois que la partie Logements aura vu le jour, très probablement en premier ?
- Concernant justement la partie Cité du goût, le projet n'est toujours qu'à des idées déclinées. Qu'en est-il de l'avancement réel ? C'est uniquement cette partie qui permettrait de sauvegarder les bâtiments patrimoniaux. L'acquisition d'un grand nombre de logements en contrepartie pour financer le projet global, ne doit pas se faire sans assurance de sauvegarder le patrimoine, qui était le but premier.

- Le projet présente beaucoup de visuels séduisants de l'ouverture du site aux habitants, aux parties piétonnes et cyclables.

Mais il serait souhaitable d'avoir également des vues des bâtiments (démolition/reconstruction, et constructions nouvelles), afin de se rendre vraiment compte du projet global, des hauteurs, de l'empierre effective de ces nouveaux bâtiments.

- Concernant les ambitions environnementales, je comprends que côté nouvelles constructions, de grands arbres plantés centenaires vont être attachés. Je trouve très dommageable en 2023 d'encre imaginer des projets urbains au néo-républicain, en terme de territorialité en ville, de maintien des sols, de biodiversité.

Certes, le projet ne prévoit pas de constructions sur de nouvelles zones vertes, mais un peu plus d'implantation de grands arbres, n'est pas contraire à des immédiates jusqu'à 5 décades en amontant des dix-décades, même si la même surface est possible de construire un projet urbain en tenant compte de cette nature et en s'adaptant autour, plutôt que de gommer chaque centimètre.

- Qu'en est-il de la possibilité de bâtiments ou zones à usage collectif ? Locaux pour fêtes familiales, activités associatives, ou sportives (notamment pour les scolaires, bâtiments ou terrain de sport), qui manquent énormément dans cette partie de la ville.

Il avait été dit lors de phases précédentes de concertation que les demandes des habitants étaient les bienvenues pour créer un projet en accord avec les besoins.

Où en sont ces possibilités ?

- Toujours des nouvelles concernant le stationnement : une partie des stationnements correspond aux stationnements privés des logements.

La partie restante paraît bien faible pour faire vivre une cité économique. A-t-on des études de capacité d'accueil en fonction des types d'activités, commerces de la future cité du goût ?

Le stationnement carter évolutif, peut s'installer en partie en semaine mais pour le week-end, si les habitants sont chez eux, et que le lieu accueille des activités de loisirs.

D'autant que la zone accueille également de nombreuses personnes qui viennent simplement se promener sur les bords de Marne.

Les études concernant également les impacts sur la circulation sont elles consultables et explicables aux habitants ?

Je vous remercie de votre attention

Mme Le Bouillonnet

## A propos du devenir du patrimoine arboré du lot « Les Platanes »

La reconversion du site de l'ancienne chocolaterie Menier engendre des inquiétudes d'un côté (éviter la friche) et des contraintes imposées par l'activité de l'autre (construction de 560 logements). Ce qui amène une profonde transformation du site et de son environnement actuel.

Ouvrir sur la ville d'un côté, densification importante de la population de l'autre.

Si la partie historique, protégée, semble représenter dans un esprit de conservation, le lot n°12 dit « Les Platanes » (parking actuel côté Est) est plus préoccupant quant au patrimoine arboré existant.

En ce qui concerne l'implantation des logements la proposition de M. Caillon (cf ce cahier) me semble plausible, bien fondée.

En ce qui concerne le potentiel arboré, le plan masse actuel montre une **dégradation du cadre paysager** (abattage réçu de certains arbres, dont deux vieux platanes historiques âgés de 130 à 140 ans d'après les archives communales). L'étude phytosociologique (remarquable) réalisée par l'entreprise Paysage Indique présente les arbres concernés. Ces arbres sont les **témoins vivants** d'une histoire industrielle mais aussi du vécu de plusieurs générations humaines. Des personnes ont habité autour, travaillé autour, les ont vu grandir durant des décennies d'amitié. Et ils apportent leur part de la biodiversité. Ne devraient-ils pas être **sauvegardés** au même titre que le patrimoine bâti ?

La destruction puis la reconstruction de bâtiments (si c'est le projet retenu) va inévitablement impacter ces **arbres historiques**.

Ainsi : des blessures par engins de chantier créent une plaie, porte ouverte au rancœur coloré, champignon qui entraîne la mort d'un platane en quelques années et dont on ne connaît aucun remède aujourd'hui - stockage de matériaux au pied des arbres - tassement des sols ou tranchées endommageant le système racinaire, etc.)

Dont la protection, la sauvegarde, la durée de vie dans le temps des arbres de ce lot est remise en cause.

Dans un écrit précédent, Linkcity précisait que l'**objectif de l'étude phytosociologique** était :

« Établir des mesures de protection et de conservation du site pour s'assurer de l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité ». Ces mesures ont été établies. Elles sont contraignantes, drastiques, tant mieux ! Qui va se soucier de les faire appliquer et respecter durant les futurs travaux ?

Une partie traversante de ce lot sera rendue publique et sera, en terme de végétalisation, sous la protection et la **responsabilité de la commune**. Qu'en est-il de l'autorisation d'abattre de tels arbres en regard :

- du PLU de la commune qui en principe protège les arbres ?
- de l'engagement de l'aménageur quant à la conservation du patrimoine bâti et naturel du site (mention d'un « cadre arboré exceptionnel ») ?

Nos vieux arbres sont les **gardiens de la biodiversité** contrairement aux jeunes arbres de plus en plus victimes du dépeuplement climatique. Ils procurent une somme d'aménités considérable !

Les villes sont censées en perpétuelle évolution car la population s'accroît mais nous arrivons à un point de blocage.

En regard de la conservation du cadre paysager, du patrimoine arboré de ce lot, pour maintenant et le futur, l'étude Environnementale devrait conclure quant à la recevabilité (ou pas) du projet actuel concernant ce lot, avec toutes les conséquences qui en découlent.

*« Les arbres, êtres vivants, doivent être considérés comme des infrastructures urbaines et non plus comme du mobilier urbain ».*

En souhaitant avoir participé à la réflexion concernant le patrimoine arboré du secteur géographique concerné.

Mexine Fouqueux habitant à Noisiel - vice-présidente de l'association A.R.B.E.S.

Noisiel le 24/02/2023



Hôtel-de-Ville

Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35

77426 Marne-la-Vallée cedex 2

De: Ivana cacciatamar <ivana.cacciatamar@hotmail.fr>  
 A: "chocolaterie@marie-noisiel.fr" <chocolaterie@marie-noisiel.fr>  
 Date: 25/02/2023 15:05  
 Objet: Oui aux arbres, non au béton !

Nous vous demandons, de bien vouloir effectuer une contre-expertise, concernant votre projet d'abattage des arbres, dans le cadre du projet d'aménagement du site de la Chocolaterie.

Bien cordialement  
 Ivana et Samuel Amar

De: Guy Vong <guy.vong@gmail.com>  
 A: urbanisme@marie-noisiel.fr  
 Date: 24/02/2023 22:45  
 Objet: Je fais confiance à la Ville et à l'aménageur pour produire un projet de qualité de la Chocolaterie Menier

Bonjour Mesdames, Bonjour Messieurs,  
 Résidents à Noisiel depuis 1980, au 26 allée René Descartes, nous avons vu notre ville transformer.

L'arrivée de Nestlé a engendré de grands travaux. Nous en avons été témoins. Le départ de Nestlé implique une nouvelle transformation pour la Ville de Noisiel.

Comme beaucoup de Noisieliens, nous avons participé aux réunions publiques. Nous avons également participé à une balade urbaine proposée par Linkcity et eu les réponses à nos questions.

Ainsi nous faisons confiance à la Ville et à l'aménageur pour produire un projet de qualité, un nouveau quartier qui profitera à tous.

Cordialement,  
 M. Mme VONG, Sok Seng

25.02.2023

Je suis d'accord pour révoquer, mais avec  
 aucun cas de déviation ou de dérogation ce site.  
 Les autres projets d'accord qui ne touchent pas  
 de la route,

Rue de la route  
 21 allée Claude Vautier 97186 NOISIEL

De: LE ROCH Anthony <le.roch@outlook.fr>  
 A: "urbanisme@marie-noisiel.fr" <urbanisme@marie-noisiel.fr>  
 Date: 24/02/2023 17:20  
 Objet: Projet de réhabilitation de la chocolaterie Menier

Projet très ambitieux qui se révélera plus fortement au fur et à mesure de son avancée. La base présentée dans l'exposition me semble pertinente.

Anthony LE ROCH

De: Jean pierre Bardet <jpbardet15@gmail.com>  
 A: chocolaterie@marie-noisiel.fr  
 Date: 25/02/2023 11:22  
 Objet: mes questionnements et ma contribution

Bonjour,

**Concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme**

ci-joint mes questionnements et ma contribution à cette deuxième concertation préalable du 24 janvier au 25 février 2023

Vous en souhaitant bonne réception  
 cordialement  
 Jean pierre Bardet



**De:** Isabelle FAUVEL <lfauvel@21-incendie.fr>  
**A:** "chocolaterie@maire-noisiel.fr" <chocolaterie@maire-noisiel.fr>  
**Date:** 25/02/2023 14:54  
**Objet:** Projet Chocolaterie - Interrogations

Bonjour,

Suite à la consultation de votre dossier, il reste néanmoins quelques points d'interrogations.

- L'implantation de nouveaux commerces dans le projet, notamment des commerces déjà existants, ne va-t-elle pas mettre à mal ces anciens commerces ? (déjà 2 coiffeurs, une pharmacie, 2 bars restaurants, 1 boulangerie pâtisserie, un cabinet d'esthétique, etc...)
- Comment gérer le flux de la circulation déjà bien compliqué avec les dernières constructions des coteaux (rue Chevre) ?
- Quid des stationnements déjà compliqués pour les riverains de la cité Menier. Les parkings prévus ne vont pas absorber le flux déjà important.
- Le bureau de Poste sera-t-il du coup réouvert ?
- La boutique de Presse Tabac sera-t-elle impactée par le projet ?
- Que deviendra l'accès au parc de Noisiel côté Ouest (passerelle flottante) ?
- La préservation de la totalité des arbres remarquables et plus spécifiquement les platanes justement du futur empiètement « Les platanes ». La véracité du diagnostic « arbres malades » semble étrange. Il serait préférable de faire une contre-expertise (indépendante bien entendu) sur ce point.

Et sans doute d'autres points à résoudre.

Bien cordialement,

Isabelle FAUVEL

122 rue Claire Menier  
 77186 NOISIEL

Bonjour, ci-joint mes questionnements et ma contribution à cette deuxième concertation préalable du 24 janvier au 25 février 2023

**Préambule :** Je me dis que face à un projet de cette importance sur Noisiel heureusement que nous bénéficions encore de l'héritage de la qualité des aménagements publics et environnementaux de la création de Marne la Vallée en son temps dans les années 70 et de son accompagnement par les maires et leur équipe municipale sur cette longue période de mutation réussie

Aujourd'hui sur Noisiel la reconstruction de la ville sur la ville certes avec quelques réussites me semble marquer par une densité de construction immobilière trop importante... et l'environnement ne peut se penser qu'en se reposant sur nos parcs et espaces imaginés avec raison à une époque... ni avec un bord de Marne où l'accès public ne serait possible qu'en contre-partie d'un processus de gentrification... ni avec un développement de l'emploi qualifié à la peine

Questionnement sur la cohérence du projet, sa viabilité, son unicité, sa pertinence, ses liens avec l'extérieur

Ce que j'en comprends c'est que la concertation de cette 2ème phase se fait entre Noisiel, son Maire, la bonne volonté des habitants de notre commune... et Linkcity, l'aménageur choisi en appel d'offre restreint par Neslé, avec ses équipes... et c'est tout ?

Car comment est-il possible de prendre en compte un projet qui se veut d'intérêt régional quand se trouve écartée de cette concertation les divers opérateurs (Préfecture, Eya Marne, acteurs privés, collectivités locales...) qui en étaient partie prenante dans la première période d'approbation... (celle du nouveau Plan Local d'Urbanisme)

Qu'en est-il ? Pourquoi en est-on arrivée là ? La liaison douce par exemple avec la base de Vaires sur Marne en a fait les frais !

Comment dans cette configuration consensuelle un projet en lien avec son environnement urbain sans autre intervention que celui des acteurs d'une seule ville et de l'aspect réglementaire (zone U14 etc) et diverses autorisations administratives dont certaines au vu de l'expérience de ces habitants semblent d'ailleurs peu compréhensibles :

Ainsi il me souvient d'une époque où certains faisaient du canoë sur la RD109... et je suis toujours étonné à la relecture du document de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) que cet organisme se dispense d'une évaluation environnementale globale pour un tel projet.

En quoi donc ce projet est-il global et traité dans son unicité alors que de plus il y a deux zones d'aménagements distincts : une zone immobilière d'un côté dit « nouveau quartier » qui peut trouver plus facilement son équilibre et être plus rapidement réalisable qu'une zone patrimoniale à faire vivre même en la découpant en tranche ! Non ?

Merci de me préciser si le patrimoine Neslé se verra découpé en morceaux pour être revendu, joints à diverses opérations privées ou publiques pour en assurer la gestion au travers de leurs diverses activités qui ne pourront donc être autre chose que payante !

C'est là qu'entre les acteurs privés, les investisseurs publics et la Société d'économie mixte de la région Ile de France pressentie dont il est fait mention entre en jeu ? Mais qu'est-ce qui est réellement envisagé sinon acte concernant leur type, lieu et mode d'intervention. A cet égard on entend plus parler de la cité d'architecture et du patrimoine ! Et en cas de défaillance d'un des acteurs privés gérant sa portion de patrimoine, qu'en est-il ?

Neslé n'a toujours pas revendu le site à Linkcity, on parle d'un rachat à 30 millions d'euros ? Négociable ou pas... peut-être à vous est-il possible d'en dire quelques mots... et la configuration envisagée du business plan ? Qu'est-ce qui assure la viabilité de la feuille de route du projet et son maintien dans le temps ? N'est-ce pas là en fait avec l'intervention de la puissance publique... le nœud du problème ?





Ce qui fait problème outre la difficulté inhérente à une reconversion d'un tel site suite au départ de Nestlé

position en bord de Merne et enclavée dont les problèmes de circulation et de parking automobile... (a-t-on abandonné l'hypothèse du foisonnement et que des places de parkings résidents et visiteurs puissent servir aux deux ?

... ainsi que sa composante logements surtout en mode nouvelle construction sur le secteur des plateaux ( 91 logements)

Au vue d'un projet qui reste complexe et compris dans son appréhension par les habitants (mais en fait quelle en sont les bénéfices attendus pour eux ?) notamment dans le traitement des espaces puisque remodelage, construction, et reconstruction il y a ... dans un ensemble patrimonial ... il aurait été plus simple et plus parlant, dans la perception du projet, pour un public dont je fais partie, que Linkcity s'engage à en faire une modélisation sur un site web

... sinon à l'enfant partenariale par exemple avec l'école de géomatique à Descartes, ... sinon à intéresser la maîtrise à ce projet <https://www.youtube.com/watch?v=JLjFEtN8RwKdQ&list=PLjFEtN8RwKdQ&index=6> (Le synergisme à rochochier avec la cité umbrienne - PADD - de Noisiel en page 5)

Il est d'ailleurs fort dommageable pour l'ambition d'attirer des emplois qualifiés sur notre ville que l'on est rayé aussi sur cette même page «garantir la vocation économique du site...»

Ainsi est-on passé

déclaration au Parisien dès le début l'impossibilité de retrouver un repereur sur la globalité du site <https://www.leparisien.fr/science-et-manne-77/le-directeur-de-nstle-france-imagine-une-cite-du-gout-sur-le-site-de-noisiel-27-06-2018-7979003.php>

... et abandon de toute ambition de maintenir sa entreprise sur ce site notamment dans l'espace patrimonial « colonnade » où les anciens bureaux Nestlé auraient pu servir à la création d'une pépinière d'entreprise en lien possible avec Descartes ( PADD toujours page 5 : Diversifier l'offre d'emploi sur le territoire - notamment par le développement de « Très Lieux » et de sites dédiés aux espaces patrogés de travail )

Concernant l'offre globale de logements sur le site validez-vous en l'état le schéma récapitulatif du nombre et de l'emplacement des logements paru dans la lettre du Maire de décembre 2022 même si il y manque l'information sur le nombre d'étage prévu (r+4 ou 6 etc ...)

Nbre de logements 13 + 210 + 241 + 91 = 560 logements (a-t-on déjà le type de logement envisagé et leur destination F2 F4 etc ...)

L'abandon des immeubles à R+6 avec 63 logements aux portes du Parc ainsi que celui du R+4 avec 122 logements sur l'île à la Confiserie que vous compensez en partie avec ... (merci de m'en donner la précision)

Si je résume avec quelques questionnement fin 2022 on en est à :

**Porte du Parc** 115 chbres étudiantes + 18 logements ( pour les profs de la cité du goût et l'école de restaurant ? ) ... situés dans les anciens bâtis patrimoniaux ?

**Atirium** 241 logements par reconstruction sur le bâti Nestlé ( R4 en bord de route et R6 côté Merne )

**Bâti nouvel construction sur l'espace Plaine** ( 91 logement R4 en bord de route et R6 côté Merne ) ou l'exercice de garder un espace plane de quelques arbres remarquable est louable ...

mainie) ou l'exercice de gagner un espace platane de quelques dizaines de mètres est jouable ...

... mais ne peut compenser le fait que dans un projet qui aurait intégré l'oxy et la prise en compte de la continuité de cette coulée verte dite de la Chocotadière) passant derrière la mairie, il y aurait en la possibilité de créer un lien végétal entre cette promenade et le bord de Marne ... dont la proximité de cet espace platane me semblait en renforcer la cohérence.

Donc à mon avis d'ici typiquement le critère «équilibre financier» et la non prise en compte du site dans sa globalité et donc de ses potentialités est une erreur que je mets au défit des différents acteurs publiques. On pourrait y rajouter dans ce cadre la liaison douce au-dessus de la Marne retirée du projet

Concernant le projet de construction abandonné sur l'île au lieu dit «la Catinière» ou se situe l'ancienne cuisine du restaurant d'entreprise Neslé et sa terrasse sur la bç ... au vue de votre retour lors des 3 ballades initiales j'en ai deduis : pas de construction, et donc pas de projet à part une vague offre possible de Thalasso en relation avec l'Hôtel et le restaurant gastronomique prévu dans le lieu dit de la «Catinière» qui me semble être une singulière gageure et engager la privatisation des deux lieux.

N'y a-t-il pas là au contraire tout au moins sur le lieu dit de «la Confliserie» l'occasion d'avoir une offre de restauration diversifiée et de moyenne gamme dans un cadre ludique.

Qu'en est-il aussi des contre-parties qu'avaient négocié le Maire de Noisiel avec Linkcity concernant l'agrandissement des écoles Jules Ferry et Mayse-Basile... ainsi que la réfection des anciens réfectoires Place Menier devant la mairie de Noisiel ?

Concernant l'activité du nouveau quartier, et plus spécialement des ses commerces susceptible de le citer « proposer une offre globale cohérente entre les commerces de la Chocolaterie, et des places Gaston Menier (Boite, Bureau de labeur, presse à banque) et Emile Menier (optique, fleuriste, boulangerie, pharmacie etc ...) » (page 16 de la doc de présentation ... Il me semble qu'il au vue de ce qui est proposé il pourrait y avoir, certes complémentarité mais aussi risque de concurrence et désaffection des commerces existants.

Si l'on veut assurer une vie de quartier à la place Emile Meunier il serait déjà nécessaire que la réfection des anciens réfectoires sur cette place devienne effective pour une activité à destination culturelle et associative qui manque sur ce quartier. Et, pourquoi ne pas y affecter la un futur centre de santé !

Vous en souhaitant bonne réception  
cordialement  
jean pierre Bardet

**De:** nadine buessard@wanadoo.fr  
**A:** chocolaterie@maire-noisiel.fr  
**Date:** 24/02/2023 18:10  
**Objet:** Remarques au sujet du projet chocolaterie

**Contribution de Nadine Buessard à l'enquête publique sur le permis d'aménager**  
 Remarques concernant plus particulièrement les conditions d'accueil des nouveaux habitants et l'unité de notre ville. Près de 2000 nouveaux habitants viendront s'y installer.

**A-t-il été prévu et budgétisé ?**

- des moyens de garde supplémentaires des jeunes enfants (berceaux de crèche collective, berceaux de crèche familiale, ...)
  - des locaux supplémentaires pour des classes de maternelle et d'élémentaire,
  - des locaux adaptés pour le centre de loisirs,
  - un équipement sportif aujourd'hui inexistant sur le quartier,
  - des locaux dédiés à la vie citoyenne du quartier.
- Comment sera prévu le développement des commerces conjointement avec ceux de la place Émile Menier ?

Quel est le projet et quelles sont les actions réfléchies en terme d'unité de notre ville, en terme d'incitation des habitants à circuler sur les différents quartiers (géographiquement séparés par un axe routier conséquent), en terme de mixité sociale ?

**Aménagement spatial du territoire. Pourquoi le schéma d'aménagement ne correspond pas à celui de la ville nouvelle ?**

La conception de la ville nouvelle de Marne la Vallée a engendré des espaces de déambulations pour les piétons, des contre-allées bordées d'arbres le long des rues, des bâtiments en recul des voies de circulation.

Les nouvelles constructions du projet chocolaterie font apparaître des immeuble au ras de la RD 10P, génératrice de nuisances sonores et de pollution.

**De:** Valérie-Anne Coston-Solignat <valerieanne.coston@gmail.com>  
**A:** chocolaterie@maire-noisiel.fr, urbanisme@maire-noisiel.fr  
**Date:** 25/02/2023 17:19  
**Objet:** Concertation Projet Chocolaterie

Relativement à la concertation préalable 'Projet Chocolaterie', contribution adressée à l'équipe Linkcity et à Monsieur le Maire, l'équipe municipale de Noisiel.

Monsieur Guillaume Solignat et Madame Valérie-Anne Coston-Solignat

A la lecture du dossier de concertation et suite à notre présence aux trois balades urbaines :

- Des points positifs :
- préserver et faire perdurer un site historique-patrimonial,
  - l'ouvrir au public,
  - préserver et aménager des espaces verts en complémentarité de l'existant en bord de Marne et dans la commune.

Mais surtout des inquiétudes et des questionnements.

Le projet, tel qu'exposé dans le dossier de concertation, est succinct. Suite aux trois réunions-balades organisées par Linkcity, le projet paraît même très approximatif sur différents points : des propos très globaux (volonté ?) et parfois flous, voire des "on ne sait pas". Paradoxe de vouloir exposer un projet abouti et le qualifier de "ce n'est qu'un projet" quand on ne peut, ou on ne veut, répondre à des questions posées par le public, appelant des réponses précises.

Le projet Chocolaterie, comme son nom l'indique, concerne certes d'abord le site de la chocolaterie. Ce que n'a pas manqué de rappeler à multiples reprises l'équipe Linkcity, en répondant "hors zone" à des questions. Le projet Chocolaterie ne peut en aucun cas être envisagé seulement dans le confort de sa zone. Il est lié à un quartier d'habitation, la Cité Menier, et plus globalement il est lié à une commune, voire deux communes... Ne pas envisager le projet Chocolaterie sur un territoire mais le cantonner à une zone ne fait pas sens pour nous et permet à Linkcity de ne pas aborder, ou au moins de ne pas avoir à apporter de réponses aux questionnements primordiaux des habitants du quartier : circulation et mobilité, pollutions, préservation de l'écosystème des espaces naturels.

Dans ce projet, on ambitionne de favoriser la mobilité douce, avec priorité aux piétons et aux cyclistes, ce qui est positif mais ambitieux. On peut constater, sur l'ensemble de la commune, comme dans le quartier Menier, que l'usage actuel de l'ensemble de la population est prioritairement la voiture. Ce qui sera inévitablement le cas des futurs habitants du site Chocolaterie, population plutôt aisée qui privilégiera la voiture plutôt que les transports publics. De plus, la chocolaterie est un site enclavé entre la Marne et la Cité Menier, sans possibilité d'extension du réseau routier. Déjà emboîtillée, la route départementale sera très probablement totalement saturée. Sur ce thème, Linkcity nous répond que ce n'est pas de sa responsabilité, "hors zone" et voir la commune. La commune nous répond que ce n'est pas de sa compétence, voir la DDE. Etc.

Ce qui nous amène à tous les problèmes de pollutions et problèmes



environnementaux.

Linkcity insiste sur la sobriété de son projet Chocolaterie : voir le dossier de concertation et propos x fois répétés lors des trois balades.

Comment peut-on envisager un projet sobre quand il s'agit de 560 logements, un site étudiant de 115 chambres, une réhabilitation d'un existant en zones d'activités professionnelles, événementielles et commerciales, dont un hôtel haut de gamme avec zone spa et bien-être, dont des espaces publics ouverts 24/24 et donc à priori éclairés 24/24 ? Ce sont des activités très énergivores. On ne peut dire d'un projet qu'il est sobre uniquement parce qu'on limite l'artificialisation supplémentaire des sols.

Aucune précision faite sur :

- Les solutions énergétiques envisagées de type renouvelables ou non,
- La consommation énergétique de l'ensemble du site,
- sur l'isolation des bâtiments et le mode de chauffage,
- sur les matériaux des constructions neuves,
- sur une autonomie partielle ou totale en énergie du site, notamment avec une énergie hydroélectrique disponible sur place.

Sur la question des pollutions, nous notons des conséquences visibles et immédiates en termes de :

- pollution visuelle : immeubles R+6, éclairage de nuit,
- pollution des sols : parkings supplémentaires en surface, qu'en est-il des ordures ménagères (déchets enfouis ?).
- pollution sonore : augmentation de la population du quartier, augmentation de l'accueil de populations de passage (site ouvert au public, événements, tourisme, séminaires et clients Hôtel), augmentation de la circulation. Donc augmentation globale du niveau sonore du site (déjà élevé à proximité du barrage de Noisiel (780m relevel) et le long de la route départementale).
- Qualité de l'air : plus de circulation donc plus de pollution donc qualité de l'air dégradée.
- Site énergivore en eau et électricité.

- Perturbation générale de tout un écosystème : les quelques nichoirs pour moineaux et chauve-souris proposés dans le projet ne sont qu'un pis-aller...

Sur les arbres... nous tenons tout de même à saluer la préservation d'un maximum d'espaces verts... Lors de la première balade sur les aménagements, l'agence Ter n'a cessé de vouloir planter des petits arbres. En revanche, nous nous étonnons des conclusions de la balade biodiversité... Sans être caustique, et sans remettre en question les compétences de

l'arboriculteur choisi et rémunéré par Linkcity pour diagnostiquer les arbres du site, le hasard fait quand même bien les choses : nous avons noté que tous les arbres du site étaient sains sauf à deux endroits, où malheureusement ils ont été diagnostiqués malades et il faut les abattre... Et ces deux endroits correspondent curieusement à l'emplacement nécessaire à la construction d'un parking supplémentaire en surface de 1800m<sup>2</sup> et d'un immeuble R+5 !!!

Quant à l'offre de commerces de proximité : malgré mes questions lors de la balade, ni l'équipe Linkcity ni l'experte présente ce jour-là, n'ont pu me répondre.

- Emplacements exacts des commerces : approximatif et flou !
- Nombre de commerces : entre 5 et 10 !!! Ce n'est pas la même chose !
- Visibilité des commerces, mètres de vitrines linéaires visibles, accès par la route départementale etc. ?

- Si on veut se positionner en tant qu'acteur privé sur un commerce de proximité, doit-on envisager d'acheter les murs en plus du pas de porte : bail commercial ? Ou murs en location ? A qui ?

- Si le commerçant de proximité est propriétaire des murs, il devra supporter sur ses charges l'entretien des bâtiments protégés ?
- Chronologie de l'ouverture des commerces ? Le "au fur et à mesure" de la création des logements n'est pas recevable et souhaitable pour un bon développement et sa pérennité. Soit une offre complète de proximité immédiate, soit les habitants prendront dès le départ leurs habitudes ailleurs, dans d'autres zones de commerces.
- Qu'en est-il en parallèle de la place Gaston Menier et des commerces ? Qu'en est-il de la volonté de la Mairie de revaloriser et redynamiser cette zone en parallèle de la zone Site Chocolaterie ?

Beaucoup de questions, primordiales pour se positionner en tant que futur commerçant, sans réponses malheureusement....

En vue du bilan de la concertation, nous demandons à ce que celui-ci soit remis et exposé lors d'une réunion publique, et non simplement accessible en ligne sur le site de la Mairie. Lors des trois balades, nous avons été face à des réponses de l'équipe Linkcity du type : "Je ne sais pas, ce n'est pas nous, c'est la mairie, c'est la DDE, c'est le futur acquéreur..." . Donc une remise de bilan lors d'une réunion publique permettrait une fois pour toutes de réunir tous les acteurs et partenaires engagés, publics et privés, autour de ce projet, pour pouvoir répondre immédiatement et explicitement à toutes les questions du public en fonction des compétences de chacun, et permettre peut-être ainsi de lever des inquiétudes et des doutes.



Hôtel-de-Ville

Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35

77426 Marne-la-Vallée cedex 2



De: Michel FAUVEL <m.fauvel@21-hivendie.fr>  
 A: "chocolaterie@marne-noisiel.fr" <chocolaterie@marne-noisiel.fr>  
 Date: 25/02/2023 14:51  
 Objet: Projet Chocolaterie - Points à éclaircir

Bonjour,

Suite à la consultation de votre dossier, il reste néanmoins quelques points d'interrogations.

- L'implantation de nouveaux commerces dans le projet, notamment des commerces déjà existants, ne va-t-elle pas mettre à mal ces anciens commerces ? (déjà 2 coiffeurs, une pharmacie, 2 bars restaurants, 1 boulangerie pâtisserie, un cabinet d'esthétique, etc...)
- Comment gérer le flux de la circulation déjà bien compliqué avec les dernières constructions des coteaux (rue Chèvre).
- Quid des stationnements déjà compliqués pour les riverains de la cité Menier. Les parkings prévus ne vont pas absorber le flux déjà important.
- Le bureau de Poste sera-t-il du coup rouvert ?
- La boutique de Presse Tabac sera-t-elle impactée par le projet ?
- Que deviendra l'accès au parc de Noisiel côté Ouest (passerelle Flottante) ?
- La préservation de la totalité des arbres remarquables et plus spécifiquement les platanes justament du futur empiacement « Les platanes ». La véracité du diagnostic « arbres malades » semble étrange. Il serait préférable de faire une contre-expertise (indépendante bien entendu) sur ce point.

Et sans doute d'autres points à résoudre.

Bien cordialement,

**Michel FAUVEL**  
 122 rue Claire Menier  
 77186 NOISIEL

**Contribution d'Armand Bussard, habitant de Noisiel, à la concertation préalable au dépôt de permis d'aménager pour l'opération La Chocolaterie à Noisiel**

La majorité du Conseil Municipal lors de sa séance du 12 décembre 2022 a engagé la ville de Noisiel dans un projet dont les effets pervers à venir ont été sous-estimés.

Les promoteurs de ce projet sont dans le déni sur plusieurs points malgré les alertes des habitants de ce quartier et certaines questions restent en suspens ou à développer.

Dans mes réflexions ci-après, je vous pose un certain nombre de questions qui alimenteront le débat sur la reconversion du site et pour lesquelles vous apporterez sûrement des réponses appropriées :

- Le stationnement :
  - o Il sera insuffisant. Le nombre de places envisagées est malheureusement inférieur aux besoins futurs. Les ratios appliqués – nombre de place par logement – sont inadéquats : on peut le constater sur d'autres quartiers de la ville où les derniers projets immobiliers ont créé un manque flagrant de places, ceci générant l'insatisfaction des habitants.
  - Les ratios appliqués et imposés à minima du nombre de places nécessaires par logements (privés) peut-il s'appliquer en prenant en compte des places de stationnement du domaine public ?
  - o Le concept de foisonnement évoqué dans le projet est un artifice pour masquer que le nombre de logements futurs est trop important. La superficie et la structure du quartier de la chocolaterie ne peut pas accueillir autant de logements et d'habitants. 10% des logements de Noisiel sont ainsi prévus sur une surface de 2% de la commune. Une terreur !
  - Le développement du télétravail sera un frein à ce foisonnement intégré dans les calculs du projet. Pouvez-vous expliquer votre méthode de calcul pour justifier le nombre de places disponibles ?
  - o De plus, lors des visites sur site, il a été évoqué par Linkcity la construction d'un parking silo à Torcy pour répondre aux besoins de Noisiel. Qui en est-il précisément ? Peut-on accepter un tel projet sur une hypothétique construction sur la commune voisine ?
- La circulation :
  - o Linkcity s'appuie sur un comptage de flux datant de 2019. Ce comptage est obsolète car il ne prend pas compte les nouveaux logements des Coteaux de Torcy qui sont générateurs d'un afflux important de circulation depuis près d'un an.
  - o Les témoignages des habitants empruntant quotidiennement la voie RD10P ne semblent pas être entendus.
  - o Une nouvelle étude de flux est nécessaire avant de lancer les nouvelles constructions de logement. Cela vous semble-t-il pertinent ? Comptez-vous revoir votre synthèse de l'étude de trafic ?
- Les équipements collectifs :



- Lors des discussions préalables à l'acceptation du PLU par la majorité du Conseil Municipal, il a été plusieurs fois évoqué : la saturation des écoles maternelle et élémentaire, du centre de loisirs et de la restauration collective. Les réponses apportées par la municipalité sont : agrandissement de l'école élémentaire et du bâtiment de la restauration, reconstruction de l'école maternelle et du centre de loisirs.
  - Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants dont les logements seront livrés fin 2026, quel est le programme prévisionnel de la mise en chantier de ces équipements nouveaux ou agrandis ? Quel est l'enveloppe financière prévue ? Comment la commune va supporter ces engagements financiers ? La somme générée par l'augmentation de la taxe d'aménagement suffira-t-elle à supporter ces coûts ?
  - Notre quartier est le quartier de Noisiel le plus sous-équipé en matière de locaux ou salles dédiés à la culture, aux sports et aux activités des associations. Les seules solutions pour les habitants sont de s'expatrier vers les autres quartiers de la ville ou des villes voisines pour ces pratiques.
- Quel est le projet municipal en la matière pour remédier à cette inégalité entre les quartiers ? Et dans un souci de développement durable de pratiquer des activités sociales, culturelles, associatives ou sportives sur place.
- L'aménagement de l'aire de jeux pour les enfants :
    - Une aire de jeux est prévue au niveau de la nouvelle entrée sur la place Gaston Menier à proximité de la rue Henri Menier.
    - L'emplacement prévu de cette aire de jeux est le lieu le moins bien situé. Derrière le mur de l'enceinte, il est le plus proche de la route RD10P et de ses nuisances : bruit et air vicié par les gaz d'échappements. J'ai pu faire ce constat lors de la visite du site et de notre passage vers 17h sur ce lieu envisagé.
- Nos enfants et petits-enfants méritent un meilleur emplacement qui sera plus paisible, respirable, bénéfique et propice à leur santé.
- Pouvez-vous envisager un autre emplacement ? Le site, en effet, offre de meilleure alternative.
- Le projet de Maison Médicale :
    - Ce projet est-il porté par l'Agence Régionale de Santé ?
- La communauté d'agglomération Paris-Val-de-Marne est-elle impliquée dans le projet puisqu'elle est compétente en la matière ?
- Quel en est l'avancement à ce jour ?
- Respect de la biodiversité et du cadre de vie
    - Lors des réunions publiques et des comités Chocoblatierie, à chaque fois qu'était évoquée la préservation des grands platanes à l'est du site, la réponse a été toujours la même :

- « pas d'abatage d'arbres », « Le nouvel immeuble contournera les grands arbres, il tournera autour ».
- Lors de la visite sur site, on nous a indiqué les futures victimes : 4 platanes centenaires ! Et comme par hasard, trois de ces arbres seraient malades !
  - Une contre-expertise sanitaire est nécessaire. Un arbre malade n'est pas systématiquement abattu.
- Est-ce que la mairie de Noisiel peut commander une contre-expertise sanitaire des arbres par un expert indépendant du projet et du promoteur ?
- Est-ce que Linkcity peut revoir le plan de son immeuble pour préserver les grands arbres ?
- Une étude récente, parue dans un magazine scientifique de référence mondiale, de l'Université Catholique de Louvain a mis en avant l'intérêt de l'existence et la présence des grands arbres à proximité des habitations des populations. Cela est bénéfique à la santé des habitants. Si un tel arbre devait disparaître, il devrait alors être compensé par la plantation de 10 jeunes arbres.
- Est-ce que Linkcity peut s'engager à assurer la dimension de cette compensation à proximité ?
- Equilibre et acceptabilité du projet :
    - Lors du 2<sup>ème</sup> comité Chocoblatierie, M. Bernard Reichen a vanté les qualités de ce domaine exceptionnel, du fait de ses bâtiments patrimoniaux en particulier et de son histoire. Il a mis en exergue la notion de domaine à préserver et la qualité de son enceinte.
    - A l'est du domaine, cette enceinte va voler en éclats. En venant de Torcy, à l'entrée de la cité Menier, un immeuble de 6 étages sera érigé au ras de l'allée des arbres de la rue et la vitrine d'une superétette accueillera les visiteurs et les passants.
- Cela est incompatible avec la préservation, l'équilibre et la mise en valeur, revendiqués par les promoteurs de la reconversion de notre site remarquable.
- Est-ce que Linkcity peut revoir la configuration de ce nouvel immeuble en contradiction avec l'esprit du projet global ?
- Est-ce que le maire de Noisiel peut s'engager à refuser le permis de construire d'un immeuble qui dégraderait ainsi le caractère exceptionnel de la Chocoblatierie ?
- La Cité du goût



- o Lors des visites sur site, Linkcity n'a plus cité les différents opérateurs évoqués lors des réunions publiques et des comités Chocolaterie.
- o Tous les projets mis en avant pour la Cité du goût semblent incertains. Il n'existe pas de calendrier de mise en œuvre !
- Il semble nécessaire de faire un point de situation sur ce volet de la reconversion du site qui a permis de vendre le volet immobilier (logements).
- o Qu'en est-il des engagements pris par la région Ile de France et par l'opérateur de la cité du goût de Dijon ?
- o La finalité de la Cité du goût est la réalisation d'activités de loisirs à caractère commercial. Est-ce que l'on pourrait être plus ambitieux pour intégrer dans cette reconversion des projets éducatifs, sociaux, associatifs ou culturels ?
- o Est-ce que l'université de Marne la Vallée a été sollicité pour porter des projets culturels et éducatifs ?

## Type de logements

- o Lors d'un des comités, j'ai demandé si des logements inclusifs, partagés ou intergénérationnels étaient prévus.
- o Pas de réponse apportée lors des comités suivants : ce type de logements est-il prévu ? Quelle est l'ambition de Linkcity et les recommandations de la municipalité en la matière ?

De: Elisabeth Tourillon <elisabeth.tourillon@gmail.com>  
 A: chocolaterie@marne-noisiel.fr  
 Date: 25/02/2023 14:50  
 Objet: Concertation Préable - site de la chocolaterie

## Chocolaterie - Concertation Préable

Bonjour,

Dans le cadre de la concertation préalable au projet d'aménagement du site Nestlé par la société Linkcity, nous souhaitons par le présent mail vous interroger sur plusieurs points :

### Architecture,

Le site de la chocolaterie est une référence de l'architecture industrielle, sa revalorisation qualitative lors de l'implantation du siège de Nestlé France peut être qualifiée de réussite, les constructions nouvelles n'ont pas modifié l'intégrité des bâtiments historiques et, pour certains, classés. En démolissant et reconstruisant des édifices nouveaux (Atrium), plus haut et plus dense le risque cette fois ci est bien réel ainsi l'équilibre du site est remis en cause.

Les informations données indiquent que les nouveaux bâtiments sont prévus en R+6, également sont en profond déséquilibre face aux maisons de la cité ouvrière, l'unité historique architecturale chocolaterie / cité ouvrière disparaît avec ce projet, une faute au regard de l'urbanisme et du Label Ville d'Art et d'Histoire.

Avez-vous des garanties sur la qualité, volumes, esthétique, matériaux des ouvrages projetés (esquisse, plans, perspectives, échantillons matériaux...) ?

Densité,

Le déplacement de l'essentiel des constructions à l'est du site collige à un pack d'immeuble concentrant par la même les habitants ce qui engendrera une qualité de vie médiocre, des contraintes d'accessibilités, des problèmes de trafic routier, de stationnement, de disponibilité des mobilités alternatives.

Pour les riverains c'est évidemment une perte de l'agrement actuel des lieux, de la paisibilité et la qualité environnementale, bruits et pollutions amplifiés, vis-à-vis plongeants sur les parcelles, vue obstruée...

Pour la ville, nécessairement les équipements actuels ne seront plus proportionnés, crèches, écoles et même aucun équipement culturel ou sportif n'existent à proximité (en dehors du terrain de football de la Remise aux Fraises non ouvert au public en libre accès).

Des travaux ou à minima de la gestion supplémentaire en zone potentiellement inondable, assainissement, réseaux eaux, gaz, électricité...





Des réseaux de transport à reconfigurer, pas de plans encore étudiés, pas de travaux de liaisons douce projetés

Voulez-vous à tout prix accueillir de nouveaux habitants à Noisiel sans se soucier de la qualité de vie ?

Impact environnemental,

Pour ce point le projet Lincity est d'un niveau déplorable, il ne tient aucunement compte des problèmes croissants liés aux diverses pollutions et désordres climatiques générés par les activités humaines :

## 1) Situation géographique

Le site est excentré des points de transport sobres, des commerces, des services, des équipements divers, irrémédiablement la nouvelle population utilisera alors des modes de transports individuels (la voiture) pour le moindre besoin.

Le site est directement lié à la Marne, nous ne pouvons présumer, compte tenu des événements climatiques incontrôlables et violents que nous voyons désormais partout en Europe, des conséquences de crues liées à des phénomènes jusqu'alors inhabituels mais probable dans les années à venir.

## 2) Sobriété carbone, réemploi, réutilisation

Alors que les grandes questions de l'avenir sont, pour chacun de nous, s'orienter vers la recherche de solutions pragmatiques quotidiennes : comment bien faire mieux avec nos déchets, comment diminuer nos consommations d'énergies fossiles, comment réduire notre impact carbone etc... Lincity propose tout bonnement de raser les constructions actuelles et non de les réhabiliter. Les bonnes maisons évoquées pour cela tiennent d'une orientation technique du passé, elles ne font qu'aggraver la situation catastrophique de notre environnement et climat. Les solutions actuelles doivent tenir compte de cette situation et s'orienter vers de vraies solutions pour préserver un avenir à tous habitants du site et plus largement de notre planète. Il est largement prouvé qu'une réhabilitation même en réaffectation d'usages est très nettement plus vertueuse. De nombreux exemples, en Ile de France en France et de par le monde, de réhabilitation avec changement d'affectation sont réalisés. Il faut s'en nourrir et l'aire bien pour l'avenir.

Lincity a trop vite rejeté cette option, la municipalité l'a trop acceptée. Aucune nouvelle technologie « verte » n'est mise en œuvre pour la construction de l'immeuble « Les Plateaux », zéro énergie, zéro émissions, bas carbone, enfin ce qui devrait être le cœur d'une réflexion actuelle pour la construction avec la typologie et l'origine des matériaux...

Pourquoi ne demandez-vous pas une étude plus poussée et sérieuse sur ces aspects du projet ? Pourquoi ne pas faire appel à des compétences externes pour vous aider à juger ce point ?

## 3) Espace nature

Bien que déjà aménagé, le site se révèle sur plusieurs aspects très « nature » : la présence de la marne, le bosquet de platanes dont plusieurs dépassent les cent ans, la surface paysagée du parking souterrain... Il est extrêmement dommageable de passer ces aspects essentiels par-dessus la jambe en valorisant une équivalence de surfaces artificialisées.

Rien ne peut prétendre équivaloir à l'agrément et aux bénéfices environnementaux ces 4 majestueux platanes centénaires abattus pour laisser place au bâtiment, oh ironie, nommé « Les Plateaux ».

- Le bosquet restant après construction de cette parcelle sera enclavé dans l'immeuble c'est-à-dire du point de vue des arbres, inapte. Pour exemple, les arbres incarcérés dans les bâtiments actuels souffrent, ils doivent être très sévèrement taillés chaque année, leur tissu racinaire soulève les sols est une autre preuve de leur mal-accommodation à la situation. Pour les soigner ils verront leur enfoncement renforcé par les nouvelles hauteurs de bâtiment les privant de lumière.

- L'abattage des bouleaux et prunus + le décapage de la terre au-dessus du parking souterrain est une perte sèche d'espace végétal au profit de la voiture individuelle, c'est encore une fois des méthodes d'aménagements d'un autre siècle.

La conservation des platanes et du bosquet est essentielle à la préservation de l'environnement du site, ils sont également des vecteurs d'attractivité, concevoir leur sanctuarisation dans un espace paysagé est une solution nettement plus efficiente que de les abattre au profit

d'une construction pur béton.

Cette zone parc pourrait faire lien avec la promenade de la chocolaterie devenir le point de croisement de cette dernière avec le bord de Marne. Une belle porte d'entrée verte pour cette liaison douce et familiale qui est très empruntée par les habitants de la ville et de l'agglomération.

Elisabeth et Raphaël Tourillon

1 rue du Président Kennedy - Noisiel



Hôtel-de-Ville

Tél. 01 60 37 73 73 / Fax. 01 60 37 74 49

www.ville-noisiel.fr

Place Emile-Menier BP 35

77426 Marne-la-Vallée cedex 2

## LA CHOCOLATERIE

Après avoir pris connaissance des documents et participé à deux visites du site j'ai quelques interrogations sur son avenir.

En ce qui concerne les constructions qui doivent être réalisées :

- Quels types de logement vont être construits standing ou autre en majorité des (F1 ,F2, F3...) ?
- Les 18 logements où sont-ils situés exactement ? on dit « environs 18 logements mais ce chiffre peut-il évoluer ?
- Le devenir de l'esplanade de l'île n'est pas clairement défini ?
- Le bâtiment les Platanes pose question sa forme, son positionnement, sa pertinence et ses conséquences sur l'environnement
- Le nombre de logements 560 auxquels il faut rajouter, les 115 résidences étudiantes, les 120 chambres prévues ?
- Les problèmes de stationnement et de circulation que cela va générer ?
- Les vues sur la marne semblent compromises dans le secteur des nouvelles constructions ?

La préservation des bâtiments classés (hormis le moulin semble-t-il) sera normalement financée par ceux qui les occupent, mais si cela n'est pas le cas qui en aura la charge ?

En ce qui concerne les commerces :

- Quelles synergies avec ceux du vieux Noisiel ?
- L'accessibilité, des commerces créés, lié au manque de stationnement de proximité, de visibilité.
- L'éventuelle Maison Médicale ne serait-elle pas plus judicieuse dans le vieux Noisiel.

Pourquoi :

- L'absence d'un CIAP initialement financé par Linkcity ?
- Ne pas maintenir la passerelle, reliant le parc de Noisiel à la base de Vaires, dans le bas du parc de Noisiel (projet déjà envisagé) ce qui serait un plus pour notre commune ?
- L'abandon de l'ouverture du ru pour créer un espace de verdure ?

En conclusion : Torcy a déclaré ne pas construire de logements ce qui dans un premier temps peut nous rassurer, mais ne préjuge pas de l'avenir. Exigeons d'être informés de tout projet concernant ce secteur.

Gérard SANCHEZ





# **LA CHOCOLATERIE**

PARIS · BORDS DE MARNE

## **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE LA CHOCOLATERIE**

NOTE EN RÉPONSE AU BILAN

DE LA CONCERTATION PRÉALABLE AU DÉPÔT DE PERMIS  
D'AMÉNER





## **LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION**

La ville de Noisiel et Linkcity ont mené une concertation réglementaire préalable telle que définie par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Les modalités de mise en œuvre de cette concertation ont été définies par l'arrêté de M. le maire de Noisiel en date du 2 janvier 2023. La concertation est préalable au dépôt des demandes de permis d'aménager.

Linkcity, en sa qualité de maître d'ouvrage, considère que la concertation a permis d'informer le public sur le projet de la Chocolaterie, de répondre, dans la limite de l'état d'avancement du projet, aux questions des habitants et de recueillir les remarques et observations tant sur l'opportunité du projet actuel que sur ses caractéristiques et ses impacts.

### **LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE**

De manière générale, les participants ont bien accueilli la démarche de concertation engagée par Linkcity. Les grands principes du projet, bien détaillés et retravaillés à la demande de la Ville à la suite de l'enquête publique de fin 2021, n'ont pas fondamentalement été remis en cause. Les observations ont porté globalement sur la circulation, le stationnement, les bâtiments neufs, l'offre de commerces et services, et les arbres. Certains sujets proposés par le maître d'ouvrage tels que la faune et la flore ou le projet paysager n'ont pas été abordés spontanément par les participants, tandis que d'autres comme la circulation, le stationnement ou les arbres ont davantage retenu l'attention.

Cela s'explique notamment par le profil des participants aux balades urbaines : forte présence des riverains de la Cité Menier, d'associations du quartier, se mobilisant plus facilement que les autres Noisieliens ou habitants de l'Agglomération, en particulier sur des thèmes influençant directement le voisinage.

De plus, une partie des questionnaires distribués pendant les deux premières balades n'a pas été complétée par les participants. Cela s'explique notamment par le caractère facultatif de l'exercice, mais aussi par une balade urbaine organisée le samedi et qui n'a pas permis de mobiliser suffisamment le public. Considérant le format inadapté, Linkcity a décidé de ne pas prévoir de questionnaire sur la troisième balade.

Cette concertation a également fait émerger des observations concernant les bâtiments neufs prévus sur le lot Atrium, en particulier la question de l'architecture des futurs bâtiments. Le détail des constructions neuves ne faisant pas l'objet des permis d'aménager et n'étant pas abouti, Linkcity n'a pas été en mesure d'apporter des précisions sur ces points à ce stade du projet.

## **LES SUITES DONNÉES AU PROJET ET LES ENGAGEMENTS DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Linkcity, en tant que maître d'ouvrage, tire les conclusions suivantes :

- Les citoyens de Noisiel ont pu bénéficier d'un bon niveau d'information et adhèrent dans leur majorité aux grandes lignes du projet. Ainsi seules des demandes d'adaptation ou de précisions ont été formulées ;
- Considérant que la réhabilitation du site de la Chocolaterie est un enjeu fondamental pour les citoyens de Noisiel et des alentours, Linkcity poursuit la procédure de dépôt des permis d'aménager ;
- Le maître d'ouvrage réaffirme son engagement à mener le projet en portant une attention particulière à sa qualité environnementale ainsi qu'à l'insertion harmonieuse des aménagements et constructions neuves dans leur environnement urbain ;
- Les habitants ont apprécié la démarche et l'esprit de la concertation, en témoigne la bonne participation lors des balades urbaines (en moyenne 30 personnes) et la mobilisation des citoyens à travers le registre de concertation (58 avis) ;
- Linkcity et la Ville proposent d'étudier des moyens pour maintenir ce dialogue avec les citoyens. A la suite de la réponse de Linkcity au bilan de concertation établi par la Ville, d'autres modalités d'échanges entre le maître d'ouvrage, la ville et le public seront prévues. Ces modalités seront adaptées à l'avancement du projet. En dehors de ces temps de dialogue, une information continue est prévue, notamment sur le site internet du projet. Linkcity étudie également la possibilité de coupler ces informations dématérialisées avec une « Maison du Projet » sur site.

En complément, le maître d'ouvrage tient compte des avis exprimés lors de la concertation en prenant les engagements ci-après :

- Aménagements et espaces ouverts au public
  - En concertation avec la Ville, Linkcity prévoit d'entamer une réflexion sur l'aménagement d'un lieu de sociabilité ouvert aux associations de Noisiel dans des conditions qui restent à définir, à l'image des locaux collectifs résidentiels (LCR) ;
  - Linkcity s'engage à poursuivre le travail pour générer un maximum de porosités entre le site et le reste de la ville et notamment à travailler avec l'Architecte des Bâtiments de France pour obtenir l'autorisation de créer des ouvertures dans l'enceinte du site.
- Projet paysager et espaces verts
  - Linkcity rejoint les avis exprimés au sujet des bénéfices qu'apportent les arbres, tant au niveau de leurs qualités paysagères qu'environnementales. Un travail est d'ores et déjà engagé avec les architectes des logements du lot « Platanes » afin de conserver un maximum d'arbres du secteur « Platanes ».
- Commerces et services
  - Linkcity considère que les propositions de localisation et de taille des commerces et services a généré l'adhésion d'une grande partie des habitants. En tenant compte de certains avis exprimés, Linkcity considère que les commerces doivent s'intégrer pleinement à l'écosystème existant de commerces de proximité, en particulier les commerces de la Cité Menier, la nouvelle offre devant renforcer le poids du pôle commercial de proximité.

- Circulation et mobilités
  - Afin de minimiser les incidences du projet sur la circulation, Linkcity a lancé un travail de réflexion avec la Ville et le Conseil Départemental de Seine-et-Marne sur des solutions techniques d'aménagement de voirie, en particulier sur le site et au niveau des principaux accès ;
  - Linkcity propose de communiquer un dossier technique du projet à la Ville pour lui permettre d'échanger avec IDFM sur l'amélioration de la desserte du projet.
- Cité du Gout
  - S'agissant de la programmation autour de la « Cité du Gout », Linkcity partage l'idée de renforcer l'identité liée au chocolat, à la fois dans les éléments de communication et physiquement, à travers un espace dédié à l'histoire du chocolat.  
Le permis d'aménager de la Cité du Goût sera développé concomitamment à celui du Quartier de la Marne.



ARR2023\_0151

ARRÊTÉ

**OBJET : ARRÊTÉ TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA CHOCOLATERIE**

Le Maire de la Commune de Noisiel,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, L. 103-3 et suivants, L.300-2 et R. 300-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal n°DEL2022\_0157 en date du 13 décembre 2022 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n°1 par déclaration de projet, ainsi que l'intérêt général du projet de la Chocolaterie,

VU la volonté du maître d'ouvrage, la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE, et de la commune de NOISIEL d'organiser une concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme,

VU le dossier de présentation du projet comportant une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords,

VU l'arrêté municipal n°ARR2022\_0425 en date du 02 janvier 2023 relatif à la mise en œuvre d'une concertation préalable dans le cadre du projet de la Chocolaterie,

VU le bilan de la concertation consultable à l'Hôtel de ville au Service de l'Urbanisme, 26 Place Emile Menier - 77186 Noisiel, aux horaires d'ouverture du service et sur le site internet de la Ville de Noisiel à l'adresse suivante :

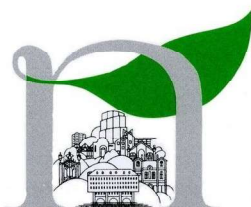
<https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>,

**CONSIDÉRANT** que la concertation préalable s'est déroulée du 24 janvier 2023 au 25 février 2023, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal susvisé,

**CONSIDÉRANT** que les observations relatives au projet, recueillies dans le cadre de la concertation, ont notamment porté sur les thématiques suivantes :

- le projet global,
- la démarche de concertation,
- l'insertion du projet dans son territoire,
- les aménagements et les espaces ouverts au public,
- la circulation,

1/3



# VILLE DE NOISIEL

Suite de l'arrêté n° ARR2023\_0151

Portant « Arrêté tirant le bilan de la concertation préalable au projet d'aménagement de la Chocolaterie »  
(2)

- les transports en commun et les mobilités douces,
- le stationnement,
- la faune et la flore,
- le projet paysager et les espaces verts,
- l'offre de commerces et de services,
- la Cité du Goût,

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** Le bilan de la concertation préalable, joint en annexe, est arrêté.

**ARTICLE 2 :** Les observations relatives au projet, recueillies dans le cadre de la concertation, ont notamment portées sur les thématiques suivantes :

- 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 les mobilités douces,
- le stationnement,
- la faune et la flore,
- le projet paysager et les espaces verts,
- l'offre de commerces et de services,
- la Cité du Goût,

**ARTICLE 3 :** A l'issue de la concertation préalable, Monsieur le Maire en a transmis le bilan à LINKCITY ILE-DE-FRANCE dans un délai maximum de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation, afin que celle-ci explique comment les observations et propositions ressortant du bilan ont été prises en compte

**ARTICLE 4 :** Le bilan de la concertation et la réponse apportée par la société LINKCITY ILE-DE-FRANCE sont consultables à l'Hôtel de ville au Service de l'Urbanisme, 26 Place Emile Menier - 77186 Noisiel, aux horaires d'ouverture du service et sur le site internet de la mairie de Noisiel à l'adresse suivante :

<https://www.ville-noisiel.fr/services-publics/urbanisme/projet-chocolaterie/>

**ARTICLE 5 :** Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation sera joint à la demande de permis d'aménager déposée par LINKCITY ILE-DE-FRANCE

**ARTICLE 6 :** Ampliation du présent arrêté est transmise à :

- La société LINKCITY ILE-DE-FRANCE ;
  - Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;
  - Madame le Directeur général des services de la Ville de Noisiel ;
  - Le secteur concertation avec les habitants ;
- chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

2/3



# VILLE DE NOISIEL

Suite de l'arrêté n° ARR2023\_0151

Portant « Arrêté tirant le bilan de la concertation préalable au projet d'aménagement de la Chocolaterie »  
(3)

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux (2) mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique télé-recours citoyens, accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 8 :** Le présent arrêté est rendu exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'État.

Fait à Noisiel,

Signé électroniquement par : Mathieu Viskovic

Date de signature : 15/05/2023

Qualité : Maire de Noisiel

