

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Département de
SEINE ET MARNE

DEL2024_0086

Arrondissement de
TORCY

COMMUNE DE NOISIEL

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

Canton de **CHAMPS-SUR-MARNE**

SÉANCE ORDINAIRE VENDREDI 28 JUIN 2024,
L'an deux mille vingt quatre, le vingt huit juin, à 19h00,

Le Conseil municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 21 juin 2024, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, mairie principale, sous la présidence de M. VISKOVIC, MAIRE.

PRÉSENTS : M. VISKOVIC, M. TIENG, Mme NEDJARI, M. FONTAINE, Mme TROQUIER, M. RATOUCHEIAK, Mme JEGATHEESWARAN, Mme SABOUNDJIAN, M. MAYOULOU-NIAMBA, M. DUJARDIN, Mme VISKOVIC, Mme CAMARA-SAKHO, Mme ROTOMBE, Mme VICTOR-LE ROCH, Mme NATALE, Mme RAJAONAH, Mme DAGUILLANES, M. DOTE, Mme JULIAN, M. TATI, M. BEGUE, Mme MONIER, Mme PERUGIEN, M. KONTE, M. CASSE, Mme GRANGIE.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. BRICOGNE, qui a donné pouvoir à M. TIENG, M. TRIEU qui a donné pouvoir à Mme VISKOVIC, M. ROSENMANN qui a donné pouvoir à Mme CAMARA-SAKHO, M. ABOUDOU qui a donné pouvoir à Mme NATALE, Mme SAFI qui a donné pouvoir à Mme TROQUIER.

ÉTAIENT EXCUSÉS : M. DRAME, M. SEIDL.

Soit 31 élus présents ou représentés à l'ouverture de séance (quorum fixé à 17 élus présents ou représentés).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme JULIAN

23) SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'OBJECTIF POUR LE PROJET DE LA CHOCOLATERIE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2019 approuvant le Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2022 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n° 1 par déclaration de projet,

CONSIDÉRANT les permis d'aménager n° PA 077 337 23 00002 et PA 077 337 23 00003, délivrés le 22 mars 2024, définissant les principes de lotissement pour le Quartier de la Marne et la Cité du Goût,

CONSIDÉRANT les autorisations administratives relatives aux polygones décrits dans les permis d'aménager récemment délivrés ou en cours d'instruction,

CONSIDÉRANT la nécessité d'encadrer les conditions de réalisation du projet de reconversion du site de la Chocolaterie,

CONSIDÉRANT le projet de protocole d'objectif pour le projet de la Chocolaterie en annexe de la délibération,

CONSIDÉRANT l'avis de la commission Urbanisme - Vie commerciale en date du 19 juin 2024,

CONSIDÉRANT l'avis du Bureau municipal en date du 18 juin 2024,

ENTENDU l'exposé de Mme VISKOVIC, Conseillère municipale déléguée,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

ACCEPTE les termes du projet de protocole d'objectif permettant d'encadrer les conditions de réalisation du projet de reconversion du site de la Chocolaterie.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le protocole d'objectif pour le projet de la Chocolaterie, et tout document s'y rapportant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique télé-recours citoyens, accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'État.

POUR EXTRAIT CONFORME

suite DEL2024_0086
signature d'un protocole d'objectif pour le projet de la chocolaterie (3)

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 077-217703370-20240628-DEL2024_0086-DE

Protocole d'objectif pour le projet de la Chocolaterie Entre la commune de Noisiel et Linkcity

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **LINKCITY ILE-DE-FRANCE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, ayant son siège social situé à GUYANCOURT (78280) 1 avenue Eugène Freyssinet, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 343 183 331,

Représentée par Aliénor de VILLEPIN, en sa qualité de Directrice d'Opération du projet de la Chocolaterie, dûment habilitée à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « **LINKCITY** »,

D'une part,

ET :

La commune de Noisiel, dont le siège est au 26 Pl. Emile Menier, 77186 Noisiel,

Représentée par Monsieur Mathieu VISKOVIC, son maire en exercice, dûment autorisé par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2024.

Dénommée ci-après « **la Commune** » ou « **la Commune de Noisiel** »,

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » ou séparément la « **Partie** ».

Exposé préalable

- (1) La SIN, filiale de NESTLE, est propriétaire d'un terrain d'environ 14 hectares situé à cheval sur les communes de NOISIEL et TORCY, sur lequel est édifié un ensemble immobilier d'une surface de 60.000 m² environ, dont 35.000 m² environ de bâtiments existants remarquables du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle, ayant abrité l'ancien siège social de NESTLE, cadastré comme suit :

Commune	N° Parcelle	Surface
Noisiel	- section BA n° 4	36 a 86 ca
	- section BA n° 235	10 a 36 ca
	- section BA n° 245	15 a 19 ca
	- section BA n° 247	7 a 18 ca
	- section BA n° 250	1 a 08 ca
	- section BA n° 252	9 ha 0 a 50 ca
	- section BA n° 253	18 a 07 ca
Torcy	- section A n° 1712	3 ha 86 a 07 ca
	- section AS n° 49	32 a 60 ca
	- section AS n° 47	1 a 66 ca

(ci-après le « **Site** »)

- (2) Dans le cadre d'une opération de regroupement de ses activités en France, NESTLE a décidé de quitter le Site en 2020 et souhaite donc le céder.

Suite à un appel à candidature lancé le 2 août 2017, NESTLE, au travers de sa filiale dénommée la SIN, a retenu LINKCITY pour procéder à un projet de reconversion du Site, le tout dans une démarche partenariale de valorisation associant le propriétaire, la Commune de Noisiel et la commune voisine de Torcy.

La partie noisiélienne du Site, située au 7 boulevard Pierre Carle à Noisiel, constitue une emprise foncière de 9,5 hectares classés en zone UP4 du plan local d'urbanisme.

- (3) Au terme d'une première phase de travail, le plan local d'urbanisme de la Commune de Noisiel a fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée par une délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2022. Celle-ci a porté sur la modification de l'OAP Chocolaterie qui décline les orientations géographiques et thématiques du projet :
- Pour les orientations géographiques, l'OAP précise le parti pris du projet d'aménagement, en particulier les plans de circulations et principaux accès, la délimitation des espaces ouverts au publics et privés, la destination, les grandes intentions de programmation et de volumétrie
 - Pour les orientations thématiques, l'OAP décline la protection du patrimoine, l'organisation et les règles de stationnement et les performances environnementales.
- La mise en compatibilité a également porté sur la zone UP4 du règlement écrit. Pour chaque polygone de constructibilité, le règlement précise notamment les destinations et sous-destinations possibles, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

(4) Deux permis d'aménager définissent les principes de lotissement pour le Quartier de la Marne (PA 077 337 23 00002) et la Cité du Goût (PA 077 337 23 00003). Ils ont été déposés le 17 mai 2023, complétés une première fois le 1^{er} juin 2023, puis une seconde fois le 25 octobre 2023 ; et délivrés le 22 mars 2024. Ces deux permis d'aménager prévoient et décrivent le projet de réaménagement du site, avec la réhabilitation des espaces extérieurs existants avec démolition de bâtiments (bâtiments créés au moment des travaux menés en 1995 par Nestlé, aucun des bâtiments n'ayant de valeur patrimoniale reconnue) pour la création d'espaces communs et constitution de futurs lots en vue de la réalisation d'un programme immobilier et adaptation du raccordement de ces lots aux réseaux publics se situant 7 boulevard Pierre Carle à Noisiel. L'étude d'impact d'ensemble portant sur l'entièreté du Site et jointe aux deux permis d'aménager a été analysée par l'Autorité Environnementale dans le délai d'instruction des permis d'aménager. Elle précise les ambitions et impacts environnementaux du projet.

Les premières autorisations administratives relatives aux polygones décrits dans les permis d'aménager sont délivrées ou en cours d'instruction à savoir :

- Le permis d'aménager pour la requalification du parking P2 (PA 077 337 23 00004), déposé le 22/12/2023 et délivré le 20 avril 2024 ;
- Le permis de construire du lot Nefs (PC 77337 24 *0001) portant sur la réalisation de 55 logements réhabilités, déposé le 19/01/2024 et délivré le 12 juin 2024 ;
- Le permis de construire du lot Colonnade (PC 77337 24 *0003) portant sur la réalisation de 98 logements réhabilités, déposé le 19/01/2024 et délivré le 12 juin 2024 ;
- Le permis de construire du lot Verrière Sud (PC 77337 24 *0004) portant sur la réalisation de 33 logements réhabilités, déposé le 19/01/2024 et délivré le 12 juin 2024 ;
- Le permis de construire du lot Arcade (PC 77337 24 *0002) portant sur la réalisation de 19 logements réhabilités et 1 commerce et déposé le 19/01/2024 ;

(5) A ce jour, les Parties travaillent de concert à l'atteinte des objectifs suivants, objets de la présente convention :

- Valider la programmation détaillée de la Cité du Goût et du Quartier de la Marne ainsi que les différents exploitants susceptibles d'opérer ces programmes ;
- Fixer un cadre de travail pour avancer sur la conception des lots restant à stabiliser ;
- Faciliter la gouvernance du projet par la formalisation d'outils de pilotage (déjà préexistants entre les parties) ;
- Cadrer le phasage et le planning du projet.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les dispositions ci-après qui régissent leurs engagements respectifs (ci-après la « **Convention** »).



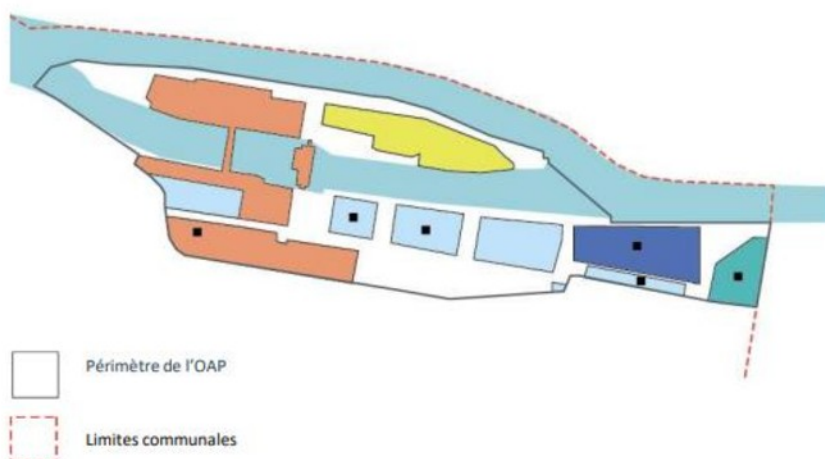
Article 1. Définition des programmes de construction et de réhabilitation

- Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement seront strictement conformes aux permis d'aménager du Quartier de la Marne et de la Cité du Goût.

- Programmes dans les polygones de construction

Outre les permis de construire et permis d'aménager déjà déposés et décrits au (4) de l'Exposé Préalable, les programmes respecteront les orientations fixées dans l'OAP du PLU de Noisiel à savoir :



Eléments de programmation chiffrés :

Couleur	Attribution dominante	SDP maximum (hors espaces de stationnement) (m²)	Unités
Orange	Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition	24 000	
Light Blue	Logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)	28 000	
Dark Blue	Logements en démolition/reconstruction		Environ 241 logements
Teal	Logements (constructions neuves)		Environ 91 logements
Yellow	Commerces et/ou services, équipements, activité, tertiaire, commerce		
Black square	îlots développant des RDC actifs (commerces, services, bureaux...)		
TOTAL MAXIMUM		71 000	560 logements maximum 115 logements étudiants

Le Quartier de la Marne comprendra :

- des programmes de logements patrimoniaux en accession à la propriété,
- un programme neuf de logements locatifs libres gérés,

- un programme neuf de logements locatifs intermédiaires et/ou de logements en accession aidée à la propriété,
- un programme neuf de logements en accession à la propriété,
- éventuellement un petit programme de logements inclusifs dont le contenu détaillé sera soumis à l'accord du Comité de Pilotage
- des commerces en pied d'immeuble autour de la nouvelle place créée dans l'axe de la rue Albert Menier.

La Cité du Goût comportera des programmes au sein des constructions existantes. Sont prévus notamment : une école de gastronomie et/ou hôtellerie, un hôtel, un SPA, une résidence pour étudiants, une offre de restauration et une offre de producteurs locaux.

Le dimensionnement du stationnement des différents programmes sera conforme aux règles déterminées dans le PLU.

Les exploitants retenus par Linkcity pour opérer ces différents programmes, ainsi que les partenaires sélectionnés par Linkcity pour les réaliser, seront présentés au Comité de Pilotage préalablement à toute contractualisation.

Article 2. Pilotage des études

Afin de continuer à garantir la cohérence globale du projet, la gouvernance associant l'ensemble des Parties sera poursuivie dans les conditions suivantes :

- Des **Comités de Pilotage** (COFIL) entre les Parties seront organisés à raison d'une rencontre tous les deux mois. Après accord des Parties, des invitations aux COFIL pourront être faites aux autres parties prenantes engagées dans le projet urbain (par exemple et non exhaustivement : Commune de Torcy, Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, représentants de l'Etat, Région Ile de France, Département de Seine et Marne, Architectes des Bâtiments de France, architectes des lots, clients et prospects associés au projet etc.).

Le COFIL sera présidé par Monsieur le Maire de la Commune de Noisiel et animé par un représentant de Linkcity.

L'ordre du jour sera validé deux semaines avant les Comités de Pilotage et les dossiers seront présentés une semaine avant les comités de pilotage.

Principaux points :

- Point sur les autorisations administratives en cours d'instruction ou en préparation de dépôt ;
- Présentation préalable des exploitants retenus par LINKCITY pour opérer les différents programmes ; étant entendu que les exploitants suivants ont déjà été présentés par LINKCITY : Neoz pour les logements locatifs libres gérés
- Présentation préalable des partenaires retenus par LINKCITY pour réaliser les différents programmes ; étant entendu que les partenaires suivants ont déjà été présentés au Comité : Histoire & Patrimoine pour la réalisation des programmes de logements patrimoniaux, Ballestrero et Bouygues Bâtiment France pour les travaux
- Point sur l'avancement de la commercialisation des programmes ;

- Point sur les discussions Linkcity - Nestlé ;
 - Point sur le plan de communication de Linkcity : Linkcity soumettra son plan de communication externe à chaque Comité de Pilotage (en particulier ses prévisions de publications sur les réseaux sociaux, ses réunions avec le voisinage...) afin de s'assurer de la bonne coordination avec le plan de communication de la Commune de Noisiel. Linkcity mettra à disposition de la Commune tous les éléments qu'elle jugera nécessaire pour ses propres communications (photos, informations et actualités...).
- Pour les aspects techniques du projet, des **Comités Techniques (COTECH)** bimensuels seront organisés avec les services techniques de la Commune. La réalisation du projet pourra nécessiter l'organisation de réunions techniques spécifiques qui pourront être menées en parallèle des COTECH. Lors de COTECH et selon nécessité, pourront être associés : les membres de la maîtrise d'œuvre du projet, des spécialistes invités à l'initiative de l'une ou l'autre Partie, ou tout autre partie prenante jugée nécessaire par les Parties.
- Ces différents Comités Techniques permettront d'aborder les sujets suivants : montage juridique du projet, validation des études de conception, rétrocession des terrains, modalités techniques et financières de réalisation des équipements communs, programmation de la Cité du Goût et de la Cité Productive, stationnement, concertation, etc....
- Les comités techniques préparent les dossiers et les décisions qui seront présentés au Comité de Pilotage.

Article 3. Objectifs de bonne réalisation du projet

- Phasage des études

LINKCITY réalisera les études selon le phasage qui lui semblera le plus approprié. Le phasage prévisionnel est le suivant : les études environnementales et les permis d'aménager (à noter que les permis d'aménager de la Cité du Goût et du Quartier de la Marne, et l'étude d'impact d'ensemble ont déjà été déposés et sont obtenus) ; puis les permis de construire échelonnés, du Quartier de la Marne vers la Cité du Goût; et simultanément le dossier "Loi sur l'Eau".

Les autorisations administratives à déposer devront être conformes au programme du présent protocole ou en cas d'écart, les adaptations seront soumises au Comité de Pilotage.

- Phasage du chantier

Afin de limiter les nuisances, les incidences de trafic, la gestion des flux (en particulier livraisons de chantier) et la logistique d'ensemble, les démarrages de chantier seront échelonnés.

Les premiers chantiers démarreront lorsque les exploitants de la Cité du Goût (école de gastronomie et/ou hôtellerie, hôtel, SPA et résidence pour étudiants) seront formellement engagés auprès de LINKCITY par un accord de type accord d'exclusivité, convention de développement, bail en état futur d'achèvement ou autre.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts et s'efforceront de faire ce qui est en leur pouvoir pour permettre la bonne tenue de ce planning.

Article 4. Durée du protocole

La Convention prend effet à compter de sa signature.

La Convention prendra fin dans un délai de 3 ans à compter de sa date de prise d'effet. Cette convention est prorogable après accord des Parties par simple échange de courrier contresigné.

Fait à Noisiel,

Le 2024,

LINKCITY

LA COMMUNE DE NOISIEL