

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE RELATIVE A L'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LE NOUVEAU QUARTIER MONTGOLFIER, 25/09/2023



NOTE D'AMBIANCE :

CADRE GENERAL :

La réunion publique visait à rappeler l'évolution du nouveau quartier Montgolfier, à faire le lien avec la démarche de concertation initiée en 2019 et 2022 et à montrer comment les avis émis alors ont été pris en compte dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme nécessaire au projet.

Cette réunion publique a donc été l'occasion de souligner les ambitions du nouveau quartier en matière de logements, d'offre commerciale, d'équipements publics, de stationnement et de mobilité douces, de qualité de vie et d'insertion paysagère en vue de leur traduction au sein du document d'urbanisme qui permettra d'opérer ces changements.

Près d'une centaine de personnes étaient présentes et ont pu réagir aux différentes présentations.

Le temps laissé aux échanges a permis de répondre à certaines questions posées en matière :

- De préservation du cadre de vie (lutte contre les nuisances et mesures / aménagements pour y pallier)
- De stationnement et mobilités, face à une crainte de sous dimensionnement de l'offre de stationnement
- D'équipements, commerces et services, avec des demandes de précisions sur l'offre culturelle, commerciale, scolaire et dédiée à la petite enfance notamment

DEROULE DE LA REUNION PUBLIQUE

MOT D'ACCUEIL DE M. LE MAIRE DE NOISY-LE-ROI, MARC TOURELLE :

Monsieur le Maire a tout d'abord remercié l'ensemble des personnes présentes avant de rappeler que Noisy-le-Roi, commune située à mi-chemin entre le pôle urbain de Versailles et le monde rural est en constante mutation depuis plus de cinquante ans.

PRESENTATION DES DIFFERENTS INTERVENANTS ET INTERVENANTES :

Etaient également en tribune et ont été présentés :

- Christophe MOLINSKI, 1^{er} adjoint, délégué aux RH, à la Communication, au numérique, à la sécurité et à la qualité des Services
- Patrick KOEBERLE, 3^{ème} adjoint, délégué à l'Action Sociale
- Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville
- Marie-Hélène HUCHET, 6^{ème} adjointe, déléguée à la petite enfance et au scolaire
- Guy TURQUET DE BEAUREGARD, Conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la Commune
- Stéphane MOREAU, Directeur de cabinet, en charges des grands projets

Etaient également présents en salle :

- Dominique SERVAIS, Conseillère municipale, déléguée à la culture et à l'animation de la Ville
- Jérôme DUVERNOY, Conseiller municipal, délégué au Développement Durable

- Vincent COURBOULAY, architecte urbaniste

RAPPEL DU CONTEXTE D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE RELATIVE AU NOUVEAU QUARTIER MONTGOLFIER :

1. Retour sur l'historique du quartier par M. Le maire :

Le Maire est revenu sur le **contexte global** du projet de quartier Montgolfier :

- ⇒ En 2002, un travail a été initié sur l'espace situé au sud de la gare et une ZAC a été créée afin de permettre l'installation d'immobilier tertiaire (sièges sociaux, activités, etc.) et permettre un développement économique de la ville.
- ⇒ En 2004, le projet initial prévoyait ainsi 30 000 m² activités, un parc relais (de 268 places), la mise en place de locaux pour les ateliers municipaux, et le centre tri de la poste. Seuls 8000 m² ont toutefois été utilisés à ces fins avec, notamment, l'arrivée de l'EPHAD qui accueille 110 résidents et emploie près de 80 personnes.
- ⇒ Entre 2015 et 2017, faute d'implantation de nouvelles entreprises et activités et poussée par la contrainte de production de logements sociaux dictée par la loi SRU, une réflexion s'est engagée sur le devenir du site.
- ⇒ En 2019, la présentation des nouveaux enjeux identifiés et une démarche participative visant à enrichir ces premières orientations a ainsi permis à la collectivité de faire évoluer le projet d'un quartier d'activités tertiaires vers un quartier mixte comportant aussi des logements et des équipements publics et restant dans l'esprit de Noisy-le-Roi et de la Plaine de Versailles.

2. Présentation des ambitions et défis à relever pour le nouveau quartier Montgolfier :

Guy TURQUET DE BEAUREGARD, Conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la Commune, a rappelé les différentes **ambitions du nouveau quartier Montgolfier** qui sont de :

- **Développer une nouvelle offre de logements :**
 - L'accent a été mis sur la nécessité d'apporter un nouveau souffle à la ville, avec l'idée de faciliter l'arrivée des jeunes familles, de permettre aux noiséennes et noiséens, toutes générations confondues de rester à Noisy-le-Roi et d'offrir un logement aux actifs de Noisy
 - Pour répondre aux obligations de la loi SRU en matière de création de logements sociaux
- **Pérenniser la vitalité de la Ville** par l'arrivée d'un équipement culturel, d'une place animée, de commerces et services
- Porter une attention aux **mobilités** et en particulier aux **circulations douces** afin de répondre aux enjeux climatiques
- **Développer le niveau d'équipements publics** avec l'arrivée d'une école et d'un centre de loisirs
- **Concevoir un projet dont l'aménagement paysager doit être remarquable**, tant sur les espaces publics que privés, en lien avec la qualité urbaine et paysagère du territoire

Ont également été rappelés les **défis pour ce nouveau quartier** :

- **Valoriser l'espace** proche du centre-ville et du tram 13
- **Profiter de l'ouverture** vers la plaine de Versailles
- **Créer un environnement végétal cohérent** avec le reste de la Ville et l'environnement proche

3. Présentation de la nécessaire modification du Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer la ZAC en quartier :

a. Un Plan Local d'Urbanisme à faire évoluer afin de prendre en compte les nouvelles ambitions :

Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville a rappelé que l'ensemble de ces ambitions allaient devoir trouver place dans le Plan Local d'Urbanisme qui permet de :

- Fixer des règles d'aménagement et de construction
- Déterminer si une parcelle est constructible ou non
- Limiter la hauteur d'un bâtiment
- Etablir des règles esthétiques

Il a été rappelé que **le PLU en vigueur n'autorise que des constructions dédiées aux activités tertiaires** avec 3 secteurs figurant au plan de zonage en vigueur :

- Destiné à l'accueil d'activités économiques et d'activités liées à l'emprise ferroviaire
- Destiné à l'accueil d'équipements publics liés au centre technique municipal
- Destiné au stationnement avec le Parking relais

A ce stade, les logements sont interdits dans l'ensemble de la zone, hormis ceux liés au gardiennage des locaux d'activités et aux équipements publics en secteurs.

Or, le **nouveau quartier Montgolfier vise à associer différentes fonctions urbaines sur ce site, dont l'habitat, pour produire un quartier mixte**, ce qui conduit donc à la présente procédure de modification autour du PLU en vigueur.

b. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP, pièce maitresse traduisant concrètement les ambitions pour le nouveau quartier Montgolfier :

Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, a présenté **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de traduire concrètement et d'exprimer de manière qualitative les ambitions de la Ville pour le nouveau quartier Montgolfier** :

- Créer dans la continuité de l'axe historique du centre-ville, un **nouveau quartier mixte** organisé autour de la **grande perspective** sur la Plaine de Versailles et centré sur l'ancien bâtiment voyageurs de la gare SNCF

- Assurer des **connexions avec le reste du territoire** en :
 - Développant des modes de déplacements multimodaux,
 - Développant des liaisons visuelles assurant une cohérence urbaine avec l'existant et la perspective patrimoniale sur la Plaine de Versailles.
- Développer **une offre de logements aux typologies variées**, adaptée à l'accueil de jeunes ménages notamment et favorisant la mixité sociale
- Accompagner la création de logements par des **équipements, services et commerces de proximité** renforçant l'attractivité du quartier
- Préserver des activités économiques à l'ouest du site
- Développer des **espaces publics qualitatifs et généreux** avec la place centrale ;
- Veiller à un **traitement végétalisé des espaces publics et privés** pour une insertion paysagère qualitative du projet et une préservation des continuités écologiques existantes
- Penser un **quartier durable** répondant aux enjeux de préservation des ressources et de réduction de la consommation d'énergies



Noisy-le-Roi
OAP Secteur Montgolfier
Synthèse des orientations

RETOUR SUR LA CONCERTATION ET SUR CE QUE PREVOIT LE DOCUMENT D'URBANISME :

Fort de la concertation menée en 2019 (1 réunion publique et 1 atelier citoyen permettant de dégager des « idées forces »), de la concertation menée en 2022 (une réunion publique pour faire le point sur le projet, suivi de 2 ateliers pour penser plus concrètement les aménagements du nouveau quartier) et du groupe projet mené avec les élus à ce sujet, le document d'urbanisme a été revu afin de permettre au quartier d'évoluer, en prenant en compte les aspirations de chacun et chacune.

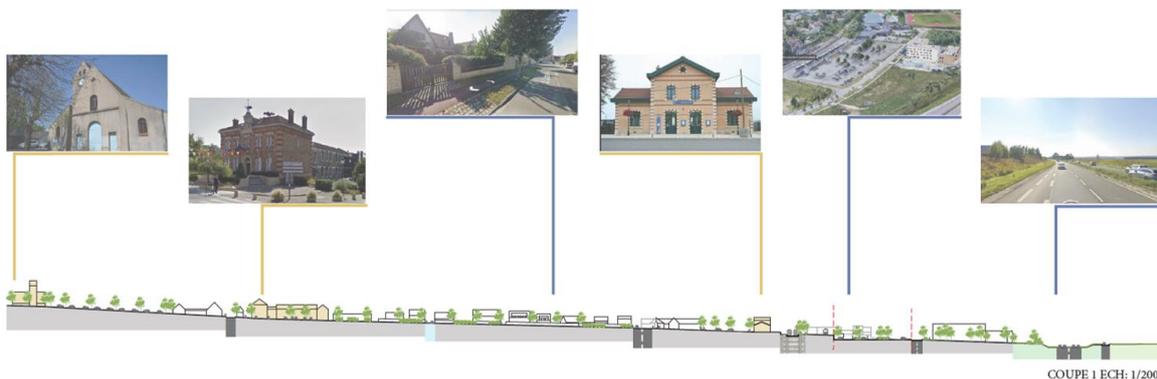
1. Un document soucieux de l'esprit village :

Ce qui s'est dit lors de la concertation de 2022 :

« Faire un habitat léger, peu dense, de style « village », l'esprit de Noisy-le-Roi »

Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville a présenté les différents éléments prévus au sein de la procédure de mise en compatibilité du PLU qui prévoit des **dispositions permettant de respecter cet esprit village avec :**

- Des **constructions Rez de chaussée + 2 étages + attiques** avec un épannelage vers la Plaine
- Utilisation de la **notion de peigne** pour favoriser l'intégration des constructions
- Les **longs bâtis** devront comporter des **césures, un rythme, un séquençage**
- Des bâtiments qui devront :
 - Offrir de **larges espaces extérieurs paysagers** ;
 - Offrir des **espaces extérieurs privatifs dans la mesure du possible** ;
 - Assurer une **porosité permettant de créer des continuités paysagères entre le tissu bâti et la Plaine de Versailles, et de préserver les cônes de vues.**



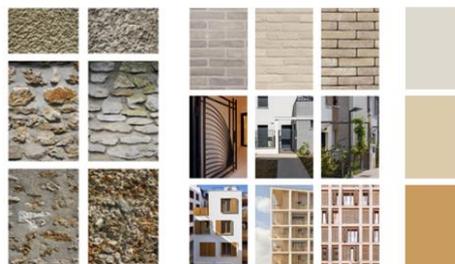
Il a également été précisé qu'afin de préserver le caractère harmonieux de Noisy-le-Roi, des **règles concernant les aspects esthétiques** sont prévues.

Ces mesures s'appliqueront :

- Aux **façades** qui doivent respecter des teintes naturelles (écru, ocre, crème) et revêtir des matériaux naturels (bois, brique, pierre, enduit) :



- Aux **serrureries et menuiseries** en matière de teintes également (bleu / vert, gris) et en matière de matériaux (bois, métal)



Patrick KOEBERLE, 3^{ème} adjoint, délégué à l'Action Sociale est quant à lui revenu sur **l'offre de logements** pour ce nouvel espace de vie qui vise à accueillir :

- Une **offre diversifiée de logements familiaux** :
 - 350, dont 40% de logements locatifs sociaux
- **Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total** :
 - 112 au sein d'une Résidence Services Seniors
 - 70 dans le cadre d'une unité sociale gérée, pour femmes isolées

2. Un document soucieux de l'environnement :

Ce qui s'est dit lors de la concertation de 2022 :

« Tendre vers un EcoQuartier, sobre, vert et intégrant la gestion de l'eau »

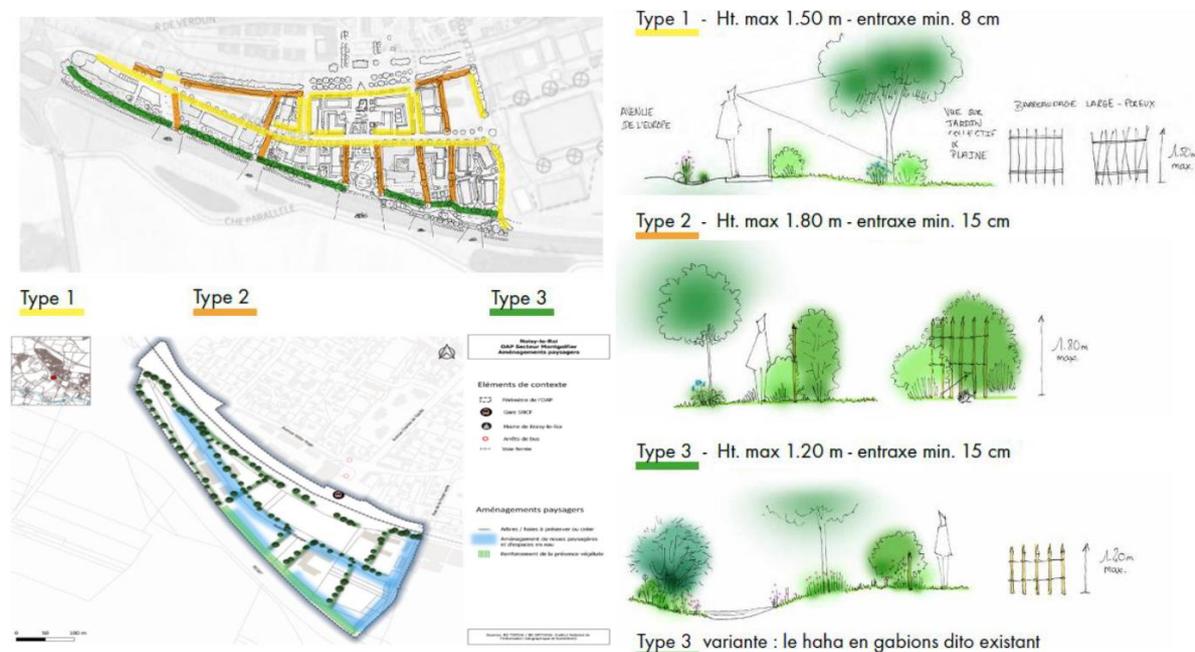
Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, est revenue sur les différentes prescriptions prévues au sein du document d'urbanisme. Les règles sont prévues comme suit.

- Les **aménagement**s doivent :
 - Viser une **conception bioclimatique optimale** (implantation, orientation, forme...),
 - **Diminuer les effets d'îlots de chaleur**
 - **S'assurer d'une isolation notamment phonique**
- Les **surfaces** devront être les plus les plus perméables possibles permettant une infiltration maximale des eaux pluviales et une récupération et gestion de l'eau anticipée (gestion des écoulements, succession de bassins de rétentions, noues paysagères).



Afin de faciliter le passage de la faune et garantir la préservation des vues vers la Plaine, ainsi que la discrétion depuis celle-ci, **3 types de clôtures devront être plébiscitées du fait des fonctions recherchées vis-à-vis des différents lieux d'implantation :**

- La clôture de type 1 qui s'implantera le long des emprises publiques
- La clôture de type 2 qui s'implantera le long de la voie SNCF et en limites séparatives
- La clôture de type 3 qui s'intégrera dans les dispositifs paysagers le long de la route départementale



3. Un nouvel espace de vie à penser :

Ce qui s'est dit lors de la concertation de 2022 :

Il faut « développer une offre commerciale et de services adaptée, créer une place animée et des espaces de convivialité, et avoir un équipement culturel jugé nécessaire mais qui se doit d'être bien pensé et intégré au reste du quartier »

Guy TURQUET DE BEAUREGARD, Conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la Commune, a précisé que le **PLU rend possible ces aménagements en réservant des espaces adaptés aux activités souhaitées** (école, équipement culturel, offre de commerces et services, etc.).



4. Un nouvel espace qui doit intégrer les enjeux liés aux stationnements et à l'offre de mobilité :

Ce qui s'est dit lors de la concertation de 2022 :

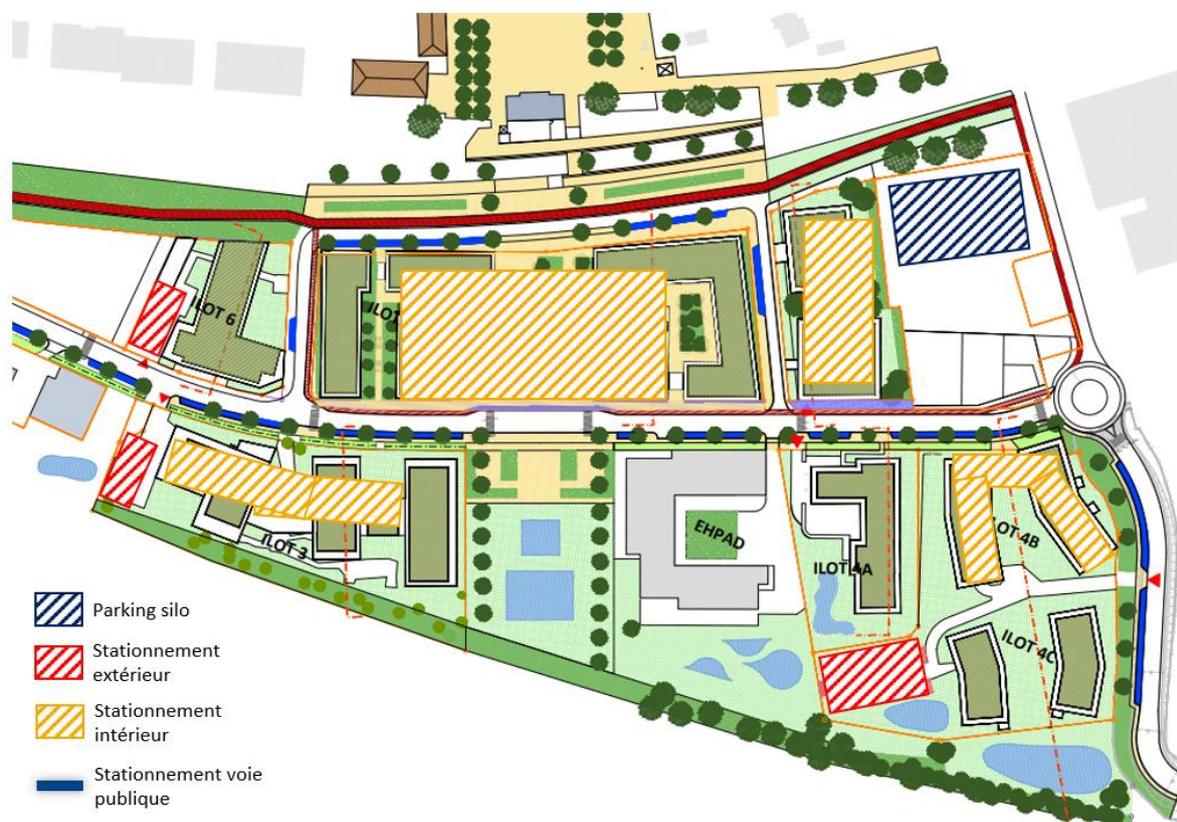
Il faut « des parkings en nombre suffisant pour les résidents, leurs invités, les clients des commerces, les usagers du T13 et les utilisateurs des équipements publics. Des bornes de recharge électrique »

Christophe MOLINSKI, 1^{er} adjoint, délégué aux RH, à la Communication, au numérique, à la sécurité et à la qualité des Services est revenu sur les différentes règles et éléments relatifs aux mobilités et stationnements sur le quartier.

a. L'offre de stationnements :

En matière de stationnements, sont prévus :

- **3 types de stationnements :**
 - **Publics longitudinaux**, le long des voies publiques
 - **Fonctionnels** : des équipements (nouveau parking), services et commerces
 - **Résidentiels**, majoritairement en souterrain



Quelques chiffres sur le stationnement ont été annoncés :

- Stationnement sur la voie publique : 70 à 80
- Stationnement résidentiel : 340
- Stationnement nouveau parking public : 150
- Stationnement nouveau parc relais : 100

b. Les mobilités douces :

Christophe MOLINSKI, 1^{er} adjoint, délégué aux RH, à la Communication, au numérique, à la sécurité et à la qualité des Services a ensuite précisé qu'il est prévu que :

- Des **liaisons douces aménagées en réseau pour desservir le quartier**,
- Les **liaisons douces projetées seront connectées à celles déjà existantes** sur le reste du territoire de la commune,
- Les **voies nouvelles devront proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.**



TEMPS DE QUESTIONS / REPONSES :

1. Cadre de vie : des demandes de garanties en matière de préservation du cadre de vie :

a. Prise en compte et amélioration du cadre de vie dans le projet :

Un habitant, jugeant d'une **dégradation du cadre de vie à Noisy-le-Roi**, en raison de travaux notamment, a souhaité savoir comment le projet allait réellement améliorer le quotidien des noiséennes et noiséens, face à des travaux opérés en faveur des mobilités douces jugés problématiques ?

- ⇒ M. le Maire a précisé que le plan de circulation douce, qui a fait l'objet de réunions et de concertation, permet de penser et d'adapter la ville afin de prendre en compte les effets du dérèglement climatique. Par ailleurs, il a été rappelé qu'au fil des décennies, la commune s'est transformée avec les grandes résidences dans les années 70 (Orée de Marly et Gaillarderie), le quartier du Parc et la résidence des Princes dans les années 80, le quartier de la Quintinye dans les années 2000 et, plus récemment, les résidences des Vergers du Roi et du Clos du Roi qui ont permis d'obtenir différentes typologies d'habitats et d'assurer une cohérence dans la ville, contribuant au bon vivre. Montgolfier, le dernier foncier de la commune, situé entre les quartiers d'habitation actuels et la Plaine, permettra ainsi d'avoir un **quartier ouvert sur la ville et connecté avec des équipements, commerces, etc. dans l'optique de venir compléter l'offre existante.**

b. Nuisances liées aux infrastructures routières / T13 et aménagements pensés en la matière :

Les **nuisances liées au T13 et aux infrastructures routières** ont été pointées à plusieurs reprises. Les questions se sont donc intéressées aux modalités de prises en compte de ces nuisances et aux aménagements envisagés en la matière :

- ⇒ En réponse, Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, est revenue sur les **critères d'isolation acoustiques** mis en avant au sein du document d'urbanisme que devront respecter les différents aménageurs. Il a également été précisé que des aménagements, comme des **merlons, permettront de limiter le bruit**, en plus des isolations acoustiques. Ces ouvrages, consistant en une levée de terre ou d'enrochement destinée à réduire le bruit et/ou servir d'écran visuel, sont existents déjà à la hauteur de la résidence Harmonie Ouest.

2. Environnement : une insertion et qualité environnementale et paysagère qui interroge

a. Insertion paysagère et préservation des cônes de vue :

Un habitant a souhaité avoir des **précisions sur l'insertion paysagère envisagée**, et savoir **dans quelle mesure il est possible d'améliorer la perspective face aux arbres implantés en lisière de départementale**. Il a d'ailleurs été rappelé que l'Association de la Plaine de Versailles a produit un guide en la matière.

- ⇒ Si Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, précise que l'OAP précise que la trame végétale présente au sud du secteur sera bien à renforcer, Guy TURQUET DE BEAUREGARD, Conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la Commune, a précisé que la **configuration en peigne présentée précédemment veillait à préserver et à assurer les vues**. Il a également été rappelé que la **Charte Paysagère de la Plaine de Versailles a bien été prise en compte, et que son respect allait être regardé avec attention, d'autant plus que la commune en est signataire**.

b. Prise en compte de la performance environnementale du projet et de ses aménagements :

Un membre de l'association de protection de l'environnement Bailly Noisy est intervenu afin de souligner le travail effectué et l'équilibre trouvé dans le projet : prise en compte des doubles vues (sur le village et la Plaine de Versailles), solutions visant à réduire les carences en matière de logements sociaux, ou encore prise en compte de la nécessité de s'engager en faveur de constructions plus soucieuses de l'environnement avec la volonté de tendre vers un écoquartier.

Le **label écoquartier a toutefois été jugé léger**, notamment compte tenu des émissions carbonees. Il a donc été demandé s'il était **possible de s'engager en faveur d'un cahier des charges plus sévère voire sérieux tel que Lead, BBC, encadrés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment**, s'appuyant sur un cadre normatif. Il a également été demandé si les critères esthétiques présentés autorisaient le recours au faux parement.

- ⇒ En réponse, M. le Maire a précisé que les services de l'Etat, en l'espèce la D.D.T - Direction Départementale des Territoires -, a constaté la **forte ambition environnementale portée au**

sein de ce projet de nouveau quartier pour lequel il a donc été proposé de travailler en faveur d'un écoquartier. Il a d'ailleurs été rappelé que cette **ambition va concrètement être mise en avant au sein du document d'urbanisme, qui est opposable, et va donc fixer un certain nombre de règles que les aménageurs devront respecter** afin d'être conforme à l'idée souhaitée pour ce nouveau quartier. De plus, un projet d'écoquartier suit différentes étapes, étroitement suivies avec les services de l'Etat. Ceci permettra donc d'assurer le bon suivi du projet et le respect des règles et étapes nécessaires à la labélisation et préservation de l'environnement.

- ⇒ Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, a quant à elle rappelé l'**interdiction des faux parements** afin d'assurer un aspect esthétique aux aménagements qui devront également passer le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France qui contrôlera les différents projets.
- ⇒ Guy TURQUET DE BEAUREGARD, Conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la Commune, a également tenu à rappeler le **nécessaire travail à mener sur le chanvre et le béton bas carbone notamment**.

c. La place des espaces verts, notamment ouverts au public :

Une participante s'est montrée attentive aux espaces verts prévus sur le secteur. Il a d'ailleurs été **demandé si un parc public était prévu**.

- ⇒ Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, a précisé qu'un **parc est bien prévu au sein du projet** et que ce dernier sera notamment **connecté à la plaine via l'Avenue Geneviève de Gallard**, en plus de l'ensemble des prescriptions formulées en matière d'intégration d'espaces extérieurs prévus au sein du document d'urbanisme.

3. Stationnement : un calibrage de l'offre de stationnement qui pose question :

Un participant a souhaité connaître la moyenne de stationnements en ville, par famille, à ce jour, afin de se rendre compte de l'offre de stationnement proposée à l'échelle du quartier.

- ⇒ En réponse, il a été précisé par Christophe MOLINSKI, 1^{er} adjoint, délégué aux RH, à la Communication, au numérique, à la sécurité et à la qualité des Services, que la moyenne actuelle en matière de stationnement sur la ville est d'1,4 véhicule par famille.

En complément, il a été évoqué la **nécessité de trouver le juste dimensionnement et donc le bon nombre de places de stationnement** afin d'éviter le **coût inutile** qui serait occasionné par un surdimensionnement des surfaces de stationnement, **ou le sous dimensionnement** de places de stationnement qui créerait des manques.

Pour essayer de calibrer au mieux l'offre afin d'assurer le remplissage des places, mais aussi d'anticiper la demande afin d'y répondre au mieux, sans créer de carences :

- Des **pointages ont été réalisés sur les parkings avoisinants le T13** par la police municipale et 40 places ont été comptabilisées (entre 50 et 100 places sont donc prévues pour le futur Parking Relais réservé aux utilisateurs des transports en commun)

- Les **règles en matière de stationnement ont été prises en conformité avec les normes nationales en vigueur**. Ainsi, ont été à nouveau précisés les chiffres pour le stationnement public, avec environ 150 places, et privé, avec 350 places, en précisant qu'un dialogue avec les bailleurs sociaux sera entrepris afin de les inciter à mettre en place des tarifs bas pour que les locataires des logements sociaux utilisent les places de stationnement mises à leur disposition.

4. Evolution démographique et capacité des équipements à y répondre :

a. Le scénario de projection démographique :

Un participant a souhaité connaître les **scénarios de projection démographique** pour les prochaines années.

- ⇒ En réponse, M. le Maire a précisé que la ville avait fait face à une baisse de la population, et que la part de seniors allait augmenter sur la commune. Ainsi, un **enjeu de renouvellement et de rééquilibrage de l'âge moyen de la population** est espéré **afin de permettre à la ville de rester dynamique**. C'est donc **1 000 à 1 200 habitants de plus à Noisy-le-Roi qui sont attendus**.

b. L'offre d'équipements, de commerces et de services :

Face au souhait d'offrir un habitat aux jeunes ménages, les participants ont souhaité savoir s'il était bien acté la **présence d'une école ou de crèche sur le secteur**.

- ⇒ En réponse, M. le Maire a précisé que des **études sont menées** en lien avec le cabinet qui a d'ores et déjà travaillé sur la carte scolaire de la ville et doit désormais travailler sur une **dimension prospective à 10 ans afin de proposer des scénarios qui permettront de calibrer l'offre d'équipements scolaires** en fonction des évolutions escomptées.

De **fortes attentes ont été exprimées vis-à-vis de l'équipement culturel**. Des demandes de précisions ont ainsi été formulées à ce sujet, **au même titre que pour l'offre de commerces et de services** :

- ⇒ M. le Maire a précisé qu'en ce qui concerne l'équipement culturel, ce dernier doit correspondre aux besoins et envies des noiséennes et noiséens et associations. C'est donc pour cela qu'il est envisagé de créer un équipement polyvalent avec la possibilité de concilier différentes fonctions (cinéma, spectacle, exposition, espace de convivialité) qui seront affinées avec un programmiste.
- ⇒ En matière de commerces, il a été rappelé le souhait de mettre en pied d'immeubles des activités (commerces, crèches, espaces dédiés à des professions médicales).

5. Les modalités de financement :

Des demandes ont été formulées sur le coût induit par l'ensemble des aménagements et sur les modalités de financement des différentes opérations.

- ⇒ M. le Maire a précisé que les voiries, aménités, ou encore équipements représentent un coût de 25 à 30 000 000 € qui pourront être financés par le biais du Projet Urbain Patrimonial, des subventions publiques et des ventes de foncier.

Focus sur le Plan Urbain Patrimonial (P.U.P.) :

Le P.U.P. est le document qui permet aux communes, aux établissements publics, au représentant de l'État dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN) ou à certaines collectivités territoriales ou établissements publics (article L. 312-3) dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/projet-urbain-partenarial-pup>

- ⇒ Il a également été précisé qu'en plus des dispositifs mis en place par l'Etat, la Région et le Département permettent également de financer ces types de projets.

6. Demandes de précisions et compléments sur les espaces concernés par la procédure de modification du PLU, des outils afin de permettre de se projeter et sur les aménageurs d'ores et déjà retenus :

Une demande de précision sur le périmètre concerné par la procédure de modification du PLU :

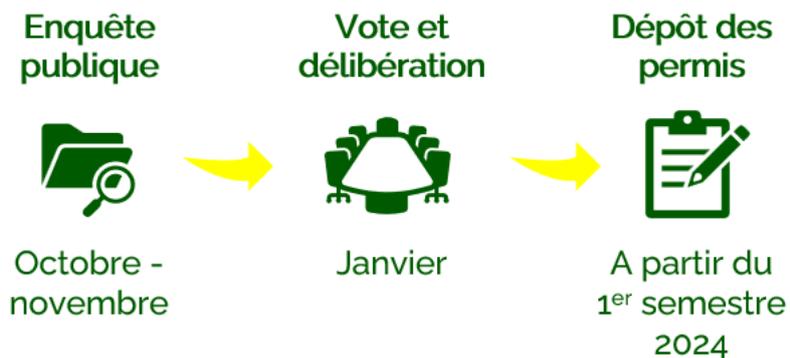
- ⇒ M. le Maire précise que la procédure de modification du PLU concerne l'actuelle ZAC Montgolfier et que son périmètre n'a pas fait l'objet d'évolution.

Ont été exprimées des difficultés pour se projeter au sein du quartier, en l'absence d'images et de vues. Ainsi, le souhait d'avoir de vraies perspectives pour le quartier de demain a été formulé.

- ⇒ Guy TURQUET DE BEAUREGARD, Conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la Commune, évoque que des vues 3D ont d'ores et déjà été demandées auprès des 4 promoteurs (ADIM Immobilier, VINCI, PVP, Immobilière La Poste (Lot 7 en attente de promoteur) afin de mieux visualiser le futur quartier.

REMERCIEMENTS ET PROCHAINES ETAPES :

A l'issue de ce temps de questions-réponses et avant de clôturer la rencontre en remerciant les participants de leur présence et de leur intérêt pour ce nouveau quartier, les prochaines étapes relatives à la modification du PLU ont été présentées :



15 jours avant le lancement de l'enquête publique (qui ne commencera qu'à compter de la décision du commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif), un affichage sera effectué afin de respecter les règles de publicité permettant à chacun et chacune de se saisir de l'enquête. Tout le monde est en effet invité à prendre connaissance des éléments propres à la modification du PLU et à faire ses remarques.