

**PROCES VERBAL  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26.05.2025  
EN APPLICATION DES ARTICLES L.2121-25 et R.2121-11 DU CGCT**

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 mai, le conseil municipal de Noisy-le-Roi, légalement convoqué, s'est réuni salle du conseil en séance publique sous la présidence de Monsieur Marc TOURELLE, Maire.

**Nombre de conseillers en exercice : 27**

**Présents : 21**

Marc TOURELLE, Christophe MOLINSKI, Delphine FOURCADE, Marie-Hélène HUCHET, Marc TIMSIT, Marie-France AGNOFE, Géraldine LARDENNOIS, Guy TURQUET de BEAUREGARD, Cyrille FREMINET, Dominique SERVAIS, Roch DOSSOU, Sylvie HAUFF, Jean-Michel RAGUENES, Pauline LACLEF, Audrey de FORNEL, Magali PRADEL, Catherine DOTTARELLI, André BLUZE, Michel BOISRAME, Loïc FLICHY, Salvador-Jean LUDENA

**Absents ayant donné pouvoir : 5**

Jean-François VAQUIERI a donné pouvoir à Marc TOURELLE

Dominique JAILLON a donné pouvoir à Christophe MOLINSKI

Patrick KOEBERLE a donné pouvoir à Delphine FOURCADE

Jérôme DUVERNOY a donné pouvoir à Marc TIMSIT

Armelle LUCAS de PESLOUAN a donné pouvoir à Guy TURQUET de BEAUREGARD

**Absents : 1**

Frédéric RAVEAU

Monsieur Salvador-Jean LUDENA n'a pas pris part aux votes des délibérations suivantes :

- Quartier Montgolfier :

- Rétrocession de voirie ZAC (axe principal et axes secondaires)
- Suppression ZAC
- Approbation DP Montgolfier
- Convention PUP
- Protocole promoteur

- Règlement Intérieur des 2 oies

Madame Magali PRADEL, Madame Catherine DOTTARELLI, Monsieur André BLUZE et Monsieur Michel BOISRAME n'ont pas pris part aux votes de la délibération :

- Suppression de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier

**Président de séance :**

Marc TOURELLE

**Secrétaires de séance :**

Marie-France AGNOFE et Delphine FOURCADE

**Quorum : 14**

**Ordre du Jour :**

1. Quartier Montgolfier
  - a. Rétrocession de voirie ZAC (axe principal et axes secondaires)
  - b. Suppression ZAC
  - c. Approbation DP Montgolfier
  - d. Convention PUP
  - e. Droit de préemption

- f. Protocole promoteur
- 2. Modification tarification droit de voirie
- 3. Modification règlement intérieur petite enfance
- 4. Subvention 2025 baseball

**Marc TOURELLE**

Je vous propose de prendre place, j'aimerais, autant que possible, que l'on puisse respecter les horaires, surtout pour ceux qui viennent nous voir et ceux qui nous regardent. Soyez les bienvenus pour ce conseil municipal qui sera, en grande partie, consacré à des délibérations concernant le quartier Montgolfier.

Mais je voudrais avant tout saluer la présence et remercier de leur présence certains membres du conseil municipal des jeunes et leurs parents, les remercier grandement, comme j'ai pu le faire tout à l'heure. Ils ont eu une réunion bilan et nous sommes très heureux d'avoir pu les accueillir et ils sont très heureux aussi d'avoir pu participer. Je les remercie chacune et chacun personnellement pour leur implication au sein du conseil municipal des jeunes, leurs projets et leur présence aussi. Présence aux réunions et présence également aux commémorations et ce n'est pas toujours facile de se rendre présent. Je remercie également les parents parce que les jeunes ne peuvent pas venir tout seul tard le soir en réunion, et il faut aussi les accompagner. Nous avons eu de bons moments, de beaux projets ensemble, et merci de leur implication. Je crois, Marie-France, qu'il reste encore une réunion. Bienvenue également aux personnes qui viennent participer au conseil municipal et à ceux qui nous regardent depuis nos réseaux sociaux.

*(M. le Maire donne lecture des pouvoirs)*

**APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 7 AVRIL 2025**

**Marc TOURELLE**

Y a-t-il des questions, des modifications, des ajouts ? Michel ?

**Michel BOISRAME**

Je m'abstiens parce que je n'étais pas là au conseil municipal précédent.

**Marc TOURELLE**

Très bien. Je mets aux voix : qui est contre ? Qui s'abstient ? Une abstention, je vous remercie.

*Approuvé à la majorité (1 abstention : Michel BOISRAME)*

**LISTE DES DECISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES DEPUIS LE 9 DECEMBRE 2024**

DEC2025-01-012 : Avenant au contrat abonnement Solution Protec Back-Up 4G

DEC2025-02-023 : Convention de partenariat, organisation soirée dansante

DEC2025-03-027 : Convention relative aux missions du service de médecine du travail du centre inter-départemental de gestion de la grande couronne pour la mairie de Noisy-le-Roi

DEC2025-03-030 : Avenant n°1 mission de contrôle technique, travaux de rénovation de l'église Saint-Lubin

DEC2025-03-031 : Avenant n°2 mission de maîtrise d'œuvre, travaux de rénovation de l'église Saint-Lubin

DEC2025-03-032 : Marché Public de maîtrise d'œuvre pour l'extension du cimetière de Noisy-le-Roi

DEC2025-04-033 : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, expertise technique et financière en ap-point sur la procédure de suppression de la ZAC

DEC2025-04-034 : Convention de mise à disposition de locaux, organisation soirée bretonne

DEC2025-03-035 : Travaux de reconversion d'un logement en cabinets médicaux

DEC2025-04-036 : Convention de mise à disposition de logements, institut international image et son  
DEC2025-04-037 : Demande de subvention au titre de la Donation d'Équipement des Territoires Ruraux 2025

DEC2025-04-038 : Attribution marché public 2025-001 « Transport de personnes pour diverses activités scolaires-péri et extrascolaires »

DEC2025-04-041 : Avenant n°3 marché de travaux, reconversion d'un logement en cabinets médicaux – lot 1 démolition, gros œuvres

DEC2025-04-042 : Attribution marché public 2025-004 entretien des toitures, toits-terrasses, gouttières et chéneaux des bâtiments et des logements communaux de la ville de Noisy-le-Roi

DEC2025-05-044 : Convention tripartite de gestion en flux avec le bailleur social Immobilière 3F et Versailles Grand Parc

### **Marc TOURELLE**

Concernant les décisions qui sont indiquées, y a-t-il des questions ? Magali ?

### **Magali PRADEL**

Au niveau de la MOE de l'extension du cimetière, on n'a pas vu le projet de cimetière, et j'ai compris par rapport au PUP que le projet de cimetière était entre 2 et 3 millions, suivant comment on calcule. Tu prends donc un certain nombre de décisions sans que l'on ne connaisse du tout le sujet.

### **Marc TOURELLE**

Oui, ce sont les décisions qui me sont dévolues par le conseil municipal, ce qui a été voté en tout début de mandature.

### **Magali PRADEL**

Oui, tu nous as fait voter en début de mandature le fait que tu n'as aucune limite de montant. Je trouve cela extrêmement choquant que tu nous emmènes dans un projet de 1,8 million pour le cimetière. J'aimerais quand même comprendre ce que l'on va faire pour le prix alors qu'on est propriétaire du terrain.

### **Marc TOURELLE**

C'est précisément pour ça que l'on désigne un MOE, à la fois pour définir le projet, l'accompagner.

### **Magali PRADEL**

Oui, mais enfin, 1,8 million, je pense que pour tout le monde autour de la table, 1,8 million pour un cimetière, pour des trous quoi !

### **Marc TOURELLE**

Je ne vois pas où tu es allé chercher ce chiffre de 1,8 million

### **Magali PRADEL**

C'est dans le PUP, excuse-moi !

### **Marc TOURELLE**

D'accord, mais c'est loin d'être le montant qui va être affecté à cette dépense de cimetière. D'ailleurs, le jour où des travaux seront affectés, un montant sera proposé au budget. Il restera donc au conseil municipal à se prononcer sur le budget, et si les gens ne sont pas d'accord, ils seront amenés à l'exprimer. Effectivement, il y a une dépense de 500 000 € qui est portée sur le budget aujourd'hui, je ne vois pas qu'elle soit grandement supérieure dans l'état actuel de ce que l'on sait. Effectivement, j'ai pris la décision de prendre un MOE, mais je n'ai pas encore pris la décision de valider un projet. Y a-t-il d'autres questions ?

### **Magali PRADEL**

Oui, pour la suppression de la ZAC, c'est pareil, on n'a vu aucun dossier qui nous explique en quoi la ZAC est un problème. Cela a été créé il y a une vingtaine d'années, on n'a jamais vu le moindre rapport qui nous explique pourquoi c'est un problème, on n'a pas vu le moindre bilan financier, rien.

**Marc TOURELLE**

On est sur les décisions, il y aura une délibération tout à l'heure qui expliquera pourquoi on supprime la ZAC, qui expliquera tout ça et qui le mettra aux voix.

**Michel BOISRAME**

Cela concerne la ZAC dans les décisions et pas dans la délibération.

**Magali PRADEL**

Excuse-moi, on a eu une commission au préalable, dans laquelle on n'a pas eu la moindre explication pour la ZAC. Je veux bien que ce soit présenté en conseil municipal, mais à quoi ça sert d'avoir une commission au préalable si on n'a pas le moindre détail et qu'on ne peut pas parler du fond du dossier ?

**Marc TOURELLE**

Je suis surpris de ce que tu dis.

**Magali PRADEL**

Stéphane, qui est présent ici dans la salle, nous a expliqué que ce n'était pas la question. Je veux bien, mais c'est quand même un peu compliqué de se définir sur la suppression de la ZAC alors que, globalement, on n'a pas vu le moindre dossier.

**Marc TOURELLE**

En tout cas, on est là, en conseil municipal, pour étudier les dossiers et il y aura tout à l'heure une délibération qui concerne la suppression de la ZAC. Chaque conseiller municipal pourra poser toutes les questions concernant cette suppression de ZAC.

Y a-t-il d'autres questions ? Il n'y a pas d'autres questions, je propose donc de passer dans le vif du sujet.

**Michel BOISRAME**

Excuse-moi, Marc, est-ce que je peux faire une petite déclaration avant le début des délibérations ?

**Marc TOURELLE**

Oui, vas-y.

**Michel BOISRAME**

Ce soir, lors du conseil municipal, nous voterons pour un projet dit « structurant » pour Noisy-le-Roi. Ce projet coûtera quand même 3 millions aux Noiséens, nous en appelons à votre bon sens, vous, membres du conseil municipal, si vous validez les délibérations sur le projet Montgolfier, vous en serez comptables face aux Noiséens et Noiséennes. Vous avez été élus pour préserver notre ville et son esprit village, en votant oui, vous renoncez à vos promesses. Je demande que les votes soient à bulletin secret pour permettre à tous les élus de s'exprimer.

**Marc TOURELLE**

Nous allons passer à l'ordre du jour du conseil municipal.

#### **RETROCESSION PAR ADIM URBAN A LA VILLE DES VOIES DU QUARTIER MONTGOLFIER**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
VU le code général des propriétés des personnes publiques ;  
VU le code de l'Urbanisme ;

VU le dossier de création de la ZAC Montgolfier et le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ;

CONSIDERANT que ADIM URBAN est propriétaire des parcelles formant l'avenue de l'Europe ;

CONSIDERANT que la voie a été réalisée et que les travaux ont été réceptionnés ;

CONSIDERANT qu'il convient qu'ADIM URBAN rétrocède les parcelles à la ville à l'euro symbolique ;

CONSIDERANT que les parcelles sont à classer dans le domaine public communal et qu'elles sont déjà affectées à un service public et entretenues par la ville ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

**1) ACCEPTE** la rétrocession par ADIM URBAN des parcelles formant l'avenue de l'Europe réalisées dans le cadre de la convention d'aménagement de la ZAC Montgolfier.

**2) DIT** que les parcelles seront incorporées dans le domaine public communal et intégrées au linéaire de voirie.

**3) AUTORISE** le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

### **Marc TOURELLE**

Je laisse la parole à Delphine.

### **Delphine FOURCADE**

La délibération, c'est la rétrocession par ADIM URBAN à la ville des voies du quartier Montgolfier. Nous allons donc vous demander d'approuver la rétrocession à la ville de Noisy-le-Roi des parcelles cadastrales formant les voies réalisées dans le cadre de la convention d'aménagement de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier.

Ladite convention d'aménagement, en date du 25 février 2005, prévoyait entre autres la réalisation des voies d'accès primaires (actuelle avenue de l'Europe et voie à l'ouest du parking).

Bien que les travaux aient été réalisés, ces parcelles sont restées propriétés de l'aménageur ADIM URBAN. Il envisage de rétrocéder à la ville de Noisy-le-Roi les parcelles formant l'avenue de l'Europe et la voie de desserte à l'ouest du parking relais, cadastré comme suit, représentant une surface de 9831 m<sup>2</sup>. Il y a 10 parcelles :

- AD 371, Route de Rennemoulin ;
- AD 35, Route de Rennemoulin ;
- AD 383, Route de Rennemoulin ;
- AD 391, Avenue de l'Europe ;
- AD 393, Avenue de l'Europe ;
- AD 460, Route de Rennemoulin ;
- AD 464, Route de Rennemoulin ;
- AD 466, Route de Rennemoulin ;
- AD 468, Avenue de l'Europe.

Les parcelles seront rétrocédées à l'euro symbolique, incorporées dans le domaine public communal et intégrées dans le linéaire de voirie pour un total de 700 m linéaires.

Il est proposé au conseil municipal d'accepter cette rétrocession et d'autoriser le maire à signer tous les documents afférents à cette délibération.

### **Marc TOURELLE**

Y a-t-il des questions sur cette délibération ?

### **Michel BOISRAMÉ**

Oui. La première, c'est : comment la commune s'est-elle prémunie contre d'éventuels recours contentieux visant la déclaration d'intérêt général ou la mise en compatibilité du PLU ? En cas de recours, quels seraient les plans de contingence pour le projet général ?

**Marc TOURELLE**

Ce n'est pas en lien avec la délibération, on pourra peut-être le faire lorsque ce sera le cas.

**Michel BOISRAME**

C'est en lien avec toutes les délibérations que l'on va voter.

**Marc TOURELLE**

Si quelqu'un veut faire un recours, il le fait, c'est le droit de tout élu, de tout citoyen de faire un recours contre toutes les délibérations du conseil municipal. Le jour où quelqu'un fera un recours, nous prendrons donc les moyens de nous défendre, comme nous le faisons déjà. Lorsqu'il y a eu un recours de Madame Fortuné-Schmitt contre une délibération, nous avons pris un avocat pour nous défendre et c'est bien normal. Catherine ?

**Catherine DOTTARELLI**

Comment ADIM URBAN peut-il nous rétrocéder des parcelles, vu que la convention d'aménagement est arrivée à expiration le 5 février 2010 et qu'aucun avenant n'est intervenu depuis pour la prolonger ? Donc, je m'étonne.

**Delphine FOURCADE**

Là, c'est le titre de propriété qui est rétrocédé, donc pour moi il n'y a pas de lien avec la convention.

**Marc TOURELLE**

Merci Delphine. Y a-t-il d'autres questions ?

**Catherine DOTTARELLI**

Il y a un lien quand même.

**Salvador-Jean LUDENA**

Compte tenu de mon emploi, je suis un employé du groupe Vinci, je ne prendrai donc pas part au vote de l'ensemble des délibérations concernant Montgolfier sauf sur le droit de préemption.

**Marc TOURELLE**

Très bien. Étant précisé, je mets aux voix concernant cette délibération sur la rétrocession par ADIM URBAN à la ville des voies du quartier Montgolfier : qui est contre ?

**Michel BOISRAME**

Tu n'accèdes donc pas à ma demande ?

**Marc TOURELLE**

Non.

**Michel BOISRAME**

Pour quelle raison ?

**Marc TOURELLE**

Parce que c'est le règlement.

**Michel BOISRAME**

Non, on peut le faire.

**Marc TOURELLE**

Oui, on peut le faire mais on peut ne pas le faire et depuis le début du conseil municipal, tout le monde prend ses responsabilités en donnant son vote, il n'y a donc aucune raison de le faire. Je mets aux voix : qui est contre ? Quatre contres. Qui s'abstient ? Je vous remercie.

## SUPPRESSION DE LA ZAC DU PARC D'ACTIVITES DE MONTGOLFIER

VU le code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2001 fixant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du Parc d'Activités de Montgolfier ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 27 mai et du 14 octobre 2002 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Parc d'Activités de Montgolfier ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2002 approuvant le principe de la création de la ZAC du Parc d'Activités de Montgolfier ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2003 décidant de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à la société SOGAM ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2003 lançant la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire de l'opération ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2004 déclarant d'utilité publique la réalisation de l'opération « Zone d'activités économiques du parc Montgolfier » ainsi que les acquisitions foncières restant éventuellement à faire par voie d'expropriation ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2004 approuvant le dossier de création de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier ;

VU la convention d'aménagement relative à la réalisation de la « ZAC du parc d'activités de Montgolfier » signée entre la ville de Noisy-le-Roi d'une part et la SCN SOGAM d'autre part, en date du 25/02/2005 ;

VU le rapport de présentation des motifs de suppression de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier ;

VU la convention de suppression de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier ;

VU la commission urbanisme et politique de la ville du 15 mai 2025 ;

CONSIDERANT que la réalisation de cette ZAC a été confiée à la société SOGAM, en qualité d'aménageur ;

CONSIDERANT que cette ZAC avait pour objet de développer des programmes de bureaux et d'activités de 30.000 m<sup>2</sup> de SHON, un projet d'aménagement paysager intégrant un parc de stationnement relais, une gare routière avec voie d'accès en site propre et un centre de services ;

CONSIDERANT que la convention d'aménagement est arrivée à expiration le 5 février 2010 et qu'aucun avenant n'est intervenu pour la prolonger ;

CONSIDERANT le constat partagé entre la commune et l'aménageur d'un marché de bureaux atone sur le territoire de la ZAC, malgré la proximité de la gare et la mise en service du Tram-Train 13 Express ;

CONSIDERANT le courrier adressé le 22 août 2017 par Monsieur le Maire à ADIM URBAN constatant la fin de la validité de la convention et informant de la volonté de la commune d'engager une procédure de suppression de la ZAC ;

CONSIDERANT que le programme de constructions de la ZAC, prévoyant initialement 30 000 m<sup>2</sup> SHON dédiés principalement aux bureaux et activités, n'a été réalisé qu'à hauteur d'environ 40 % ;

CONSIDERANT l'évolution des enjeux urbains et les nouvelles perspectives de développement pour le secteur, notamment la volonté de la commune d'orienter ce secteur vers une programmation d'habitat diversifiée, incluant du logement social, en lien avec la proximité de la gare et les exigences en matière de développement urbain ;

CONSIDERANT que la plus grande partie du programme des équipements publics définis dans le dossier de réalisation de la ZAC a été achevée ;

CONSIDERANT la nécessité de supprimer la ZAC du parc d'activités de Montgolfier pour permettre la mise en œuvre d'un nouveau projet urbain sur le secteur ;

CONSIDERANT l'état du foncier au sein du périmètre de la ZAC et la nécessité de procéder à la rétrocession des espaces publics à la commune ;

CONSIDERANT l'état des lieux des travaux réalisés et restant à réaliser au sein de la ZAC ;

CONSIDERANT le bilan financier de la ZAC arrêté par l'aménageur ;

CONSIDERANT les obligations imposées aux communes, au titre de la loi SRU du 13/12/2000, d'autoriser la construction de logements sociaux ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur ;

Sur proposition de Monsieur le Maire ;

Après en avoir délibéré ;

**PRONONCE** la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du parc d'activités de Montgolfier, approuvée par délibérations du Conseil Municipal des 14 octobre 2002 et 6 décembre 2004.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment :

- Emettre un titre de recette exécutoire pour recouvrir les sommes dues au titre des travaux nous réalisés pour un montant de 149 827 € HT
- Emettre un mandat en paiement du déficit d'un montant de 4 335 € HT
- L'accomplissement des formalités de publicité et d'information du public conformément à l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir l'affichage de la présente délibération pendant un mois en mairie et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, précisant le ou les lieux où le dossier peut être consulté

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de suppression de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier.

**CONSTATE** que la suppression de la ZAC du parc d'activités de Montgolfier met fin au droit de délaissement des propriétaires et à la possibilité pour l'autorité compétente de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol et entraîne la caducité des cahiers des charges de cession de terrains et met fin à tous les autres effets de l'acte de création de la ZAC.

**Marc TOURELLE**

Je laisse la parole à Guy

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Monsieur le maire, si vous en êtes d'accord, je vais essayer de donner un peu de perspective à l'objet des 6 délibérations que nous avons à voter aujourd'hui. Je pense qu'il est important de comprendre quelle était la politique de la ville depuis le début.

Je crois qu'il faut comprendre une première chose, c'est que la ville souhaitait créer un nouveau quartier. Car la ville avait une alternative très simple : soit on décidait de faire une déclaration de projet et de permettre tout simplement de faire des logements, sans penser cette surface de Montgolfier comme un quartier ; soit on décidait de faire un quartier. Notre choix a été de faire un quartier, ce qui est un gros travail, et ce choix a fait l'objet d'une grosse concertation depuis maintenant quatre ou cinq ans avec les habitants de la ville. Et je crois que c'est très important que les Noiséens comprennent bien le but et l'ambition de ce conseil municipal aujourd'hui.

La deuxième chose qu'il faut comprendre, c'est que tout cela a pris beaucoup de temps. Et je voudrais quand même rappeler le contexte économique dans lequel les acteurs de l'immobilier et les acteurs tout court de projets immobiliers et de villes ont été confrontés.

Je voudrais rappeler cinq points qui me paraissent importants :

- Nous avons eu une pandémie en 2020, juste après les élections, qui, vous vous souvenez, a arrêté beaucoup de choses au niveau économique ;
- Après ça, les taux d'intérêt de la BCE sont passés de 0 % à 4 %. Imaginez donc que lorsque vous vouliez acheter un appartement ou lorsqu'un promoteur voulait investir, cela devenait très compliqué ;

- L'inflation était supérieure à 5 % à un moment donné, entre 2022 et 2023 ;
- La guerre en Ukraine depuis 2022 a créé une tension ;
- Et je ne vous raconte pas ce qu'il se passe aujourd'hui avec les relations géopolitiques que vous connaissez bien.

L'ensemble de ces données a fait que la commune a dû travailler pendant cinq ans sur ce projet et, à ce stade, je voudrais remercier beaucoup les équipes, cela a été très compliqué. Et je vous rappelle que c'étaient des terrains privés avec des investisseurs privés, la ville étant au milieu de tout cela pour donner une politique bien précise de quel quartier on veut, avec quel commandement et avec quels objectifs.

C'est donc cela le contexte important de ce travail et je crois— cela a été dit tout à l'heure — que c'est un projet important pour la ville. Il restera un projet important pour la ville car il est loin d'être terminé, vous l'imaginez bien. L'objet de ce conseil municipal comporte donc 6 délibérations qui ont un ordre logique très important. Car nous souhaitons que ce quartier soit délibéré en conseil à partir du moment où l'ensemble des parties était en phase avec les objectifs de la ville. Je crois que c'est un point important que Monsieur le Maire a souhaité dès le début. Il y a donc une logique séquentielle très importante à comprendre dans l'ensemble des délibérations qui vous seront proposées ce soir. Si vous en êtes d'accord, je vais maintenant passer à la délibération qui concerne plus précisément la suppression de la ZAC.

Il faut savoir que la ZAC est une opération d'urbanisme public, il ne faut pas oublier cela effectivement, cela a été dit tout à l'heure. Et le constat qui est fait est qu'au regard du contexte économique, les objectifs initiaux de cette ZAC, de cette zone d'aménagement concertée, n'ont pas été un succès, c'est clair, puisque sur les 7 hectares, peu d'entre eux ont été transformés en activité, ce qui était l'objectif. Par conséquent, la mairie a fait valoir le fait que les objectifs de la ZAC n'étaient pas remplis et s'est donc penchée sur des objectifs qui pouvaient être menés par la ville. Et ces objectifs sont, bien sûr, au regard de toute une série de considérations que vous avez d'ailleurs dans la délibération, en particulier la loi SRU bien sûr, et les besoins de logement pour les jeunes familles. Les objectifs de la ville ont fait que Monsieur le Maire et son conseil municipal ont décidé de s'engager dans un travail de quartier, de logements, un quartier résidentiel. Le constat n°1 qu'il faut expliquer pour la suppression de la ZAC est donc, bien sûr, l'échec de cette zone d'activités concertée par des partenaires privés.

La loi exige un certain nombre de choses qui sont détaillées dans la délibération. Par exemple, faire le bilan de la situation de la ZAC, les enjeux du projet initial d'aménagement, le programme qui était prévu, le programme des équipements publics, par exemple avenue de l'Europe, l'état d'avancement à ce stade, bien sûr. La justification de la ZAC, je viens de l'évoquer, est écrite noir sur blanc dans la délibération. Encore une fois, le bilan de l'état de la ZAC et des travaux qui restent à faire a été fait par les acteurs. Et puis, bien sûr, les modalités réglementaires qui conviennent pour la suppression de cette ZAC.

Voilà les raisons et les motifs qui ont conduit à supprimer cette ZAC, avec l'objectif très clair de créer un nouveau quartier, le quartier Montgolfier.

### **Marc TOURELLE**

Merci Guy, à la fois pour la présentation générale dans le cadre de ce que tu as rappelé, c'est-à-dire le gros travail qui est mené sur la création de ce quartier Montgolfier, qui date déjà de la fin de la mandature précédente, nous avons déjà fait des réunions publiques en fin de mandature ; et tout le gros travail que tu as rappelé, les principales étapes et les obstacles.

Merci encore aux jeunes du conseil municipal des jeunes.

Merci pour ce rappel. Là, c'est le moment des questions s'il y en a, avec cette convention de suppression de la ZAC et le rapport qui est joint ; c'est le moment d'échanger. Géraldine ?

### **Géraldine LARDENNOIS**

En commission, j'avais demandé d'avoir un bilan et non un simple solde. Le bilan m'a été communiqué, je pense qu'il aurait dû être fourni dans le dossier du conseil puisqu'il en est fait mention dans la convention. Il y a un résultat négatif de 4 000 €, ce n'est pas un montant très important mais ce sont 4 000 €. La délibération prévoit que ces 4 000 € sont à notre charge, je pense qu'il aurait été utile aussi que l'on revoie la convention initiale de 2005, pour savoir ce qu'elle prévoyait en termes de répartition des résultats. Et, a minima, compte tenu du manque de diligence de l'aménageur, il aurait pu faire l'impasse sur les 4 000 €.

Concernant les documents fournis, il y a aussi des choses que l'on n'arrive pas à avoir puisque l'on n'a pas le dossier 2005. C'est-à-dire que l'on a un état des travaux restant à réaliser ou à refaire avec une valorisation, mais on n'a pas l'état des travaux réalisés.

Et enfin, dernier point, il est écrit de façon un peu lacunaire dans le dossier de présentation — ce n'est absolument pas repris ni dans la convention ni dans la délibération — le fait qu'il y a une nécessité pour l'aménageur de faire des travaux complémentaires, notamment de rejets d'eau. Et en fait, dans la convention, il n'y a aucune mesure coercitive, il n'y a pas de séquestre afin que l'on exige que ces travaux soient faits, ce sont juste des intentions.

Personnellement, j'ai des problèmes sur le fond de la convention et la délibération, notamment sur la reprise du résultat. Factuellement, le bilan est ce qu'il est, normalement les concessions d'aménagements conduisent soit à de gros déficits, soit à de gros bénéfices. Là, ce ne sont que 4 000 €, soit, mais je ne suis pas certaine que l'on doive les reprendre à notre compte. En revanche, dans la convention ou le protocole — parce que dans les termes c'est un peu mélangé, parfois on parle de convention, de protocole alors que le titre c'est « convention » — il devrait y avoir une mesure plus coercitive pour les travaux à réaliser.

**Marc TOURELLE**

OK, merci. Y a-t-il d'autres interventions ?

**Magali PRADEL**

Je me suis associée aux commentaires de Géraldine, je ne comprends pas pourquoi je n'ai pas été en copie de ce qui lui a été diffusé. Puisque, manifestement, je me suis associée à ses commentaires, j'étais présente à la commission et je n'ai donc aucune réponse.

**Marc TOURELLE**

Mais il n'y a aucun problème, le bilan sera adressé, non pas seulement à toi mais à l'ensemble du conseil municipal pour que les choses soient tout à fait claires.

**Magali PRADEL**

Oui, enfin, c'est un peu tard, parce que tu vas nous demander de voter et on n'aura donc pas eu les documents, comme d'habitude on marche sur la tête.

**Catherine DOTTARELLI**

Personnellement, j'avais noté qu'il nous manquait les documents que sont le bilan et le rapport financier. J'enfonce une porte ouverte en disant que la moindre des transparences c'est qu'aujourd'hui, au moment du vote, on ait ce bilan. Et force est de constater que rien n'a été fait pour cette ZAC afin qu'il en ressorte un résultat positif et quelque chose. Elle était mourante quasiment à la moitié de sa vie, sans que vraiment personne n'ait eu envie qu'elle réussisse. Et la fermeture de la ZAC au moment où il y a le tram...

**Magali PRADEL**

J'ai un autre commentaire à faire, c'est que Guy a fait une très belle présentation, mais on n'a pas eu le moindre rapport pendant toutes ces années, on n'a pas le moindre rapport financier là-dessus. Pour-tant, cela date d'il y a deux ou trois ans, il y a quand même la brasserie qui s'est ouverte, on se demande pourquoi il n'y a rien eu d'autre d'ouvert. Je trouve donc que c'est scandaleux cette façon de présenter les choses avec une opacité grandiose.

**Marc TOURELLE**

Je voudrais juste rappeler qu'en dehors de la brasserie, des bureaux ont été construits et il y a tout de même un EHPAD, des choses ont donc été faites.

**Magali PRADEL**

Justement, on se demande pourquoi on ferme la ZAC.

**Marc TOURELLE**

Il est rappelé pourquoi on la ferme, c'est parce qu'effectivement il ne s'est plus rien passé. Pourquoi ? Le marché de l'immobilier tertiaire s'est complètement effondré, il n'y a qu'à voir ce qui s'est passé chez nos amis de Bailly qui ont vu Mercedes s'en aller. Et c'était l'opportunité, dans un moment de creux sur l'immobilier tertiaire, de remplir aussi nos obligations en termes de logement, mais cela fait longtemps qu'on en parle.

Concernant les documents, on va effectivement envoyer le détail du bilan, je n'ai aucun souci là-dessus.

**Magali PRADEL**

On n'a pas eu le moindre rapport depuis des années.

**Marc TOURELLE**

Le rapport de présentation en vue de la suppression de la ZAC vous a été envoyé il y a déjà un moment, la convention de suppression de la ZAC également, vous avez eu tout loisir de l'étudier.

**Magali PRADEL**

Mais enfin, c'est creux ! Il n'y a pas un détail, il n'y a pas un historique ! Je veux bien que tu considères avoir envoyé quelque chose, mais c'est complètement vide, on ne sait pas quelle a été l'activité, on ne connaît pas le détail financier, il n'y a rien !

**Marc TOURELLE**

Quelle activité ?

**Magali PRADEL**

Celle de la ZAC ! Puisqu'il y a un rapport financier, il y avait bien quelque chose derrière, il y avait une activité, il n'y a pas le moindre rapport annuel !

**Marc TOURELLE**

L'activité d'une ZAC était de construire de l'immobilier tertiaire.

**Magali PRADEL**

Il n'y a pas eu de bilan chaque année, rien !

**Marc TOURELLE**

Y a-t-il d'autres interventions ? Guy.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

S'agissant des travaux, il a été indiqué qu'il n'y avait pas de connaissance des travaux. Si, un audit extensif a été fait par la mairie, parce que je rappelle que par rapport aux 4 000 € de « pertes » qu'il y a sur le bilan de la ZAC, il y a près de 150 000 € de travaux qui proviennent d'un audit fait précisément par la mairie pour savoir ce qu'il reste à faire. Cela a donc été audité de chez audité, on peut vous donner le rapport d'audit sans aucun problème. Il y a à peu près 1,50 m de dossiers sur cette affaire.

**Magali PRADEL**

Et alors ?!

**Catherine DOTTARELLI**

Un audit avec une synthèse.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Il vous manquera toujours des documents, ça fait 1,50 m de dossiers.

**Catherine DOTTARELLI**

Entre le fait qu'il nous manque des documents et n'en avoir aucun, il y a une marge de manœuvre.

**Magali PRADEL**

Je rappelle que l'opposition n'a pas été présente dans le moindre...

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Merci de me laisser parler. Le but d'une délibération, c'est quoi ? C'est un but politique d'une action, et nous vous proposons de supprimer la ZAC. Évidemment qu'il y a 50 dossiers que vous pouvez nous réclamer derrière, est-ce que cela va changer votre vote ? À mon avis, non. On supprime une ZAC, c'est un acte politique d'une activité entre privés, ce sont des terrains privés qui ont été négociés avec une activité privée, la mairie constate l'échec et on vous demande de supprimer la ZAC pour quelque chose d'extrêmement utile et urgent qui est de faire des logements pour les jeunes familles de cette ville, c'est ça le sujet. On peut discuter à l'euro près du problème, mais il faut prendre deux minutes de hauteur dans cette affaire.

**Catherine DOTTARELLI**

Oh, arrête ! Ça faisait longtemps que tu n'avais pas évoqué la hauteur ! Il n'y a que toi qui prends de la hauteur !

**Magali PRADEL**

Tu viens de dire que l'on était en phase avec les objectifs de la ville, alors que le commissaire enquêteur a émis une réserve formelle sur le bruit et que personne n'a tenu compte du bruit dans cette zone ! Entre la RD 307 et le Tram 13, la carte est fautive, il n'y a rien sur le bruit !

**Marc TOURELLE**

Magali, on va essayer de faire le débat délibération par délibération, ton intervention concerne une autre délibération.

**Magali PRADEL**

Pas du tout, parce que la ZAC avait son bien-fondé sur le fait que c'était une zone de bruit et que justement, on ne faisait pas d'habitation...

**Marc TOURELLE**

Madame Fortuné-Schmitt, vous n'avez pas la parole et vous n'avez pas l'autorisation de me couper la parole ! Je vais donc préciser les choses. Comme le dit Guy, ces travaux qui restent à faire ont été expertisés, vous avez d'ailleurs vu dans les décisions les cabinets qui ont été missionnés pour cela. Et ça ne pose aucun problème de partager tout ce qui a été expertisé, discuté et actualisé concernant ces travaux, ce n'est pas un problème. Nous vous enverrons donc, à la fois, ce qu'a demandé Géraldine, nous avons également envoyé ce qui a été expertisé par des cabinets pour ce qui restait à faire au regard de ce qu'il y avait à faire au début. Et effectivement, il reste environ 150 000 € de travaux qui n'ont pas été effectués.

Maintenant, je redonne la parole à ceux qui souhaitent me la demander.

**Michel BOISRAMÉ**

Je refuse de voter cette délibération vu que nous n'avons pas eu tous les documents.

**Marc TOURELLE**

C'est noté, je mets aux voix : qui est contre ?

**Salvador-Jean LUDENA**

Je redis que je ne prendrai pas part au vote.

**Catherine DOTTARELLI**

Nous ne prendrons pas part au vote pour la même raison, on ne nous donne pas les...

**Marc TOURELLE**

Magali a levé la main.

**Magali PRADEL**

Personnellement, je vote contre lorsque j'entends Guy expliquer que l'on est en phase avec les objectifs de bruit alors que, justement, cette ZAC répondait précisément au fait que c'est une zone de bruit et qu'on y mettait donc de l'activité et pas de l'habitation, bien sûr que je vote contre !

**Marc TOURELLE**

Tu votes contre et il y en a 3 qui ne prennent pas part au vote, c'est ça ?

**Catherine DOTTARELLI**

Je refuse de voter, parce qu'on nous dit que l'on aura les documents après, on fera donc le vote après ?

**André BLUZE**

Je trouve qu'il est dommage que l'on n'ait pas donné les documents existants, même en commission urbanisme. Alors qu'aujourd'hui ces documents n'ont pas été fournis, comment peut-on faire un vote alors qu'on ne les a pas ? C'est tout.

**Marc TOURELLE**

Les documents sont là, vous avez la convention de suppression de la ZAC, vous avez le rapport de présentation.

**André BLUZE**

Le problème c'est que le bilan financier n'y est pas.

**Marc TOURELLE**

Et je vais compléter par un envoi complémentaire pour donner les informations qui me sont demandées.

**Géraldine LARDENNOIS**

Je m'abstiens parce que pour la reprise du résultat, je ne suis pas tout à fait d'accord.

**Marc TOURELLE**

OK.

*Approuvée à la majorité : 1 contre (Magali PRADEL), 5 abstentions (André BLUZE, Catherine DOTTARELLI, Michel BOISRAME, Géraldine LARDENNOIS, Jean-Michel RAGUENES)*

<b>APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME QUARTIER MONTGOLFIER</b>
--

VU le code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, R.153-20 et R.153-21, L.300-6 ;

VU le code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 04/04/2007, modifié le 25/01/2010, 27/05/2019 et 12/10/2021 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2021 engageant la procédure de déclaration de projet ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint s'étant déroulée conformément à l'article L.153-54-2° du code de l'Urbanisme le 11/09/2023 ;

VU la décision n° E23000037/78 du 06/07/2023 par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Denis UGUEN en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

VU l'arrêté du Maire n° 2023-219 en date du 30/10/2023 prescrivant la mise à l'enquête publique de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur la Quartier Montgolfier ;

VU l'enquête publique organisée du 27/11/2023 au 28/12/2023 et la tenue dans ce cadre de quatre permanences par le commissaire enquêteur afin de recueillir les observations du public ;

VU le procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire enquêteur à la ville le 03/01/2024 ;

VU le mémoire en réponse de la commune en date du 17/01/2024 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur transmis à la commune le 24/01/2024 ;

VU la Commission Urbanisme et Politique de la ville en date du 15/05/2025 ;

CONSIDERANT d'une part le projet d'aménagement du quartier Montgolfier est d'intérêt général au motif qu'il vise à :

- Répondre aux besoins en logements et notamment en logements sociaux
- Renforcer l'attractivité de la commune, notamment pour les jeunes familles
- Valoriser la qualité urbaine et paysagère du site aujourd'hui peu qualitatif

CONSIDERANT la nécessité d'élaborer une annexe « classement sonore » à la modification du PLU, jointe à la présente délibération, pour répondre à la réserve du commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que la prise en compte des résultats de l'enquête publique a nécessité de modifier le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDERANT que pour présenter les modifications apportées au projet, il est annexé à la présente délibération un tableau de synthèse ;

CONSIDERANT que les modifications ainsi apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

1. **DECLARE** le projet d'aménagement du quartier Montgolfier d'intérêt général.
2. **ADOpte** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet d'aménagement du quartier Montgolfier.
3. **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité, intégrant les modifications présentées dans le tableau de synthèse joint et l'annexe « classement sonore ».
4. **INFORME** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs. Chacune de ces formalités de publication mentionnera le lieu de consultation du dossier de Plan Local d'Urbanisme ainsi mis en compatibilité.
5. **INFORME** que le dossier de PLU ici approuvé est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la mairie aux heures d'ouverture.
6. **PRECISE** que la présente délibération deviendra exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet des Yvelines.
7. **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à l'application de cette délibération.

**Marc TOURELLE**

Nous passons donc à la déclaration de projet valant mis en compatibilité du plan local d'urbanisme du quartier Montgolfier, et je laisse la parole à Delphine.

**Delphine FOURCADE**

*(Mme Fourcade donne lecture intégrale de la proposition de délibération)*

Effectivement, dans les règles actuelles du PLU, cette zone ne peut accueillir que de l'activité. Nous souhaitons donc qu'elle puisse accueillir encore de l'activité mais aussi des logements.

**Marc TOURELLE**

Merci Delphine pour cette présentation précise et exhaustive pour cette déclaration de projet qui avait effectivement fait l'objet d'une première délibération le 13 décembre 2021. Y a-t-il des questions ?

**Magali PRADEL**

Qu'est-ce qui a été modifié dans le PLU quartier Montgolfier depuis la présentation ? Parce que je n'ai rien vu qui soit modifié puisque tous les documents datent de 2023 dans ce que j'ai vu.

**Delphine FOURCADE**

Ce que j'ai lu est vraiment très procédurier, et tu comprendras que lorsque l'enquête publique a commencé les documents ne pouvaient pas être modifiés.

**Magali PRADEL**

Donc, ma question est bien que vous n'avez strictement aucun document à la suite de la réserve formelle du commissaire-enquêteur, rien. La carte de bruit est fautive puisqu'elle concerne la GCO. Vous avez mis une zone de bruit après la gare, puisque c'est la GCO il n'y a pas de train après la gare, donc la carte est fautive. Vous avez voulu faire des mesures de bruit, ce n'est absolument pas normé, cela ne répond à aucune norme de la SNCF, donc il n'y a rien.

**Marc TOURELLE**

OK. Delphine, peux-tu nous dire ce qui a été fait par rapport à cette réserve ?

**Delphine FOURCADE**

La seule réserve concernait la demande du commissaire enquêteur d'établir une note sur le bruit, c'est ce que nous avons fait.

**Magali PRADEL**

Elle était déjà existante !

**Delphine FOURCADE**

La note sur le bruit n'était pas existante, nous l'avons donc créée spécialement pour répondre à l'avis du commissaire-enquêteur. Nous n'avons pas le pouvoir, même dans le cadre de cette procédure, de modifier les cartes de bruit qui ne sont pas de notre compétence. Nous avons donc fait cette note qui reprend les documents et qui dit que ces documents seront mis à jour, ils se substitueront aux documents actuels en vigueur, mais nous n'avons pas cette compétence.

**Marc TOURELLE**

Je reprends. Tu dis que rien n'a été fait, c'est faux puisqu'une note a été produite. De toute façon, ce n'est pas nouveau, les cartes de bruit sont systématiquement en retard d'un an, deux ans, voire trois ans.

**Magali PRADEL**

Non, ce n'est pas un an ou deux ans, s'il te plaît, sur la GCO il n'y a aucun commentaire comme quoi cette ligne n'existe plus !

**Marc TOURELLE**

Est-ce que je peux finir ?!

**Magali PRADEL**

Je suis désolée, c'est quand même une information trompeuse, excuse-moi ! Pour les gens qui vont acheter, vous êtes en train de leur expliquer que la référence c'est la GCO alors que maintenant c'est un T13 !! Et ce n'est même pas marqué dans le dossier !

**Marc TOURELLE**

C'est bon, tu as fini ?! Je reprends ce que je disais par rapport aux cartes de bruit. On le sait, c'est un problème à chaque fois que l'on a quelque chose à adopter à Versailles Grand Parc sur le PEPB ou d'autres choses qui concernent le bruit, les cartes de bruit ont systématiquement du retard. C'est comme ça, nous n'en sommes pas fautifs. Voilà pourquoi il a été choisi d'inclure une notice relative aux prescriptions d'isolement acoustique. C'est tout ce qu'on peut te répondre.

**Magali PRADEL**

Oui, enfin, tu te gardes bien de mentionner que la carte est obsolète !

**Marc TOURELLE**

Je finis, s'il te plaît ! Nous sommes conscients que le bruit est un problème, une nuisance, nous avons donc fait cette note. Tu remarqueras aussi que nous sommes en retrait, nous ne sommes pas au bord de la 307 pour cette question. Voilà donc ce qui a été fait, ce qui a été produit par rapport à l'enquête publique qui a été menée.

Y a-t-il d'autres interventions concernant cette mise en compatibilité ?

**Magali PRADEL**

Pour les antennes, pour lesquelles tu avais fait un commentaire en conseil municipal selon lequel tu découvrais que les normes au niveau des antennes étaient différentes, pour la zone Montgolfier il est prévu la possibilité d'implantation d'antennes sur la zone SNCF. Comment ça, non ?

**Delphine FOURCADE**

Attention, il ne faut pas confondre les deux procédures en cours, la procédure de déclaration de projet et la procédure de révision. Je ne sais donc pas de quoi tu parles mais là nous parlons de la déclaration de projet. Il y a eu une modification concernant les antennes et la zone UM\*, mais je pense que tu parles plutôt de la révision.

**Magali PRADEL**

Je parle des deux.

**Marc TOURELLE**

Concernant les antennes, ce que j'ai souhaité — et ce sera d'ailleurs partagé lors du prochain conseil municipal sur la révision du PLU — c'est qu'il n'y a pas de changement par rapport à ce qui avait été adopté la dernière fois au cours de la récente modification du PLU. Car cela l'a été après un travail approfondi que nous avons mené avec les associations, je n'ai donc pas souhaité que l'on revienne là-dessus. Nous vérifierons mais au moment de l'adoption définitive, je souhaite que l'on en reste aux dispositions qui avaient été prises et également adoptées, qui avaient passé le contrôle de légalité. Je ne souhaite pas de changement sur la question des antennes qui a suffisamment fait débat pour que l'on ne relance pas les choses. Nous étions arrivés à quelque chose de bien et qui était d'ailleurs le plus en avant sur tous les PLU concernant les antennes et nous verrons cela au moment de la révision du PLU.

Y a-t-il d'autres interventions ? S'il n'y a pas d'autres interventions, je vous propose d'approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour le quartier Montgolfier. Je mets aux voix : qui est contre ? Quatre contre. Qui s'abstient ? Je vous remercie.

*Approuvée à la majorité : 4 contres (Magali PRADEL, André BLUZE, Catherine DOTTARELLI, Michel BOISRAME)*

**PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LE QUARTIER MONTGOLFIER**

VU le code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;  
VU le projet de Convention de Projet Urbain Partenarial ;  
VU le plan du quartier et limite du périmètre de la convention de PUP ;  
VU la commission politique de la ville et urbanisme en date du 15 mai 2025 ;  
CONSIDERANT le projet immobilier du quartier Montgolfier ;  
CONSIDERANT que ce projet nécessite la construction et l'aménagement d'équipements publics ;  
CONSIDERANT que ces équipements sont de la compétence de la ville ;  
CONSIDERANT que la mise en place d'un projet urbain partenarial permet aux communes dans le périmètre d'une opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées via la conclusion d'une convention ;  
CONSIDERANT qu'il convient de conclure un projet urbain partenarial, pour le projet Montgolfier ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur ;  
Après en avoir délibéré ;

**DELIMITE** un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, constructeurs et aménageurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de constructions participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements publics qui répondent aux futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

**INDIQUE** que ce périmètre sera annexé du plan local d'urbanisme, conformément à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme.

**ADOpte** les termes de la convention type de projet urbain partenarial, qui devra être produite dans le cadre de toute demande de permis de construire, d'aménager, ou d'une déclaration préalable de travaux portant sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre ainsi délimité.

**APPROUVE** le montant forfaitaire de 234,34 € HT par m<sup>2</sup> de surface de plancher (m<sup>2</sup>/SDP) de la participation au PUP.

**ADOpte** les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone selon les modalités précisées dans le tableau en annexe.

**DIT** que chaque convention de PUP avec les futurs opérateurs fera l'objet d'une délibération autorisant le Maire à la signer.

**DIT** que les recettes seront versées au budget.

**DONNE** tout pouvoir au Maire pour exécuter la présente délibération.

**Marc TOURELLE**

Nous allons poursuivre sur Montgolfier avec le projet urbain partenarial. Guy.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Le projet urbain partenarial est un projet qui consiste à établir tous les équipements publics nécessaires pour la création de ce nouveau quartier. L'alternative pour la municipalité était la suivante : soit on décidait de négocier ce projet urbain partenarial avec les opérateurs immobiliers, soit on tombait sous le coût fixe, j'ai envie de dire, de la taxe d'aménagement. Cela a fait l'objet d'une négociation extrêmement lourde et longue parce que l'exigence de la mairie était très au-dessus, pour la création de ce nouveau quartier, de la taxe d'aménagement. En gros, vous avez un chiffre de 6,4 millions pour ce projet urbain partenarial, la taxe d'aménagement était au moins trois fois inférieure au montant.

Or, quel est le but de ce projet urbain partenarial ? C'est de s'assurer du financement des besoins du nouveau quartier, c'est-à-dire que l'on a l'ambition de faire un nouveau quartier, encore une fois pas uniquement des logements mais un nouveau quartier. Par conséquent, l'objectif de la mairie était de demander aux partenaires de l'immobilier de financer une partie de ce nouveau quartier. C'est quelque chose que je vais détailler dans les tenants et aboutissants de ce projet. Mais c'était aussi de s'assurer de la solidarité des promoteurs, puisqu'ils sont plusieurs, par rapport à ce projet et donc de créer une convention entre des promoteurs qui les engage solidairement par rapport à ce financement très important puisque 6,4 millions, c'est quand même important.

Ce qui vous est proposé, c'est une convention type, mais chaque promoteur, chaque investisseur immobilier devra signer et faire approuver en conseil municipal les conventions du PUP le concernant. C'est très important afin qu'ils obtiennent leurs permis de construire.

Que comporte cette convention de PUP ? C'est assez lourd à mettre en œuvre par rapport à une simple taxe d'aménagement. Cela comprend l'objet de la convention, je viens de l'évoquer, toutes les parties de la convention, c'est-à-dire la ville en face de tous les acteurs immobiliers. Un point très important, bien sûr, c'est le périmètre de la convention, la liste des équipements qu'ils financent. Quels sont ces équipements ? Ce sont bien sûr les VRD, les voies et réseaux divers, des classes puisque, qui dit nouveau quartier, dit nouveaux élèves. Cela concerne les liaisons, en particulier les liaisons douces, le cimetière. Mais je précise tout de suite que le cimetière ne sera pas fait pour l'année prochaine mais pour les 50 prochaines années. Évidemment que le montant qui a été négocié et validé par un conseil tient compte du long terme et non pas du court terme. Il tient compte aussi de tout ce qui est « espaces verts » de ce quartier. En particulier, et je reviens sur le bruit, le projet qui nous est proposé par notre prestataire était précisément de s'arranger pour faire toute une végétation qui diminue le bruit tout au long de la 307, cela fait partie du cahier des charges et du financement du PUP. Voilà donc ces équipements qui sont financés par ce projet. Il est ambitieux parce qu'il engage évidemment la ville dans sa réalisation, en parallèle des acteurs immobiliers qui en bénéficieront et leurs habitants.

Bien entendu, les délais de paiement par les promoteurs et par la ville dans ces investissements sont parties prenantes dans cette convention. Et il y a, bien sûr, l'exonération de la taxe d'aménagement de ce fait, c'est évident.

C'est donc une grande ambition, cela fait l'objet d'une négociation très lourde, je peux vous le dire, entre la ville et les promoteurs et les acteurs immobiliers. Et je pense que l'on peut se réjouir de ce fait. Ainsi, la délibération consiste à faire approuver par le conseil les termes d'une convention type. Et je répète que cette convention sera resignée et réapprouvée en conseil par chacun des promoteurs avant qu'ils ne déposent leurs permis de construire. Et nous vous demandons d'adopter ce projet de convention type pour se faire.

**Marc TOURELLE**

Merci Guy. En précisant qu'effectivement le PUP sera un élément du permis de construire, il faudra donc qu'il soit également signé préalablement. Et une convention sera signée à chaque fois, promoteur par promoteur. Y a-t-il des questions, des commentaires ?

**Michel BOISRAME**

Oui, de nombreuses questions. Guy, peux-tu me détailler le phasing de réalisation des équipements publics prévus dans le PUP ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

J'en rêve. Nous avons fait un certain nombre de plannings qui sont des objectifs avec les promoteurs, mais il faut savoir que sur tous les lots du futur quartier Montgolfier, les choix ne sont pas faits pour tous les promoteurs. Par conséquent, le planning dépendra en partie de l'arrivée, par exemple, sur le lot qui est au sud, le lot 3 à côté des lots 1 et 2, c'est-à-dire des bureaux. Il y a encore tout un travail à faire pour déterminer quelles sont les demandes précises du nombre de logements, etc., qu'il y a sur le lot 3 qui est à côté du fameux square végétal du milieu de ce quartier. Il y a donc encore un certain nombre d'inconnues, mais il y a un planning et nous vous le communiquerons au fur et à mesure. À ce stade, il n'est pas figé d'une manière définitive puisque tous les projets ne sont pas connus.

**Michel BOISRAME**

Nous aurions quand même pu avoir le prévisionnel.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Je vous l'ai dit, il y a 1,50 m de dossier, on peut vous le donner, ce n'est pas ça qui va vous faire voter pour ou contre. Ce n'est pas parce que vous avez un planning que vous allez voter pour ou contre.

**Michel BOISRAME**

Oui, mais c'est essentiel, on peut quand même être éclairé, non ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Vous avez un mois pour voir toutes les délibérations, pendant ce mois on vous donnera tout ce dont vous avez besoin, c'est aussi bête que ça.

**Michel BOISRAME**

OK. Par exemple, est-ce que les deux classes supplémentaires seront livrées avant l'arrivée des premières familles ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Je rebondis sur le planning, nous avons effectivement un objectif, en gros, sur 6 ans de construction, cela va démarrer, je l'espère, à la fin de cette année, ce sera entre 2025 et les 5 années suivantes. Aujourd'hui, nous avons une étude qui consiste à regarder comment les classes seront construites. Seront-elles construites en addition, par exemple, de l'actuelle Kergomard ? Ou sera-t-on dans la possibilité, au regard d'un certain nombre de considérations de passoire thermique de Kergomard, vers la construction d'une nouvelle école Kergomard ? Par conséquent, dans notre projet de PUP, il est évidemment absolument impératif de construire les classes nécessaires, en prenant en compte le fait que vous savez très bien que toutes les classes de toutes les écoles de Noisy ne sont pas totalement chargées. Il y a donc encore une certaine liberté sur le terrain des écoles existantes. Plein de possibilités sont étudiées, encore une fois nous pourrions discuter des différentes options, il n'y a aucun problème. Sachant que pour nous, évidemment, c'est l'efficacité et les coûts qui vont compter pour la décision finale.

**Marc TOURELLE**

Concernant les écoles, nous avons pris un ratio qui nous a d'ailleurs été transmis au moment où l'on avait fait l'étude.

**Michel BOISRAME**

Je voulais justement connaître le calibrage.

**Marc TOURELLE**

Cela a été calibré au regard des études qui ont déjà été faites puisque nous en avons fait au moment où nous avons changé la carte scolaire. Mais j'ajouterai que ces ratios n'ont pas été confirmés sur la récente livraison que nous avons eue, notamment sur les derniers programmes. Nous sommes donc en deçà des enfants accueillis et que nous pensions accueillir. Pour autant, ce n'est pas une raison pour ne pas prévoir les choses, effectivement, et il serait logique que les classes soient livrées avant que les logements ne le soient. Après, il y a toujours des solutions, si jamais cela ne se fait pas, avec du provisoire mais il n'est pas souhaitable de passer par là.

**Michel BOISRAME**

Parce que comme on veut accueillir des jeunes couples, on risque d'avoir plus de 2 classes de jeunes enfants.

**Marc TOURELLE**

Non, c'est le ratio qui est prévu pour un quartier, c'est tant par logement, on s'est donc fixé là-dessus.

**Catherine DOTTARELLI**

Pour résumer et synthétiser, prendre de la hauteur, les 2 classes pourront, soit être faites en prolongation d'une école existante, soit éventuellement par la création d'un mini-groupe scolaire au sein du quartier Montgolfier lui-même ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

C'est bien résumé, mais disons que nous regardons toutes les options possibles en fonction, comme cela a été très bien dit, du planning et en prenant en compte les besoins qui vont se présenter au fur et à mesure des constructions.

**Catherine DOTTARELLI**

Et par rapport aux ratios, c'est par rapport aux statistiques que font les cabinets de conseil et, a priori, sur les dernières livraisons ils ont été un peu trop optimistes, il y a moins d'enfants et de familles que prévu.

**Marc TOURELLE**

Oui, tout à fait. Après, la question se pose pour les maternelles puisque pour le primaire on a de l'espace disponible.

Y a-t-il d'autres questions ?

**André BLUZE**

J'ai une question sur les crèches, puisque s'il y a de jeunes enfants, on va être obligé d'augmenter le nombre de places en crèche. J'ai vu que dans le projet était évoqué le sujet de la crèche.

**Marc TOURELLE**

Ce qui est proposé dans le cadre du projet c'est d'installer éventuellement une micro-crèche parce qu'on n'ira pas au-delà.

**André BLUZE**

Ce serait une micro-crèche privée ou municipale ?

**Marc TOURELLE**

L'une ou l'autre. Depuis très longtemps, on fonctionne en régie municipale sur notre crèche Les 2 Oies, nous avons une bonne équipe, des gens très professionnels et des papas et des mamans qui sont très contents. Pour le moment, on peut se poser la question, par contre, comme vous le savez, nous avons pris des berceaux pour 3 ans à la Maison Bleue pour pallier une grosse demande. Après, privée ou publique, la question est moins là mais plus sur ce que sera l'offre.

**André BLUZE**

J'ai une autre question sur la répartition du montant du PUP pour les promoteurs. Je vois Kaufman & Broad, PVP, c'est quoi comme promoteurs ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

PVP est un promoteur de qualité, mais ce n'est pas sûr que ce soit PVP à l'heure où je vous parle. Mais à ce stade, c'est celui qui est désigné et fait l'objet d'un engagement de sa part, mais il n'est pas impossible qu'il redonne à un autre promoteur son « droit », à condition qu'il paye sa part de PUP, bien sûr, comme il l'a déjà signé puisque c'est le tableau que vous avez sous les yeux.

**Marc TOURELLE**

Pour mémoire, c'est celui qui a construit l'EHPAD.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Je rebondis sur une chose : tout ce PUP a fait l'objet d'une grosse négociation entre, j'allais presque dire, les avocats des promoteurs et nous-mêmes. Je pense au cimetière, aux classes, etc., tout cela est très réglementé.

**André BLUZE**

Autre question : ADIM, c'est donc Vinci, VH, c'est Versailles Habitat ?

**Marc TOURELLE**

Oui.

**André BLUZE**

Et « Ville », c'est qui le promoteur ?

**Marc TOURELLE**

Ça, c'est le lot 7, le parc relais qui est notre propriété.

**André BLUZE**

Mais ce sera un promoteur qui va construire.

**Marc TOURELLE**

C'est ça.

**André BLUZE**

Dans ce tableau, dans « futur promoteur » il faudrait mettre « ville », parce que quelqu'un qui lit ce tableau va se dire que c'est la ville qui va payer 2 165 990 €.

**Marc TOURELLE**

D'accord, qu'elle paiera elle-même d'ailleurs.

**André BLUZE**

C'est une question de sémantique. Et « La Poste immobilier », La Poste est aussi son propre promoteur.

**Marc TOURELLE**

Oui

**André BLUZE**

J'ai une dernière question : on parle de circulations douces et de sécurité, j'ai relu le rapport de réunion que la municipalité a organisée. On dit qu'il va y avoir un petit chemin piétonnier pour les gens qui vont habiter la zone de Montgolfier, pour traverser la voie ferrée pour aller en centre-ville. Il se trouve que ce n'est pas vraiment un Tram, c'est un train qui passe, et qu'est-ce que l'on attribue comme sécurité, justement, sur ce chemin piétonnier ?

**Marc TOURELLE**

C'est une question qui avait déjà été évoquée il y a un moment. En fait, c'est en station, le train est à l'arrêt.

**André BLUZE**

Beaucoup de gens vont habiter là, pour aller plus vite pour aller dans le centre-ville ils vont prendre ce chemin et le jour où il y aura un accident, qui va en prendre les responsabilités ?

**Marc TOURELLE**

C'est toujours le maire, je te le confirme.

**André BLUZE**

Quand on parle de l'avenir, il faudrait peut-être se pencher sur ce problème puisqu'on parle de sécurité et cela avait même été abordé au cours d'une réunion municipale, et cela n'est pas rassurant pour les gens, pour l'avenir.

**Marc TOURELLE**

Pour compléter, nous prévoyons une circulation douce et — à voir avec le Sibano — nous prévoyons de tirer directement, pour tous ceux qui vont au collège, à l'intérieur du Sibano, c'est quelque chose qui est prévu.

**André BLUZE**

C'est écrit dans les comptes-rendus de réunions qu'il y a une voie piétonne disant, noir sur blanc, que le tram est moins dangereux que le train. Il y a eu des gens qui ont protesté sur le bruit du train parce

qu'il allait trop vite, etc., il y a donc quand même la sécurité des futurs habitants à prendre en compte, ce qui n'est pas le cas.

**Marc TOURELLE**

De toute façon, la question sera retravaillée au moment opérationnel, quand on réalisera le quartier. Y a-t-il d'autres questions ?

**Géraldine LARDENNOIS**

J'ai plusieurs points.

Premièrement, la délibération n'est pas bonne, elle n'est pas cohérente avec la convention puisque dans la convention on a un PUP à 204,34 € et dans la délibération il est à 234,34 €.

J'ai un point sur les valeurs, l'engagement porte -il sur un montant en euros ou sur la réalisation de divers travaux ? Globalement, la commune s'engage à réaliser les travaux d'ici fin 2028 pour 9,7 millions. Elle peut être financée à hauteur de 6 millions correspondant à 100% du coût de la réalisation de 2 classes (1,6 million), +20 % du coût de l'agrandissement du cimetière soit 364 000 (montant total du cimetière estimé à 1 824 000 €) + quote part des VRD. Il est indiqué que le montant du PUP peut être revu en fonction de l'augmentation ou de la diminution de la surface à construire. Il y a également un comité de suivi avec les promoteurs sur la valeur des travaux. Concernant le cimetière, l'engagement pris dans le PUP impose-t-il de budgétiser 1,8 million pour le cimetière, pour recevoir 364 000 € via le PUP, alors qu'aujourd'hui il est budgété 500 000 €. Si le cout du cimetière s'élève à 500 000 €, la ville va-t-elle percevoir 20 % de 500 000 € ou 364 000 €? Ce n'est absolument pas clair. La question est donc de savoir si ce n'est pas un peu virtuel. De même si, pour les classes, finalement on se limite à l'aménagement de classes dans les écoles existantes, la ville percevra-t-elle 1,6 million ou le seul coût réel des travaux ? Quels sont les risques encourus pour la commune en cas de dérive à la hausse ou à la baisse des coûts des aménagements ?

Enfin, l'objectif d'un PUP c'est de préfinancer, c'est très bien, mais compte tenu du cadencement et du fait que plus d'un tiers du PUP est sur le projet ville, va-t-on vraiment arriver à avoir du préfinancement ou, au final, avoir des décalages de trésorerie et donc un recours à l'emprunt ou à l'impôt pour financer les travaux ? Il manque un tableau des flux dans le dossier.

**Marc TOURELLE**

Il faut préciser s'il y a une erreur sur le montant.

**Géraldine LARDENNOIS**

Sur la délibération il y a un problème parce que l'on met un tarif unique sur le PUP mais, en fait, il ne ressort qu'à 59,36 % pour Versailles Habitat. Il faudrait donc, a minima, mettre deux tarifs dans la délibération.

**Marc TOURELLE**

Effectivement, ce projet de Versailles Habitat c'est du très social, c'est la raison pour laquelle ils ont un PUP qui y correspond. Là, il faut vérifier le montant pour mettre le bon : 204,34, on va donc modifier la délibération parce qu'il ne s'agit pas de faire une erreur.

**Michel BOISRAMÉ**

C'est 204 ou 234 finalement ?

**Marc TOURELLE**

204. C'est bien un engagement sur les montants qui est pris dans la délibération. Ensuite, soyons clairs quand même, il y a un certain nombre de volants de travaux qui ont été discutés, négociés et qui ont donc été vus avec les promoteurs. Ce qu'il en ressort c'est qu'effectivement, dans le cadre du PUP, c'est 70 % du montant de ces travaux nécessités par la création d'un quartier qui doivent être pris en charge par les promoteurs dans le cadre du PUP. Il reste 30 % à la charge de la commune, mais bien évidemment pour un quartier comme celui-ci, il est nécessaire que la commune puisse investir dessus. Nous n'allons pas rester les bras croisés pour aller chercher des financeurs. J'ajoute qu'à l'instar d'un certain nombre de communes, nous avons renforcé notre équipe, nous venons de faire un recrutement à

toujours une part d'inconnu et tout ce qui ne peut pas être financé par les subventions au-delà de ce que demande le PUP devra être financé, soit par l'autofinancement, soit par l'emprunt.

Mais évidemment, comme dans tout projet de cette envergure, il nous faudra aller chercher des financements auprès du Département, de la Région, de l'État, et c'est le rôle, sous la direction de notre DGS, de la personne que nous avons recrutée pour optimiser ces investissements pour les années à venir.

Y a-t-il d'autres questions ?

**Michel BOISRAMÉ**

Que se passerait-il si le coût réel dépassait l'estimation pour tous ces travaux ? Est-ce que la commune dispose d'une marge, d'une réserve du PUP, une clause de révision, ou devra-t-elle financer le surplus ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Je réponds en partie à la question de Géraldine Lardennois. Le PUP est un engagement, et nous l'avons bien examiné avec notre conseil s'agissant de la jurisprudence, de la part des promoteurs de payer la somme indiquée à condition que l'on fasse les 2 classes, un cimetière pour l'avenir. Et je répète qu'un cimetière ce n'est pas pour l'année prochaine, c'est pour les 50 ans de la vie du quartier ; idem pour tout le reste, on ne peut pas revenir dessus.

Effectivement, Géraldine a souligné une chose qui est que si les mètres carrés évoluaient par projet, dans le contrat nous nous sommes donné une borne de + ou - 5 % pour laquelle rien ne changeait. En revanche, nous sommes amenés à rediscuter avec le promoteur pour sa partie s'il y a une variation de surface demandée par le promoteur. L'objectif des promoteurs est de faire le maximum de surface par leurs lots, ce n'est pas de diminuer la surface parce que ça veut dire que la rentabilité de leur projet diminue. Suivant l'avis de nos conseils, nous nous sommes donc donné cette marge de + ou - 5 %, mais c'est un engagement de financer 6,4 millions à partir du moment où c'est légitime d'avoir des classes, un cimetière. C'est pour cela que, par exemple, vous ne voyez pas d'équipements culturels dans le PUP, parce que ce n'est pas partie prenante d'un PUP, on ne peut pas « faire payer » les nouveaux habitants et les promoteurs sur un équipement culturel qui bénéficiera finalement à tout le monde et qui n'est pas, par la loi, dans le cadre d'un projet d'urbanisation partenarial, c'est très clair.

**Michel BOISRAMÉ**

Que se passerait-il si le coût réel dépassait l'estimation pour tous ces travaux ? Est-ce que la commune dispose d'une marge, d'une réserve du PUP, une clause de révision, ou devra-t-elle financer le surplus ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Non, c'est un engagement, on est parti de 90 €/m<sup>2</sup>, pour l'exacte raison que tu mentionnes on est arrivé à 204 €/m<sup>2</sup>, vous n'imaginez pas le temps que la négociation a pris. La réponse est donc non, c'est un engagement, on ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre. On ne peut pas demander 6,4 millions au lieu de 1,9 million si par hasard ça ne marchait pas, ce n'est pas comme ça que ça se passe dans le cadre d'un PUP.

**André BLUZE**

A-t-on demandé un cautionnement financier à ces promoteurs ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Oui, c'est tout à fait prévu, il y a toute une série de versements en fonction du démarrage des travaux, etc., nous pourrions vous passer les éléments de négociation du contrat. Il y a trois versements possibles à certaines phases du projet. Ils ne sont pas solidaires entre eux, ils s'engagent chacun, ils ont signé un PUP : « Je prends, donc j'aurai mon permis de construire si je verse, par exemple, 2 millions d'euros pour le lot X ou Y », ils se sont engagés. C'est qu'il n'y a pas de monde sans risque dans ce bas monde.

**André BLUZE**

Sur quels critères ont été choisis les promoteurs ? Il y a eu un appel d'offres ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

C'est de privé à privé, ce n'est pas nous qui choisissons les promoteurs.

**André BLUZE**

Une dernière question : ils se sont entendus pour la réalisation du projet ? Puisque ces différents promoteurs ont différents types d'architecture.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

C'est l'objet de la dernière délibération, cher André.

**André BLUZE**

Oui, j'ai vu que c'était l'objet de la dernière délibération mais je voulais m'en assurer.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Cela fait quatre ans que l'on travaille là-dessus.

**Marc TOURELLE**

Pour le coup, ce ne sont pas eux qui se sont entendus, c'est nous qui exigeons un certain nombre de prescriptions au travers de ce protocole.

**Michel BOISRAMÉ**

J'ai encore deux petits points. En matière de développement durable, le projet prévoit-il des innovations, des énergies renouvelables, de la biodiversité, des choses comme ça ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Effectivement, cela fait partie des sujets que nous avons largement abordés avec les différents acteurs, c'est l'aspect de la transition écologique comprenant l'énergie mais aussi, évidemment, les zones chaudes, les zones froides que ce quartier connaîtra au cours des 50 prochaines années.

Aujourd'hui, s'agissant de la géothermie, nous avons prévu de la prolonger jusqu'à Montgolfier. Nous avons donc demandé aux promoteurs de prévoir ultérieurement — parce que la géothermie ce n'est pas pour la semaine prochaine — la possibilité de transférer en géothermie le refroidissement et surtout la chaleur des bâtiments. Cela est prévu dans le cadre de la délégation de service public de la géothermie pour les cinq villes actuellement, Montgolfier fait partie du projet ; c'est une chose. Mais en attendant, il y aura tout le chauffage par pompes à chaleur, voire par photovoltaïque nécessaire en attendant.

**André BLUZE**

Les pompes à chaleur seront capables de réguler le chauffage pour des immeubles de trois étages ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Le but est de construire des immeubles, non pas en zéro énergie, mais de voir les matériaux modernes qui permettent d'isoler au maximum les bâtiments, à la fois sur le plan thermique comme sur le plan du son d'ailleurs. Cela fait partie des critères que nous leur avons demandés justement dans le protocole.

**Michel BOISRAMÉ**

Quelles études de circulation ont été réalisées pour évaluer l'impact sur le trafic local, vu le nombre de voitures qu'il peut y avoir, la 307 qui est déjà blindée tout le temps ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Michel, merci pour cette question parce que nous avons rencontré plusieurs fois le Département et le préfet sur ce sujet, et nous leur avons demandé précisément de faire une étude, qui va d'ailleurs au-delà de Montgolfier, qui concerne Montgolfier, Chaponval et le nouveau quartier Voluceau du Chesnay. Je vous rappelle que c'est un projet qui est actuellement de 800 logements, essentiellement sociaux. Cela fait partie des choses que l'on demande au Département administrativement et politiquement, mais nous n'avons pas aujourd'hui les études en question et on ne peut que le regretter, mais cela ne dépend pas que de nous.

**Michel BOISRAME**

Comment seront traités les déchets ?

**Marc TOURELLE**

Nous avons souhaité revenir au système de bacs que l'on sort. Nous avons donc demandé également aux promoteurs, dans le cadre de la réalisation, qu'il y ait des locaux poubelles pour stocker les bacs et pour les sortir. Nous n'avons pas souhaité poursuivre avec les points d'apport volontaire et les difficultés que l'on connaît.

**André BLUZE**

Sur le quartier de la Quintinye qui est devenu le dépotoir de Noisy.

**Michel BOISRAME**

Dernière question : pouvez-vous nous confirmer la non-imposition foncière des bâtiments dits sociaux pendant 15 ans ? Tu ne sais pas ? Apparemment, les bâtiments dits sociaux n'ont pas d'imposition foncière pendant 15 ans.

**Géraldine LARDENNOIS**

Oui, jusqu'à présent, ça peut même aller jusqu'à 30 ans selon les zones. Et pour tout ce qui est en LLI, il y a de l'imposition foncière mais il y a un crédit d'impôt pour le bailleur.

**Marc TOURELLE**

Merci Géraldine.

**André BLUZE**

Au point de vue construction, les bailleurs sociaux suivront la qualité que l'on a demandée pour les bâtiments, ou alors ils construiront à l'économie ? Est-ce qu'on leur impose un type de construction de façon que l'on puisse respecter les normes de sécurité ?

**Marc TOURELLE**

Ils sont soumis à la même réglementation que les logements en accession. Après, la différence se fait toujours sur les prestations intérieures. Sinon, tu vois les bâtiments qui ont été construits sur nos deux derniers programmes, il n'y a pas de différence entre les logements en accession et il en sera de même sur ce quartier.

**Michel BOISRAME**

Pour terminer, tu confirmes ce qu'a dit Géraldine tout à l'heure, c'est-à-dire que pour combler les 3 millions qui nous manqueront, on sera obligé d'augmenter les impôts ou de faire un emprunt ?

**Marc TOURELLE**

Nous irons d'abord chercher les subventions.

**Michel BOISRAME**

Les subventions, c'est difficile en ce moment.

**Marc TOURELLE**

Nous n'avons pas augmenté la taxe foncière depuis 25 ans, et le seul emprunt que nous ayons fait jusqu'à présent c'est pour financer l'éclairage avec un bon retour sur investissement. Effectivement, il faudra peut-être emprunter mais nous irons d'abord chercher des subventions.

**André BLUZE**

J'ai une demande particulière. On va parler de circulation, puisque nous avons un nouveau quartier cela engendre beaucoup de populations. Ce qui serait très important, et afin d'éviter les polémiques qui peuvent se créer parce qu'on n'a pas eu les documents, etc., avant de présenter une délibération ou quoi que ce soit, ce serait de créer une réunion de municipalité, nous l'avons fait, dans laquelle on puisse discuter des problèmes qui peuvent y être inhérents. Notamment la circulation puisqu'il y a pas mal de gens qui vont venir, bien qu'il y ait le tram train ou train tram qui existe, beaucoup de gens sont en voiture. Et lorsque l'on voit que pour les logements sociaux c'est 0,5 place de parking par logement, cela veut dire qu'il y aura beaucoup de voitures extérieures. Il serait donc intéressant d'engager une réflexion globale de toute la population et d'y inclure tous les gens du conseil municipal, et pas simplement un petit comité, pour pouvoir prendre des décisions qui correspondent au bien-vivre des gens. Et notamment, puisque l'on parle de circulation douce, mettre en place une vraie politique de la ville pour générer, justement, une circulation douce digne de ce nom, et d'inclure aussi les associations qui sont impliquées là-dedans.

**Marc TOURELLE**

Concernant la circulation douce, je ne sais plus combien de réunions publiques ou de sorties sur le terrain nous avons faits, je ne crois pas qu'il y ait dans le secteur une ville qui ait plus communiqué sur la circulation douce. Je suis assez modeste, mais je ne pense pas avoir de leçon à recevoir sur l'aspect de la concertation et de la réunion d'information sur la circulation douce comme d'autres sujets.

**André BLUZE**

Ce n'était pas une leçon.

**Marc TOURELLE**

Mais je suis tout à fait d'accord, si c'est nécessaire, pour organiser d'autres réunions sur la circulation douce.

Concernant les parkings, c'est gelé, ce que tu dis sur les 0,5 c'est dans la réglementation, tout ce qui est à moins de 500 m d'une gare, c'est 0,5 place. Pour autant, cela ne veut pas dire que l'on n'en demande pas plus aux promoteurs lorsqu'ils font leurs projets, l'objet de toutes nos discussions est d'optimiser les choses.

Je pense en tout cas que sur Montgolfier la circulation a été vraiment bien pensée puisque l'on a cet axe central qui est l'avenue de l'Europe et c'est ensuite distribué. Il y a peu de parkings en extérieur, il y en a sur le lot 4b, 4c, mais pour le reste au maximum on va dans les parkings.

Après, concernant, par exemple, le projet de Versailles Habitat, les 70 logements pour les femmes seules, il y a très peu de ces femmes qui, malheureusement, disposent de véhicules.

**André BLUZE**

Et pour la résidence seniors ?

**Marc TOURELLE**

Il y a plus de résidence seniors, aujourd'hui le lot 3 a vocation à être du logement en accession.

**André BLUZE**

Pour revenir sur la circulation douce, au cours du dernier conseil municipal on avait demandé à ce que Roch puisse faire une petite présentation et tu avais dit que tu étais d'accord. Je sais qu'il n'y a peut-être pas le temps, mais peut-être lors du prochain.

**Marc TOURELLE**

Plutôt qu'un conseil municipal, on fera peut-être une réunion de municipalité.

**André BLUZE**

C'est écrit noir sur blanc dans le PV qui a été approuvé.

**André BLUZE**

Comme on dit : « Les paroles s'envolent et les écrits restent ». Mais si, au prochain conseil, on pouvait avoir une présentation et une réflexion de la part des uns et des autres sur ça.

**Marc TOURELLE**

Non, on ne le fera pas lors du prochain conseil parce que ce sera la révision du PLU, mais on le fera rapidement.

**André BLUZE**

C'est nécessaire, puisqu'on parle de démocratie participative, il faut que tout le monde participe.

**Marc TOURELLE**

On le fera rapidement dans le cadre d'une réunion de municipalité.

**André BLUZE**

Toujours dans l'entente et la correction.

**Marc TOURELLE**

Magali ?

**Magali PRADEL**

Tu nous as expliqué tout à l'heure que le bruit était l'un des problèmes de Noisy, or, manifestement, dans le PUP rien est demandé concernant un mur antibruit, c'est quand même bien dommage. Et j'aimerais bien savoir, le PUP va représenter combien par rapport au prix de vente ? Les constructeurs estiment vendre le mètre carré à combien dans cette zone de bruit ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Dans le PUP, on n'a pas le droit de faire rentrer des travaux pour le bruit, c'est interdit, ça n'en fait pas partie. C'est très réglementé un projet d'urbanisation partenarial.

**Magali PRADEL**

Je n'ai rien vu d'écrit sur le sujet.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Si, je peux te dire qu'on s'est payé un avocat pour ça qui nous a coûté une fortune.

**Magali PRADEL**

Alors, ce serait gentil de m'envoyer les textes où c'est marqué.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Le PUP, ce sont des règles très précises, sinon n'importe qui peut l'attaquer et là on est « Grosjean comme devant ».

**Marc TOURELLE**

Et, par ailleurs, un certain nombre de choses peuvent être financées dans le PUP, mais même si ça l'était, et ça ne l'est pas effectivement, on ne peut pas mettre de mur antibruit devant des cônes de vision, ce n'est pas possible. Mais on fera passer l'information concernant ce qui peut être pris ou pas.

**Magali PRADEL**

Au niveau de l'assainissement, la station d'assainissement étant en limite de saturation, Montgolfier sera toujours raccordé à cette station ?

**Marc TOURELLE**

Montgolfier sera raccordé à la STEP Val de Gally, qui est notre station d'épuration, mais je crois que tu es mal informée. On réfléchit en termes d'équivalents habitants, aujourd'hui on doit être autour de 22 ou 23 000 et la station est calibrée pour recevoir 45 000 équivalents habitants.

**Magali PRADEL**

C'est dans le dernier rapport de la station Val de Gally, je t'enverrai le document pour te montrer là où c'est marqué.

**Marc TOURELLE**

OK. Mais je te donne l'information, aujourd'hui, équivalents habitants : 22 ou 23 000 et la station est calibrée pour 45 000.

**Magali PRADEL**

Eh bien, j'enverrai le document à tout le conseil municipal.

**Marc TOURELLE**

Très bien.

**André BLUZE**

J'ai une dernière question : lorsqu'il y aura les travaux, a-t-on travaillé sur un plan de circulation des engins de chantier, de façon à éviter toute interférence avec la vie des riverains ?

**Marc TOURELLE**

On fera comme ce que l'on fait avec tous les chantiers : une « charte de chantier faible nuisances ». Évidemment, on travaillera là-dessus, par rapport aux autres projets on a la chance d'être un peu plus éloigné des habitations existantes, mais cela ne nous empêchera pas, effectivement, de travailler sur une charte de chantier avec les entreprises missionnées.

**André BLUZE**

Et notamment pour l'entrée des camions.

**Marc TOURELLE**

Je pense que le plus simple c'est de passer par la deuxième entrée.

**André BLUZE**

Il faudra réfléchir justement à ce genre de choses pour éviter que ça ne gêne la vie des habitants.

**Marc TOURELLE**

Nous verrons cela en temps voulu mais, effectivement, il y aura des engins de chantier, des camions, des nuisances, surtout dans les premiers temps puisque c'est au moment du gros-œuvre qu'elles sont les plus importantes. Mais à la fois les promoteurs et les entreprises savent gérer cela, pour peu que la ville impose un certain nombre de conditions.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Je rebondis sur cette question d'André Bluze qui est pertinente, effectivement, on va avoir un AMO pour tout ce qui est organisation, concertation et travail interentreprises. La mairie va se payer cette AMO dans cet objectif.

**André BLUZE**

C'est très stratégique et si on ne fait rien du tout et si on n'implique pas les gens dans cette organisation, l'esprit village va complètement disparaître, c'est pour cela qu'il vaut mieux prévenir que guérir, comme on dit.

**Audrey de FORNEL**

Par rapport à cette convention PUP qui cadre le financement des services publics, j'ai le même commentaire sur le protocole promoteurs/ville qui cadre le comment des constructions, c'est donc très important. L'un des succès de ces deux documents sera le suivi des projets. Il est évoqué à chaque fois un comité de pilotage, un comité de suivi, je voulais en savoir plus sur ces comités de suivi, qui en sera membre, avec quelle régularité, qui pilotera ? Parce que là, ce sont des documents, après il faudra suivre, le faire vivre, je voulais en savoir plus. Merci.

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Dans le cadre des AMO, on en a prévu un précisement pour suivre l'ensemble, en dehors de celui pour l'organisation inter-chantiers et la coordination, globale pour l'ensemble, la mise en œuvre de ce quartier. C'est donc prévu, également avec des membres de l'administration et des élus, il y aura une personne qui sera chargée de cela à plein temps.

**Michel BOISRAME**

Tu parles d'un comité de suivi dans les documents, de qui est-il composé ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Il sera composé d'une personne que l'on va embaucher pour cela en tant qu'assistant à maître d'ouvrage, plus des élus, plus des membres de l'administration concernés par les travaux sur la ville.

**Marc TOURELLE**

Il n'est pas défini pour le moment, ça reste donc à discuter.

**Michel BOISRAME**

Parce que dans la réunion d'urbanisme, il n'y avait que deux personnes, c'est pour cela que je posais la question.

**Marc TOURELLE**

D'accord. En tout cas, il sera piloté sous l'autorité du maire, c'est une chose. Après, on peut discuter sur le suivi et, si vous le souhaitez, avoir la présence d'une personne de l'opposition sur ce comité de suivi ne me pose aucun problème, au contraire, mais cela reste à déterminer.

**Magali PRADEL**

Dans le cadre de la consultation du PLU, Monsieur Tarsiguel a fait remonter qu'il souhaitait une hauteur supplémentaire pour la zone Montgolfier.

**Delphine FOURCADE**

Pas dans la procédure de déclaration de projet.

**Magali PRADEL**

Oui, enfin, pour Montgolfier, Monsieur Tarsiguel a fait remonter qu'il souhaitait une hauteur supplémentaire. On peut me dire que ce n'est pas le sujet d'aujourd'hui, traité au prochain conseil municipal pour me dire : « Ah bah là, c'est le PLU mais de toute façon on a voté Montgolfier avant, donc c'est trop tard. » À un moment donné, Monsieur Tarsiguel a remonté un commentaire.

**Marc TOURELLE**

Delphine vient de te dire que ce n'est pas dans la DP. Quant à la réponse à la question de Monsieur Tarsiguel ou à qui que ce soit d'autre, on travaille sur les réponses à apporter, à toutes les remarques qui ont été faites. Tout cela sera étudié, j'imagine qu'il y aura une commission urbanisme en amont de la révision du PLU, à laquelle on dira quels éléments de réponse on souhaite apporter à Monsieur Tarsiguel mais aussi à tous les gens qui ont participé à cette enquête publique.

**Magali PRADEL**

J'ai un dernier commentaire concernant le comité de pilotage puisque, de toute façon, le projet Montgolfier a été piloté uniquement par la majorité municipale. L'échéance municipale est l'année prochaine, il me semble plutôt honnête de proposer un comité de pilotage qui soit avec l'opposition et la majorité, personne ne connaît les résultats de l'année prochaine.

**Marc TOURELLE**

Oui, bien sûr, c'est ce que j'ai dit, je propose que l'opposition participe au comité de suivi, à définir, nous prendrons le temps d'en discuter. Pour le moment il n'y a pas d'urgence à le définir, mais s'il faut le faire prochainement de façon officielle, il n'y a pas de souci.

S'il n'y a pas d'autres questions, je vais mettre aux voix l'approbation, en sachant que le montant forfaitaire HT/m<sup>2</sup> est bien de 204,34 euros. Je mets aux voix : qui est contre ? Quatre. Salvador ne prend pas part au vote. Qui s'abstient ? Une abstention. Je vous remercie.

*Approuvée à la majorité : 4 contres (Magali PRADEL, André BLUZE, Catherine DOTTARELLI, Michel BOISRAMÉ), 1 abstention (Géraldine LARDENNOIS)*

<b>ACTUALISATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN</b>
--

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la délibération du 26 juin 2006 instaurant le droit de préemption urbain renforcé ;

VU la délibération du 6 avril 2007 actualisant le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'approbation du PLU le 4 avril 2007 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 04/04/2007, modifié le 25/01/2010, 27/05/2019 et 12/10/2021.

VU la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 26 mai 2025 ;

VU la commission politique de la ville et urbanisme en date du 15 mai 2025 ;

CONSIDERANT la nécessité d'actualiser le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le quartier Montgolfier ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré ;

**APPROUVE** la modification du périmètre du Droit de Préemption Urbain.

**DIT** que le droit de préemption urbain renforcé s'appliquera dans les zones UMO et UMOa.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents y afférents.

**Marc TOURELLE**

Avant-dernière délibération concernant Montgolfier, l'actualisation du droit de préemption urbain.

**Delphine FOURCADE**

Il s'agit ici d'actualiser le droit de préemption urbain qui doit l'être suite à la DP Montgolfier, puisque ce droit n'existe pas sur de l'activité. Maintenant que le zonage est modifié, que le règlement écrit est modifié, il faut mettre en place ce règlement urbain. Je vais vous dire la délibération.

*(Madame Fourcade donne lecture intégrale de la délibération)*

**Marc TOURELLE**

Merci Delphine. Y a-t-il des questions sur cette délibération ?

**Michel BOISRAMÉ**

J'ai une question : lors de la dernière commission urbanisme, on nous avait indiqué que l'on saurait, pour le conseil municipal, si l'EPFIF avait réussi à racheter tous les terrains, est-ce le cas ?

**Marc TOURELLE**

Oui, c'est le cas, cela a été signé à 15h aujourd'hui même. Effectivement, nous avons indiqué aux différents partenaires que s'il n'y avait pas de signature, il n'y aurait pas de délibération et la signature est effective depuis aujourd'hui. L'EPFIF a donc fait l'acquisition des terrains, avec un certain nombre de conditions, dans le vote des délibérations qui tombent ce soir.

**Michel BOISRAME**

Pour quel montant ?

**Marc TOURELLE**

10 millions. Y a-t-il d'autres questions sur cette délibération ?

**Magali PRADEL**

Donc pour Chaponval on a acheté à 45 000 €/m<sup>2</sup> et là on achète pour 330 000 €/m<sup>2</sup> ?

**Marc TOURELLE**

Là, on est sur le droit de préemption urbain et je répondrai à ta question après le vote. Qui est contre ? Quatre contre. Qui s'abstient ? Je vous remercie.

*Approuvée à la majorité : 4 contres (Magali PRADEL, André BLUZE, Catherine DOTTARELLI, Michel BOISRAME)*

**Marc TOURELLE**

J'ai vu ton mail, mais là on confond les choux et les carottes, ça n'a absolument rien à voir.

**Magali PRADEL**

Je ne vois pas pourquoi.

**Marc TOURELLE**

Dans Chaponval, il y a 10 hectares de zone naturelle.

**Magali PRADEL**

Et alors ? Ça donne quand même un prix au mètre carré.

**Marc TOURELLE**

Non, le prix au mètre carré de la terre agricole aujourd'hui varie entre 2 et 5 €, et 5 € c'est beaucoup. Ça n'a donc absolument rien à voir de comparer des choux et les carottes, c'est absolument hallucinant.

**Magali PRADEL**

(Inaudible - Hors micro)

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

On ne peut pas comparer parce qu'il y a une dépollution à faire à Chaponval, qui est un sujet très important.

<b>APPROBATION D'UN PROTOCOLE TYPE ENTRE LA VILLE ET LES OPERATEURS IMMOBILIERS SUR LE QUARTIER MONTGOLFIER</b>
---

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
VU le Protocole type Projet Montgolfier Ville NOISY-LE-ROI / L'OPERATEUR IMMOBILIER ;  
VU la commission politique de la ville et urbanisme en date du 15 mai 2025 ;

CONSIDERANT l'intérêt général de la mutation du Secteur Montgolfier, la nécessité de coordonner les projets de la Ville et les projets immobiliers privés, et l'importance de ce Protocole pour sécuriser les étapes de réalisation du Projet Immobilier de L'OPERATEUR IMMOBILIER et sa compatibilité avec le projet global du quartier ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur ;  
Après en avoir délibéré,

**APPROUVE** les termes du Protocole type PROMOTEUR / VILLE DE NOISY LE ROI.

**DIT** que chaque Protocole avec les futurs opérateurs fera l'objet d'une délibération autorisant le Maire à le signer.

**DONNE** tout pouvoir au Maire pour exécuter la présente délibération.

### **Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Comme son nom l'indique, on vous demande de vous prononcer sur un protocole type entre la ville et les promoteurs, il va de soi que le protocole de chaque promoteur sera revu en conseil municipal et approuvé en tant que tel. Et on peut vous dire qu'aujourd'hui, tous les promoteurs à ce stade se sont engagés dans ce protocole. C'est-à-dire que même s'ils donnent leur quartier ou cèdent leurs droits sur un quartier à un autre promoteur, le protocole sera toujours valide, c'est un point évidemment extrêmement important.

Cela a été un choix de la ville de faire un protocole, ce n'est pas du tout obligatoire, pour une bonne compréhension de ce que veut la ville dans ce nouveau quartier, et les candidats promoteurs pour chacun des lots de ce quartier. Bien entendu, cela a aussi fait l'objet d'une négociation difficile.

Quel est l'objet de ce protocole ? C'est de s'assurer sur un point essentiel qui est que la typologie des logements et des objectifs de la ville soient bien compris. Et vous vous souvenez que cela fait partie de ce que l'on vous avait expliqué, que l'on avait d'ailleurs appelé « les commandements de la ville », c'est-à-dire les souhaits pour ce nouveau quartier, afin qu'ils soient bien compris par les nouveaux acteurs de ce quartier.

Il s'agit donc de régir les rapports entre la ville et chaque promoteur et de bien se mettre d'accord sur les étapes et, encore, un comité de suivi entre la ville et chaque promoteur et l'ensemble des promoteurs au travers de l'AMO dont je parlais tout à l'heure. Je crois que c'est un sujet important pour une bonne compréhension mutuelle entre la ville et les promoteurs. Et tout à l'heure quelqu'un parlait d'un lot pour lequel il y avait une résidence seniors, vous avez noté qu'il y a maintenant marqué « Kaufman & broad », lequel doit reprendre les termes de ce protocole qu'il a signé comme le reste des promoteurs.

### **Marc TOURELLE**

Merci, Guy. Y a-t-il des questions sur cette délibération ? Elle a donc pour objet, vous l'avez compris, de signaler aux promoteurs que la ville a de grandes exigences en ce qui concerne la réalisation de ces programmes immobiliers. Il s'agissait donc de coucher noir sur blanc ces exigences et de les partager aux promoteurs. Des questions ?

### **Audrey de FORNEL**

Ma question est très simple, peut-être que la réponse sera très simple, mais il est régulièrement indiqué que les informations dans l'annexe 1F ne concernent pas les services publics, par exemple la hauteur, etc.. Est-ce que c'est parce que les services publics auront d'autres chartes qualité ? Pourquoi ce cadre qualité ne concerne pas les services publics ?

### **Marc TOURELLE**

Là, en fait, on s'adresse aux promoteurs qui vont construire auxquels on impose des choses.

### **Audrey de FORNEL**

Mais les promoteurs ne vont pas s'occuper des services publics.

**Marc TOURELLE**

Non.

**Audrey de FORNEL**

Très bien, je voulais vérifier, merci.

**Marc TOURELLE**

Merci, Audrey. Je vais donc mettre aux voix l'approbation de ce protocole type entre la ville et les opérateurs immobiliers : qui est contre ? Quatre contre. Qui s'abstient ? Je vous remercie.

*Approuvée à la majorité : 4 contres (Magali PRADEL, André BLUZE, Catherine DOTTARELLI, Michel BOISRAMÉ)*

### **MODIFICATION TARIFICATION OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.2125-1 et suivants ;

VU la délibération n° 2024-07-10-05 du 7 octobre 2024 portant création d'une tarification pour l'occupation du domaine public ;

VU l'avis de la commission Finances ;

CONSIDERANT qu'à l'issue d'une première évaluation de la mise en œuvre de cette tarification auprès des commerces de proximité, afin de ne pas grever l'attractivité et le dynamisme économique de la commune, il s'avère nécessaire de modifier la délibération instaurant ces droits de voirie ;

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

**1) MODIFIE** la tarification des droits d'occupation du domaine public de la commune, comme suit :

#### **I. Occupation permanente du domaine public**

Types d'occupation	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
Terrasses	Au m <sup>2</sup> / an	48,00 €
Installations mobiles de toutes natures - Etalages divers	Au m <sup>2</sup> / an	61,00 €
Chevalets (porte-affiches sur le domaine public), kakemonos mobiles	A l'unité / an	64,00 €
Concessions pour l'occupation du domaine public par des petites conduites souterraines (hors conduite des concessionnaires)	Au ml / an	5,00 €
Kiosques	Au m <sup>2</sup> / an	57,00 €

## II. Occupation temporaire du domaine public

### a) Pour la réalisation d'un chantier

Types d'occupation	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
> Baraques de chantier	A l'unité / semaine calendaire	70,00 €
> Bétonnières et autres matériels de ce type	A l'unité / semaine calendaire	21,00 €
> Bennes - Camions, remorques et autres matériels de ce type (pour desserte d'un chantier)	A l'unité / semaine calendaire	64,00 €
> Etais	A l'unité / mois	52,00 €
> Occupation temporaire du domaine public par des dispositifs d'alimentation électrique provisoire (par voie aérienne)	Au mètre linéaire / mois	5,00 €
> Occupation temporaire du domaine public (neutralisation emplacement stationnement)	Par emplacement / jour	64,00 €
> Barrières de chantier sur emprise publique pour les chantiers dont la durée est inférieure à 4 semaines	Au m <sup>2</sup> / semaine calendaire	18,00 €
Types d'occupation (suite)	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
> Barrières de chantier sur emprise publique pour les chantiers dont la durée est supérieure à 4 semaines et au-delà de 4 semaines	Au m <sup>2</sup> / mois	18,00 €
> Dépôts de matériaux et/ou de matériels	Au m <sup>2</sup> / semaine calendaire	17,00 €
> Engins de levage (montage ou démontage d'une grue de chantier, livraison de matériel lourd, ...), camions toupies, semi-remorques ou nacelles, avec emprise partielle de la chaussée et circulation maintenue	A la demi-journée	312,00 €
> Engins de levage (montage ou démontage d'une grue de chantier, livraison de matériel lourd, ...), camions toupies, semi-remorques ou nacelles, avec barrage total de la chaussée	A la demi-journée	624,00 €
> Création et utilisation d'une dalle de répartition sur entrée de chaussée	A l'unité / mois	61,00 €

> Coupure totale de la circulation pour les besoins d'un chantier avec l'installation d'un barrage	Par jour (de 7 h à 20h)	306,00 €
> Coupure partielle de la circulation avec emprise pour les besoins d'un chantier avec la mise en place d'une circulation alternée	Par jour (de 7 h à 20h)	612,00 €
> En cas d'annulation d'une demande relative à un engin de levage dans un délai inférieur à 48h au jour de l'installation : <b>frais de dossier</b>		52,00 €

b) Pour l'exercice d'une activité commerciales

Types d'occupation	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
> Etalages ou installations mobile de toute nature	Au m <sup>2</sup> / an	35,00 €
> Installations de type buvettes, comptoirs (hors manifestation organisée par la commune)	Par emplacement occupé / demi-journée	19,00 €
> Stationnement de véhicules publicitaires ou de véhicule à vendre	Par emplacement occupé / jour	52,00 €
> Etals, installations ou stationnement de véhicules pour l'exercice d'activités ambulantes	Par emplacement occupé / jour	27,00 €
> Bureaux de vente immobilière (show-room, bulle de vente)	Au m <sup>2</sup> / mois	56,00 €
Types d'occupation	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
> Bureaux de vente immobilière (show-room, bulle de vente) au-delà de 60m <sup>2</sup>	Au m <sup>2</sup> / mois	28,00 €
> Bureaux de vente immobilière (show-room, bulle de vente) au-delà de 12 <sup>ème</sup> mois	Au m <sup>2</sup> / mois	28,00 €
> Bureaux de vente immobilière (show-room, bulle de vente) pour une opération immobilière comprenant, au minimum, 20% de logements sociaux	Au m <sup>2</sup> / mois	28,00 €

c) Pour la prise de vues photographiques ou cinématographiques

Types d'occupation	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
> Prises de vues cinématographiques sans perturbation de circulation	Par jour (de 7 h à 20h)	1 306,00 €

> Prises de vues cinématographiques sans perturbation de circulation	Par nuit ( de 20h à 7h)	1 415,00 €
> Prises de vues cinématographiques avec perturbation de circulation	Par jour (de 7 h à 20h)	2 601,00 €
> Prises de vues cinématographiques avec perturbation de circulation	Par nuit ( de 20h à 7h)	2 705,00 €
> Réservation de stationnement pour véhicules techniques et/ou groupes électrogènes dans le cadre de vues photographiques ou cinématographiques	Par véhicule / jour	137,00 €
> Réservation de places de stationnement pour l'établissement du plateau prises de vues photographiques ou cinématographiques	Par place de stationnement / jour	137,00 €

d) Pour les dispositifs d'accès à certains équipements communaux

Types d'occupation	Unités et durées	Tarifs applicables au 1er janvier 2025
> Remplacement de badge d'accès bâtiments communaux et automatismes suite à perte, vol ou mauvais état,	A l'unité	24,00 €

2) DIT que ces tarifs sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> juin 2025.

3) DIT que toute période calendaire commencée est due.

4) DIT que les recettes correspondantes seront imputées au budget communal, à la nature 70323 (Redevance d'occupation du domaine public communal).

**Marc TOURELLE**

Vous savez que nous avons passé une délibération il y a un peu moins d'un an, au mois d'octobre 2024, concernant cette tarification. Nous l'avions fait sur la base d'un parangonnage et, en fait, nous avons eu des retours des commerçants. Le souhait que j'avais partagé était d'être plutôt sur le bas de la fourchette. Pourquoi ? Premièrement, pour remplir tout de même nos obligations de devoir tarifier des occupations permanentes ou temporaires, et deuxièmement, pour ne pas obérer sur les charges des commerçants qui sont très élevées.

En vous proposant ces nouveaux tarifs à 48 €/m<sup>2</sup>/an sur les terrasses fixes et à 35 €/m<sup>2</sup>/an pour les étalages ou installations mobiles, et nous l'avons vérifié auprès des commerçants, nous sommes plutôt sur un positionnement sur la fourchette basse des tarifications. Nous avons vocation à tarifier mais pas à nous enrichir sur le dos des commerçants.

Il n'y a pas d'autre modification sur cette délibération qui a été votée en octobre 2024, elle concerne uniquement les terrasses et les étalages. Y a-t-il des questions ?

**Michel BOISRAME**

La terrasse mobile, à partir du moment où on la facture à l'année, elle peut devenir quasiment permanente. Parce qu'il n'y a pas de détail disant ce qui est permanent et ce qui est temporaire. À partir du moment où on la facture à l'année, je suis commerçant, j'ai quelque chose de mobile, je le laisse tout le temps.

**Marc TOURELLE**

Oui, mais là, on ira le voir, on saura réagir.

Y a-t-il d'autres questions ? Pas d'autres questions, je mets donc aux voix cette modification de tarification : qui est contre ? Qui s'abstient ? Je vous remercie.

*Approuvée à l'unanimité.*

#### **MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU MULTI-ACCUEIL « LES 2 OIES »**

VU la loi d'orientation N°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

VU la délibération n° 2024-01-07-08 du 1<sup>er</sup> juillet 2024 modifiant le règlement de fonctionnement des crèches ;

VU l'avis positif de la commission petite enfance du 17 avril 2025 ;

CONSIDÉRANT les propositions de modifications qu'il convient d'apporter au règlement de fonctionnement du multi-accueil ;

CONSIDÉRANT l'obligation d'appliquer les articles du Code de la Santé Publique ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré,

- 1. APPROUVE** les modifications apportées au règlement de fonctionnement du multi-accueil,
- 2. DIT** que les nouvelles dispositions entreront en vigueur dès la réouverture du multi-accueil du 25 août 2025.

**Marie-Hélène HUCHET**

Cette délibération concerne uniquement une régularisation par rapport à une délibération qui est passée au 1<sup>er</sup> juillet 2024, sur une notification qui avait été demandée par la CAF. En juillet 2024, nous avons passé cette notification en amont, avant d'avoir l'approbation de la CAF qui nous a été donnée le 17 décembre 2024. Afin de régulariser ce petit contretemps par rapport au règlement intérieur, nous repassons cette délibération pour le règlement intérieur qui sera donc appliqué et en vigueur à la réouverture du multi-accueil le 25 août.

D'autre part, dans le règlement intérieur, nous avons également mis un petit rajout concernant les dossiers des familles qui peuvent être consultés via le portail famille. Chose qui était uniquement pour l'enfance, maintenant nous l'avons pour la petite enfance. C'est donc uniquement pour cette petite régularisation et cette petite modification que l'on autorise Monsieur le Maire à modifier le règlement de fonctionnement du multi-accueil « Les 2 Oies ».

**Marc TOURELLE**

Merci, Marie-Hélène. Y a-t-il des questions sur ce règlement ? Pas de questions, je mets aux voix : qui est contre ? Qui s'abstient ? Je vous remercie.

*Approuvée à l'unanimité*

#### **MODIFICATION DU REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DES ACCUEILS PERI ET EXTRASCOLAIRES**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi N° 82-213 du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

VU le Code de l'Éducation et notamment son article 212-15 qui prévoit la possibilité pour la commune d'utiliser les locaux scolaires implantés sur son territoire, en dehors des heures réservées à l'enseignement pour y organiser des activités culturelles, sportives, sociales ou socio-éducatives ;  
VU le décret n°2013-77 du 24 janvier 2013 relatif à l'organisation du temps scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires ;

VU la délibération n°2023-22-05-04 du 22 mai 2023 relative à la modification du règlement intérieur du portail famille et des services péri et extrascolaires maternelles et élémentaires ;

VU la délibération n°2024-17-06-02 du 17 juin 2024 portant sur l'organisation de la semaine scolaire sur 4 jours ;

VU l'avis de la commission enfance du 18 avril 2025 ;

CONSIDÉRANT la proposition de modifier le règlement intérieur regroupant toutes les modalités de fonctionnement de l'ensemble des services péri et extrascolaires ;

ENTENDU l'exposé ;

Après en avoir délibéré,

1) **APPROUVE** le Règlement Intérieur - Services Péri et Extrascolaire - Maternelles et Élémentaires comme annexé à la présente, à compter de l'année scolaire 2025/2026.

2) **DIT QUE** les crédits sont inscrits au budget.

### **Marc TOURELLE**

La délibération suivante est reportée parce que nous nous sommes aperçu qu'il y avait un certain nombre de choses un peu imprécises. Elle sera donc reportée au 30 juin, d'ailleurs c'est en général lors du conseil municipal avant l'été que nous la votons.

### **SUBVENTION COMMUNALE VERSEE A L'ASSOCIATION STRIKES BASEBALL CLUB**

VU la loi N°82-213 du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

VU la loi d'orientation N°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2311-7 et L.2131-11 ;

VU l'avis de la Commission Sports et Jeunesse réunie le 20 janvier 2025 ;

CONSIDÉRANT la demande de subvention de l'association Strikes Baseball pour l'année 2025 ;

ENTENDU l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré,

1) **DECIDE** d'attribuer pour l'année 2025 une subvention de 1 000 € à l'association STRIKES BASEBALL CLUB.

2) **DIT que** la dépense est inscrite au budget primitif de l'exercice 2025 et imputée au chapitre 65, article 65748 (associations).

### **Salvador-Jean LUDENA**

Bonsoir à tous. Nous sommes amenés à faire un petit rectificatif sur les subventions sport attribuées aux associations. Au cours du dernier conseil municipal, nous avons voté l'ensemble des subventions et dans la délibération qui a été fournie, nous avons omis de citer l'association des Strikes. Nous sommes donc obligés de vous la représenter aujourd'hui spécifiquement. Pour répondre à Cyrille qui m'avait posé la question sur le sujet, ce n'est pas une subvention en plus, elle est prévue mais nous avons simplement omis de la citer.

La délibération qui vous est proposée ce soir est donc de reprendre ce qui avait déjà été voté, et en commission sport, et en commission finances, et au dernier conseil municipal, mais sans le citer. Il s'agit donc de verser une subvention de 1 000 € aux Strikes pour l'année 2025. Voilà ce que je peux vous dire sur cette délibération et j'espère que vous continuerez à l'accepter.

**André BLUZE**

Il faut préciser que les Strikes c'est du baseball.

**Salvador-Jean LUDENA**

Oui, excuse-moi, tu as raison, c'est du baseball.

**André BLUZE**

J'aurais un petit commentaire à faire : le baseball est un sport de plus en plus à la mode chez les jeunes. On parle d'attirer des jeunes et de développer la ville, je voudrais donc suggérer que l'on puisse réfléchir, dans la surface du Sibano, à faire un vrai terrain de baseball pour permettre à ces jeunes de faire un sport qui attire tout le monde. Parce que, si j'ai bien compris, ils font un peu de bricolage pour faire du baseball. Ce n'est pas très difficile, cela ne coûte pas un gros budget, mais ce serait bien, dans l'emprise du Sibano, de faire un vrai terrain de baseball.

**Salvador-Jean LUDENA**

Je te rejoins, ce sera à la charge du Sibano de l'imaginer et en tant que président je peux te dire qu'on l'imagine déjà. Je voudrais dire que l'association de baseball que nous avons accueillie et qui s'est installée à Noisy l'année passée, a aujourd'hui 45 enfants adhérents. Ils ne bricolent pas, on a trouvé un espace qui permet aux enfants de pratiquer cette activité aujourd'hui, c'est la raison pour laquelle on les aide aussi pour qu'ils puissent continuer. Et sur cette idée de retrouver un terrain de baseball, à la base ils sont venus parce qu'il y a 50 ans il y avait déjà un terrain de baseball au Sibano.

**André BLUZE**

Ce n'était pas vraiment un terrain, c'était une place où l'on pouvait faire du baseball. Un terrain de baseball demande quand même une certaine surface qu'il faut respecter.

**Marc TOURELLE**

Sur le site du stade du Sibano, ils le savent de toute façon. Ils demandent surtout qu'on puisse les accueillir pour qu'ils puissent s'entraîner, mais il n'y a pas le foncier qu'il faut pour faire un terrain de baseball, c'est énorme.

**André BLUZE**

Oui, je sais, mon fils fait du base-ball.

**Marc TOURELLE**

À moins que Bailly ait du foncier à mettre à disposition.

**André BLUZE**

C'est pour ça que le Sibano devrait réfléchir à ça.

**Marc TOURELLE**

Peut-être que la commune de Bailly sera heureuse de le faire, mais à Noisy, sur le site actuel, c'est trop petit.

**Salvador-Jean LUDENA**

Il manque 10 mètres.

**André BLUZE**

Parce que, là, il y a des jeunes, mais il y a aussi des adultes qui peuvent jouer au baseball. Il faut essayer de développer ce sport puisqu'on parle des JO 2028, ce sera un sport olympique.

**Magali PRADEL**

J'ai compris qu'il y avait 45 adhérents, la subvention demandée par cette association était de combien ?

**Salvador-Jean LUDENA**

3 000 €.

**Magali PRADEL**

D'accord.

**Marc TOURELLE**

Merci. Y a-t-il d'autres questions sur le baseball ? Pas d'autres questions, je mets aux voix : qui est contre ? Qui s'abstient ? Merci.

## QUESTIONS DIVERSES

**Marc TOURELLE**

Nous allons terminer cette séance par les questions écrites qui m'ont été adressées par Magali. La première concerne Chaponval, veux-tu la formuler ?

**Magali PRADEL**

J'ai demandé ce que l'EPFIF avait exactement acheté comme numéros de parcelles en 2011, au moment de l'achat de Chaponval, avec l'ancienne numérotation et la nouvelle. Ça doit être assez simple, ça doit juste être un tableau a priori, j'attends que Delphine me l'envoie.

**Delphine FOURCADE**

Effectivement, nous enverrons le tableau de la numérotation. En 2011, l'acquisition c'est juste le Pré aux chevaux.

**Magali PRADEL**

A priori il ne va y avoir aucune construction sur le Pré aux chevaux, d'après la présentation que vous avez pu faire dans les différents ateliers de Chaponval. L'EPFIF n'ayant pas pour vocation d'être propriétaire foncier sur une longue période, qui va racheter le Pré aux chevaux ? La municipalité ? Les constructeurs ?

**Delphine FOURCADE**

Aujourd'hui, l'EPFIF a acquis ces terrains et porte ce foncier, ce qui est son rôle. On peut considérer que c'est une réserve foncière pour la commune mais il n'y a pas de projet sur ces terrains, l'EPFIF ne demande pas de racheter le terrain et ne souhaite pas non plus le revendre à un promoteur, c'est en stand-by. Comme tu le dis, il devait effectivement y avoir la gendarmerie.

**Magali PRADEL**

Oui, mais lorsque ce sera officiel que, globalement, il n'y aura pas de projet sur le Pré aux chevaux, ce n'est pas l'EPFIF qui va garder ce terrain.

**Delphine FOURCADE**

Si, pour l'instant il le garde.

**Magali PRADEL**

Pour l'instant.

**Marc TOURELLE**

Merci. Guy ?

**Guy TURQUET de BEAUREGARD**

Je peux peut-être répondre là-dessus. Le projet Chaponval concerne tout le secteur Chaponval, y compris le Pré aux chevaux. Lorsque l'on négociera avec la préfecture et autre pouvoirs publics, on inclura le Pré aux chevaux, bien entendu.

**Marc TOURELLE**

Merci, Guy.

Ensuite, une question concernant le plan voirie, Marc.

**Marc TIMSIT**

Magali a demandé à obtenir un certain nombre de renseignements depuis 2018 sur l'ensemble des travaux de voirie qui ont pu être effectués et ceux à venir pour 2025, ainsi que les budgets. Puisque tu y as été invitée, tu sais qu'il y a une réunion prévue le 17 juin, qui portera sur le PPI, au cours de laquelle nous aborderons ces différents aspects évoqués.

**Magali PRADEL**

Non, mais le 17 juin, si j'ai bien compris, c'est le futur plan de voirie que vous allez passer en revue. Là, je te parle de 2018 jusqu'à 2025. Donc, de 2018 jusqu'à 2024, c'est échu, il me semble donc que l'on pourrait avoir le prévisionnel qui a été réalisé, les montants, et que ça ne fasse pas comme la ZAC Montgolfier et qu'on n'arrive pas en n'ayant pas eu le moindre document, puisqu'il n'y a pas eu de commission travaux.

**Marc TIMSIT**

Je répète : malgré le fait que ce soit un PPI, nous allons aborder ces différents points au cours de cette réunion.

**Marc TOURELLE**

Tu auras les informations qui concernent le passé et également celles de l'avenir. Merci, Marc.

Concernant l'association de céramique, les résultats ont été reçus le 12 mai. Ils montrent que les concentrations sont conformes aux valeurs fixées par la réglementation en vigueur. Nous en avons donc informé les deux associations : l'association Le Rond-point et Art by Noisy, ainsi que la personne qui nous avait écrit. Il appartient maintenant à l'association de faire bon usage de cet équipement.

**Magali PRADEL**

Enfin, c'est pareil, tu devais diffuser les résultats, j'ai posé la question, je n'ai pas été en copie ni de ce que vous avez répondu à l'association ni des résultats. Puisqu'il n'y a pas de problème, on se demande pourquoi ce n'est pas diffusé.

**Marc TOURELLE**

On va envoyer le détail, il n'y a pas de souci.

La question suivante concerne le calendrier du PLU, Delphine.

**Delphine FOURCADE**

Pour la diffusion du rapport du commissaire-enquêteur et de nos réponses, il y a un certain délai à respecter. À partir du 30 mai, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront mis en ligne sur le site Internet de la ville pendant une année.

**Marc TOURELLE**

Concernant le T 13, la question m'a été posée : « Es-tu allé à la réunion avec Madame la députée ? ». Je ne savais pas qu'il y avait une réunion prévue avec la députée mais j'ai donc pris contact avec son assistante parlementaire que j'ai eue au téléphone. Elle m'a dit qu'effectivement un contact avait été pris par Madame la députée avec un nouveau délégué territorial. Il y a eu deux échanges, l'un le 8 avril, l'autre le 6 mai, et elle souhaitait qu'il puisse y avoir une réunion avec les équipes. Pour le moment c'est au point mort, j'ai l'impression qu'IDFM ne souhaite pas trop que les choses puissent se développer. Tout comme Kéolis d'ailleurs, à tel point que nous n'avons eu aucune réponse à nos courriers concernant les nuisances qui étaient observées, ni de la part de Kéolis ni d'IDFM. Nous ne sommes donc pas dans une ambiance très constructive pour le moment, je ne vous le cache pas.

J'ai également échangé avec Jacques Alexis concernant l'avenir et nous prévoyons de les rencontrer de nouveau cet été, avant la prise de fonction du nouveau délégué, une filiale de la RATP qui interviendra à compter de décembre.

Il y avait une question concernant la commune de Fontenay, Jérôme m'a demandé de renvoyer au compte-rendu de la dernière réunion qui a été fait, où il est indiqué : « Aucun retour de Fontenay-sous-Bois malgré plusieurs relances de demande de partage d'informations. » De leur côté, ce n'est pas non plus très ouvert. Voilà pour ce qui concerne le T 13.

Et concernant la question que tu as posée au sujet de la position des services de l'État et du préfet vis-à-vis des chambres de service, ils sont prêts à accompagner une démarche volontariste de la résidence et, bien entendu, nous le ferons également. Mais je te retourne la question : qu'est-il prévu du côté de la Gaillarderie concernant cette action ? Parce qu'il faut que le projet soit un peu abouti pour que tout le monde puisse aller de l'avant.

En tout cas, en ce qui concerne, soit la DDT, soit plusieurs services qui sont concernés, dont l'ARS, s'il faut faire de nouveau des contrôles sanitaires ou des choses comme ça, les services sont tout à fait prêts à collaborer. Mais il faut que ce soit quelque chose qui soit envisagé d'un point de vue global et que tout le monde soit d'accord sur l'action à poursuivre. Je ne sais pas où vous en êtes à la Gaillarderie sur cette question.

**Magali PRADEL**

Il faut que l'on travaille sur le règlement de copropriété et cela ne passe que par l'assemblée et pour l'instant elle n'a pas eu lieu.

**Marc TOURELLE**

D'accord. En tout cas, personnellement, je suis prêt en tant que maire, et les services de l'État également, à vous accompagner, en accord, bien entendu, avec les volontés de la copropriété.

Nous en avons terminé avec les questions.

**André BLUZE**

Excusez-moi, j'ai une nouvelle question, qui est continuelle : qu'en est-il des travaux de la salle Jacques Moreau ?

**Marc TIMSIT**

Pour la salle Jacques Moreau, les entreprises sont désignées, un AMO a également été désigné et les travaux devraient commencer d'ici six à huit semaines. Nous avons parlé du quatrième trimestre mais nous les prévoyons pour fin septembre.

**André BLUZE**

D'accord. Et ce sera toujours dans les clous du budget.

**Marc TOURELLE**

Oui, les marchés sont conformes au budget, mais nous ferons un point d'étape au prochain conseil municipal.

**André BLUZE**

Et pour la maison médicale ?

**Marc TIMSIT**

La maison médicale avance à grands pas et nous prévoyons toujours une mise à disposition pour la fin juin.

**André BLUZE**

D'accord, merci.

**Marc TOURELLE**

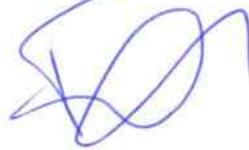
Merci, Marc, merci à toutes et à tous. Je vous donne rendez-vous au prochain conseil municipal le 30 juin. Bon retour chez vous, merci.

---

Secrétaires de séance  
Marie-France AGNOFE



Delphine FOURCADE



A Noisy-le-Roi, le 26 mai 2025  
Le Maire,



Marc TOURELLE



