

# COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PROJET MONTGOLFIER ET DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION EN DATE DU 16 FEVRIER 2022.



## NOTE D'AMBIANCE :

### CADRE GENERAL :

La réunion publique visait à rappeler l'histoire du quartier Montgolfier, à faire le lien avec la démarche de concertation initiée en 2019 et à montrer comment les avis émis alors ont été pris en compte. La réunion publique a aussi été l'occasion de souligner les ambitions du projet en matière de logements, d'offre commerciale et d'équipements publics, de stationnement et de mobilité douces, de qualité de vie et d'insertion paysagère.

Près d'une centaine de personnes étaient présentes et ont pu réagir aux différentes présentations avant une nouvelle phase de concertation, sous forme d'ateliers, qui s'ouvrira au printemps.

Le temps laissé aux échanges a permis de répondre à certaines craintes et questions.



- Sur le stationnement :

Il a été évoqué les difficultés que pourrait engendrer un nombre de places de stationnement insuffisant au regard de la fréquentation attendue (habitants du nouveau quartier, visiteurs, clients des commerces, voyageurs du Tram13, ...).

La question a été posée quant au nombre de places allouées par logement. "Le nombre de places prévues pour les logements futurs sera adapté pour tenir compte de la proximité de la station du Tram 13 et des règles du PLU.

- Sur les logements :

Le choix de répartir l'offre entre logements familiaux et résidences gérées, accession privée et locatif social pour répondre aux enjeux de parcours résidentiel et au cadre fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain est expliqué.

- Sur l'offre commerciale :

Le besoin d'une offre commerciale complémentaire est exprimée avec la crainte d'un engorgement des surfaces commerciales du centre bourg.

Enfin, l'auditoire s'est questionné sur les enjeux de la concertation et ses objectifs.

## DEROULE DE LA REUNION PUBLIQUE

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

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

En effet, en 1962, la commune comptait près de 1 000 habitants, contre 8 000 aujourd'hui. Véritable pôle de centralité, identifiée comme tel par le SDRIF, la commune est exposée à la pression démographique et à la flambée du prix de l'immobilier.

Au fil des décennies, la commune a su se développer sans renoncer à l'agrément de vie de ses habitants. Les grandes résidences dans les années 70 (Orée de Marly et Gaillarderie), le quartier du Parc et la résidence des Princes dans les années 80, le quartier de la Quintinye dans les années 2000 et, plus récemment, la résidences des Vergers du Roi et le Clos du Roi.

Pourtant, en 30 ans, la population de la commune a diminué de 500 habitants. La baisse démographique a surtout affecté les jeunes générations et notamment les enfants en âge scolaire, cela entraînant la fermeture de l'école maternelle de l'Abreuvoir il y a moins de 10 ans. Aujourd'hui, la ville doit prendre en compte l'ensemble des éléments évoqués précédemment afin de poursuivre son développement, anticiper l'arrivée de nouveaux habitants et répondre aux besoins liés au parcours résidentiel des Noiséens.

### PRESENTATION DES DIFFERENTS INTERVENANTS ET INTERVENANTES :

Etaient également en tribune :

- Christophe MOLINSKI, 1er Adjoint, délégué aux ressources humaines, à la communication, au numérique et à la qualité des services ;
- Patrick KOEBERLE, 3ème adjoint, délégué à l'action sociale ;
- Delphine FOURCADE, 4ème adjointe, déléguée à l'urbanisme et à la politique de la ville ;
- Stéphane MOREAU, 7ème adjoint, délégué aux sports, à la sécurité et aux affaires juridiques
- Guy TURQUET DE BEAUREGARD, conseiller municipal, délégué au suivi des grands projets d'aménagement de la commune
- Dominique SERVAIS, conseillère municipale, déléguée à la culture et à l'animation de la ville.
- Jérôme DUVERNOY, conseiller municipal, délégué au développement durable
- Vincent COURBOULAY, architecte urbaniste, CCK-Architectes



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

### 1. Retour sur l'historique du quartier par monsieur le Maire :

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

- ⇒ En 2002, un travail a été initié sur l'espace sud de la gare avec la création d'une ZAC afin de faire venir de l'immobilier tertiaire (sièges sociaux, activités, etc.) et permettre un développement économique de la ville.
- ⇒ En 2004, le projet initial prévoyait ainsi 30 000 m<sup>2</sup> activités et un parc relais de 268 places. 8000 m<sup>2</sup> ont été réalisés avec la mise en place des locaux du centre technique municipal, le centre tri de la Poste et l'EPHAD qui accueille 110 résidents et emploie près de 80 personnes.
- ⇒ Entre 2015 et 2017, faute d'implantation de nouvelles entreprises et activités, et dans le contexte des contraintes de production de logements sociaux dictées par la Loi SRU, une réflexion s'est engagée sur le devenir du site.
- ⇒ En 2019, la présentation des nouveaux enjeux identifiés et une démarche participative visant à enrichir ces premières orientations a ainsi permis à la collectivité de faire évoluer le projet vers un quartier comportant aussi des logements et des équipements publics. L'objectif est de concilier les usages et aspirations des habitants, la mise en conformité du projet avec la loi SRU, une attractivité renforcée par l'arrivée du Tram 13 et les exigences de qualité requises par un emplacement de choix, dans l'esprit de Noisy-le-Roi et de la Plaine de Versailles.

Questionné au sujet du **parcours résidentiel**, M. le Maire a précisé qu'il convenait en effet d'analyser les besoins de mobilité résidentielle afin de penser l'habitat à tous les âges, pour attirer ou faire rester les jeunes actifs et les familles, assurer le bien-être des aînés et permettre le logement de différentes catégories sociales. Malgré la pression immobilière, il convient de penser l'avenir, de garder la maîtrise des constructions sur cet espace de 7 hectares et demi, face à la plaine de Versailles et idéalement situé à proximité de la futur station du Tram 13.

Questionné sur le **cadre de vie qualitatif** souhaité pour le quartier Montgolfier de demain, eu égard d'une part à la vigilance de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'Inspecteur des sites et de l'autorité environnementale, et, d'autre part, de la nécessité de conserver une végétalisation importante et une circulation pédestre, M. le Maire a souligné l'importance de concevoir un quartier relié au reste du territoire et ouvert sur la Plaine de Versailles, en harmonie avec l'esprit des constructions existantes.

### 2. Présentation de la vision du projet par Vincent Courboulay, CCK architectes :

Vincent Courboulay, questionné sur la programmation du quartier, a mis en avant les différentes demandes formulées par la ville en matière de logement, de mixité, en prenant en compte les besoins en termes d'offre commerciale, de stationnements, etc.

Depuis octobre 2019, le plan de **composition urbaine et paysagère** a évolué pour se mettre dans l'axe de l'avenue Charles de Gaulle, de part et d'autre d'une place publique qui en sera le cœur vivant. Des cônes de vue ouvrant et aérant le quartier par des perspectives sur la Plaine de Versailles seront préservés. Le quartier devra ainsi être vert et paysager, avec des îlots orientés Est-Ouest, un bâti limitant les emprises au sol, une trame végétalisée « en peigne » permettant aux constructions de s'insérer dans le paysage tout en préservant les zones d'eau et les bassins de retenue nécessaires.



## QUESTIONS / REPONSES :

A l'issue de cette présentation, une séquence d'échanges a été initiée afin de recueillir les observations du public.

Plusieurs questions d'ordres techniques ont été soulevées sur le projet, sur les logements, les places de stationnement affectées aux logements et aux usagers du Tram 13, la hauteur du bâti.

Un habitant a mis en avant les spécificités du bâti en lisière de la plaine de Versailles, notamment en termes de hauteur.

M. le Maire a confirmé que l'épannelage des constructions permettrait leur insertion dans le paysage et que la Charte paysagère de la Plaine de Versailles serait bien entendu respectée.

## RETOUR SUR LA CONCERTATION DE 2019 ET SA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET ACTUEL :

Aire Publique a tout d'abord rappelé les grandes étapes de la concertation menée en 2019 avec :

- 1 réunion publique
- 1 atelier citoyen permettant de dégager des « idées forces » et de réfléchir à une vision complétée du projet.

Ces temps de partage et les « idées forces » qui ont pu en être tirées ont permis d'enrichir le projet sur différentes thématiques. Ont ainsi été rappelées certaines idées et leur prise en compte concrète en matière de : logements, insertion environnementale & paysagère, équipements et mobilités.

1. **Logements : M. Patrick KOEBERLE, 3ème adjoint, délégué à l'Action Sociale & Mme. Delphine FOURCADE, 4ème adjointe, déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville :**

### **Ce qui s'est dit en 2019 :**

*« Une diversité des logements avec des services qui favorisent le lien intergénérationnel. Des petits logements attractifs, des studios. Des logements sociaux décents »*

M. Patrick KOEBERLE, 3ème adjoint, délégué à l'action sociale, a ainsi précisé que la récente analyse des besoins sociaux (NDLR : étude conduite par un cabinet spécialisé dans le cadre de l'obligation réglementaire en début de mandat) a mis en lumière les enjeux liés au peuplement de la commune :

- Un vieillissement de la population du territoire, avec une population des plus de 80 ans doublée dans les années à venir
- Une carence des 20-40 ans qui ont du mal à s'installer sur la commune ou à y rester, notamment en raison des prix du foncier

En cohérence avec ces enjeux, le projet Montgolfier doit donc :

- Répondre au sujet des logements adaptés aux séniors avec une résidence services de 110 logements prévus du T1 au T3.
- Prévoir l'augmentation de logements familiaux (du T2 au T4) avec 350 logements familiaux (en accession à 60 % et sociaux à 40 %).
- Est également prévu un projet co-porté par La Nouvelle Etoile (association accompagnant des femmes isolées, parfois victimes de violence) et des bailleurs sociaux, avec près de 70 logements prévus sous forme d'une résidence gérée.



Mme. Delphine FOURCADE, 4ème adjointe, déléguée à l'urbanisme et à la politique de la ville a, quant à elle, précisé que la loi SRU obligeait à avoir 25 % de logements sociaux en 2025. Pour y parvenir, l'Etat impose la réalisation de plans triennaux. En cas de non atteinte des objectifs du plan triennal, la commune peut être déclarée en état de carencement, ce qui est désormais le cas pour Noisy le Roi. Elle subit alors une sanction financière avec l'augmentation du montant des pénalités, elle perd son droit de préemption urbain, et l'Etat peut lui confisquer son pouvoir d'instruction des autorisations d'urbanisme.

## 2. Insertion environnementale & paysagère : M. Guy Turquet De Beauregard, conseiller municipal, délégué au suivi des projets d'aménagement urbain de la commune - & M. Jérôme Duvernoy, conseiller municipal, délégué au développement durable

### **Ce qui s'est dit en 2019 :**

*« Faire un habitat léger, peu dense, de style « village », l'esprit de Noisy le Roi  
Privilégier des placettes Tendres vers l'autonomie énergétique des nouvelles constructions »*

M. Guy TURQUET DE BEAUREGARD, conseiller municipal, délégué au suivi des projets d'aménagement urbain de la commune et M. Jérôme DUVERNOY, conseiller municipal délégué au développement durable sont successivement revenus sur le projet et son insertion environnementale et paysagère en rappelant, notamment, le souhait de la ville de garder la maîtrise de son destin et de préserver l'esprit village qui constitue l'agrément de vivre à Noisy-le-Roi.

Cet esprit pourra en effet être conservé grâce à l'existence de placettes, à la végétalisation des espaces privés et publics. Le quartier doit être pensé dans la durée, pour les décennies à venir, ceci afin de répondre aux enjeux futurs de préservation des ressources et de réductions d'énergies.

A ainsi été rappelée l'importance de répondre aux enjeux fixés par la norme RE 2020 qui invite à la création de constructions ayant recours à des matériaux bas carbone, et adaptés aux différentes saisons (afin d'être agréables étés comme hivers).

**3. Equipement culturel / public structurant et offre commerciale : M. Christophe MOLINSKI, 1er Adjoint, délégué aux RH, à la communication, au numérique et à la qualité des services & Mme. Dominique Servais, conseillère municipale, déléguée à la culture et à l'animation de la ville**

**Ce qui s'est dit en 2019 :**

*« Prévoir une salle polyvalente culturelle  
Coopérative de producteurs locaux et bio, voire Biocoop »*

M. Christophe MOLINSKI, 1er Adjoint, délégué aux RH, à la communication, au numérique et à la qualité des services & Mme. Dominique SERVAIS, conseillère municipale, déléguée à la culture et à l'animation de la ville, sont successivement revenus sur les grandes orientations du projet en la matière :

- Construire un équipement culturel. Il ne s'agit pas de concurrencer Bailly avec un nouveau théâtre. Les réflexions actuelles portent plutôt sur une offre nouvelle en matière de cinéma, de salle de spectacle, d'audiovisuel, de numérique, dans un cadre convivial propice aux échanges et aux rencontres pour tous les noiséens. Chacun est d'ailleurs invité à participer à l'atelier du 7 avril pour participer à l'élaboration de ce projet.
- Offrir des commerces de proximité et des activités économiques adaptées aux besoins de la population avec des espaces d'animation et de ventes (terrasses donnant sur la plaine de Versailles...)
- Créer une école pour remplacer l'école maternelle existante et adapter les structures à proportion des nouveaux besoins

**4. Mobilités et stationnement : M. Stéphane MOREAU, 7e Adjoint. délégué aux sports, à la sécurité et aux affaires juridiques**

**Ce qui s'est dit en 2019 :**

*« Augmenter les parkings pour les résidents ou simplement pour l'usage de la gare. Parkings souterrain (avec un toit parc/terrasse) pour éviter les nuisances visuelles. Bornes de recharge électrique et co-voiturage »*

M. Stéphane MOREAU, 7e adjoint délégué aux sports, à la sécurité et aux affaires juridiques a tout d'abord précisé que les mobilités et le stationnement représentaient un enjeu majeur notamment en termes de qualité de vie. Au cours du temps, les usages et pratiques évoluent avec des tendances fortes favorables à l'usage des mobilités douces.

A ainsi été précisé que :

- Le transfert du centre technique municipal est envisagé afin d'implanter sur cette emprise un nouveau parking avec une zone dédiée au parc relais (pour les utilisateurs du tram 13) et une zone publique (pour les riverains, visiteurs des riverains, clients / utilisateurs équipements publics). Il

a également été précisé qu'une étude venait d'être lancée avec Ile de France Mobilités et Versailles Grand Parc pour bien calibrer le nombre de places nécessaires afin d'éviter surdimensionnement coûteux ou sous-dimensionnement facteur de stationnement sauvage.

- La mise en œuvre de places de stationnement publiques est prévue sur l'avenue de l'Europe afin de compléter l'offre de parking, au même titre que des places de parkings dédiés au logement (en privilégiant le plus possible des parkings enterrés).
- Le développement d'une voie de circulation douce, connectée à la voie douce au nord de la voie ferrée est également envisagé, ainsi que le développement de parkings à vélo, bornes de recharge, et la mise en circulation d'une navette électrique...

## TEMPS DE QUESTIONS / REPONSES :

Les participants ont successivement pris la parole sur les différentes thématiques présentées.

### - Les logements et l'habitat ?

Les participants sont revenus sur la proportion nécessaire de logements sociaux. Certains ont d'ailleurs souhaité savoir ce qui allait être entrepris en matière de mixité.

En réponse, M. le Maire précise que la municipalité est très soucieuse du respect de la loi et s'attache à atteindre les objectifs fixés par le plan triennal en termes de production de logement social. Malheureusement, bien que 78 % des objectifs aient été atteints au titre du précédent plan triennal, l'Etat a décidé du carencement de la commune. Un nouveau rendez-vous en Préfecture, début mars, permettra de démontrer la bonne volonté de la commune qui s'engage à produire des logements sociaux de manière raisonnée, tout en veillant à garder la maîtrise de son développement, sans construire à marche forcée.

M. le Maire a également insisté sur la nécessité d'une mixité harmonieuse sur l'ensemble du quartier. A cette occasion, il a rappelé qu'il existait différents types de financement des logements sociaux et que 70 % de la population française pouvait en bénéficier sur la base de critères de ressources.

### - L'insertion paysagère ?

Les habitants ont souhaité revenir sur la répartition entre les espaces construits et les espaces verts.

En réponse, il a été précisé à plusieurs reprises que toutes et tous étaient attendus dans le cadre des ateliers thématiques à venir, en mars et avril prochains, afin de s'exprimer sur la vie du futur quartier, la forme, l'animation et les usages de la place centrale, l'aménagement paysager, etc,

### - L'offre commerciale et les équipements :

Les participants ont pointé la tension commerciale actuelle et craignent que l'augmentation de la population vienne l'aggraver. Il a été dit que le quartier allait accueillir de nouveaux commerces de proximité. Certains participants souhaitent toutefois la présence d'un commerce structurant pour désengorger le centre bourg.

D'autres personnes ont souhaité également savoir si l'offre commerciale actuelle a vocation à être déplacée vers ce nouveau quartier, ou si l'offre imaginée pour le nouveau quartier a vocation à venir renforcer l'offre actuelle, par la création d'un nouveau marché, par exemple.

En réponse, M. le Maire a précisé que : Noisy-le-Roi était un pôle de centralité drainant une zone de chalandise importante. Autrement dit, la zone géographique de provenance de la majorité des clients des commerces de Noisy est large. C'est un atout pour l'attractivité de la commune mais cela n'est pas sans impacts. Un travail est d'ailleurs mené en lien avec la CCI qui analysera la question du commerce. Aussi, le PLU pourra potentiellement permettre de réserver du foncier à cet effet.

D'autres questions ont également été posées en matière d'équipements futurs sur le quartier (école, centre de santé, etc.).

M. le Maire a ainsi confirmé la politique volontariste de la municipalité pour préserver et accroître l'offre de santé sur la commune. Aujourd'hui un centre médical existe avec 3 médecins généralistes mais l'offre doit évoluer afin de répondre toujours mieux aux besoins de santé en ville. M. le Maire a également précisé que l'appartement au-dessus de la Poste sera aménagé pour accueillir 3 ou 4 médecins supplémentaires. Il a également été précisé qu'une réflexion était en cours pour permettre l'installation d'autres spécialités.

En matière d'équipements scolaires, M. le maire a précisé que plusieurs scénarios étaient à l'étude pour répondre au mieux aux besoins des élèves.

#### - Les stationnements ?

Plusieurs participants ont souhaité rebondir sur les propositions formulées en matière de stationnement, notamment face à la situation actuelle qui laisse déjà apparaître des problématiques de saturation.

Certains sont également revenus sur les dispositions du PLU (1 place par logement pour le secteur privé et 0,5 place par logement pour le secteur social en raison de la proximité avec la station du Tram 13)

En réponse, il a été précisé tout d'abord qu'il fallait tenir compte du fait que les 2 résidences gérées n'entraînaient pas du tout les mêmes besoins de stationnement que les logements familiaux. A également été précisé qu'il fallait prendre en compte l'évolution des usages en matière de circulation et le déploiement de modes doux, à moyen et long termes, pour mettre le curseur au bon endroit s'agissant notamment du nombre de places à prévoir pour les futurs usagers du Tram 13, les habitants du quartier et leurs visiteurs.

#### - Les mobilités et la connexion du quartier au reste de la ville

Les participants sont revenus sur la présentation de M. Courboulay, architecte-urbaniste, et sur la question des mobilités et des déplacements entre le quartier et le reste de la ville. Plusieurs ont souhaité avoir des précisions sur les liaisons entre le nouveau quartier et le centre bourg :

- Des passerelles seront-elles mises en œuvre ?
- Sera-t-il possible de rejoindre le centre de manière fluide et sécurisée ?
- Un projet de connexion Est-Ouest sera-t-il prévu, outre celui imaginé du Nord au Sud ?

Il a été précisé que la voie de tramway ne constituait pas une véritable voie ferrée et pourrait faire l'objet d'un franchissement piéton sécurisé. Il a également été précisé que des réflexions étaient également menées afin d'étudier les pistes de mobilités douces permettant de desservir le quartier et faciliter les déplacements du quotidien. Par ailleurs, le nouveau quartier sera facilement relié au centre-ville par la nouvelle route, déjà en service, qui contourne le stade par le Sud et qui sera inaugurée officiellement le 7 mai 2022.

Un habitant a quant à lui souhaité savoir si une piste cyclable reliant Rennemoulin / Noisy-le-Roi était à l'étude.

☞ M. le Maire lui a répondu qu'un projet de piste parallèle à la route était à l'étude, en collaboration avec la commune de Rennemoulin et sous le regard de l'inspecteur des sites qui veille à ce que le site classé de la plaine de Versailles soit respecté, même en cas de liaison douce

- **Et le financement ?**

Les participants ont souhaité en savoir davantage sur le montage financier du projet.

☞ M. le Maire a précisé que ce projet bénéficierait de plusieurs sources de financements, notamment grâce à la présence de différents propriétaires fonciers, sur le périmètre concerné :

- Ainsi, chaque promoteur devra doit contribuer aux besoins d'équipements publics générés par les nouveaux logements via un Projet Urbain Partenarial (PUP)
- La vente de terrains de la commune permettra de financer les équipements publics.
- Le Département, la Région, l'Etat apporteront leur contribution, notamment dans le cadre du plan de relance (comme sur le plan de voies douces financé à hauteur de 40 %.)

~~~~~

En clôture de la réunion publique, monsieur le Maire a remercié toutes les personnes présentes et invité chacun à venir participer aux ateliers des 15 mars et 7 avril prochains.

**INVITATION**



➔ **RÉUNION PUBLIQUE**  
LE 16 FÉVRIER 2022 À 20H30\*

➔ **4 ATELIERS POUR LE NOUVEAU  
QUARTIER « MONTGOLFIER »**

LE 15 MARS 2022

LE 7 AVRIL 2022

à 18H30

à 18H30

ATELIER **1**  
PLACE CENTRALE

ATELIER **3**  
EQUIPEMENT  
CULTUREL

à 19H30

à 19H30

ATELIER **2**  
COMMERCES ET  
SERVICES

ATELIER **4**  
VÉGÉTALISATION  
DU QUARTIER ET  
JARDIN PUBLIC

➔ **Rendez-vous aux Anciennes Ecuries**  
**Place de la Ferme du Chenil**

**VENEZ NOMBREUX,  
NOUS AVONS BESOIN DE VOUS**

\*Les modalités de réunion seront adaptées au contexte sanitaire.