

Colloque Chaponval 16/10/21

Colloque organisé par la Mairie de Noisy-le Roi dans le cadre de la modification du PLU annoncée au conseil municipal d'Octobre 2021.

Synthèse :

- Le colloque était très formaté avec des interventions déjà écrites d'élus essentiellement, soit directement soit dans des pseudo tables rondes et 2 vidéo.
- Les interventions ont toutes mis en garde l'équipe municipale sur la nécessité d'imposer des contraintes fortes dans le PLU (nb de logements restreints, qualité des matériaux, nature des activités...) pour contraindre les promoteurs.
- Certains intervenants semblaient partir du principe qu'il s'agissait de modifier le PLU pour faire construire des logements par des promoteurs, en se conformant à la loi SRU (F. De Mazieres, R.Rivaud, E. Rojat Lefebvre, F.Leclercq) ; par contre tous les autres intervenants ont évoqué la possibilité d'avoir des zones avec d'autres activités, ou ont remis en cause la nécessité d'application stricte de cette loi.
- Aucun chiffre n'a été communiqué par la municipalité, aucun planning n'a été fourni.
- Pas de date prévue pour des réunions avec les riverains.
- Aucun échange n'a été permis lors de ce colloque, puisque les questions devaient être posées sur Facebook (ce qui n'a pas été possible finalement)

Notes sur les interventions :

1. Introduction de Marc Tourelle

"Esprit de village"

"La proximité du château de Versailles nous oblige"

"Dernier PLU en 2007"

"Nous allons consacrer les 2 années qui viennent pour construire le projet de Chaponval"

On peut poser des questions sur le Facebook de la mairie ou sur le site : chaponval2030@noisyleroi.fr

2. François de Mazieres (Maire Versailles et Président Versailles Grand Parc) :

"Vous avez une "pépité" " Chaponval est un terrain très attractif donc il faut poser les conditions"

2.1. Définir les choses simples et basiques en 1er :

=> caper la hauteur des bâtiments

=> définir une densité, un éloignement

=> définir la qualité des matériaux pour passer à travers l'usage du temps

"Perspective du château de Versailles est exceptionnelle" Le terrain borde la plaine de Versailles. Ce terrain est une pépité (il faut utiliser le PLU pour cadrer le projet pour les promoteurs)

Non Co visibilité du château de Versailles (pli de terrain avec arbres !)

2.2. comment utiliser ce lieu d'exception et garder un témoignage de l'histoire

2.3. les 2 bassins de retenues doivent être respectés pour préserver l'environnement (7000 m2)

2.4. s'appuyer sur un professionnel, comme l'urbaniste (Michel Desvignes utilisé à Versailles)

Utiliser le PLU au niveau communal vs PLU E (piloté par l'état)

3. Jean Yves Perrot (Maire de Marly-le-Roi)

La loi SRU impose la construction de logements sociaux aux communes dans des conditions irréalistes... on s'éloigne du bon sens...

"Nous avons nous les maires l'opportunité d'inviter notre député de faire des recommandations pour desserrer les contraintes de la loi SRU", dans le débat sur la loi 3DS.

« il faut rédiger une charte de qualité » pour le projet.

S'appuyer sur la Directrice du CLUE commission à laquelle sont soumis tous les projets de construction.

4. JF et Pierre Canet (propriétaires des Serres Moreux)

-28ha => 22,5ha Serres Moreux + 5,5ha autres propriétaires

-12ha sur la zone AU avec des voiries et emprise au sol ; 10ha en site classé zone N du PLU

-ce site est caractérisé en 2001 un merlon paysagé réalisé par Thebeau Urbanisme Paysage (TUP) pour cacher les bâtiments en vue de la plaine de Versailles

Les serres ont compté jusqu'à 100 employés il y a 50 ans puis décroissance de l'activité ; il y a une entreprise qui existe toujours (location de plantes pour événementiel : ex Roland Garros ; ils ont eu l'appel d'offre pour l'an prochain) 15 personnes sur le site.

Les frères Canet souhaitent avoir un planning pour des contraintes liées à leur entreprise assez rapidement.

5. Table ronde avec des membres de l'Association de la plaine de Versailles :

P.Loisel (Maire de Feucherolles)

G.Parfait (adjoint au maire de St Nom)

A.Hourdin (maire Rennemoulin)

F Baker de l'APEPV (en remplacement de M. Dos Santos de l'APEBN)

A Rueche (Ferme de Pontaly)

5.1. P.Loisel

Il faut garder l'équilibre territorial entre agriculteurs, les patrimoine bâti des châteaux (Versailles, Grignon)

Attention au traitement des bassins

5.2. A.Houdin

Tenir compte du voisinage : il faut s'attendre à des recours possible des habitants du domaine de la Tuilerie.

Proposer du bâti style des corps de ferme comme à Rennemoulin ; pas que des logements : activité mise avec une activité type élevage d'animaux. Quelques logements plus petits pour le logement social.

5.3. G.Parfait

“définir l'harmonie entre monde agricole, monde rural, monde urbain” “Continuité de nos lisières à surveiller” “il faut maîtriser ce qui va être fait” via le PADD

Il y a 2 niveaux de logement sociaux : logement social de base et PLS (logement social supérieur) => la région finance une aide pour la construction de PLS

Protection des espaces verts et des arbres : les domaines voisins sont pavillonnaires avec une faible densité et beaucoup d'espaces verts à préserver.

Intégration circulation douce (pistes cyclables) raccordement à la D307 à contrôler : La départementale déjà saturée et dangereuse

Les agriculteurs voisins se plaignent déjà de construction trop près de leurs champs.

Implantation de commerces : attention à ne pas faire de concurrence aux commerces de proximités des villages

5.4. A.Rueche

Inquiétude sur :

- cohabitation avec de nouveaux venus, pour le bien vivre ensemble.
- Préservation de la biodiversité à maintenir
- Densification en limite immédiate de site classé.

5.5. F. Baker

Dans le tracé de la limite de la zone protégée de la zone de Versailles, on peut remarquer un décrocher en dent creuse autour des serres Morreux. Il n'y a pas de remise en cause de cette incohérence de continuité du territoire agricole dans le processus actuel. La plaine de Versailles, sur tous les bords on cède aux pressions de l'immobilier avec emprise sur la plaine, tout en disant qu'on peut bien faire.

Comment garantir la qualité des constructions compte tenu des prix plafonds pour les logements sociaux.

Avec 600 à 800 nouveaux ménages en bordure des champs de la plaine, comment garantir que cela ne conduise pas à un envahissement tous les weekend de promeneurs, vélos, etc. dans les chemins limitrophes des champs.

6. Table ronde

6.1. Beatrice Piron : Député

Il est nécessaire de préserver l'environnement de la plaine de Versailles.(utilisation du SCOT ?)

« Le gouvernement dispose de budgets spéciaux pour transformer les friches (c'est le cas de Chaponval) de 650000€ »

Réfléchir entre ne faire que des logements ou garder des emplois ; éviter les cités dortoirs, Éviter d'avoir des logements loin des emplois obligeant à utiliser les transports

Favorable plutôt à une zone d'emploi, en liaison avec l'activité agricole

« Il se serait bien de mixer de l'activité et du logement : à Noisy le cabinet vétérinaire cherche un local plus grand, il y a une demande de bâtiment pour les agriculteurs de la plaine pour leur matériel, demande de logements pour les ouvriers agricoles ; demande pour l'implantation d'une ferme apiculture »

Réflexion pour mettre des priorités sur les logements sociaux pour certaines professions : service à la personne, ...)

Étendre la mobilité douce : difficulté de pouvoir aller à l'école du parc ou au collège à pied ou en vélo à partir de Chaponval.

A posé la question de l'implantation de la gendarmerie sur ce terrain. (aucun écho de la part de la municipalité)

6.2. Olivia Foucaud Royer Adjointe au maire de l'Étang la ville :

Garder certaines serres pour faire des jardins/ serres partagées pour les riverains (a été fait à l'Étang avec succès)

Insiste sur le problème d'intégration de beaucoup de nouveaux habitants : parking des commerces du centre-ville déjà saturé ; accès aux écoles en vélo problématique.

6.3. Laurence Morelle Losson adjointe au Maire de Villepreux :

Villepreux arrête de faire des nouveaux quartiers avec emprise sur la plaine de Versailles. Uniquement projets dans des secteurs déjà urbanisés. Il ne veulent plus d'étalement urbain. Insiste sur l'intégration difficile avec les activités agricoles.

Nécessité d'aider l'activité agricole : il manque des entreprises de transformation des productions agricoles dans la plaine.

6.4. R.Rivaud maire de Fontenay le Fleury et représentant de la région

A lourdement insisté sur la nécessité pour de construire des logements sociaux avec les critères de la loi SRU.

6.5. Jacques Alexis maire de Bailly

Il explique le projet sur le terrain Mercedes dans le cadre de la loi SRU, et indique que l'on peut faire des petits logements : dans ce cas logements pour des familles d'handicapés et des handicapés adultes, en liaison avec l'Institut d'éducation motrice, et pour des femmes isolées. Il pose la question des infrastructures autour de la D307, du tram, des circulations douces. Enfin signale l'intérêt de créer des emplois sur le site Chaponval par exemple avec des incubateurs d'emploi et des start-up.

7. F.Leclercq : architecte conseil au gouvernement

Vidéo Habiter la France de demain : recommandations sur la façon de bâtir (agencement , des appartements, hauteur des plafonds, etc...)

8. Élisabeth Rojat Lefebvre (CAUE : Conseil Architecture d'Urbanisme et d'environnement des Yvelines)

L'inspecteur des sites indique qu'il serait logique de faire passer le projet en commission des sites, du fait de son ampleur et que Élisabeth Rojat et Alexandre Rueche sont présents dans cette commission.