

## **Les Essarts le Roi Révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols**

### **Réunion de Concertation du 14 septembre 2009**

---

La réunion est présidée par Monsieur le Maire Jacques BOUCHET des Essarts le Roi.

A ses côtés, sont présents :

- Monsieur GHIBAUDO, Président de la Communauté de Communes des Étangs
- Monsieur ALLEIN, Maire Adjoint à l'Urbanisme
- Madame MULATIER, ALTAREA
- Monsieur NASSELEVITCH, ALTAREA
- Monsieur MARTIN, Urbaniste de la Commune

L'assistance comprend environ 200 personnes.

Les architectes de l'opération sont présents dans la salle.

Monsieur le Maire rappelle l'historique des projets depuis 20 ans sur le site dit du Gros Chêne.

Monsieur le Maire rappelle la volonté de la Commune et les objectifs constants d'intérêt général qui président à l'opération :

- requalification paysagère sur cette frange de la RN10,
- création d'emplois de proximité,
- ressources financières pour l'intercommunalité et la Commune.

Monsieur le Maire expose le contexte de l'opération. Il rappelle que le projet de ZAC prévu depuis de nombreuses années sur ce site n'a pas pu aboutir, car la mise en concurrence des aménageurs a fait apparaître que l'opération n'était pas équilibrée financièrement.

La Communauté de Communes des Etangs et la Commune ont donc décidé de retenir la proposition de la Société ALTAREA pour la réalisation d'un ensemble commercial dont le concept est le « Village des Marques », sur un périmètre plus réduit que celui de la ZAC.

Monsieur le Maire rappelle que cette opération se veut singulière. L'enjeu communal est la réduction en terme d'emprise foncière autant que possible sur les terres non bâties et si possible sur les terres encore cultivées par la cohérence d'une opération d'ensemble.

A la suite de cet exposé, la Société ALTAREA présente sa société, ses réalisations, le concept des « Village de Marques », son intérêt dans le Sud-Yvelinois et complète l'exposé du Maire en confirmant que la Société s'engage sur un concept et sur un bon dimensionnement de son projet.

Un débat s'engage avec la salle.

Les questions et les réponses sont résumées ci-après :

- **Quel est l'intérêt de ce projet pour les habitants des Essarts le Roi ?**

Les intérêts sont nombreux : requalification du site, création d'un ensemble commercial attractif, création d'emplois, apports de nouvelles recettes fiscales en taxes foncières et professionnelles.

- **Ce type de projet est réalisé ailleurs dans des secteurs touristiques, tel qu'à Marne la Vallée). Est-ce le cas des Essarts le Roi ?**

Oui, nous sommes proches de pôles touristiques : Versailles, Rambouillet, Vallée de Chevreuse, France Miniature....

- **Que se passera t-il si la société ALTAREA venait à disparaître ?**

ALTAREA est une « Foncière », propriétaire de 50 Centres Commerciaux qu'elle loue et gère.

- **Qu'en est-il de l'impact sur la circulation, notamment sur la RN10, mais aussi sur les autres voies de la Commune ? Qu'est-il prévu pour les piétons ? Pourquoi un projet qui privilégie l'usage de la voiture, quelle place pour les transports en commun ?**

Une étude de circulation a été menée. Elle montre qu'avec l'ouvrage d'accès spécifique qui sera réalisé, il n'y aura pas de difficulté particulière pour la circulation.

Par ailleurs, nous pouvons espérer qu'à l'avenir la « déviation des Essarts-le-Roi » permettra de transformer la RN10 en « Boulevard Urbain ».

Enfin, des études sont en cours pour permettre des liaisons piétonnes et cyclables, en particulier depuis la Gare, et pour éviter des difficultés de circulation sur les autres routes de la Commune.

- **La création de l'échangeur ne va-t-elle pas aggraver les nuisances de bruit pour les Campagnardes et le Hameau du Moulin ?**

Normalement, l'aménagement de l'échangeur et le traitement de l'accès en passage souterrain devraient éviter cet inconvénient. S'il apparaissait que les nuisances augmentent, des aménagements seraient réalisés.

- **N'y a-t-il pas un risque de report du trafic sur Saint-Hubert /rue de La Haie aux Vaches ?**

Cette problématique existe déjà sans ce projet et la Commune engagera à court terme une réflexion sur cette question.

- **Qu'en est-il des logements nécessaires pour les futurs employés du site ?**

La Commune conduit actuellement divers projets comprenant des programmes de logements, notamment sociaux.

- **Quel est le devenir de CONFORAMA ?**

Le magasin et le terrain ont été rachetés par ALTAREA.

- **Quel est le nombre de niveaux des futurs bâtiments ?**

Les bâtiments ne comprennent qu'un seul niveau, avec une hauteur libre intérieure de 5 à 6 mètres.

Seuls les bureaux administratifs de l'exploitant auront deux niveaux.

- **Pourquoi ne pas choisir le projet n° 1 le long de la RN10 ?**

Les études de faisabilité économique aboutissent à retenir une implantation telle que figurée, pour exemple dans la «feuille essartoise» sous la dénomination « étude d'implantation 1 ». Le boisement préservé présente vis-à-vis du projet un potentiel qualitatif. 2 ha du foncier acquis, actuellement en friches, serait mis en cultures. Les discussions se poursuivent. La question pourrait être réexaminée.

- **Pourquoi faire une révision simplifiée et ne pas attendre l'élaboration du PLU ?**

C'est une question de délai : réaliser un Plan Local d'Urbanisme est une procédure très longue (2 à 3 ans) qui pourrait remettre en cause le projet. Pour mémoire la précédente révision générale a duré 6 ans.

Les révisions simplifiées, possibles jusqu'au 31 décembre 2009, ne prennent que 6 mois, c'est pourquoi cette solution a été retenue.

- **Pourquoi ne prévoir que des activités commerciales ?**

C'est le seul projet qui apparaît financièrement réalisable pour les aménageurs.

Toutefois, il est à rappeler que les activités artisanales seront maintenues et relocalisées.

- **Quel est l'avis des autres membres du Conseil Municipal ?**

Madame CHARLES, élue d'opposition, intervient en rappelant qu'elle était défavorable aux projets antérieurs, mais que compte tenu des caractéristiques de ce projet, valorisant, elle soutient Monsieur le Maire à son sujet.

Visa du Maire

Le Maire

Jacques BOUCHET

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Bouchet', with a large, stylized flourish at the end.