

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune des Essarts le Roi

Révision Simplifiée du Plan d'Occupation des Sols

**Secteur des lieux dits : « le Gros Chêne,
La maison neuve, la petite tasse et les
«Siroliers»**

Dit « secteur Maison neuve »

**Enquête publique
9 Octobre 2009 – 9 Novembre 2009**

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE.

**Commissaire enquêteur
Denis UGUEN.**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule :	<u>2</u>

1° Document RAPPORT D'ENQUETE

1- Généralités	5
1.2- Objet de l'Enquête :	5
1.3- Cadre juridique :	5
1.4-Nature et caractéristique du Projet :	6
1.5- Composition du dossier d'enquête.....	15
2-Organisation de l'enquête publique	15
2.2- Modalités de l'Enquête Publique :	16
2.3- Publicités de l'Enquête Publique :	17
3-Déroulement de l'enquête publique	18
3.1- Réunion préalable et visite des lieux :	18
3.2- Consultation des personnes publiques :	18
3.3- Examen du dossier :	19
3.4- Accueil du public :	19
3.5- Registre d'enquête :	19
3.6- Courrier reçus :	19
3.7- Remarques orales :	20
3.8- Bilan de la participation :	20
4-Analyse des observations	20
4-1 Observations à caractère général	21
4-2 Sur la légitimité de la révision simplifiée	21
4-3 sur la Qualité Architectural	22
4-4 Sur les Equipements Publics.....	23
4-5 Sur la Circulation	24
4-6 Sur l'Environnement	25
4-7 Sur l'aspect Financier	27
4-8 Sur l'aspect Social.....	29

2° Document -AVIS MOTIVE-

1-Rappel de l'Objet de l'Enquête Publique :.....	32
2-Conformité du déroulement de l'Enquête :	32
3- Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur.....	32

A N N E X E S

ANNEXE 1 : Délibération du conseil municipal prescrivant l'Enquête publique	36
ANNEXE 2 : Décision du tribunal administratif de Versailles nommant un Commissaire- Enquêteur	40
ANNEXE 3 : Arrêté de M le Maire prescrivant l'Enquête publique	43
ANNEXE 4 : Copie des Avis parus dans la presse	46
ANNEXE 5 : Certificat d'affichage	51
ANNEXE 6 : Liste des Observations	53
ANNEXE 7 : Tri des Observations	55
ANNEXE 8 : Réunion d'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées	57

Nota :

Les documents, « Rapport d'enquête » et « Avis du commissaire enquêteur », sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Il ne sont reliés que dans un souci de présentation et afin qu'aucun document ne s'égaré.

Préambule

Le présent rapport explique le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique concernant la révision simplifiée du Plan d'occupation des Sols (POS) de la commune des ESSARTS LE ROI. ;

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitudes départementales révisées annuellement et suivant les règles imposées par :

La loi 83-630, dite Loi BOUCHARDEAU du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ainsi que L'article 7 du décret n° 98-622 du 20 juillet 1998, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D. 123-41,

C'est donc à partir des éléments du dossier et des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur et en tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, que le Commissaire enquêteur, après en avoir longuement délibéré, rend, in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

- Conformément à la Loi, le présent document a pour objet :

- o d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête préalable à la révision simplifiée du POS pour « ***l'ouverture à l'Urbanisation du secteur dit Maison Neuve*** ». Enquête qui s'est tenue du 09 Octobre 2009 au 9 Novembre 2009.

*Voir 1^{ère} partie , **RAPPORT d'ENQUETE.***

- o de présenter les avis motivés du Commissaire enquêteur sur les objectifs de l'enquête, après que celui-ci ai pris connaissance des observations consignées ou annexées aux registres d'enquête ou formulées par le public lors des permanences en mairie.

*Voir 2^{ème} partie : **AVIS MOTIVES***

1- Généralités.

1.2- Objet de l'Enquête :

La commune des ESSARTS LE ROI dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 14 Mai 1979. Depuis il a été modifié ou révisé à 8 reprises, dont la dernière à été approuvée le 29 Juin 2009.

Précisons qu'une révision simplifiée du P O S. portant sur le secteur de la zone du Gros Chêne (la Zone NAUI), en vue de permettre la programmation de commerces, prescrite par une délibération du Conseil Municipal du 28 Mai 2005, est restée sans suite, après un avis défavorable du Commissaire Enquêteur au terme de l'enquête publique tenue du 15 Septembre au 15 Octobre 2005.

La présente révision simplifiée du P O S. des ESSARTS LE ROI a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur des lieux-dits de « Le Gros Chêne, La Maison Neuve, La Petite Tasse, Les « Siroliers» dit « secteur Maison Neuve », actuellement classée au P O S. en secteur N D A. NA, UI et U J A. Cette ouverture à l'urbanisation se traduira par la création d'une zone NAUIC et d'un secteur NAUICA, situés de part et d'autre de la RN10, ceci afin de permettre la réalisation d'un ensemble commercial appelé « Village de Marques », ainsi que le relogement des activités artisanales existantes.

1.3- Cadre juridique :

S'appuyant sur l'article L123-19 b du code de l'Urbanisme qui prévoit que le POS peut faire l'objet :

b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le neuvième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article [L. 121-10](#), de l'application de la procédure prévue aux articles [L. 121-11](#) et suivants, et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

le neuvième alinéa de l'article L. 123-13 précise :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le conseil municipal par délibération du 18 Juin 2009 à décidé de lancer la procédure de révision simplifiée.

1.4-Nature et caractéristique du Projet :

1-4-1 la Commune et son environnement



Les ESSARTS LE ROI est une commune du département des Yvelines (78) située au sud-ouest de Paris entre Versailles et Rambouillet (environ 40 kms. de la Porte de St Cloud).

Localisée dans la partie est des Yvelines, les ESSARTS LE ROI s'étend sur une superficie de 1 932 ha.

Le principal axe routier de desserte de la commune est la RN10 qui traverse le territoire des ESSARTS LE ROI dans le sens nord/sud.

Dans le cadre d'une tendance générale à la région d'Ile de France, la population des ESSARTS LE ROI a connu une forte croissance au cours des années soixante dix passant de 3 254 habitants à 4 876 entre les deux recensements de 1975 et 1982. Au cours de la dernière période intercensitaire (1999-2006), la croissance démographique s'est ralentie, la population communale ayant perdu 4 habitants. Et se stabilisant à 6123 habitants (recensement de 2006)

Dans l'ensemble, la pyramide des âges montre que plus de la moitié des habitants (50,3%) se situe dans la classe d'âges des 0-39 ans en 2006, ce qui indique une relative jeunesse des habitants de la commune. Néanmoins, la proportion d'habitants âgés de 0-39 ans est en nette diminution depuis 1982 passant de 64,4% à 50.3% en 2006.

En 2006, la population active de la commune comptait 3 040 personnes (2 996 personnes en 1999, soit une augmentation d'environ 9.7%).

Parmi cette catégorie de population, 2 772 personnes étaient comptabilisées comme des actifs ayant un emploi (soit environ 92.5% de la population active totale en 2006 contre 92.6% en 1999) et 6.4% des personnes actives étaient recensées dans la catégorie des chômeurs contre 7.1% précédemment.

Au sein de la population active ayant un emploi de 2006, on dénombrait 84.39% des personnes ayant le statut de salarié.

En 2006, la décomposition de cette population active ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle était la suivante :

- 25,6% d'employés (+3.7% par rapport à 1999),
- 26,7% de professions intermédiaires (-3,9% par rapport à 1999),
- 29,1% de cadres et de professions intellectuelles supérieures (+8.3% par rapport à 1999),
- 12,7% d'ouvriers (-4.5% par rapport à 1999),
- 5,7% d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprises (+6.9% par rapport à 1999),
- 0.2% d'agriculteurs exploitants (-50% par rapport à 1999).

► Le tissu économique

Actuellement, les emplois de la commune des ESSARTS LE ROI sont essentiellement concentrés dans le bourg (artisans, commerçants, professions liées aux services, équipements administratifs et scolaires...), dans la zone d'activité mixte de l'Aqueduc, au nord de la commune accueillant de petites et moyennes entreprises ainsi qu'une zone d'activité située à l'ouest de la voie ferrée, de part et d'autre de la RN10 (entreprises industrielles et commerciales).

Selon les données de l'INSEE., la commune des ESSARTS LEROI enregistre en 2006 un taux d'emploi d'environ 0,68. Malgré l'existence de ces zones d'activités, le taux d'emploi est déséquilibré. Néanmoins, il reste supérieur à celui enregistré au niveau communautaire qui est de 0,48. Comparativement le taux d'emploi du département des Yvelines était de 0.79 en 2006. Cela oblige la population active locale à des migrations domicile travail importantes.

Par ailleurs, les disponibilités foncières sur le territoire communautaire se limitent, sur la commune des ESSARTS LE ROI, au secteur « Maison Neuve » en ce qui concerne le développement de zones d'activités économiques.

► Les pôles commerciaux

Plusieurs pôles commerciaux se trouvent à proximité du territoire des Essarts le Roi :

- **Espace Saint Quentin / Maurepas**

Il s'agit de deux grands centres commerciaux multi- activités rassemblés autour d'un hypermarché et implantés en milieu urbain. On peut considérer que l'ensemble commercial « ESPACE SAINT QUENTIN- OUEST » joue le rôle de centre régional au sein de la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines et du bassin de vie de la RN10.

- **Coignières**

C'est une zone commerciale diffuse, implantée le long de la RN10, et principalement orientée vers les secteurs de l'équipement de la maison, de l'automobile et de la restauration.

- **Rambouillet**

Il s'agit d'un hypermarché CARREFOUR et de sa galerie marchande.

Même si le département dispose d'importants centres commerciaux, l'ouest parisien est une zone peu couverte par des pôles commerciaux de type « Vallée des Marques ». Les deux plus proches sont « Usine Center » de Vélizy et le centre « Moins X% » de Massy.

► Les déplacements

Dans le cadre de la création du projet du village des Marques, le long de la RN10, une étude de circulation a été réalisée en avril 2009.

Dans sa configuration actuelle, la RN10 ne permet pas de réaliser l'ensemble des échanges souhaités.

Les conditions de circulation actuelles sont les suivantes :

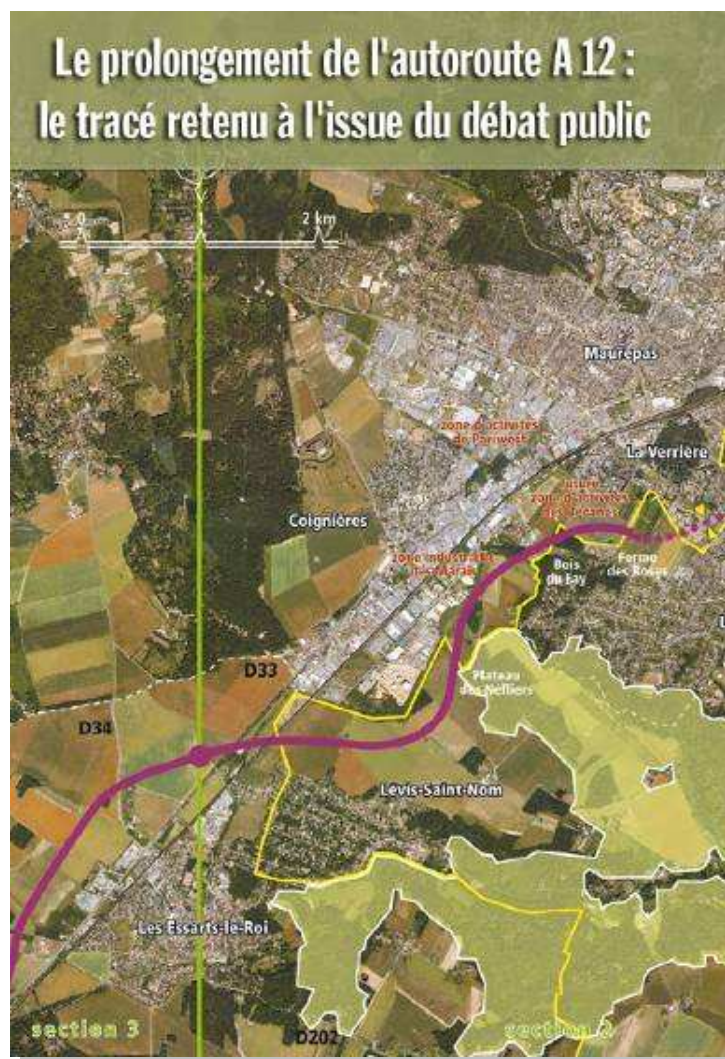
- la RN 10 présente des trafics très denses, notamment dans le sens Nord ⇨ Sud
- Les trafics sont plus forts à l'heure de pointe du soir qu'à celle du samedi après-midi
- Les conditions de circulation sont difficiles entre l'autoroute A12 et les ESSARTS LE ROI. Des ralentissements et de longues remontées de file d'attente sont observées à chacun des carrefours présents sur le parcours
- Les conditions de circulation au droit du secteur « Maison Neuve » sont néanmoins bonnes
- Les taux de poids lourds sont faibles le samedi après-midi (<0,5%) et plus élevés le soir (4,5% à 7,5%).

L'analyse de la programmation permet d'estimer que le projet sur le secteur « Maison Neuve » présentera des émissions/ réceptions de l'ordre de 600 à 900 véhicules heure aux heures de pointe du soir et du samedi après-midi.

L'analyse de la zone de chalandise montre que 75% des flux liés à la réalisation du projet arrivent et repartent par la RN 10 nord.

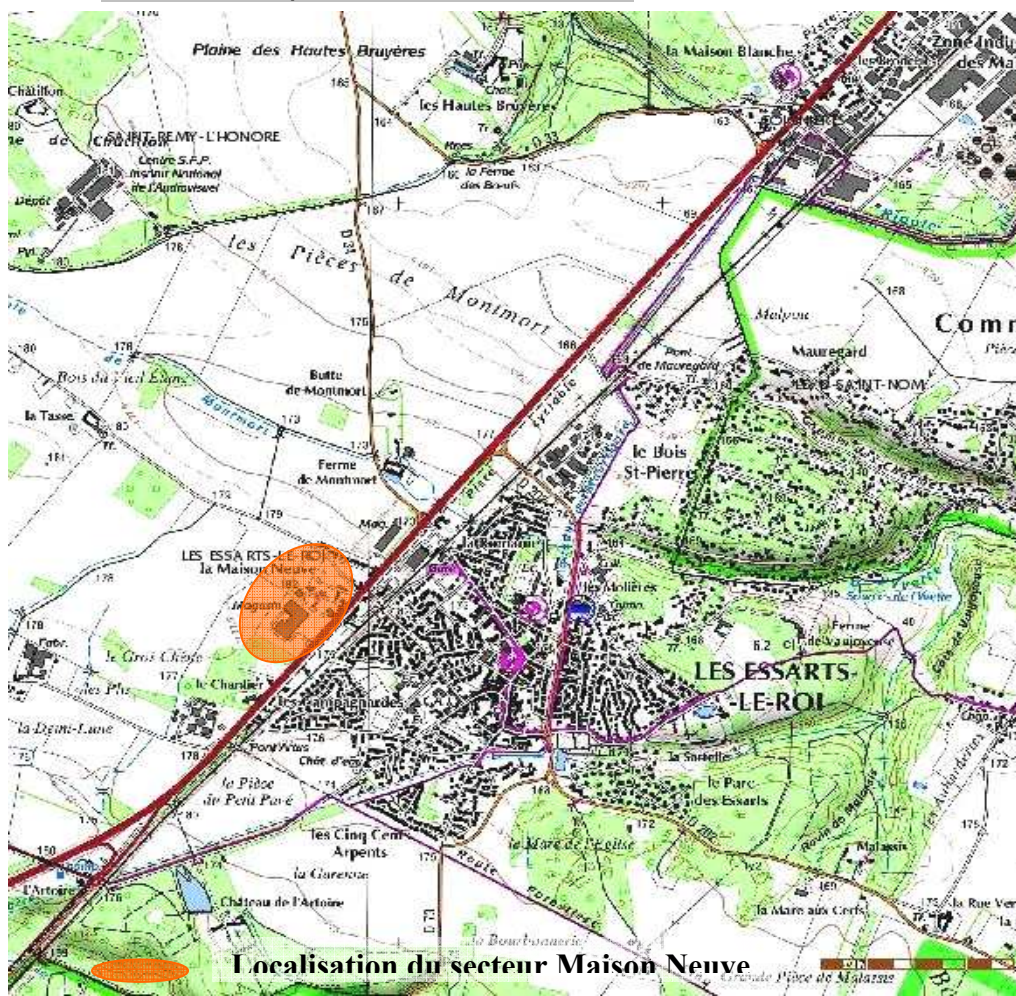
Dans le cadre du projet, différents modes de gestion des échanges entre le secteur « Maison Neuve » et la RN10 ont été étudiés. La réalisation d'un échangeur complet apparaît l'hypothèse la plus adaptée au projet. Cet échangeur permettra une gestion efficace des échanges entre la RN10 et le secteur « Maison Neuve ».

Par ailleurs, l'opération d'aménagement du secteur « Maison Neuve » se situe au sud du projet de prolongement de l'autoroute A12 entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Les Essarts le Roi. Le projet de prolongement de l'autoroute A12 doit permettre de reporter une partie de la circulation de la RN10, d'améliorer la qualité et le cadre de vie des riverains de la RN10 en permettant sa requalification en boulevard urbain.



Le Village des Marques est facilement accessible par les piétons : il se situe à environ 10 minutes à pieds de la gare des ESSARTS LE ROI.

1-4-2 Le site pressenti actuellement :



Le site, objet de la présente révision simplifiée, est localisé dans la partie centre des ESSARTS LE ROI, en limite de la zone urbanisée, le long de la route nationale n°10. Cette position stratégique dans la ville est renforcée par la proximité de la gare des ESSARTS LE ROI (environ 5 minutes à pieds).

Le périmètre du, dit « secteur Maison Neuve » dans le cadre de la présente révision simplifiée, couvre une superficie d'environ 21 ha, dont 14 ha ouverts nouvellement à l'urbanisation. Un périmètre d'étude proche du périmètre de la ZAC des Etangs créé initialement le 30 janvier 2007 a été préalablement établi afin de mener une réflexion globale sur l'ensemble de cet espace. Cette ZAC couvrait initialement une superficie globale d'environ 30 ha (espaces de voiries comprises). C'est le périmètre de la ZAC des Etangs qui a ainsi permis de déterminer le choix final d'implantation du projet d'aménagement d'ensemble présenté.

Trois types d'occupations caractérisent le site :

- sur une grande moitié ouest, il s'agit d'espaces agricoles cultivés ou en friches, vierges de toute construction.

- Au sud, on retrouve des espaces boisés résiduels, bosquets composés de haies et taillis d'arbustes épineux, accompagnés de quelques chênes.
- Au nord-est, le site est partiellement urbanisé le long de la RN 10, avec des activités économiques (enseigne Conforama, casses automobiles et entrepôts). Le magasin Conforama a cessé son activité depuis quelques mois. Il est à noter qu'avant la révision générale du POS (approuvée en mars 2001), des bâtiments d'activités et des habitations s'étaient développés depuis bien longtemps, au gré des opportunités foncières, sans véritable schéma d'aménagement d'ensemble ; ceci a eu pour effet de dégrader l'image du secteur depuis la RN 10. L'analyse urbaine sur cette partie de la commune du rapport de présentation approuvé en 2001 montrait déjà « qu'en partie centrale, au niveau [du lieu-dit] Maison Neuve », de très petits établissements [s'étaient] implantés dans le plus grand désordre, bénéficiant de chemins très précaires. Cet ensemble d'activités, mêlé à de petits secteurs d'habitat, se [distinguaient] nettement de l'agglomération du fait de la coupure de la voie ferrée. Sa restructuration [dépendait] de la prise en compte d'une zone nécessairement plus profonde en direction nord-ouest. »
- A l'est de la RN10, le site constitue un délaissé entre une station service au sud, la route nationale à l'ouest et les voies de chemins de fer à l'est. Cet espace présente peu d'intérêt floristique même si cette zone est classée en secteur naturel à valeur de paysage dans le P O S.

La majeure partie du site est occupée par des cultures ou des friches post-culturelles. La faune présente sur le site est caractéristique des zones agricoles
Le site n'attire que quelques espèces animales communes et itinérantes.

Le site, bien que naturel, n'attire ni une faune ni une flore remarquables.

Aujourd'hui, la zone rurale est visuellement isolée de la RN 10. Le site du secteur « Maison Neuve » constitue une « zone de transition » entre le plateau agricole protégé à l'ouest et la zone urbanisée de la Commune des ESSARTSLEROI à l'est



1-4-3 Le Projet:

Le programme prévisionnel de l'opération du secteur « Maison Neuve » projette le développement de l'activité économique de commerces et restauration sur environ 33 000 m² de SHON.

- 22 500 m² de Village de Marques.
- 2 500 m² de restauration.
- 8 000 m² de moyennes surfaces.
- 1700 places minimum de stationnement.

Par ailleurs, dans le cadre de l'opération une surface d'environ 3000 m² SHON est réservée afin de permettre le relogement des activités de type artisanal/entrepôts présentes sur le site en bordure de la RN10. Cette réserve se situe dans la partie nord-est de l'opération.

L'ambition du projet du secteur « Maison Neuve » est de créer un Village de Marques dont les enseignes sont des marques à forte notoriété dans l'univers commercial national et international. Les marques y organisent leurs déstockages, avec leurs boutiques et personnels



Vue d'une place du Village de Marques



Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation d'un territoire dégradé en entrée de ville par la réalisation d'un projet d'aménagement de grande qualité architecturale et urbaine respectueuse des normes Haute Qualité Environnementale (HQE). Le Village de Marques a été conçu de manière à rappeler le patrimoine architectural du XVIII^e siècle fait de bandeaux, de pilastres de briques et de moellons enduits au mortier de chaux. Cette opération doit permettre, au-delà de la simple réalisation d'une zone d'activités commerciales « classique », de reproduire une ambiance urbaine de « village » grâce notamment à la création de véritables liaisons douces au sein du projet et de façades commerciales semblables à celles d'un centre-ville comportant des commerces « de proximité ».

Le projet doit permettre de créer :

- un paysage fort assurant une qualité visuelle et sonore en rupture avec l'urbanisation anarchique et galopante des années 1980 ;
- la création d'un marquage qualitatif du territoire de la commune et de la communauté de commune des ESSARTS LEROI ;
- la préservation de la qualité de vie des habitants ;
- l'intégration du secteur « Maison Neuve » au centre ville par la prolongation éventuelle de la piste cyclable existante située sur la RN10, voir la création de liaisons douces est-ouest (cf. schéma du plan de masse en page précédente), et l'organisation des flux contrôlés et séparés ;
- l'intégration d'activités commerciales innovantes et complémentaires avec le commerce de centre ville ;
- un partenariat permanent avec les structures d'emploi locales ;
- la création de recettes fiscales (taxes foncières et taxes professionnelles).

Il n'existe pas aujourd'hui d'accès direct au secteur « Maison Neuve » depuis la RN10 dans le sens Chartres Paris. Pour permettre d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, un échangeur complet devra être mis en place celui-ci assurera une gestion efficace des échanges entre la RN10 et l'opération future sans créer de dysfonctionnement sur la route nationale.

Par ailleurs, la Municipalité veut favoriser l'émergence d'un projet novateur, exemplaire aux regards des normes HQE, respectant l'environnement commercial existant et assurant une qualité visuelle et sonore. Elle s'attachera à mettre en œuvre les principes de développement durable tant pour la phase de réalisation que pour l'exploitation du bâtiment (recours aux énergies renouvelables, intégration du

bâtiment dans son environnement, réduction des nuisances de chantier, réduction des productions de CO2 et autres gaz à effet de serre ...)

1.5- Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, comprenait :

1 - Pièce N°01 (pièce N°02 du P O S.

Notice explicative et complément au rapport de présentation, compris étude de circulation, constituant additif.

2 - Pièce N°02 (pièce N°03.2 du P O S.

Un document graphique se substituant partiellement au document graphique n°3.2 (plan de zonage) comportant la création d'une zone NAUIC et d'un secteur NAUICA par la modification des limites des zones UI, UJa. NA et NDa.

3 - Pièce N°03 (pièce N°04 du P O S):

Règlement NAUIC et NAUICa constituant additif au règlement

4 - Pièce N°04 Une ampliation des actes administratifs, comprenant :

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18 Juin 2009
- Le Compte Rendu de l'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées du 10 Septembre 2009.
- L'arrêté du 21 Septembre 2009 Ordonnant la mise en enquête publique.

5 - Pièce N°05 Une Enquête de circulation rédigée par MVA Consultancy pour le compte de ALTAREA était mise à disposition.

2 .Organisation de l'enquête publique.

2.1- Désignation du commissaire enquêteur

Par délibération du conseil municipal en date du 18 Juin 2009 (Cf. **annexe 1**), la commune des Essart le Roi a décidé par 26 voix contre 3 l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en révision simplifiée du plan d'occupation des Sols (POS) sur les secteur des lieux dits : « Le Gros Chêne ,la maison neuve,la petite tasse,les Siroliers »

Par ordonnance en date du 14 Septembre 2009, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a nommé Commissaire enquêteur pour mener l'enquête ci-dessus mentionnée (Cf. **annexe 2**).

2.2- Modalités de l'Enquête Publique :

Par arrêté en date du 21 Septembre 2009 Monsieur le Maire des Essarts le Roi a prescrit l'enquête publique (Cf. **annexe 3**).

**En conséquence, je soussigné Denis UGUEN,
En ma qualité de Commissaire enquêteur certifié :**

- avoir pris connaissance du projet dans l'ensemble des dossiers soumis à l'enquête ;
- avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête notamment auprès de Monsieur le Maire et son adjoint au service de l'Urbanisme, ainsi qu'auprès des membres de ce service.
- avoir effectué plusieurs visites sur le site pour évaluer le bien fondé de certaines observations ou de certains éléments du projet.
- avoir contrôlé moi-même la présence des avis d'enquête réglementaires durant la durée de son déroulement, et en particulier les panneaux disposés aux abords immédiats du site concerné, ainsi qu'en Mairie
- avoir vérifié à chaque permanence la présence effective et permanente du registre d'enquête comportant 45 pages pour le N°1 , puis 24 pour le N°2 tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et ce durant 32 jours consécutifs dont 27 jours ouvrables du :

o Vendredi 9 Octobre inclus au Lundi 9 Novembre 2009 inclus

- avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la réglementation en vigueur.
- avoir assuré cinq permanences conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal de Monsieur le Maire des Essarts le Roi en date du 21 Septembre 2009 à savoir :
 - Samedi 10 Octobre 2009 de 9h00 h à 12 h
 - Mercredi 14 octobre 2009 de 17h00 h à 20 h
 - Vendredi 23 octobre 2009 de 9h00 h à 12 h

- Mercredi 28 octobre 2009 de 17h00 h à 20 h
 - Lundi 9 novembre 2009 de 14h00 h à 17 h30
- avoir assisté à la clôture du registre de l'enquête par Monsieur le Maire et avoir moi-même procédé à la clôture du dossier aux date et l'heure précises d'expiration ;
 - avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité ;
 - avoir remis l'ensemble du dossier administratif, rapport et avis motivés à Monsieur le Maire des Essarts le Roi dans le délai d'un mois conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal du 21 Septembre 2009

2.3- Publicités de l'Enquête Publique :

1. Publication

Conformément à l'article L.123-7 du Code de l'Environnement, un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté 21/09/2009 a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 15jours au moins avant le début de l'enquête, puis à nouveau dans les 15 jours après le début de celle-ci, soit :

- « l'Echo Républicain » en date du Mercredi 23 Septembre 2009
- « Les nouvelles de Rambouillet » en date du Mercredi 23 Septembre 2009
- « l'Echo Républicain » en date du Mercredi 13 Octobre 2009
- « Les nouvelles de Rambouillet » en date du Mercredi 13 Octobre 2009

(Cf. copie des « pavés de presse » en **annexe 4**).

2. Affichage

Une affichette format A3 reprenant les indications principales contenues dans l'arrêté du 21/09/2009, a été apposée 15 jours francs avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de cette dernière, en mairie et sur les 7 panneaux administratifs de la commune.

Cinq panneaux ont également été implantés à proximité immédiate de la zone qui fait l'objet de la présente demande d'enquête publique à des emplacements précisés sur le rapport de constatation (Cf. **annexe 8**). Je me suis rendu sur place pour vérifier cet affichage le 23/10/2009.

Un certificat d'affichage attestant que l'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux administratifs, dont celui de l'Hôtel de Ville, pendant la période du 23/09/2009 au 9/11/2009, inclus a été établi par Monsieur le Maire des Essarts le Roi, et m'a été communiqué (Cf. certificat d'affichage en **annexe 5**)

3. Autres supports.

Une information sur l'enquête public a été diffusée :

- sur le site Internet de la commune www.essarts-le-roi
- Une information sur la concertation a été diffusée à l'ensemble de la population par « la feuille essartoise » N° 6 de septembre 2009.
- Les dates et horaires de l'enquête ont été retransmis en boucle sur les panneaux lumineux au fronton de la mairie.
- Une réunion de Concertation à eu lieu en Mairie le 14 Septembre 2009, réunissant environ 200 personnes

3. Déroulement de l'enquête publique.

3.1- Réunion préalable et visite des lieux :

Le 8 novembre 2009, M BOUCHET Maire des ESSARTS LE- ROI en compagnie de M ALLEIN Adjoint en charge de l'Urbanisme, ainsi que Mmes CHARPENTIER et BATEAU, m'ont transmis le dossier et en ont commenté l'historique et les buts principaux. J'ai procédé à une visite des lieux.

Lors de la permanence du 14 Octobre je me suis entretenu avec Mme Catherine MULATIER et M. Mattieu NASSELEVITCH respectivement Directrice et Responsable du développement d'ALTAREA FRANCE sur leur projet.

Le 19 Novembre, pour pouvoir évoquer les principaux points marquants qui ressortaient des permanences, j'ai de nouveau rencontré M le Maire avec son équipe, et ensuite M NASSELEVITCH avec M Antoine MESNIER directeur des études d'ALTAREA France.

Ils m'ont communiqué un état d'avancement de leurs réflexions établi par MVA Consultancy sur la problématique de l'échangeur avec la N10 avec 4 solutions pour cet aménagement.

J'ai procédé de nouveau à une reconnaissance des lieux.

3.2- Consultation des personnes publiques :

Une réunion d'Examen Conjoint Personnes Publiques Associées (CR en pièce N°7 du dossier) a eu lieu le 10 Septembre 2009 en mairie des ESSARTS LE ROI, elle rassemblait, outre un aréopage des représentants de la commune, dont M le Maire , les représentants habilités des personnes publiques associés au projet :

- o La Chambre de Commerce et d'industrie de Versailles
- o Le SIASY
- o Le Conseil Général des Yvelines
- o La Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture/ STASQ
- o Le Parc Naturel Régional / Schéma de Cohérence Territoriale

- La Communauté de Communes des Etangs
- La Mairie de Lévis Saint Nom
- La Mairie de Saint-Rémy l'Honoré
- La Mairie d'Auffargis.
- L'association DELTA- Protection de l'environnement

Hormis les interventions notées au CR de réunion je n'ai pas eu communication de prise de position de la part des Personnes Publiques Associées, sauf celles de :

- La Chambre de Commerce et d'industrie de Versailles (Obs. 51)
- L'association DELTA- Protection de l'environnement (Obs. N° 49)
- Chambre des métiers et de l'artisanat

3.3- Examen du dossier :

Le dossier présenté était de bonne facture.

Même s'il est à regretter que le domaine relevant de la présente enquête (révision simplifiée du POS), et les éléments, dont légitimement certains demeurent hypothétiques (ayant trait à la création du centre commercial), soient parfois mêlés. Pour autant, la présentation du règlement d'Urbanisme et la délibération du conseil municipal étaient de nature à renseigner explicitement sur le sujet .

3.4- Accueil du public :

Celui-ci avait lieu dans la salle des mariages de la mairie , où étaient mis à la disposition du public, lors des permanences, outre le registre, 2 exemplaires du dossier.

4 panneaux expliquaient de manière didactique la situation existante et les grandes lignes du projet.

Un bureau a été mis à ma disposition pour recevoir les personnes souhaitant avoir une conversation privée.

Hors permanence, le registre et les dossiers se trouvaient dans un bureau près de l'accueil de la mairie

3.5- Registre d'enquête :

Deux registres ont été utilisés, ils comportent les observations du public, soit sous forme manuscrites, soit sous forme de courriers collés ou agrafés. L'ensemble représente 59 observations, dont 1 comportant une signature illisible.

Les observations sont listées sur le tableau figurant en annexe 6 et 7.

3.6- Courrier reçus :

1 courrier en recommandé a été reçu en Mairie à mon attention (Obs. N°38).

2 contributions ont été rattachées en tant que pièces annexes, dont une par courrier agrafé- clos (PA 1/ Obs. N°39), l'autre directement remise en permanence (PA 2 Obs. N°51).

Ils sont listés sur le tableau figurant en annexe 6 et 7.

3.7- Remarques orales :

Pendant les permanences plusieurs personnes se sont présentées au commissaire enquêteur ou ont participé à des débats mais n'ont pas souhaité formuler une observation sur le registre. Chaque fois que cela a été possible le commissaire enquêteur a noté leurs remarques. Le contenu de ces interventions a été pris en compte pour la rédaction du présent rapport.

3.8- Bilan de la participation :

La participation a été moins nombreuse que ne le laissait espérer la réunion de participation du 14 Septembre 2009 (200 personnes)

Entre 3 et 5 personnes sur les trois premières permanences, une dizaine pour les deux dernières.

Toutefois la plupart des personnes étaient actives, motivées, parfois impliquées dans la vie de la commune et désireuses de faire valoir leur avis.

C'est donc 59 observations écrites représentant environ 82 personnes qui ont été analysées, amenant environ 236 avis ou questions dont une grande partie ont été regroupées en 32 sujets (Annexe 7).

Enfin, à la suite des Obs. 40-43, 9 personnes ont signé pour approuver « *en accord avec le courrier de M. et Mme. FAURE (Obs.40)* ainsi que l'Obs. 44.

Soit 14 personnes habitant le Hameau du Moulin , essentiellement rue du Limousin .

4.Analyse des observations.

L'analyse des observations regroupe les contributions des personnes qui se sont exprimées à titre privé ainsi que celles d'acteurs particuliers des Essarts le Roi dont Les associations

- des habitants du hameau de St Hubert.
- défense du hameau de Maison neuves et alentours concernés.
- Union des Amis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- pour l'environnement des Layes
- Delta
- Yvelines Environnement

Compte tenu que souvent les d'observations formulées apparaissent récurrentes, il m'a semblé opportun de regrouper une grande partie de celles-ci en 8 thèmes. Bien souvent elles ont porté sur le projet même du centre commercial plus que sur la révision simplifiée du POS, leur très forte imbrication m'a amené à commenter, autant que faire se peut, des observations pouvant être considérées « stricto-sensu » comme hors sujet .

4-1 Observations à caractère général

Notons que sur l'ensemble des observations écrites **14** ont clairement manifesté leur opinion favorable pour ce projet même si c'est parfois avec des restrictions ou réserves. **20** personnes ont par contre, clairement exprimé leur opposition. **4** ont considéré « *le projet démesuré par rapport aux Essarts* », « *pharaonique* » pour l'Obs. 17 ou « *mégalo* » pour la 40

Commentaire :

2 groupes particuliers se distinguent nettement dans les observations :

- Les habitants du Hameau de St Hubert se sont proportionnellement beaucoup exprimés (31 Obs.) et ont plutôt majoritairement rejetés le projet.
- 14 personnes, habitant le Hameau du Moulin se sont essentiellement inquiétées des nuisances provoquées par l'échangeur.

Comparativement les essartois du centre bourg (est de la Voie ferrée) se sont fort peu manifesté.

Le projet est certes d'importance mais il ne dépasse pas comparativement aux autres centres commerciaux de la région.

Compte tenu de sa position géographique, il n'instaure pas « d'échelle de comparaison » avec la commune et dans sa dimension architecturale n'est pas disproportionné avec les autres ouvrages la N10.

Sur le plan de son ambition commerciale, il est sensiblement de même taille que son « pendant » dans l'est Parisien et la majorité des personnes qui se sont exprimées prévoient plutôt un succès qu'un échec

4-2 Sur la légitimité de la révision simplifiée

Il y a deux argumentaires contestant le bien-fondé juridique, tout d'abord sur « *l'importance d'un projet pour lequel il eut été préférable d'attendre le PLU.8 Obs.* », Et au prétexte qu' « *une modification simplifiée ne réduise un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle etc..La Zone NDa du secteur est de la RN 10 est classée en zone naturelle protégée. Obs. N° 49* »

Commentaire :

Le PLU en cours d'élaboration ne pourra pas être approuvé avant quelques années (2 ou 3).

Ce projet de ZAC est en devenir depuis 2005 et le projet présenté est en phase avec la destination projetée de cette zone.

La municipalité considère que c'est une vraie opportunité que de trouver un aménageur prenant en charge la totalité de l'investissement alors que le programme précédent a échoué faute de fiabilité économique.

Faire attendre, risque de compromettre la venue de celui-ci.

Juridiquement l'importance du projet n'a, à priori, pas de caractère rédhibitoire, je rappelle le neuvième alinéa de l'article L. 123-13 (Cf. 1.3 Cadre juridique) :

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. »

Nous sommes ici dans un cadre de **révision** simplifiée et non pas de **modification** simplifiée qui elle effectivement exclue les zones naturelles de son périmètre.

4-3 sur la Qualité Architectural

7 Obs. notent que « *c'est un beau projet* » et 5 se félicitent de pouvoir « *assainir les friches de la RN10* ».

5 Obs. pointent dans le règlement « *des critères esthétiques trop faibles* », entraînant un risque de « *pastiche Obs.12* » ou « *des hauteurs trop importantes pour des commerces en RdC Obs.29* » 5 Obs. ou encore des « *dépassements de COS anormaux* » 4 Obs.

Enfin 8 Obs. s'inquiètent de savoir ce que sera le reste de la Zone, non acquise foncièrement par ALTAREA mais soumise au même règlement ou encore l'évolution du site si l'aménageur ne vient pas au bout de son projet ou l'abandonne après quelques années d'exploitation.

Commentaire :

Les critères esthétiques sont à l'aune de chaque jugement. Il ressort que majoritairement la population est plutôt sensible à l'aspect architectural proposé par l'aménageur.

Du reste le POS ne peut réglementer les matériaux mais seulement leurs aspects et il semble difficile de définir ce qu'est un « *matériau véritable Obs22.* » de ce qui ne l'est pas.

ALTAREA fait valoir qu'elle est une foncière Européenne dont le cœur de métier est de valoriser des biens patrimoniaux et donc destinés à durer, et que le concept même de « *Village de Marques* » positionné sur des magasins haut de gamme exclu des réalisations « *carton-pâte* » préjudiciable au marketing de ses clients.

Elle en veut pour preuve ses réalisations antérieure dont elle m'a transmis « un book » qui semble corroborer son argumentaire.

Elle me confirme que les commerces ne se feront qu'en RdC. mais que la hauteur de 15 ml en zone commerciale est prévue pour de grandes hauteurs de plafond et un traitement des toitures de style châteaux.

Les dépassements exceptionnels (19 ml) sont prévus pour des « points focaux architecturaux » qui seront donc limités à des points d'extrémités sorte de repères pour la clientèle.

Les sur COS pour bâtiments BBC sont pratiques courantes et l'aspect général présenté ne dégage pas une impression de densification anormale pour une zone de magasins.

Il est vrai que ceci ne pourra être vraiment visualisé qu'à la présentation du projet finalisé de la Zone commerciale et que seul le règlement sera opposable.

Enfin sur les Zones NA ne peuvent être édifiées que des constructions d'ensembles commerciaux soumises à la même réglementation.

Il est de pratique courante que l'aménageur signe des contrats de partenariat avec d'autres faiseurs intéressés par le site de façon à conserver par ce biais une unité de concept.

Il est à noter que nombre d'essartois se félicitent de la mutation des friches existantes le long de la RN10 .

4-4 Sur les Equipements Publics

Il n'y a pas à proprement parler d'équipements publics à prévoir au titre de ce projet, puisque même l'échangeur avec la RN10 sera financé par l'aménageur.

Mais cet ouvrage suscite des interrogations d'aucuns l'estimant « *sous dimensionné-4 Obs.* » par rapport à la circulation attendue, d'autres s'inquiétant des « *nuisances sonores, visuelle et polluantes* » (pétition de 14 signatures des riverains des campagnardes et du Hameau du Moulin), l'observation N°55 s'inquiétant des problèmes générés par les travaux .

Commentaire :

La construction de cet ouvrage ne relève certes pas de ce dossier d'enquête, mais la modification de règlement le préparant, ALTAREA a remis 4 propositions d'aménagement de l'échangeur permettant, à priori, d'absorber les surcharges de circulation sur la RN10 dues à la clientèle du centre commercial.

Il appartiendra aux services compétents de l'état de se prononcer sur sa validité lors de la phase opérationnelle sachant qu'il ne cautionnera pas de projet néfaste pour lui cet avis conditionnera, sans doute, la faisabilité de l'opération.

Il apparaîtra alors l'opportunité ou non, de faire une sorte de butte paysagère de protection phonique des riverains, ce qui me semble en l'état tout à fait souhaitable.

4-5 Sur la Circulation

La crainte « *d'une perturbation du trafic sur la RN10, déjà bien chargée* », mais aussi d'une possible « *déviations de la circulation, vers St Hubert* », avec l'absence de prise en compte dans l'étude de circulation de « *la RD 191 Obs.22* » constituent les principales sources d'inquiétude relevées avec, bien évidemment, le rôle de la future A12 dans ce projet.

Commentaire :

Le devenir de l'A12 n'est toujours pas défini et ne peut donc interférer dans l'analyse actuelle de faisabilité.

Tout au plus peut-on évoquer que son assiette projetée au nord du site retenu, n'est pas étrangère au classement par le SDRIF de 1994 de cette zone dite « pyjama » et donc à vocation partiellement urbanisable se trouvant enclavée entre la RN10 et le projet de prolongement autoroutier de l'A12.

D'aucuns pensent aussi que ce projet peut stimuler, au moins, la réalisation du contournement des Essarts par un tronçon de l'A12 ?

L'étude de circulation ne minimise pas l'impact de ce projet (600 à 900 véhicules / heures de plus aux heures de pointe) sur une « *portion de la RN 10 avec des trafics déjà denses et qui connaît des phénomènes de congestion et d'insécurité routière récurrents, facteurs de nuisances pour les riverains* ».

Cela, a contraint le concepteur à prévoir un aménagement lourd, par la création d'un échangeur complet, seul apte à permettre une gestion efficace des échanges entre la RN10 et le secteur à aménager, sans créer de dysfonctionnement sur la route nationale.

Je renvoie au commentaire ci-dessus (cf. 4.2) pour corroborer que les services compétents de l'état, seuls juges en la matière, ne laisseront pas se créer un ouvrage perturbant une situation routière déjà difficile .

La déviation d'une partie du flot de véhicules vers St Hubert est un risque réel, dont on comprend qu'il inquiète légitimement les habitants de ce hameau tranquille. Dans les discussions que j'ai eu avec la municipalité et certains riverains, il a été esquissé une solution par la mise en place d'une restriction de circulation de type « sens interdit » sur la rue de la Haie aux Vaches après la déserte de la zone industrielle existante.

Encore faut-il que cette solution convienne à tous.

Il n'y a pas de lien direct entre la RD 191 et le « village de Marques » passant par St Hubert .

4-6 Sur l'Environnement

Les atteintes à l'environnement et ses conséquences constituent le principal objet des observations exprimées sur le registre, avec environ soixante six remarques concernant ce sujet, et en particulier « *le regret de voir des terres agricoles utilisées pour faire des commerces 19 Obs.* » et de voir ainsi disparaître une « *tranquillité et une qualité de vie que beaucoup avait choisis 17 Obs.* » avec l'impact des « *nuisances sonores 10 Obs.* » et le risque « *d'extension aux alentours sur les zones NA 7Obs.* » mais aussi « *le péril sur la nappe phréatique après bétonnage* » ou la « *pollution des eaux de ruissellement* ».

Enfin des inquiétudes quant à la « *dépollution de la casse* » ou le « *bilan CO2 dû au trafic routier* »

Commentaire :

Il est à noter préalablement qu'il n'y a pas juridiquement de déclassement de terres agricoles, puisque celles actuellement cultivées sont classés en NA (Zone à urbaniser) et ceci au moins depuis le POS de 2001.

Cela correspond aux orientations du SDRIF 1994 qui inscrit ce site dans les endroits susceptibles d'accueillir le développement régional.

La chambre d'agriculture, représentée à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées n'a d'ailleurs pas fait de remarques particulières.

Nous ne contesterons certes pas le charme bucolique du hameau de St Hubert ni sa quiétude d'où émanent l'essentiel des observations défavorables à cette implantation et, on peut comprendre que ce soit un choix de vie.

Mais il est à constater que le projet d'aménagement n'est pas vraiment riverain du village, les premières maisons s'en trouvant éloignées d'environ 1 Km 5, et que l'architecture proposée semble de meilleure facture que

l'aspect actuel des abords de la RN10 dont 5 observations souhaitent la disparition.



Photo n°1 : Casse automobile



Photo n°2 : Zone logistique



Photo n°3 : Magasins Conforama



**Photo n°4 : Zone de transition
entre l'espace boisé et la zone**



**Photo n°5 : Espace cultivé classé
en zone NA**



**Photo n°6 : Terrain en friche
(secteur NDa)**

Le secteur urbanisé « maison neuve » proposé réduit l'emprise de la ZAC existante « des Etangs » d'environ 17 hectares de superficie résiduelle en zone NA.

Monsieur le maire des Essarts le Roi s'est engagé (Cf. annexe N° 8) :

« *La municipalité actuelle n'a pas l'intention d'autoriser d'extension et prévoit au contraire que dans le prochain PLU, certains secteurs NA non nécessaires au projet, {...} seront reclassés en zones naturelles ou agricoles* »

Nous avons vu (Cf. 4.3) que l'aménageur et la mairie conservent un pouvoir sur les 22ha ouverts à l'urbanisation.

Le protocole d'accord qui lie la commune et ALTAREA prévoit :

Une étude hydraulique en matière de gestion des Eaux Pluviales, respectant le règlement du Plan d'Occupation des Sols des Essarts Le Roi et son zonage Eaux Pluviales, ainsi qu'une quantification des rejets en Eaux Usées, au stade de la demande de Permis de Construire. Le pré-traitement des graisses pour la restauration, ainsi que des séparateurs hydro-carbures pour le traitement des eaux de ruissellement des parkings.

La Mairie me confirme que son règlement d'urbanisme impose des contraintes fortes pour la connexion sur le réseau d'assainissement collectif, et qu'elle veillera à la parfaite conformité.

La pollution supposée, et vraisemblable, de la casse automobile existante est du ressort de la négociation global, avec son relogement, entre l'occupant actuel et l'aménageur.

Je pense que cela constitue une réelle opportunité pour assainir, selon les normes existantes, ce secteur.

A cet égard, il est à noter que le degré de pollution est une condition suspensive dans le protocole si il remet en cause l'économie du projet.

Il n'y a pourtant aucune ambiguïté sur les obligations que devra respecter le nouveau propriétaire pour recevoir du public.

Le bilan CO2 ou les nuisances sonores d'environnement seront certes amplifiés.

La proximité de la gare avec le site retenu, la volonté de l'opérateur de travailler avec des « tour operator » pour visites en autocar entre Versailles et Rambouillet sont de nature à minorer ces inconvénients qui resteront pénalisants.

4-7 Sur l'aspect Financier

L'absence « *d'éléments chiffrés (6 Obs.)* » a décontenancé les essartois.

Visiblement inquiets, pour certains d'entre eux, par une « *augmentation des impôts locaux* » qui aurait récemment été de l'ordre de 11 %, ils s'étonnent de ne pas voir dans le dossier les évaluations de « *taxes foncières (4 Obs.)* », « *taxes professionnelles (2 Obs.)* » ou « *Taxes locales d'équipement (2 Obs.)* » alors que la municipalité a motivé sa volonté de faire par un souci fort de trouver des ressources financières à la commune .

D'aucuns craignent « *une exonération* », et d'autres regrettent de voir confier cette opération à un opérateur privé.

La municipalité me confirme que la recherche de moyens financiers pour la commune est un des axes majeurs de ce dossier.

Même si la perte pour cessation d'activité de Conforama, du laboratoire, et d'un industriel pénalise surtout le budget de l'inter Communauté, la mairie recherche des recettes pour ne pas avoir à augmenter drastiquement les charges d'impôts de ses administrés.

Elle estime que si certains, pour conserver un cadre de vie, sont prêts à l'accepter, c'est loin d'être le cas pour tous.

Et donc qu'il n'y a pas eu de négociations d'exonération ce que me corrobore l'aménageur.

Le calcul de charges foncières fait par celui-ci évalue le montant total de cette taxe à 528.000 € dont 416.000 € doivent parvenir dans les caisses de la commune. La municipalité valide ce chiffre, son estimation l'amenant aux alentours de 400.000 €, et précise que cela correspondrait, pour obtenir l'équivalence, à une augmentation de charges d'impôts pour ces concitoyens de 16 %.

La taxe professionnelle n'a pas été estimée, d'abord parce qu'elle sera réglée par les enseignes et qu'à ce stade du projet il est difficile d'en faire une approximation. Parce qu'ensuite, comme nous le savons tous, la nature de cet impôt va être prochainement profondément modifié. Quoi qu'il en adienne il contribuera pleinement au budget de la Communauté de Communes.

La Taxe Locale d'Équipement n'a pas été évoquée.

Elle constitue l'imposition forfaitaire et générale grevant les opérations de constructions, et est affectée au financement des dépenses générales d'urbanisation de la commune.

Elle n'est pas remise en question.

Le choix d'un opérateur privé finançant à cent pour cent son aménagement a été choisi délibérément par la commune qui n'a ni compétence, ni vocation à se substituer à un investisseur.

L'échec de la ZAC « des étangs », où après appel d'offre les concessionnaires pressentis ont déclinés faute d'arriver à un équilibre financier, et dans le souhait commun à la commune et à la communauté de communes de répondre à une problématique locale majeure à savoir :

« La nécessité de dynamiser l'économie locale par le développement de l'activité économique »

Dés lors la société ALTAREA propriétaire d'une partie des terrains, et opérateur reconnu en matière de construction de centres commerciaux paraissait opportune pour la réalisation de cette opération immobilière à vocation commerciale.

4-8 Sur l'aspect Social

Deux types de questions sur ce thème, l'un concernant « *l'emploi* (8Obs.) », le nombre, la qualification, les places réservées aux Essartois etc., l'autre « *la concurrence* (18 Obs.) » générée sur le commerce régional par cette implantation. En particulier les centres de Coignières, St Quentin, Maurepas et, Rambouillet.

Commentaire :

Le nombre d'emplois créés n'a pas été évoqué.

La taille du projet donne des indications 150 à 200 boutiques, Un magasin de grande taille, de la restauration, une administration du centre, de la sécurité, de l'entretien etc..et donc vraisemblablement plusieurs centaines d'emplois potentiels.

Sans doute est-ce vrai qu'il y aura peu d'emploi très qualifié, et qu'une partie importante générera de la circulation de transit ne pouvant ou ne voulant habiter sur place.

Mais il y a une dimension régionale qui n'est pas à négliger pour son impact sur l'emploi et l'activité économique.

Certes la part importante (58,5%) des « *cadres et professions intermédiaires* » recensée aux Essarts, dont on peut subodorer qu'ils sont peu concernés par ces créations d'emploi, mais plus par un choix cadre de vie, engendrant eux aussi d'ailleurs une circulation de transit, n'attendent pas en ce domaine grand-chose du projet .

Mais l'essentiel des emplois locaux sont dans le tertiaire (79,2%) et les deux cent chômeurs locaux recensés peuvent être intéressés par des perspectives de développement.

L'aménageur, qui à terme créera peu d'emploi, ne s'est pas engagé (il ne le peut) sur une origine préférentielle, mais indique qu'il privilégie le partenariat avec les structures d'emploi locales.

Sur la concurrence avec les centres avoisinants ALTEREA fait valoir la spécificité d'un « village de Marques » dont la seule véritable correspondance se trouve dans l'Est Parisien à Marne la Vallée, Val d'Europe précisément.

Pourtant la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Val d'Oise / Yvelines Emet un avis défavorable (Obs. N° 51) faute de précision sur des points clés du projet.

La chambre de Métiers et de l'Artisanat aussi pour d'autres raisons.

Demeure l'incertitude sur « *les moyennes surfaces, ainsi que sur la locomotive de 8000 M2 de surface de vente* »

L'importance du projet avec une zone de chalandise très vaste (7,2 millions d'habitants- zone secondaire trajet de 60 minutes en véhicule) inquiète les organisations professionnelles qui souhaitent plutôt une offre de proximité.

C'est surtout l'attractivité du « village de marques », qui ne semble pas poser trop de problèmes concurrentiels (à part peut-être Rambouillet), mais qui risque de voir se

développer dans son environnement un positionnement plus agressif pour le commerce régional.

L'aménageur n'a pas bouclé son tour de table ou n'a pas souhaité dévoiler, les enseignes qui seront présentes sur le site et à ce stade du projet on peut le concevoir.

Tout au plus peut on acter que son souhait est de se positionner sur une offre originale pour la région, et cela relève de son intérêt propre, sans qu'il soit engagé au delà de son concept de base qui est mentionné au protocole, soit 17.000M2 sur 20.000M2 pour « *accueillir des enseignes moyen haut de gamme destinées principalement à l'équipement de la personne* » .

Ce qui en fait un centre commercial notablement différencié de ceux alentours.

Fait à Montigny le Bretonneux, le 8 décembre 2009,

Le Commissaire enquêteur
Denis UGUEN

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune des Essarts le Roi

**Révision Simplifiée du
Plan d'occupation des sols**

**Secteur des lieux dits : « le Gros Chêne,
La maison neuve, la petite tasse, les siroliers »**

Dit « secteur Maison neuve »

**Enquête publique
9 Octobre 2009 – 9 Novembre 2009.**

**2ème PARTIE :
AVIS MOTIVES**

**Commissaire enquêteur
Denis UGUEN**

1-Rappel de l'Objet de l'Enquête Publique :

La commune des Essart le Roi souhaite procéder à une révision simplifiée de son POS avec pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur des lieux-dits de « Le Gros Chêne, La Maison Neuve, La Petite Tasse, Les Siroliers » dit « secteur Maison Neuve » actuellement classé au POS en secteur NDa, NA, UI et UJa. Cette ouverture à l'urbanisation se traduira par la création d'une zone NAUIC et d'un secteur NAUICa, situés de part et d'autre de la RN10, ceci afin de permettre la réalisation d'un ensemble commercial appelé « Village de Marques », ainsi que le relogement des activités artisanales existantes.

2-Conformité du déroulement de l'Enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage en Mairie, sur les panneaux de la commune ainsi que les publications dans la presse.

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête ;

Considérant que le dossier mis à l'enquête contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur ;

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

3- Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête et de réunions avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après des visites sur le terrain pour mieux comprendre les objectifs visés par l'opération envisagée, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement et me rendre mieux compte de la situation,

Après avoir reçu en mairie au cours de 5 permanences de 3 heures chacune des administrés désireux de s'exprimer, et que l'ensemble de ces personnes m'ait exposé son avis soit , à travers les remarques orales soit , après analyse de l' argumentation écrite qui m'a été communiquée.

Il est à remarquer qu'il se dégage majoritairement dans les observations deux courants globalement opposés.

L'un, essentiellement des résidents de St Hubert, souhaitent conserver un environnement préservé au mieux, pour profiter d'un cadre de vie qui leur est cher et qu'ils ont choisi et en conséquence sont plutôt, voir fortement, contre cette implantation.

L'autre, préférentiellement pour, mettent en avant leur souhait d'un développement économique sur un projet perçu comme original et valorisant pour la commune, même si parfois ils l'amendent ou s'interrogent.

Dans cette « nouvelle querelle des anciens et des modernes », les arguments ne manquent pas.

Pour ce débat, regrettons la moindre participation à l'enquête (59 obs.) et à la réunion de concertation (200 personnes)

Tout d'abord, pour ce qui concerne l'argumentaire juridique, je crois fondée la démarche de la mairie de passer par une révision simplifiée du POS, pour un projet de cette nature.

Certes attendre le PLU aurait permis un débat plus général sur des objectifs globalisés, mais cela fait 20 ans que ce site est en devenir et toujours dans une vision de développement économique ! La crainte de voir l'investisseur chercher d'autres terrains me semblant légitime.

Alors il y a une vraie opposition de principe entre les tenants de l'orthodoxie économique et les, disons, naturalistes.

Rappelons les trois principaux argumentaires de la commune, repris dans les observations :

1. Ressources financières pour l'intercommunalité et la commune
2. Création d'emplois de proximité
3. Requalification Paysagère de la N10

Sur les points 1 et 2 l'on peut regretter le manque d'informations, non pas tant au titre de l'enquête, que pour la concertation.

Mais ceux-ci sont indubitablement les points forts de ce dossier.

Pratiquement tout le monde est d'accord sur l'opportunité du point 3 et beaucoup considèrent le concept architectural intéressant.

Le souhait de conserver un cadre de vie conforme à ses choix est légitime.

L'impact de ce projet sur l'augmentation de la circulation et les dommages environnementaux qui en découlent, fait parties des préoccupations importantes, voir déterminantes pour l'acceptation de celui-ci.

Il y aura, nul n'en doute, une incidence sur le trafic. Ce projet ne sera pas le seul, parmi les réalisations récentes avoisinantes à apporter sa part supplémentaire à l'engorgement réel de la N10.

D'abord les analyses pour la faisabilité, puis les solutions techniques seront apportées par les services compétents de l'état pour ce qui concerne la circulation.

De plus le projet est géographiquement séparé de la ville des Essarts par la N10 et la voie ferrée, et c'est peut-être pour cela qu'il y a eu peu de ses habitants qui ont soulevé les problèmes environnementaux.

Le Hameau de St Hubert se trouve en léger retrait, et les solutions pour aménager le plan de circulation du village afin d'éviter une intrusion massive de visiteurs intempestifs peuvent être mises en place si elle ont l'assentiment du plus grand nombre.

Toutes réalisations enflamment la controverse, mais il m'apparaît que le bilan global dans le cadre de l'intérêt général penche en faveur de ce projet.

Des retombées financières, significatives pour la commune et la communauté de communes ;

Une incidence indubitable sur un marché de l'emploi fortement déséquilibré obligeant la population active locale à d'importantes migrations domicile travail (pour ce qui en ont) ;

Au regard de désagréments (affluence, circulation, environnement) dont les effets peuvent- être limités par des mesures simples ;

et dans le cadre d'un projet jugé majoritairement novateur dans le contexte concurrentiel de la région ;

Ceci permettant d'aménager un espace voué depuis longtemps à cet usage et dont l'état actuel laisse à désirer.

. En conséquences des considérations précédemment développées,

**Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de révision simplifié du POS
Sur le « Secteur Maison Neuve »**

Avec la recommandation suivante :

Examiner avec l'ensemble des habitants de St Hubert un plan de circulation permettant de préserver la tranquillité du hameau.

Fait à Montigny le Bretonneux, le 8 décembre 2009,

Le Commissaire enquêteur
Denis UGUEN

