

Association DELTA

Sud Yvelines (78)



Association DELTA
64 bis, rue de la haie aux vaches
Hameau de St-Hubert
78690 Les Essarts le Roi

RAPPORT D'ETUDES

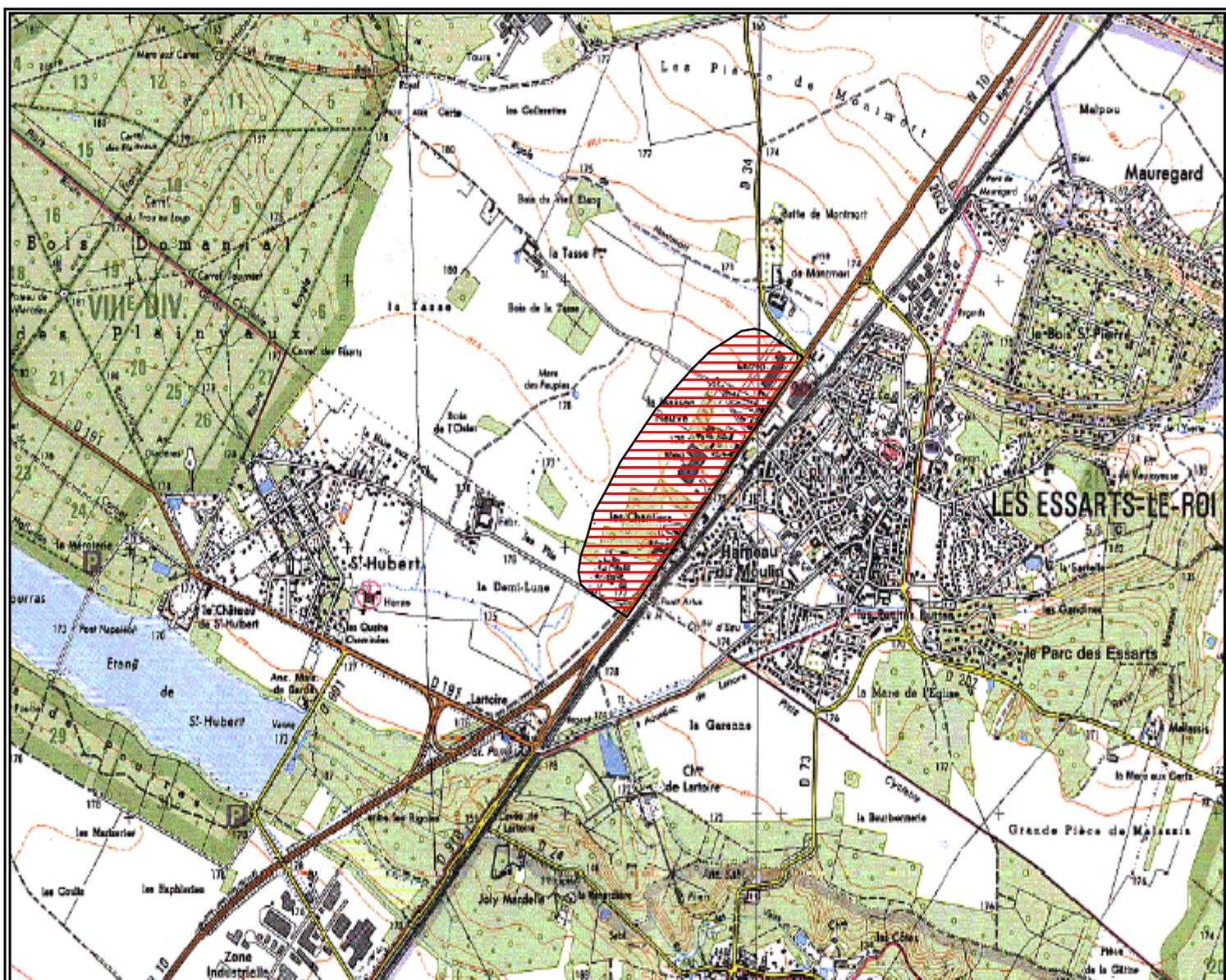
Réf : delta-za-001-a-05

Novembre 2003

Projets de création d'une Zone d'Activité sur l'espace agricole dit du « gros chêne » Commune des Essarts le Roi

Commentaires et remarques

1	<i>Résumé</i>	3
2	<i>Introduction</i>	4
3	<i>Interrogations</i>	5
4	<i>Les dangers économiques</i>	9
5	<i>Les atteintes à l'environnement</i>	12
6	<i>Une urbanisation inappropriée</i>	15
7	<i>Dures réalités d'une ZA existante</i>	16
8	<i>Proposition</i>	18



Lieu d'implantation d'un projet d'une Zone d'activité sur la commune des Essarts le Roi

1 Résumé

L'association DELTA a étudié avec la plus grande attention les projets de création de la zone d'activité du « gros chêne », sous toutes leurs phases. Les travaux ont été menés sur plusieurs mois en coopération avec des associations avoisinantes et de nombreux habitants des communes concernées :

- association du hameau de Saint-Hubert (commune des Essarts-le-Roi)
- association de sauvegarde de Saint-Rémy-l'Honoré (commune de Saint-Rémy-l'Honoré)
- association des agriculteurs (Montmort et La Tasse, commune des Essarts-le-Roi)
- association des Layes (Hameau des Layes, commune des Essarts-le-Roi)
- association Yvelines environnement (Versailles, département des Yvelines)

Cette étude s'inscrit dans la volonté que nous avons de participer et de contribuer, en collaboration avec les municipalités, à un développement juste et maîtrisé de notre région ; développement qui s'attache à préserver l'espace agricole et qui doit se réaliser dans un souci constant de pérennité, de protection de l'environnement et de lutte contre les pollutions sous toutes leurs formes. Cette volonté, en adéquation avec la recherche de « développement durable » est partagée et soutenue par la majorité des habitants de notre région.

Il résulte de cette étude que l'ensemble des projets de création d'une zone d'activité sur les terres agricoles au lieu-dit « du gros chêne » comporte un grand nombre de non-sens, de dangers économiques et d'atteintes à l'environnement et ne présente aucune perspective économique étayée et suffisamment solide pour concevoir un tel projet. En conséquence de quoi, soucieux du devenir des plaines de Montmort et de la Tasse, **nous demandons aux autorités compétentes à ce que ces projets ne soient pas, dans leurs formes actuelles, retenus.**

Les nombreux points développés ci-après montrent qu'il est plus judicieux de travailler à la consolidation des zones existantes, particulièrement la zone de l'aqueduc (*commune des Essarts-le-Roi, zone située à moins d'1 km de la zone envisagée*) et à l'aménagement des abords immédiats de la RN10. Ces ensembles comportent aujourd'hui des friches qui ne sont pas cultivées et des « cimetières » industriels inexploités commercialement et industriellement.

Cet axe d'orientation permettra le maintien des terres cultivées et une réhabilitation des zones existantes.

2 Introduction

Les travaux ont été répartis en 5 domaines, afin d'avoir une approche pluridisciplinaire de l'étude :

- § 3 : La consistance, en tant que telle, des projets tant dans l'adéquation avec le P.O.S. que dans leur viabilité.
- § 4 : Les aspects économiques ; situation des projets dans la conjoncture actuelle.
- § 5 : Les impacts sur l'environnement, le milieu naturel, l'habitat et le patrimoine.
- § 6 : La pertinence d'une zone d'activité à cet endroit (région sud-ouest des Yvelines).
- § 7 : L'analyse d'une zone d'activité existante.

Notre conclusion, § 8, propose un axe d'orientation environnementale, qui privilégie le maintien des terres cultivées et la réhabilitation des zones existantes.

3 Interrogations

3.1 *Contradiction avec le P.O.S. en vigueur*

Les instructions et recommandations, générales et particulières, inscrites dans la révision du P.O.S. du 2 mars 2002 et approuvées par la Municipalité, relèvent clairement les incohérences et dangers liés au projet. Ci-dessous sont repris les extraits du P.O.S. concernés :

« - développement très prudent des activités à l'ouest de la RN10, en observant les potentialités régionales, »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 6 _____

« La superficie agricole utilisée moyenne est d'environ 65ha par exploitation ; le nombre d'exploitations était de 11, dont 8 à temps complet en 1995 ; ce nombre est de 6 en 1999, auquel il faut ajouter trois exploitants venant de l'extérieur. »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 16 _____

« La « Mise en valeur des sites et du patrimoine » donne une synthèse sur la sensibilité des différents éléments de paysage en montrant notamment l'importance des espaces à préserver entre fronts urbains et lisières forestières, ce qui impose des limites très strictes aux extensions des tissus urbanisés ; »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 22 _____

« Sur environ 1932ha, le territoire communal compte (1998) : - environ 170ha de friches, délaissés divers et landes ; »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 27 _____

« L'un des enjeux de la révision du P.O.S. est effectivement de veiller à l'arrêt de consommation inutile de terres agricoles, en réfléchissant à la pleine utilisation des territoires déjà urbanisés. »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 27 _____

« Une vérification très complète du réseau des eaux pluviales s'impose, en examinant en particulier toutes les conséquences que peuvent entraîner de nouvelles urbanisations, notamment entre la RN10 et future A12, dans le cadre même de l'entretien des rigoles (Syndicat Intercommunal). Toutefois, il convient de noter que le projet de création d'une zone d'activité au gros chêne pose un problème, à la fois pour recueillir les eaux pluviales dans les bassins de retenue et préserver les périmètres de protection du captage de l'Artoire. »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 31 _____

« Comme pour toutes les communes de même importance, la capacité de financement, relativement limitée, ne permet d'envisager que des opérations d'aménagement très progressives, »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 36 _____

« Le tracé de principe de la future A12, de même que le projet de zone d'activité du gros chêne, mettent en jeu l'équilibre d'un paysage, dont il faut restituer les grandes trames, à l'endroit des chemins de desserte, des vallons, où l'on peut créer des bassins de retenue, et des abords mêmes de la RN10, déjà fortement dégradés par l'existant. »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 52 _____

« Suivant un objectif de limitation de consommation des sols, la commune devra rechercher toutes les possibilités d'utilisation des terrains peu ou non occupés au cœur de l'agglomération, dans le tissu urbain. »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 78 _____

« En terme d'activité économique, il sera nécessaire : - de mettre à profit la restructuration des centres anciens pour introduire de petites activités ; - de réhabiliter les paysages industriels et commerciaux. »

_____ Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire _____
_____ le 2 mars 2001, page 78 _____

3.2 *Balancement entre projet intercommunal et projet communal*

En 1998, la zone d'activité du « gros chêne » apparaît sous la forme d'un projet intercommunal du SEPPY avec la volonté première d'implanter des sociétés de hautes technologies.

En 2001, cette même zone est reprise d'un projet de l'intercommunalité Nord sous forme de zone industrielle.

En 2002, la zone du « gros chêne » devient un projet communal, où il est question de zone industrielle et commerciale. La notion de centre commercial y est évoquée.

En 2003, le SEPPY ne donne pas suite au projet de 1998.

Tous ces brusques changements montrent bien l'inconsistance du projet tant dans ses nécessités et objectifs attendus que dans ses moyens de mise en œuvre. Il en ressort une absence totale de réflexion approfondie et de concertation collective.

En revanche, il y a une volonté évidente d'obtenir rapidement et à tout prix [on pourrait dire par n'importe quel moyen] un hypothétique nouvel apport financier. Cette vision à très court terme et uniquement financière est antinomique avec toutes notions de protection de l'environnement et de pérennité.

3.3 *Trop peu d'entreprises intéressées*

En septembre 1998, la société BEPIC, conseil en stratégie de développement, a rendu les résultats de l'enquête menée sur 500 entreprises de plus de 10 salariés, ayant reçu un courrier du SEPPY leur présentant le projet de Parc d'Activité des Essarts-le-Roi et les invitant à répondre à un questionnaire sur leur politique d'implantation en général et plus précisément sur leur avis quant à ce projet. Seulement 12 entreprises ont répondu à ce courrier. Le BEPIC a alors procédé à une enquête téléphonique auprès de 50 entreprises.

Le résultat de ces enquêtes, courriers et appels téléphoniques est que seulement 5 entreprises ont répondu être éventuellement intéressées.

3.4 *45ha, une surface disproportionnée*

En France, la taille moyenne d'une ZAC est de 25.5ha (22.7ha en Ile de France). Cette moyenne était de 28ha en 1996, avant d'être régulièrement en baisse. La moitié des ZAC ne dépassent pas les 12ha.

Pour la commune des Essarts-le-Roi, qui compte 6 225 habitants (chiffre de 1999), envisager une zone d'activité de 45ha est un projet disproportionné tant dans sa conception et dans le remplissage de cette dite zone que dans l'entretien qu'elle nécessiterait tout au long des prochaines années.

Une telle zone amènerait une modification profonde de l'aspect et du caractère de la commune, ainsi que des communes avoisinantes et une telle modification n'est ni demandée, ni désirée par les habitants qui se sont installés aux Essarts le Roi, attirés par le calme du village et son environnement.

3.5 Pas d'utilité exprimée

Ni les habitants des cinq communes nord du canton de Rambouillet (Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Auffargis, Les Bréviaires, Saint-Léger-en-Yvelines), ni leurs municipalités n'ont exprimé un réel besoin justifiant la création de la zone d'activité du « gros chêne ».

Tout au plus, les communes d'Auffargis et des Bréviaires l'évoquent d'ici une décennie, dans le document intitulé [*Canton de Rambouillet, Intercommunalité Nord, Première note de synthèse, document de travail, agence Initiatis*].

Le voisinage de Coignières, Saint-Quentin en Yvelines et Rambouillet, ainsi que la proximité de Chartres et Paris offrent aux habitants un large bassin d'emploi, de commerces et de services. Il n'y a aucune nécessité à développer de nouveaux grands commerces sur la commune des Essarts-le-Roi.

En revanche, il est essentiel d'aider au développement du centre ville en incitant et en favorisant l'installation de nouveaux petits commerçants [épicerie, prêt-à-porter, artisan, etc]. La création d'une zone d'activité contribuerait au contraire à la disparition de cette animation en centre-ville. L'absence totale de centre-ville animé sur Coignières en est un exemple.

4 Les dangers économiques

4.1 *Mutilation dangereuse de l'outil de travail des agriculteurs*

Dans la conjoncture agricole actuelle, une exploitation céréalière qui ne s'agrandit pas voit son revenu baissé . Quand, en plus, sa surface est réduite, on met en péril son équilibre entier. En effet, tous les investissements déjà réalisés ne correspondent plus à la taille de l'entreprise et celle-ci risque de ne plus pouvoir en assumer le coût financier ; ce qui peut se traduire par sa disparition.

Les plaines de Montmort et de la Tasse [400ha] sont des terres entièrement cultivées par deux exploitations agricoles familiales [ferme de Montmort et ferme de la Tasse]. Amputer ces exploitations péri-urbaines de 45h revient à les condamner à terme.

4.2 *Non remplissage de la zone existante de l'aqueduc*

La zone de l'aqueduc, située sur la commune des Essarts-le-Roi est loin d'être remplie et possède aujourd'hui des cimetières industriels.

La création d'une nouvelle zone d'activité ne va certainement pas arranger cet état d'inoccupation qui s'explique, en partie, par la proximité de forts pôles d'attraction tels que Coignières et Saint-Quentin-en-Yvelines. Les entreprises souhaitant s'installer dans la région vont principalement s'orienter vers ces deux pôles.

Il nous semble prioritaire, pour des raisons économiques, sociales et environnementales, d'orienter les réflexions et les actions sur le réaménagement et la consolidation de la zone existante de l'aqueduc. C'est dans cet axe que nous devons, municipalités et associations, travailler.

«Aménageons la terre, avant de promettre la lune ... ».



Photos prises dans la zone de l'aqueduc (novembre 2002)



Photos prises dans la zone de l'aqueduc (novembre 2002)

Panneaux et Cimetière industriel

4.3 Inadéquation avec la conjoncture régionale de l'immobilier d'entreprise

La conjoncture régionale de l'immobilier d'entreprise n'est en rien favorable à un tel projet. Beaucoup de locaux sont aujourd'hui vacants sur Coignières et la Verrière.[par exemple le long de la RN10 aux abords de l'entreprise Valéo].

La création d'une nouvelle zone n'arrangerait en rien cette situation et l'exposerait aux mêmes risques.



Coignières (novembre 2002)

5 Les atteintes à l'environnement

5.1 *Pollution des étangs de St-Hubert et des nappes d'eau souterraines*

Ce point est à notre sens fondamental, au regard des multiples dégâts irrémédiables déjà faits à notre environnement et son patrimoine historique.

Les étangs et rigoles de la région, d'un très grand intérêt historique, doivent être incontestablement protégés. Or, l'implantation d'une telle zone d'activité en serait une source de pollution catastrophique.

Le document [*Zone d'activité intercommunale du gros chêne ; Orientations d'aménagement ; SEPPY*] de février 1998, précise au paragraphe {1.1.2. *Milieu physique et naturel*} :

«..... ainsi que les étangs, sont des éléments constitutifs du vaste système hydraulique construit entre 1665 et 1668 par Louis XIV pour l'alimentation des bassins de Versailles. Tous ces cours d'eau prennent leur source dans un site très restreint, entre Rambouillet et Les Essarts-le-Roi : il existe en effet dans ce secteur un vaste « château d'eau » souterrain dont le réseau de distribution est considérable. D'importantes nappes souterraines accompagnent les cours d'eau qui sont alimentés par un réseau de rigoles et de drainage. **Cet ensemble hydrographique est très vulnérable à la pollution, phénomène lié à la nature des sols, aux faibles pentes et aux problèmes d'entretien.** »

Au paragraphe {2.1 *Topographie et hydrographie*} du même document, il est écrit :

« **Les pentes faibles et le réseau hydrographique, sensible aux pollutions, sont les principales contraintes de l'aménagement du site** ».

5.2 Mutilation d'un des plus important poumon vert de l'Île de France

Le document [*Zone d'activité intercommunale du gros chêne ; Orientations d'aménagement ; SEPPY*] de février 1998, précise au paragraphe { 1.2 *Les documents de planification* } : « Le Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France, SDRIF, destine le secteur sud-ouest de la région parisienne à une vocation de « poumon vert » de l'agglomération. ».

Or c'est bien de ce poumon vert qu'il est question d'amputer 45ha !

Le même SDRIF est cité dans l'extrait du porter à connaissance du 27 mars 1997, inclus dans le Rapport de présentation, vu pour être annexé à la délibération du Maire en date du 2 mars 2001, page 74 :

« Le schéma Directeur Régional d'Île-de-France, révisé le 26 avril 1994, est marqué par la volonté de promouvoir un développement harmonieux de la région capitale en s'inscrivant dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée de l'Île-de-France, en solidarité avec le Bassin Parisien.

Cet objectif suppose de ralentir la croissance démographique de l'Île-de-France, tout en favorisant le rééquilibrage de l'espace régional, tant en terme d'environnement, de solidarités urbaines que d'échanges. **Dans ce contexte, la croissance du Département des Yvelines devrait connaître une nette décélération.**

Le projet d'aménagement inscrit au Schéma Directeur Régional, traduction de cet objectif, **est fondé sur la protection et la valorisation des espaces naturels, boisés et agricoles** et sur une organisation urbaine polycentrique. Il structure l'espace urbain régional autour de pôles dont la taille, les fonctions et la situation doivent permettre la protection des espaces naturels et la pérennité de l'activité agricole, tout en assurant des fonctions de centralisation . »

Il est clair que le projet de Z.A du « gros chêne » va dans un sens contraire à celui engagé par les instructions et recommandations du SDRIF.

5.3 Mise en péril des fermes de Montmort et de la Tasse

L'implantation de la Z.A dans sa définition actuelle menace directement le patrimoine culturel et architectural de notre région auquel nous sommes tous très attachés.

La ferme de la Tasse datant du début du XVIII^e siècle et la ferme de Montmort datant du XIV^e siècle et dont subsiste une tour carrée très caractéristique de cette époque, se trouveraient enclavées dans cette ZA.

La question se pose alors du devenir de ces deux fermes et des agriculteurs qui y demeurent, si leur outil de travail se retrouve coincé au milieu d'une multitude de commerces et des infrastructures incompatibles à la vie agricole (circulation de tracteurs, ...).

Nous devons mettre notre énergie à préserver ce que le temps n'a pas altéré et protéger ce qui constitue le patrimoine historique de notre région.

6 Une urbanisation inappropriée

6.1 Proximité de St- Quentin en Yvelines et de Coignières

Créer une nouvelle zone d'activité à 3 km de Coignières, 15 km de Saint-Quentin-en-Yvelines et 8 km de Rambouillet contribue à une mauvaise répartition géographique de l'activité économique de notre région. Une telle implantation augmenterait l'entassement d'entreprises et de commerces dans un même secteur et exposerait ces derniers à une concurrence dangereuse.

De plus, la proximité de la zone de Coignières crée nécessairement un risque difficilement contrôlable de voir la jonction se faire entre les 2 zones !

6.2 Etat dégradé du front bâti de la RN10

Le front bâti de la RN10, aux côtés des constructions, offre un état dégradé avec des zones en friche. Il est nécessaire de réaménager cet espace à l'abandon, qui n'est pas en exploitation agricole et qui ne fait l'objet d'aucune utilité si ce n'est malheureusement de servir de décharge à tout-va.

Ce réaménagement, en synergie avec la consolidation de la zone de l'aqueduc, contribuerait à l'essor de la commune sans empiéter sur les terres agricoles.



Photos prises le long de la RN10 aux Essarts-le-Roi (novembre 2002)

7 Dures réalités d'une ZA existante

Nous pensons que ce paragraphe se passe de tous commentaires ...



Coignières (novembre 2002)



Coignières **Passage du GR 11 !** (novembre 2002)



Coignières, cimetières industriels (novembre 2002)



Le tableau ci-dessous présente le montant des taxes sur 7 communes dont celle de Coignières :

TAXE	Bases réelles 2001 En Francs		Taxe d'habitation			
	Nb d'habitants	Nb de foyers	Tx	Base	Produit	Moy. / Foyer
Coignières	4 257	1 403	8,28%	26 150 000	2 165 220	1 543
Les Essarts	6 225	1 900	11,50%	56 626 742	6 512 075	3 427
Le Perray	5 953		10,62%	57 003 332	6 053 754	
Auffargis	1 902		11,00%	21 183 145	2 330 146	
St. Leger	1 338		7,86%	18 189 794	1 429 718	
Les Bréviaires	1 045		8,87%	8 601 840	762 983	
Gambaiseuil	58		4,82%	741 974	35 763	
			Taxe sur foncier bâti			
Nb d'habitants	Nb de foyers	Tx	Base	Produit	Moy. / Foyer	
Coignières	4 257	1 403	10,11%	78 480 000	7 934 328	5 655
Les Essarts	6 225	1 900	11,44%	45 014 400	5 149 647	2 710
Le Perray	5 953		13,83%	46 195 299	6 388 810	
Auffargis	1 902		9,50%	15 199 044	1 443 909	
St. Leger	1 338		8,55%	13 208 434	1 129 321	
Les Bréviaires	1 045		9,31%	6 980 104	649 848	
Gambaiseuil	58		8,68%	374 506	32 507	
			Taxe sur foncier non bâti			
Nb d'habitants	Nb de foyers	Tx	Base	Produit	Moy. / Foyer	
Coignières	4 257	1 403	61,27%	387 000	237 115	169
Les Essarts	6 225	1 900	50,33%	528 810	266 150	140
Le Perray	5 953		44,45%	596 297	265 054	
Auffargis	1 902		49,52%	433 599	214 718	
St. Leger	1 338		52,39%	386 226	202 344	
Les Bréviaires	1 045		40,34%	280 706	113 237	
Gambaiseuil	58		35,35%	172 878	61 112	
			Taxe professionnelle			
Tx	Base	Produit				
Coignières	11,95%	177 680 000	21 232 760			
Les Essarts	15,47%	24 655 750	3 814 245			
Le Perray	11,30%	74 675 492	8 438 331			
Auffargis	12,68%	5 246 374	665 240			
St. Leger	8,95%	4 199 559	375 861			
Les Bréviaires	10,92%	2 336 489	255 145			
Gambaiseuil	14,40%	20 796	2 995			
Moy. / Foyer des taxes [habitation + foncier bâti]						
Coignières			7 199			
Les Essarts			6 138			

Il apparaît que le montant moyen des deux principales taxes payées par l'ensemble des foyers (taxe d'habitation + taxe foncière) est plus élevé sur Coignières qu'aux Essarts-le-Roi, et ceci malgré une ressource par la taxe professionnelle presque 7 fois supérieure. Ainsi, l'implantation d'une zone d'activité n'engendre pas systématiquement un allègement des taxes dues par les habitants alors qu'elle nuit fortement à leur environnement et à leur qualité de vie.

8 Proposition

Reprenons une phrase clef du P.O.S. en vigueur pour la commune des Essarts-le-Roi :

« L'un des enjeux de la révision du P.O.S. est effectivement de veiller à l'arrêt de consommation inutile de terres agricoles, en réfléchissant à la pleine utilisation des territoires déjà urbanisés. »

En synthèse de cette étude, et allant entièrement dans le sens donné ci-dessus, l'association DELTA demande aux autorités compétentes, au nom de toutes les personnes et associations qui la composent, qui la soutiennent et qui partagent cet avis,

- **Qu'aucun des projets de zone d'activité du gros chêne ne soit retenu.**
- **Que cette zone « pyjama » soit supprimée lors de la révision du SDRIF**
- **Que les terres cultivées de cette zone soient reclassées en terre agricole**

Les nombreux points développés montrent qu'il est plus judicieux de travailler à la consolidation des zones existantes, particulièrement la zone de l'aqueduc (*commune des Essarts-le-Roi, zone située à moins d'1 km de la zone envisagée*) et à l'aménagement des abords immédiats de la RN10 .

Cet axe d'orientation permettra le maintien des terres cultivées et une réhabilitation des zones existantes.

CONCLUSION :

- Respectons les terres agricoles !
- Protégeons le patrimoine historique – étangs – rigoles – fermes – au lieu de les détruire à jamais !
- Aménageons la Terre avant de promettre la Lune – aménagement et consolidation de la zone de l'aqueduc et des espaces en friches !
- Travaillons à un développement durable !
- « nous n'héritons pas la terre de nos ancêtres mais nous l'empruntons à nos enfants » !