



Les Essarts le Roi, lundi 9 novembre 2009

**Association DELTA**  
**64 bis rue de la haie aux vaches**  
**Hameau de St Hubert**  
**78690 Les Essarts le Roi**  
**Tel : 01 34 84 68 07**

**Monsieur Denis UGUEN**  
**Commissaire enquêteur**  
**Mairie des Essarts le Roi**  
**78690 Les Essarts le Roi**

**Objet : Enquête publique mise en révision simplifiée du POS**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'analyse exposée ci-dessous a été réalisée par l'association DELTA qui fédère quatre autres associations ainsi que 80 adhérents directs, ce qui, avec une adhésion par foyer, représente environ 600 habitants. L'association DELTA a été agréée pour la protection de l'environnement par un arrêté préfectoral en date du 30 mars 2007 pour ses actions environnementales dans son secteur d'influence intercommunal sur les communes des **Essarts le Roi et de St Rémy l'Honoré**. Notamment un projet de classement en Zone Agricole Protégée des plaines situées entre les communes des Essarts le Roi et de St Rémy l'Honoré est en cours d'approbation préfectorale. Le périmètre de ce projet a été validé par la Chambre d'Agriculture des Yvelines et la Commission Départementale d'Orientation Agricole. Pour mieux situer l'enjeu de cette révision simplifiée, nous vous proposons un court historique qui montre combien ce secteur fait l'objet de controverses entre l'urbanisation et la conservation de ses terres agricoles.

### **L'origine de la zone**

C'est le SDRIF de 1994 qui définit une zone "pyjama" partiellement urbanisable implantée sur des terres agricoles qui se trouveraient ainsi enclavées entre la RN10 et le projet de prolongement autoroutier de l'A12



**SDRIF 1994**  
**Commune des**  
**Essarts le Roi**

Le SEPPY (Syndicat d'Etude et Programme du Pays d'Yvelines -aujourd'hui dissout-) a réalisé sur cette zone une étude d'urbanisation complète et très élaborée qui a démontré le peu d'intérêt accordé par les entreprises à ce site. Les raisons sont d'ordre géographique et surtout concurrentiel avec la présence des pôles d'activités déjà présentes sur les villes voisines Rambouillet, Coignières et Maurepas, Saint Quentin en Yvelines. Cette concurrence s'est encore accentuée par les récentes extensions commerciales réalisées sur ces zones d'activités déjà existantes

Lors de la récente révision du SDRIF, le Conseil Régional d'Ile de France a proposé 3 versions relatives à la commune des Essarts le Roi.

La version V1 du projet du SDRIF avait désigné ce secteur en urbanisation conditionnelle au projet de prolongement de l'A12

### LES SECTEURS D'URBANISATION CONDITIONNELLE

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée, au-delà des principes généraux appliqués aux urbanisations préférentielles, au respect de conditions spécifiques. En plus de quelques grands secteurs d'importance régionale, le zonage en urbanisation conditionnelle est aussi utilisé pour quelques sites plus limités dont l'urbanisation requiert des conditions préalables.

Il convient d'éviter que des aménagements ou occupations **hâtifs et désordonnés** ne viennent compromettre le potentiel de développement et de densification urbaine ou la cohérence de ces sites.

Il est souhaité que la plus grande part possible de cette construction se fasse par densification des tissus urbains constitués, par l'utilisation optimale des zones mutables qu'ils renferment et par la consommation de la manière la plus compacte et la plus économe possible d'espaces agricoles.

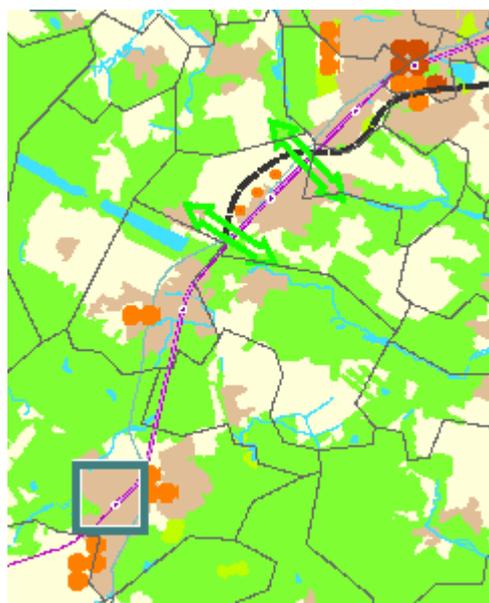
Priorité est donnée à la densification des tissus urbains existants, ne privilégiant pas les extensions nouvelles.

Dans le cadre d'un SCOT, les espaces à urbaniser peuvent être redistribués en continuité de l'urbanisation existante, notamment en vue de les regrouper, ou pour assurer une meilleure préservation des espaces ouverts et des continuités et liaisons vertes.

Mais il faut préserver le potentiel de ces secteurs des occupations du sol hâtives, désordonnées, ou contraires à leur vocation, réserver ou maintenir certaines fonctions ou certains programmes, définir les éventuelles dispositions urgentes ;

### Les Essarts-le-Roi (Yvelines)

L'urbanisation à l'ouest de la RN 10 au niveau des Essarts-le-Roi **ne sera possible** qu'en cas de réalisation du prolongement de l'A12 qui enclaverait un secteur d'espaces actuellement agricoles entre la N10 et la future A12.



SDRIF Version 1

Projet(s) (infrastructures, OIN, PEB, PIG...) dont la responsabilité et/ou la maîtrise d'ouvrage relèvent de l'État et qui s'imposent de par la loi. A ce jour ils ne requièrent pas l'accord de la Région qui souhaite en négocier le principe, la définition, la localisation et les modalités de réalisation

Continuité écologique  
ou coupure d'urbanisation à maintenir



#### Vocation Urbaine

Espace urbanisé



Secteur préférentiel de densification



Secteur préférentiel d'urbanisation



Secteur d'urbanisation conditionnelle



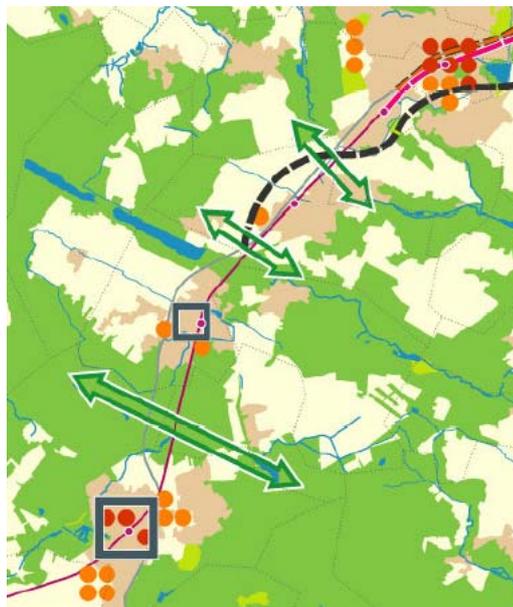
Pôles de centralités à conforter  
hors agglomération parisienne



La version V2 du projet du SDRIF avait supprimé toute urbanisation nouvelle dans ce secteur en référence au projet de classement en Zone Agricole Protégée « ZAP ». Suite à la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,



**SDRIF Version 2**



**SDRIF Version 3**

La version V3 du projet actuel du SDRIF a subi un important lobbying politique pour consentir une pastille à ce secteur en inscrivant le projet de prolongement de l'A12 comme une liaison de principe imposé à la Région par l'Etat.

**L'espace concerné par la mise en révision est donc subordonné à la réalisation du prolongement de l'A12.**

Si un principe de tracé a été retenu à l'issue du débat public, la DDEA n'a pas transmis par un porté à connaissance une implantation exacte, ni réclamé de réserve foncière. Il apparaît donc que ce projet s'arroge des limites virtuelles non définies par l'administration de référence.

## **L'information au public**

La délibération municipale du 18 juin 2009 qui prescrit la mise en révision propose en concertation publique du 14 septembre 2009 sur la « Feuille Essartoise N°6 » deux études d'implantation possible indiquant que le choix définitif sur le périmètre fera l'objet d'une nouvelle délibération. Cette délibération n'a jamais eu lieu, pire anticipant le débat, l'unique périmètre proposé en MRS est déjà présenté le 10 septembre 2009 à l'examen conjoint personnes publiques associées. Ce double langage est de nature à embrouiller la compréhension du projet d'autant que l'implantation N°1 ne répond pas à une exigence primordiale de la délibération initiale de requalifier le paysage par le traitement des friches en bordure de la RN10 permettant de valoriser la commune.

## **Les incohérences administratives**

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que la modification envisagée ne réduise pas un espace boisé classé, une **zone agricole** ou une **zone naturelle** et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La zone NDa du secteur Est de la RN10 est classée en **zone naturelle** protégée, « le secteur NDa regroupe l'ensemble des sites naturels, le plus souvent boisés où à l'état de friche constituant la trame d'espace naturel de la commune dont la sensibilité paysagère exige protection »(POS)

Les zones Na : « il s'agit d'une zone naturelle urbanisable à terme, ne disposant pas actuellement des équipements nécessaires » (POS) Ces **zones agricoles** considérées à tort comme réserve foncière sont dans leur majorité cultivées en céréales, objets de baux agricoles et soumises à la PAC (Politique Agricole Commune) C'est toute l'ambiguïté administrative, d'un côté le soutien agricole, de l'autre une situation précaire qui dure depuis 20ans. Les échecs des différents projets dont déjà ALTAREA (Retail Park) qui se sont succédés au gré des mandatures municipales et communautaires témoignent que ce secteur ne se prête pas du tout à l'urbanisation.

**Il faut remettre les parcelles classées Na en zone NC afin de ne pas maintenir les agriculteurs dans l'incertitude**

« Il convient d'éviter que des aménagements ou occupations **hâtifs et désordonnés** ne viennent compromettre le potentiel de développement et de densification urbaine ou la cohérence de ces sites. »(SDRIF)

Pour être validée, cette révision doit être approuvée avant le 1er janvier 2010, on notera l'extrême précipitation de ce projet alors que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisation est prévue pour 2010. Ce futur document portera sur un programme d'aménagement global du territoire de la commune, dans un équilibre environnemental incluant l'agriculture comme un élément incontournable de la politique d'aménagement cohérente des zones urbaines.

**Il nous paraît plus avisé de réfléchir sans précipitation ni butée calendaire à l'élaboration très prochaine du PLU.**

## L'Agenda 21

Bulletin municipal n°2 Octobre 2008

# Agenda 21, la commune s'engage

Un agenda 21 est un programme d'actions pour le XXI<sup>e</sup> siècle qui doit appliquer les principes et recommandations du développement durable à l'échelle d'un territoire. Il est élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire concerné.

Le **développement durable** désigne un juste équilibre entre les contraintes environnementales, sociales et économiques. C'est donc un développement qui veut répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

**Un agenda 21 : une démarche efficace pour un respect raisonné de l'environnement...**

**Les trois grandes étapes d'un agenda 21**

- **Elaboration d'un diagnostic** : l'objectif de cette première phase est d'identifier les atouts et faiblesses de notre commune en matière de développement durable. Cette phase se déroule en général sur deux ou trois ans.
- **Analyse du diagnostic et choix des actions à mener** : cette étape aboutit à l'élaboration d'un « diagnostic partagé » par l'ensemble des participants au projet et qui sert de fondation à la réalisation définitive de l'agenda 21.
- **Rédaction de l'agenda 21** : véritable plan d'action validé par la municipalité, il regroupe les actions et les thèmes qui seront engagés par la municipalité et l'ensemble des Essartois qui souhaitent adhérer à ce projet.

La municipalité des Essarts-le-Roi a décidé de s'engager dans la construction d'un agenda 21. C'est un projet à long terme. La mise en place de « jardins familiaux » n'est que le début d'une longue suite d'actions (circulation sur la route d'Auffargis, circulation et sécurité aux abords du groupe scolaire Gallot, ...).

Pierre Cagin et la commission urbanisme

Difficile de comprendre cet engagement vers un développement durable en proposant un projet comprenant 1800 places de parking voire plus si nécessaire dont une grande partie devrait s'implanter sur des terres céréalières alors que **la politique gouvernementale sur l'environnement incite** à limiter la consommation de terres agricoles et à assurer les conditions d'un renversement de tendance dans la répartition des déplacements entre les différents modes de transports en diminuant l'usage de la voiture individuelle pour la préservation de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores.

## **L'intérêt général**

Comment apprécier l'intérêt général à caractère privé ? Selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12, le dossier de l'enquête publique doit être complété par une **notice présentant l'opération d'intérêt général**. Ce document n'est pas présent. C'est assurément **l'intérêt privé qui prédomine**.

La taxe professionnelle qui est un lien fiscal entre les territoires et les entreprises qu'ils accueillent est actuellement remise en cause par le gouvernement. Cette taxe trop sectorisée (communes et communauté de communes) traduit souvent une urbanisation égocentrique, sans réel besoin pour les habitants. C'est ainsi que chaque commune veut sa **Zone** et que les paysages de nos régions sont hachés de bâtiments disparates et bigarrés.

## **Absence de concertation et d'appel d'offre**

Comment, de nouveau, apprécier l'intérêt général alors qu'aucune concertation sur les attentes et besoins de la commune et de ses habitants ne s'est faite en amont, de même qu'aucun appel d'offre public n'a permis de comparer plusieurs propositions !

Le projet de mise en révision simplifiée du POS est lié, dans sa forme et dans son contenu, au projet d'Altearea, bien que le premier relève d'une démarche administrative publique et le deuxième d'une démarche spéculative privée ! A l'inverse de ce projet, les habitants de la commune sont en droit d'attendre de leurs élus une réflexion posée, le respect du principe de concertation et d'appel d'offre ouverte et la possibilité de comparer entre plusieurs propositions.

## **Le transfert du Centre de dépollution Automobile.**

Ce centre de dépollution automobile est implanté aux Essarts le Roi depuis longtemps. Son rôle sociétal d'intérêt général est primordial, toutefois si il devait être transféré, un diagnostic de son site actuel s'impose pour définir les risques potentiels et si on devait implanter d'autres activités y compris des parkings, il serait obligatoire d'effectuer un traitement soit in situ soit par excavation des terres polluées et leur transport vers des centres d'enfouissement .....à trouver !

Le maintien in situ de ce centre éviterait de polluer un espace supplémentaire.

## **La Duperie**

Le « village de marques » est devenu une reprise mercantile des magasins qui étaient autrefois accolés à l'usine de production. Dans cette période de délocalisation importante de la production, il ne faut pas être dupe et tenir pour certain que les articles exhibés seront des purs produits importés issus d'une fabrication spécifique dite d'« invendus » ?

## **Le plan de circulation**

Cette étude réalisée pour le compte du promoteur ALTAREA est essentiellement orientée sur l'accès au « village de marques ». Elle dévoile un important dysfonctionnement sécuritaire du à la configuration « accès unique ». Elle comporte aussi beaucoup de manquements notamment les impacts sur la circulation essartoise, des hameaux de St Hubert et de Maisons neuves. L'entrée ou la sortie pour régler le problème des livraisons par des poids-lourds ou autres ne sont pas définies. Un flou subsiste quand à l'accès poids-lourds par les dimensionnements du souterrain et des giratoires. **On notera aussi que cette étude répond à l'implantation N° 2 de la « Feuille Essartoise N°6 » non retenue dans le cas de cette mise en révision simplifiée.**

## L'avis de l'association DELTA

Ce secteur est essentiellement naturel et agricole. Toutes les parcelles cultivées soumises à la PAC doivent être incluses dans la Zone Agricole Protégée en cours de validation.

L'ancien bâtiment « Conforama » qui n'est plus aux normes et qui est inesthétique doit être réhabilité voire supprimé. Comme son espace ne peut hélas pas redevenir agricole. (Effet irréversible) il convient d'étudier son remplacement dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement des friches en bordure de la RN10 en préservant les beaux arbres. Certaines villes ont entrepris avec succès des éco-quartiers mêlant habitations, bureaux, commerces de proximité et espaces verts anticipant les normes thermiques obligatoires en 2012. Voilà une des orientations possibles pour affirmer l'identité du village des Essarts le Roi en conformité avec son engagement « Agenda21 » et l'insertion de la commune dans le Parc Naturel Régional souhaité par le projet d'extension engagé par le Conseil Régional.

**Nous demandons l'annulation de ce projet précipité.**

Nous espérons que cette courte analyse mais dont certains éléments sont de nature à justifier l'annulation administrative et juridique de cette mise en révision simplifiée du POS vous aidera en toute connaissance de cause à motiver votre avis personnel et surtout les raisons qui en déterminent le sens sur l'issue de cette enquête publique.

Restant à votre disposition pour toutes informations et documents supplémentaires que vous souhaiterez avoir, nous vous adressons, Monsieur le commissaire enquêteur, nos salutations les plus distinguées.

Le président  
Jean-Marc Rabiant

**PS :** Conformément à l'agrément préfectoral pour la protection de l'environnement, ce courrier sera transmis à Madame Anne Bocquet Préfète des Yvelines.

Pièce Jointe : Dans le respect de l'environnement, un CD contenant les documents ci-dessous :

- Dossier « Aménageurs »
- Dossier « DELTA »
- Dossier « Etudes de marché »
- Dossier « MRS 2005 » comprenant le Rapport de l'enquête publique de 2005.
- Dossier « Schéma Directeur »