

Jean Louis LANDRÉ  
32 résidence des Gros Chênes  
91370 Verrières le Buisson

**Commune de Maurepas  
Yvelines**

**Rapport concernant l'enquête préalable  
à la modification du plan d'occupation des sols partiel  
de la zone d'activités de PARIWEST**

**Consistance du projet de modification.**

Le plan d'occupation des sols partiel de la zone d'activités de PARIWEST a été approuvé en 2000. En relayant la réglementation du lotissement se trouvant à l'origine du développement de ce secteur de Maurepas, dans les années 1970, il avait pour objectif d'organiser ce quartier d'activités en tenant compte des modifications économiques à prévoir du fait de la crise de l'immobilier de bureaux, de l'échec du concept de cité de l'automobile et de la dégradation des surfaces commerciales.

Le POS a fait depuis l'objet d'une modification, en 2002, pour s'adapter à l'évolution de la demande en permettant une extension commerciale de moyennes surfaces et le déplacement, à l'ouest de la zone d'activités, de la station service exploitée par la société AUCHAN.

La société AUCHAN souhaite aujourd'hui augmenter de 2500 m<sup>2</sup> sa surface de vente. Cette extension a fait l'objet d'une autorisation de la CDEC. Ce projet, tel qu'il est conçu, nécessite la levée partielle d'une prescription d'inconstructibilité de surfaces commerciales le long du CD 13.

A l'occasion de cette modification, la municipalité souhaite introduire dans le POS un secteur de plan masse permettant, au-delà du zonage, de définir une organisation générale du secteur commercial en évolution, situé entre la rue Galois et les établissements BAXTER.

L'adoption de ce secteur de plan masse devrait s'accompagner d'un nouveau plan de circulation incitant les automobilistes à moins utiliser le CD 13 pour accéder aux commerces. Sont prévus les modifications suivantes:

- Fermeture partielle du giratoire de la rue de Coignières.

-Création d'un nouveau giratoire desservant la future station service, le stade du bout du clos et l'ensemble commercial par une nouvelle voie le long des établissements BAXTER.

-Fermeture de la rue Marcellin Berthelot depuis le CD 13.

Ces aménagements doivent faire l'objet d'une participation financière de la société AUCHAN, versée au Département.

### **Incidences sur le contenu du POS.**

Le règlement:

-La règle d'inconstructibilité pour les commerces et entrepôts sur une bande de 90 mètres, le long du CD, entre les rue Berthelot et Gallois, est supprimée.

-Les parements de bois sont autorisés.

-Renvoi dans certains articles au secteur de plan masse.

Le plan:

Il comprend deux plans, respectivement intitulés: Plan 1, Zonage et boisement et Plan 2, Circulations douces ( emprises réservées ). Ces plans organisent les différentes circulations. Ils délimitent les emplacements constructibles. Ils positionnent les aires de stationnement et leurs accès. Ils définissent les zones de boisements et plantations.

Les emprises réservées:

Définition d'emprises pour les circulations douces.

Le rapport de présentation:

Insertion des justifications et description du zonage proposé.

### **Déroulement de l'enquête.**

J'ai été désigné pour conduire cette enquête par ordonnance du président du tribunal administratif de Versailles en date du 4 Décembre 2003. J'ai fixé, en collaboration avec les services techniques de la mairie de Maurepas, les modalités de cette enquête. Elle a été prescrite, par arrêté municipal du 23 Décembre 2003, pour une durée de 33 jours du 3 Février au 6 Mars 2004.

Une réunion de préparation s'est tenue en Mairie le 8 janvier. Monsieur le Maire m'a présenté le projet.

J'ai visité les lieux concernés en compagnie de Monsieur Gagnet, chef du service de l'urbanisme et de Madame Chopin, son assistante. Je me suis fait remettre le dossier, pour étude préalable.

L'avis d'enquête a été publié au "Parisien" les 6 janvier et 3 février 2004 et aux "Nouvelles" les 7 janvier et 4 février 2004. Il a d'autre part fait l'objet d'une insertion dans le magazine municipal d'information de février 2004. Il a été publié par voie d'affiches sur les panneaux administratifs de la ville comme l'atteste le certificat du Maire en date du 8 mars 2004. J'ai vérifié la lisibilité de cet affichage.

Le dossier de modification du POS comprenait le registre d'enquête et les deux sous-dossiers suivants:

Premier sous-dossier:

Notice explicative.

Secteur de plan masse, plan 1 et plan 2

Ancien règlement de la zone UL

Nouveau règlement de la zone UL.

Rapport de présentation du POS initial et du POS modifié

Plan de zonage ancien de la zone UL.

Nouveau plan de zonage de la zone UL.

Deuxième sous-dossier:

Désignation du commissaire enquêteur.

Délibération du conseil municipal du 27 novembre 2003

Arrêté du Maire du 23 décembre 2003

Transmission du dossier conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Formalité de publicité.

Certificat de publicité.

Les dossiers mis à l'examen du public ainsi que le registre ont été paraphés par mes soins préalablement.

J'ai tenu, conformément à l'arrêté municipal, trois permanences en Mairie les jours suivants:

Jeudi 5 février 2004 de 14h à 19h.

Mercredi 11 février 2004 de 14h à 17h.

Samedi 6 mars 2004 de 9h à 12h.

J'ai reçu pendant mes permanences quinze personnes. Quatorze observations ont été portées sur le registre de modification du POS, dont sept manuscrites et sept sous forme de lettres agrafées ou collées dans le registre. Lors de ma dernière permanence, j'ai reçu la visite de Madame Lucile DULARD, adjointe à l'urbanisme.

Le projet de modification a été notifié par le maître d'ouvrage le 24 décembre 2003 aux personnes publiques associées. Seule la réponse du Conseil Général des Yvelines est parvenue avant le 6 mars.

A l'issue de l'enquête j'ai clos le registre qui comprenait deux cahiers.

La procédure d'enquête me paraît avoir été régulièrement suivie. Le service de l'urbanisme avait pris les dispositions pour permettre dans ses locaux un accueil du public et un examen des documents dans de bonnes conditions.

### **Observations recueillies durant l'enquête.**

Les observations portées sur le registre sont ci-après rapportées pour l'essentiel de leur contenu. Certaines d'entre elles se trouvent toutefois difficilement lisibles.

Monsieur Michel UGON.

Le nouveau giratoire risque de créer des engorgements à l'ouest du CD13. Il faudrait aménager les carrefours avec le chemin des Bruyères et l'avenue des Marjolaines pour protéger les riverains des Bruyères et des Louveries. Il propose un giratoire, une voirie particulière ou un stop sur le CD13.

Il faudrait assurer une continuité piétonne.

Monsieur Roland BARRES.

Le projet n'a d'autre justification que de faire de l'argent. La zone PARIWEST est une nuisance pour la circulation. Son extension n'aurait pas du être acceptée. Elle ne répond pas à un besoin urgent de la population, la région étant bien pourvue en surfaces commerciales.

Monsieur Bernard PIVERT.

Le stationnement sur le site des camions et camionnettes n'est pas prévu. Les entrées dans le centre commercial lui paraissent insuffisantes.

Monsieur CHAPPAT (ASL AZEMA).

Avis très favorable. Le projet supprime les friches envahissables et les terrains inconstructibles vacants. La demande dans ce secteur est commerciale. Le tracé des circulations douces lui paraît faire double emploi avec les projets de voirie piétonne de l'ASL.

Monsieur Bertrand TOUSSAINT.

Certaines prescriptions limitent trop fortement la création et l'aménagement des espaces. La définition d'une emprise de bâtiments peut être contradictoire avec la vocation de la zone qui doit rester attractive et visible. Dans le cas présent l'emprise bâtie à coté de BAXTER masque les terrains adjacents à JARDILAND en leur enlevant toute constructibilité.

Les espaces verts lui paraissent trop importants, les normes peu adaptées à l'activité. Il propose 20% des espaces libres en espaces verts plutôt que 20% de la surface du lot.

Le CONSEIL GENERAL.

Il s'agit de la réponse à la consultation de la mairie dans le cadre de l'instruction du dossier.

Aux pages 97 et 98 du rapport de présentation, il est mentionné que la commune et le conseil général ont validé l'aménagement du giratoire RD13/rue de Coignières/rue Marcellin Berthelot prévoyant une interdiction physique de circulation pour les véhicules venant de l'ouest vers le village afin d'éviter un trafic de transit. Le Conseil Général n'ayant pas fait apparaître cette disposition dans le dossier de prise en considération du projet, il demande qu'elle ne soit pas mentionnée.

Monsieur et Madame GERARD.

Ils proposent d'améliorer le projet par les mesures suivantes:

- Fermeture de l'accès au parking d'AUCHAN prévu près de NORAUTO pour inviter les véhicules à passer par le grand giratoire de la SEZAC.

- Détourner par arrêté administratif les poids lourds dans la zone d'activité, ceux-ci, pour la plupart, livrant dans PARIWEST.

La vente des terrains amènera d'autres véhicules sur le CD13. Il est impératif de limiter au maximum la circulation sur cette voie.

Monsieur Olivier DAUDET.

Le projet extension d'AUCHAN, s'il se réalise, devra apporter de sérieuses garanties au regard des problèmes générés. La réduction du CD13 à une voie dans le sens Est-Ouest en 1998 a permis de réduire le trafic et le nombre des accidents mais cela lui paraît encore très insuffisant.

Il constate que l'implantation de la zone commerciale de PARIWEST a été le début de la disparition des petits commerces qui permettaient d'entretenir la cohésion dans les quartiers et favorisaient la communication.

Il remarque l'hégémonie du groupe AUCHAN sur les trois communes de MAUREPAS, COIGNIERES et PLAISIR.

Il observe que PARIWEST n'est accessible qu'en voiture en dépit des problèmes de sécurité et de pollution.

Il déclare que ce projet porte atteinte à l'économie locale en concurrençant les petits commerces, en créant des emplois peu qualifiés contrairement aux petites et moyennes entreprises.

PARIWEST est, selon lui, la première source de pollution de la ville.

Le CD13 est utilisé pour les livraisons d'AUCHAN. Depuis 1998 rien n'a été fait pour orienter les poids lourds dans la zone d'activité. Il dénonce les nuisances diverses que doivent supporter les riverains du CD13.

Il constate, chiffres de la DDE à l'appui, que le trafic sur le CD est trois fois et demie plus élevé que la moyenne des CD du département.

Ses propositions:

Suppression double voie du CD13

Fermeture accès NORAUTO.

Sécuriser les accès piétons et cyclistes.

Faire appliquer les limitations de vitesses.

Mur anti-bruit pour les riverains.

Arrêter la logique du tout en voiture.

Réhabiliter les commerces de proximité.

Monsieur Olivier MAZENQ.

Il y a contradiction entre la volonté de réduire la circulation sur le boulevard de Loire et le fait d'augmenter la fréquentation de PARIWEST. Une étude de circulation devrait être faite pour éviter les engorgements autour d'AUCHAN.

Monsieur Albert PETIT.

PARIWEST génère une circulation importante qui est la source de nuisances diverses.

La circulation sur le rond point SEZAC serait à revoir (comportements dangereux).

Le trafic poids lourds devrait être orienté par la zone d'activité.

La sécurisation des postes à essence, trop près des habitations, n'est pas suffisamment réfléchi.

Monsieur ARMANCHE.

Il s'agit d'un projet de grande ampleur qui nécessiterait une étude d'impact. Les aménagements réalisés ont pour conséquence de créer des encombrements. L'aménagement du boulevard de Loire n'améliorera pas la situation. Quel est l'objectif réel de la création de ces nouvelles surfaces?

Monsieur SINDOU FAURIE.

Il s'interroge sur les attendus de la CDEC appuyant son choix sur un meilleur apport local de services en oubliant l'augmentation prévisible de la circulation.

L'excès de développement de ce type de chalandise ne va pas dans le sens de la mixité. On continue de développer un urbanisme de ville nouvelle qui apporte l'insécurité.

Ce projet du fait de son importance justifierait une étude d'impact, de circulation, de ruissellement. L'étude lui paraît sérieuse du point de vue qualitatif mais l'aspect quantitatif est totalement oublié.

L'aménagement du boulevard de la Loire va répercuter les flux sur d'autres voies. Comment le CD13 va supporter l'accroissement prévisible de la circulation.

Il demande que le projet soit réétudié et que l'aspect quantitatif du trafic soit évalué.

Société IMMOCHAN:

Elle déclare que l'institution d'emplacements réservés pour liaisons douces a pour effet de geler les terrains concernés. Elle souhaite donc qu'ils soient supprimés sur le plan mais que l'obligation d'en réaliser soit inscrite dans le règlement. Elle formule les mêmes remarques que Monsieur TOUSSAINT concernant la définition, au secteur de plan masse, des emprises de bâtiments et concernant les espaces verts.

## **Examen des observations recueillies.**

### **Les problèmes de circulation.**

De l'examen des diverses remarques exprimées, il ressort que les embarras de la circulation sur le CD13 constituent le principal sujet de préoccupations. La zone commerciale est considérée comme la cause actuelle de toutes les nuisances. Dès lors l'extension des surfaces commerciales est ressentie comme une aggravation prévisible des embarras actuels.

En tenant compte du tableau des comptages, exécutés en 1998, que Monsieur DAUDET a intégré dans ses remarques, je me suis rendu sur place le samedi 13 mars entre 16h et 17h30 pour tenter de me faire une opinion. Ce jour et cet intervalle horaire représentent, selon le tableau précité, la période de pointe du trafic.

Tout en reconnaissant le caractère approximatif de mes observations, j'ai pu faire les constatations suivantes:

A 16h la circulation sur le CD est fluide dans le sens Est-Ouest. 20 sec. d'arrêt au feu rouge de l'Acacias, pas de bouchon à l'entrée de NORAUTO en entrant, ralentissement en sortant. Je remarque que beaucoup de voitures empruntent la rue Gutenberg sans toutefois créer de bouchons.

A 16h30, vers Jouars Pontchartrain, la circulation est aussi fluide mais plus soutenue. Dans le vieux village la circulation est quasi ininterrompue, mais sans blocage.

A 16h45, j'observe une minute d'arrêt au feu rouge en direction de Jouars.

A 17h, léger arrêt au retour. La rue Gutenberg est assez chargée mais la circulation y est continue dans les deux sens.

Ces observations sont trop ponctuelles dans le temps pour en tirer des conclusions. Elles ont pourtant été faites à la période de pointe. Faute d'autres éléments d'évaluation, elles montrent une circulation soutenue, particulièrement dans le vieux village, sans toutefois créer de blocage.

Le passage à une voie du CD13 dans le sens Est-Ouest a vraisemblablement allégé le trafic depuis les comptages de 1998 en renvoyant une partie des flux sur les voies adjacentes. Les éléments que j'ai pu obtenir, auprès des services du Département, montre une baisse de trafic sur le CD de l'ordre de 20%. Rien ne permet cependant, à la lecture du dossier, d'évaluer la répercussion de l'accroissement des surfaces commerciales sur le trafic.

La quasi-totalité des personnes qui se sont exprimées demande le détournement par la rue Gutenberg (voie principale de desserte de PARIWEST) de la circulation des poids lourds. Cette voie étant privée, il paraît difficile de l'imposer. Le prolongement de la rue Gutenberg jusqu'au rond point prévu à l'Ouest de la ville me paraît constituer une forte incitation à prendre cette voie en venant de Jouars plutôt que le CD pour entrer sur le site de PARIWEST. La fermeture de la rue Berthelot va aussi dans ce sens.

Pour les clients de la zone commerciale, l'accès principal demeure toutefois la rue Gallois. Je ne pense pas que le déplacement de 70 mètres de l'accès se trouvant à proximité de NORAUTO, tel que prévu au plan de circulations douces, puisse modifier les comportements.

Pour alléger vraiment la circulation sur le CD13, il faudrait fermer la rue Gallois. La rue Gutenberg trouverait alors tout son sens de voie de desserte avec ses entrées Est et Ouest. Cela permettrait d'autre part, de valoriser les nouvelles surfaces commerciales prises sur la zone UL stricte, à l'angle des rues du commerce et Louis Pasteur qui risquent de se trouver défavorisées par leur position en arrière plan (voir la remarque de Monsieur Toussaint).

A défaut, il me semble qu'il faut au moins repousser les entrées d'AUCHAN sur le rond point Sézac ou sur la rue Gutenberg pour inciter les usagers à emprunter la voie centrale de desserte de PARIWEST.

### **L'organisation du secteur de plan masse.**

Rappelons que les grandes options de ce secteur de plan masse ont fait l'objet de la précédente modification du POS. Il s'agissait de la création de la zone ULa, autorisant les commerces et de la création d'une zone ULe, autorisant la création d'une station service. La présente enquête porte donc sur l'organisation du secteur de plan masse qui englobe toutefois une partie de la zone UL stricte, intégrée à la zone ULa.

L'aménagement du secteur appelle les observations suivantes:

L'interdiction de construire sur une largeur de 90 mètres depuis le CD13 était une mesure de protection des riverains. Sa levée pour permettre l'agrandissement d'AUCHAN ne devrait pas, compte tenu de l'emprise du projet, constituer une gêne significative. Elle est compensée par le déplacement de la station service en face du stade. Toutefois, rien n'empêche de maintenir cette interdiction en dehors de l'emprise de la future grande surface.

Le projet fait une large place aux boisements et plantations. Il intègre un espace boisé existant situé à l'Ouest du parking prévu pour le personnel d'AUCHAN. La conservation de cet espace naturel serait encore mieux assurée par une protection des espaces boisés conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise réservée pour l'aménagement de la rue Fleming me paraît insuffisante pour répondre à son rôle de desserte Ouest de PARIWEST.

Le secteur de plan masse concerne les zones UL et ULa pour parties et la zone ULe du POS modifié en 2002. La partie située en UL stricte, située à l'angle de la rue du Commerce et de la rue Louis Pasteur, se trouve de fait transformée en ULa. Elle devient donc apte à recevoir des commerces ce qui n'était pas le cas précédemment. Le rapport de présentation du POS modifié, page 100, indique que le secteur de plan masse s'applique en partie aux secteurs ULa et ULe du POS approuvé en 2000 et modifié en 2002. La zone UL stricte n'est pas citée.

Il me paraît nécessaire de mettre ces documents en concordance. Le fait de rendre constructible pour des commerces un terrain d'environ 2 ha 80 n'est pas sans conséquences sur l'ensemble. Soit les pièces écrites sont modifiées, soit les terrains concernés sont retirés du secteur de plan masse.

Les remarques de Monsieur TOUSSAINT et de la société IMMOCHAN appellent les observations suivantes:

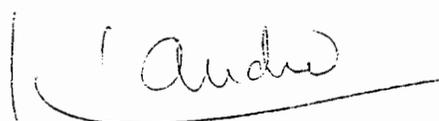
Le choix d'un secteur de plan masse marque la volonté de la commune de dicter la composition de l'espace et les rapports des différents éléments qui le composent par opposition au plan de zonage qui laisse aux constructeurs la liberté de conception, pourvu que le règlement soit respecté. Le plan masse proposé laisse toutefois une certaine marge de manoeuvre dans le cadre d'enveloppes qui définissent les emprises maximales des constructions. Concernant les espaces verts, si le pourcentage exigé conduit à réaliser des parkings en ever-green, le souhait de la commune, de rompre avec les espaces minéralisés qui caractérisent généralement les centres commerciaux, restera sans lendemain. En gardant le pourcentage prévu, ne peut-on exiger un ratio en pleine terre?

Fait à Verrières le 24 Mars 2004

Le commissaire enquêteur

Jean Louis LANDRÉ

Voir ci-après : Conclusion et avis.




**Commune de Maurepas  
Yvelines**

**Rapport concernant l'enquête préalable  
à la modification du plan d'occupation des sols partiel  
de la zone d'activités de PARIWEST**

**Conclusion et avis**

L'extension du secteur de PARIWEST, destiné aux activités commerciales, a constitué pour la commune une opportunité de contrôler la qualité de son développement, en concevant un secteur de plan masse qui s'applique, non seulement à l'extension d'AUCHAN, mais à la totalité du périmètre du secteur.

Au-delà des paramètres habituels de surfaces de vente et de parkings, l'accent est mis sur les aménagements extérieurs en réservant une place importante aux espaces verts. Le plan de circulation se veut incitatif pour les usagers à ne pas utiliser le CD13. Il prévoit les réserves foncières permettant la réalisation de liaisons douces pour les piétons et cyclistes. Ces objectifs me conduisent à donner un avis favorable à l'adoption de ce secteur de plan masse.

Je fais toutefois une réserve concernant les terrains situés entre les rues du Commerce et Louis Pasteur pour lesquels les pièces du dossier devront être mises en concordance comme je l'ai indiqué dans mon rapport.

Je fais d'autre part les recommandations suivantes:

-Classement en espace boisé protégé de la bande en nature de bois se trouvant sur le terrain.

-Etude d'un schéma de circulation plus dissuasif d'utiliser le CD13 en fermant la rue Gallois (sauf pour les services de sécurité). En cas d'impossibilité, en repoussant les entrées du parking d'AUCHAN sur le rond point Sézac ou l'avenue Gutenberg.

-Elargissement de la réserve de la voie nouvelle à créer à l'Ouest pour mieux répondre à son futur rôle de desserte de la zone de PARWEST.

-Je souhaite enfin que ces réalisations soient précédées d'une étude de circulation sérieuse, tenant compte des extensions commerciales prévues permettant aux maîtres d'ouvrages de valider les choix retenus.

Fait à Verrières le 24 Mars 2004

Le commissaire enquêteur

Jean Louis LANDRÉ

