

**COMPTE RENDU DE REUNION - Mairie de Montesson  
22 mai 2002**

**DOSSIER « TERRES BLANCHES »**

**Etaient présents :**

M. BEL, Maire de Montesson  
M. BIGOIN, Directeur Général des Services  
M. BACHELET  
Mme. BOITEL, Chef de Service  
Mme. DUNOTIER  
M. GALET, Maire Adjoint Urbanisme et environnement  
M. HASSLER, Membre de la commission  
M. LEROUGE, Membre de la commission  
Mme. MAILLARD  
M. MARLE  
Mme. PIOFRET, Maire-adjoint Action sociale et Emploi  
  
M. BRETEZ, Association des propriétaires fonciers de Montesson  
  
M. HEMERY, Atelier URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
M. SAINT BLANCARD, Atelier URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
  
M. RIMBAUD, Délégué Régional FONCIER CONSEIL - Ile de France NORD  
Mme. JARDIN, Chargée d'opérations FONCIER CONSEIL

---

**1/ Présentation du projet urbain par M. HEMERY :**

Le recalage entre le plan de géomètre et le fond de plan utilisé par l'ATELIER URBANISME ET ENVIRONNEMENT permet d'augmenter la surface de la ZAC de 2000 m<sup>2</sup> environ.

**Impact du projet sur les parcelles en limite nord de la ZAC :**

- La voie nouvelle permettra de désenclaver les parcelles au nord du périmètre de la ZAC.
- Le chemin rural n° 11 dit de la Remise du Val (appartenant au domaine privé de la commune) sera maintenu et débouchera directement sur la nouvelle voie.

- La parcelle cadastrée AX 38 (13 224 m<sup>2</sup> au total) est coupée en deux par la limite nord de la ZAC. Par conséquent, peut-être sera t'il possible de proposer l'accès à cette parcelle par l'extérieur de la ZAC, en achetant une bande de terrain hors ZAC.
- La parcelle cadastrée AX 14 (4355 m<sup>2</sup> au total), sur laquelle le projet hôtelier pourrait prendre place, est coupée en deux par la limite nord de la ZAC. Elle pourrait peut-être être acquise en totalité, afin que la partie hors ZAC (1609 m<sup>2</sup>) puisse être utilisée comme espace vert de l'hôtel.

#### Impact du projet sur le bâti existant sur la zone :

- A l'angle de la rue Salengro et du Chemin de Cormeilles, les deux maisons situées au 2, rue Roger Salengro (parcelle AX 136) seront conservées et intégrées au projet.
- La maison en front de rue située au 10, rue Roger Salengro (parcelle AX 139) pourra certainement être conservée et être intégrée au projet. Par contre, la maison située derrière celle-ci devra vraisemblablement être démolie.
- La maison située au 34, rue Roger Salengro (parcelle AX 143) pourrait peut-être s'intégrer au projet. Par contre, les hangars derrière devront être démolis.

#### Aménagement du Chemin de Cormeilles :

Actuellement dans cette rue, les véhicules stationnent « à cheval » sur le trottoir. L'étude de circulation a révélé qu'avec la création de la voie nouvelle au nord, le trafic augmenterait dans cette rue. Par conséquent, son aménagement est indispensable pour accueillir les flux futurs.

Le projet propose donc de porter la largeur de la rue à 6 m., l'emprise de la piste cyclable étant décalée à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Le stationnement longitudinal s'effectuera côté ZAC, entre la piste cyclable et la voie elle-même. Un arbre sera planté entre chaque place de stationnement.

Un participant demande si un feu de circulation est prévu à l'angle de la voie nouvelle et du Chemin de Cormeilles. M. Hémerly précise que l'étude de circulation n'en a pas révélé la nécessité. Cependant, il est vrai que la giration reste délicate à ce croisement.

#### Giratoire Voie nouvelle/RD 121 :

Deux options de giratoires ont été analysées :

- un giratoire de type urbain à faible rayon. Tout en restant dans l'axe de la RD 121, cette option a l'avantage de ne pas « mordre » sur la piste cyclable existante à l'ouest de la RD 121, ni sur le quartier des Berges.
- Un giratoire aux dimensions plus larges, donc pouvant accueillir davantage de trafic, mais légèrement désaxé par rapport à l'axe de la RD 121.

M. Bel indique que des contacts devraient être pris rapidement avec la D.D.E. sur cette question.

M. Rimbaud évoque l'éventualité d'intégrer le giratoire dans le périmètre de la ZAC, afin de garder une certaine maîtrise et de bénéficier d'éventuelles économies d'échelle sur les appels d'offre. Il ajoute que le bureau d'étude CD VIA a préconisé une largeur de 8 m. + 10 m. pour le giratoire.

Le projet prévoit qu'un talus végétalisé borde la RD 121, pour isoler phoniquement et visuellement les logements en bordure ouest de la ZAC.

Un participant demande si un mur anti-bruit ne serait pas plus approprié à cet endroit. M. Hémerly répond que du point de vue de l'entretien et de l'esthétisme un talus végétalisé paraît la meilleure solution.

#### Programme de logements :

- 35 lots libres (450 m<sup>2</sup> moyens) au nord de la voie nouvelle.
- Le projet hôtelier n'ampute pas le nombre de lots libres prévus initialement et devient par conséquent une recette supplémentaire. M. Bel rappelle à l'assemblée l'historique du projet de construction hôtelière.
- 75 logements collectifs (immeubles de R+1+C)
- 190 maisons groupées réparties en deux quartiers de part et d'autre de la coulée verte, au sud de la voie nouvelle : à l'ouest de la coulée verte, un quartier de 70 maisons individuelles, à l'est un quartier de 120 maisons individuelles. Les quartiers de maisons groupées seront exclusivement desservis par la nouvelle voie (une seule entrée et sortie) et pourront être traités en « Zone 30 ».

M. Bel rappelle le principe de la pluralité d'opérateurs sur la zone. Aucun choix n'est arrêté à ce jour. Cependant, M. Bel insiste sur la nécessité de collaborer avec des « gros faiseurs », qui joueront un rôle de garantie auprès des banques.

Au milieu de la coulée verte, il est possible de placer, comme cela avait été demandé par la municipalité, un terrain de football tant dans le sens de la longueur que de la largeur. De plus, des axes de perspective ont été prévus pour pouvoir voir, depuis la ZAC, la terrasse et le château de Saint-Germain.

Un participant demande comment l'extrémité nord de la coulée verte, à la limite avec Terres Blanches 2, sera traitée. M. Hémerly répond que le projet ne prévoit pas d'obstruer le débouché de la coulée verte sur Terres Blanches 2.

Dans le cas d'une future opération Terres Blanches 2, M. Rimbaud pose la question des raccordements viaires avec Terres Blanches 1. M. Bel indique que l'hypothèse de développement vers Terres Blanches 2 ne peut s'envisager que si un échangeur est créé, or ce projet est remis en cause aujourd'hui. Quoiqu'il en soit la seule voie parallèle à la voie nouvelle qui pourrait être imaginée sur Terres Blanches 2 serait le Chemin des Petits Chênes.

#### Hypothèse d'un programme plus dense :

Au regard des prescriptions du Schéma Directeur de la Boucle de Montesson, il est possible de concevoir un projet beaucoup plus dense (jusqu'à 800 logements environ) que celui étudié aujourd'hui par la municipalité de Montesson (370 logements environ). Cette hypothèse dense ne correspond pas aux volontés de développement de la commune et entraînerait des besoins scolaires bien supérieurs aux possibilités d'accueil actuelles des équipements publics.

### Besoins scolaires :

Tel qu'il est conçu, le projet actuel (370 logements) ne nécessite pas de créer de nouvelles structures. Les équipements scolaires existants devront simplement être renforcés. L'apport de nouveaux élèves en école maternelle et primaire nécessitera que les équipements existants soient mieux optimisés, c'est-à-dire que le nombre d'élèves par classe soit augmenté et que de nouvelles classes soient ouvertes (1 classe de maternelle et 1 classe de primaire trois ans après le début de la commercialisation). Les capacités du collège Pablo Picasso sont suffisantes. Ainsi, conclut M. Bel, le quartier des Rabaux garde une seule structure par niveau scolaire. M. Hémery ajoute que les prévisions de besoins scolaires ont été réalisées en envisageant que la totalité des nouveaux élèves serait scolarisée dans l'enseignement public.

### Liaison piétonne Salengro/Union :

La possibilité d'une liaison piétonne entre la rue Salengro et la rue de l'Union, pour rejoindre rapidement le groupe scolaire Paul Painlevé depuis la ZAC, est évoquée. A ce jour, les 4 propriétaires qui disposent d'un double accès sur la rue Salengro et la rue de l'Union ne souhaitent pas céder à la commune une bande de terrain afin de créer cette liaison. M. Bel souhaite que l'historique de ces parcelles soit reconstitué.

### Logements sociaux :

Le projet comportera 20% de logements sociaux. M. Rimbaud pose la question de la répartition de ces logements entre les maisons de ville et les immeubles collectifs. Cette répartition aura un impact sur le bilan, puisque en ce qui concerne les maisons de ville les charges foncières de logement social sont bien inférieures aux charges foncières de logement privé.

M. Bel souhaite que 80% au moins des logements sociaux soient d'attribution communale.

## **2/ Présentation de l'avancée des missions par M. RIMBAUD**

### Etude de circulation :

Cette étude est terminée et plusieurs préconisations ont été émises :

- 5,50 m. de largeur pour la rue de Cormeilles (M. Hémery a prévu 6 m. dans son projet)
- traitement du croisement Cormeilles/Petits Chênes
- augmentation des fréquences des lignes de bus (mais à voir avec CONNEX et la municipalité, car ce serait à la mairie de prendre en compte financièrement cette augmentation de fréquence).

M. Bel souhaite communiquer sur la question du trafic, afin d'agir en toute transparence avec les maires voisins du Vésinet et de Chatou.

### Etude de sol :

- quelques problèmes de sous-sols ont été repérés (études spécifiques + drainage indispensables)
- une étude spécifique sera nécessaire sur les sols devant supporter les immeubles collectifs.

### Analyse de pollution :

- l'étude historique a conclu à la présence possible de pollution (activité de stockage de poids lourds, pièces mécaniques, hydrocarbures...) sur 4 hectares. Des sondages et analyses spécifiques sur cette zone seront menés par le bureau d'étude de sol.

Un participant rappelle le projet d'exposition publique aux Rabaux et demande quand celle-ci devrait avoir lieu. M. Bel répond qu'à ce jour et compte tenu de l'avancement des études, l'exposition pourra peut-être avoir lieu en juin, sinon elle sera reportée à la rentrée de septembre.

M. Rimbaud indique qu'il a été contacté par un propriétaire foncier de la zone, qui a émis le souhait de voir un représentant des propriétaires fonciers des Terres Blanches assisté aux réunions de la municipalité abordant le dossier Terres Blanches. M. Bel accepte tout à fait le principe et invite dorénavant M. Brual (représentant des propriétaires fonciers des Terres Blanches) à participer aux réunions.

M. Galet pose la question du traitement des réseaux aériens qui relient les habitations de part et d'autre de la rue Salengro. Ces réseaux seront pris en compte dans les travaux de la ZAC.

### Aspects économiques :

M. Rimbaud indique que l'étude d'impact est aujourd'hui prête à 90%, seule manque l'étude de pollution (qui aura lieu en juin). Il convient à présent de s'intéresser à la faisabilité économique de l'opération.

Pour estimer les dépenses:

- désigner un BET afin de chiffrer au plus vite les coûts de travaux
- définir les coûts fonciers (aujourd'hui plus ou moins connus)
- déterminer quelles maisons devront être expropriées et à quel prix
- définir le montant des participations (estimation fiable pour 3 classes à partir de la 3<sup>ème</sup> année)
- définir le poids des frais financiers (ce qui implique de définir une stratégie, un délai d'achat du foncier, un calendrier de commercialisation de l'opération...).

Pour estimer les recettes :

- A partir de quand interviendront les premières recettes, une fois le financement de l'expansion de la ville absorbé ?
- Quel sera le rythme de construction ? M. Bel souhaite voir se construire environ 100 logements par an
- Quel sera le prix des lots, des maisons de ville, des maisons individuelles ? M. Rimbaud préconise de consulter dès à présent des constructeurs pour connaître le montant des charges foncières qu'ils seraient prêts à payer.

La question du giratoire doit également être posée à Maître Despres : le giratoire peut-il être intégré au périmètre de la ZAC ? Est-il légal d'imputer le giratoire à 100% aux besoins de la ZAC ?

Par rapport aux projet et budget initiaux, M. Rimbaud répertorie les écarts suivants :

- - 10 maisons de ville (77) : soit un écart de - 5,5 MF (0,84 M€)
- + 4 maisons individuelles (190)
- - 1 lot libre (35): - 1MF (0,152 M€)
- + 800 m<sup>2</sup> de logement collectif : + 1,4 MF (0,213 M€)
- + 1 hôtel : + 2 MF (0,3 M€)

Soit un delta de - 210 KF (32 K€)

M. Bel mandate ATELIER URBANISME ET ENVIRONNEMENT et FONCIER CONSEIL pour mener une pré consultation auprès des constructeurs afin de connaître le montant des charges foncières acceptables sur la zone.

Un participant demande si des commerces sont prévus sur la zone. M. Bel répond que la supérette toute proche bénéficiera de 1000 habitants supplémentaires et qu'aucun autre commerce n'est prévu, sinon peut-être une pharmacie.