



LE PROJET DE ZONE COMMERCIALE SUR CHÂTEAUFORT ? QUELQUES ÉLÉMENTS EN ATTENDANT LA RÉUNION PUBLIQUE...

Alors qu'un **tract rédigé par l'ADVMC** circule depuis quelques jours sur le projet d'aménagement de la zone 1AU, dite « Jeunes Bois », située à côté de l'entreprise SAFRAN, ne donnant qu'une partie des éléments et n'en précisant ni le contexte ni les enjeux, il nous est apparu nécessaire de diffuser une information détaillée sans attendre la réunion publique annoncée pour Septembre.

UN RAPPEL : LES OBJECTIFS DE L'ÉQUIPE MUNICIPALE

- Maintenir la population du village à un niveau raisonnable, **en deçà de 2000 habitants**
- **Limiter l'urbanisation** des terrains disponibles sur la commune
- **Conserver** le centre de gravité du village au centre actuel
- **Protéger** le caractère rural du village
- **Soutenir et accueillir** de nouveaux commerces et entreprises sur le territoire
- **Faciliter le maintien sur Châteaufort** des plus « anciens » en leur proposant des commodités en proximité

Ces objectifs, définis par l'équipe municipale précédente ont été repris par l'équipe actuelle, élue en Mars 2014

LE TERRAIN

- **Le terrain appartient à l'AFTRP** (Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne – devenue en 2015 « Grand Paris Aménagement » et opérateur de référence de l'état en matière d'aménagement)
- En 2013, l'AFTRP qui souhaitait **se dessaisir de ses espaces fonciers**, a sollicité des promoteurs en vue de leur urbanisation. La Sté PHILLIA a alors été pressentie **pour urbaniser ce site**.
- La Zone des Jeunes Bois **est inscrite dans le PLU** en Zone A Urbaniser (approuvé en Mars 2014)

LA SITUATION DU VILLAGE

- Une population actuelle de **1480 habitants**
- De nouveaux habitants prévus avec notamment le projet Cœur de Village et la Ferme de la Grange, et **le seuil de 1500 habitants franchi sous peu**. Ainsi, le quota de 25% pour **la création de logements sociaux** valable en Ile-de-France **s'appliquera** (Loi SRU renforcée par la Loi DUFLOT en Janvier 2013)
- Élaboration du PLU enclenchée en Avril 2008 et achevée en Juillet 2013 – proposition à l'enquête publique ensuite – approbation en Mars 2014.

Du fait de la situation du village, des nouvelles réglementations en vigueur, et des objectifs qu'elle s'était fixés, l'équipe en place lors de la mandature précédente (2008-2014) a travaillé en concertation avec la société PHILLIA et le Préfet **à la définition d'un projet permettant d'éviter la construction massive de logements en sortie de village.**

L'espace disponible peut en effet permettre à l'état de décider de l'installation de plusieurs centaines de logements sociaux, brisant ainsi l'équilibre actuel du village, tant démographique que financier, puisque la commune devra construire l'ensemble des services y afférant (école, centre de loisirs,...).



Un **premier projet** a ainsi été présenté en **Décembre 2012**, mais **refusé par le Préfet** en Mai 2013 au motif que l'opération ne contribuait pas suffisamment à l'effort collectif de création de logements, et indiquant qu'il était souhaitable de renforcer sa cohérence avec les objectifs de l'Etat, en optimisant la densité des implantations prévues.

Un **second projet** a alors été proposé, en **Juillet 2013**, qui a cette fois-ci obtenu **l'avis favorable** du Préfet de l'époque, en Octobre 2013. Leurs descriptifs sont détaillés ci-dessous.

1
DECEMBRE
2012

- petite zone d'activité
- un hôtel,
- une école de formation des professeurs de golf
- une résidence étudiante sociale

2
JUILLET
2013

- un espace commercial,
- un hôtel,
- une résidence étudiante sociale
- des logements sociaux à venir dans un 2^e temps (bande réservée de 1 hectare zone 2AU)

Les tentatives de développement autour de l'offre hôtelière et de la résidence sociale étudiante seules (12 opérateurs sociaux rencontrés) ont démontrées qu'il **fallait impérativement associer un espace commercial en pré-requis, pour parvenir à attirer hôteliers et bailleurs sociaux**. Des contacts sont alors pris avec certaines enseignes, dont Auchan avec Simply Market, et Carrefour. Leclerc s'est ensuite positionné après le désengagement de ces 2 marques. Les solutions envisageant l'installation de grandes enseignes de restauration rapide type fast-food, ou de mécanique automobile, sont écartées. Les petits commerces, déjà contactés pour une installation en centre-ville et ayant tous refusé malgré des incitations financières, ne représentent pas une alternative possible.

Après près de 4 ans d'échanges et de négociations, le projet actuellement en cours de finalisation et bientôt soumis à la CDAC, est le fruit d'un **compromis, d'un équilibre de pouvoirs, d'enjeux et de contraintes entre le maire, le préfet et le promoteur**. Il représente une **solution raisonnable**, que certains pourront trouver intéressante et attrayante, mais dont d'autres pourront regretter le dimensionnement de la surface commerciale finalement à ranger dans la catégorie « hypermarché ».

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface : 3300m² d'espace de vente incluant 300m² d'arrière caisse et **350m² de petits commerces** donnant vers l'extérieur et pas sur une galerie commerciale fermée. Une partie du parking sera en souterrain et 130 places en surface. Les places de l'hôtel seront en souterrain.

Services envisagés : pressing, institut de beauté, point banque, pharmacie, drive, boucher et poissonnier frais... Le type de vente prévu : est essentiellement alimentaire (souhait orientation bio et local) avec un peu de vêtements (sous-vêtements et puériculture) et petit équipement maison. Il est en projet d'avoir une petite bande de restaurants (mais autres solutions sont possibles).

Circulation : captage du flux CD36 déjà présent et accès par les 2 ronds-points existants, avec une estimation de 1200 véhicules /j en début semaine et 2000 le WE. Les livraisons se feraient par le côté SAFRAN avec un STOP pour la voie de sortie (voie privée) donnant rue de Toussus.

Emploi local : Pacte de « non agressivité » avec les commerces du centre et avec les commerces de la zone devant l'hôtel. 100 emplois créés chez Leclerc + estimation de 150 créés par ailleurs avec l'hôtel et les petits commerces.

Environnement : Architecture de la façade similaire à celle de la Ferme de Viltain en allure et largeur, avec tuiles Chevreuse et charpente bois. Préservation d'une grande partie des buttes existantes. Création de noues le long des voies d'accès, et de bassins de rétention. Démarche environnementale – tri sélectif – étude biodiversité en cours.

Pour plus d'informations et toutes les réponses aux questions que vous vous posez encore, rendez-vous à la Réunion Publique en Septembre !