LE 31/01/2025 NOTE ENQUETE PLU

Le dossier de révision du PLU comportant plus de 1.800 pages (voir tableau annexe A) je pense que peu de nos concitoyens s’y intéresseront et pourquoi tant de pages pour une simple révision ?

Combien d’élus auront étudié ces documents avant de voter ?

D’autre part, la totalité des documents définitifs n’a été mise en ligne sur le site de la Mairie que le 17/06/2024 et le vote du Conseil Municipal le 29/08/2024.

* 1. **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

Le diagnostic est fait en partant des statistiques de l’INSEE de 2019 alors que les dernières statistiques INSEE disponibles datent de 2021 et elles étaient disponibles au démarrage de la révision ; faire un diagnostic et des prospectives sur une situation d’il y a 5 ans ne me paraît pas très sérieux !

De plus, les documents présentent de nombreuses imprécisions, oublis et erreurs qui pourraient sûrement modifier les décisions à prendre.

Page 14 : Chiffres de 2021 alors qu’il existe sur le site du Ministère de l’intérieur des données de 2023 !

La superficie de la Commune est indiquée pour 907,6 hectares alors qu’elle est de 895 hectares sur le site de la Commune, du PNR, de Wikipédia,…

Page 15 : Sur les cartes, il manque de l’habitat collectif à savoir :

+ Résidence La Ferme (8 rue Léon Bobin)= 15 logements

+ Résidence Le Village (5 bis rue Léon Bobin)= 20 logements

+ Résidence Natura (16 rue du Gal Leclerc) = 16 logements

+ Villa Gabrielle (rue Charles de Gaulle) = 30 logements

+ Programme AUGUSTE (rue Fontanier) = 52 logements

+ Programme NEXITY (rue louveterie)= 40 logements

Page 20 : Pourquoi les chiffres de 2019 alors que l’INSEE a publié ceux de 2021 (soit 6.929 h) et que sur le site BANATIC (base Nationale sur l’intercommunalité et autres collectivités) du Ministère de l’intérieur, il est indiqué 7.103 h pour 2022 ! A mon avis, nous serions environ 7.300 h à ce jour.

Pages 23 à 26 : même remarque concernant la prise en compte des chiffres INSEE 2021 et non 2019

Page 27 : Quelques erreurs de chiffres sur les programmes (Villa Gabrielle, Natura , ...) + manque le programme SOGEXO ( 8 rue du Gal Leclerc)

Page 28 : même remarque que précédemment sur chiffres 2019 ; on s’aperçoit d’ailleurs qu’avec les chiffres 2021 la surface moyenne des logements est en forte baisse

Page 31 : Le tableau comporte des logements livrés après 2021 et des erreurs ; il faudrait inclure dans ce tableau les programmes Auguste, Nexity et Cedrus pour avoir le % actuel de logements sociaux. Concernant les logements sociaux, il faudrait procéder à une vérification car les chiffres ne me semblent pas exacts ;

De plus il manque les programmes de AUGUSTE (rue Fontainier), PISCINE (rue Fontanier) et ATLAND (rue Charles de Gaulle) qui sont actés, soit 113 logements (à vérifier). Le total des logements sociaux serait alors de 460/470 logements.

Page 32 : L’offre de santé est déficitaire, plusieurs médecins ayant pris leur retraite ; il manque d’ailleurs un médecin au cabinet médical du Centre Bourg. De nombreux Mesnilois ont leur médecin dans une commune voisine (Dampierre, Maurepas,…).

Page 1

Voir, d’ailleurs en page 36 le taux d’équipements-service santé qui est de 4,9, nettement inférieur à celui de la CCHVC qui est de 6,6 !

Page 33 : la carte est incompréhensible, elle mélange équipements sportifs, établissements scolaires, commerces. Expliciter : proximité, intermédiaire, supérieure ?

Page 34 : il serait bon de recenser les commerces fermés ; la dégradation, ces dernières années du commerce de proximité devrait faire l’objet d’une mobilisation de la Mairie en nommant, par exemple un adjoint à la vie économique.

Page 38 : une analyse plus poussée, recensant les élèves des autres communes (La Verrière, CCHVC), serait la bienvenue.

Page 42 : les chiffres de l’INSEE de 2021 sont indispensables.

Page 45 : dito commentaire page 42

Page 46 : dito, surtout que les chiffres de 2021 risquent de modifier le diagnostic.

Page 47 et 49 : dito commentaire pages précédentes

Page 57 : la carte est à revoir car plusieurs chiffres de places de parkings sont faux !

Page 60 : manque des chemins ruraux :

+ Chemin rural n°1 dit chemin vert à Rodon

+ Chemin rural n° 4 de Rodon à la Minière

+ Chemin rural n°13 des étanchettes aux Ambésis

+ Chemin rural n° 15

+ sente rurale n°27 à Rodon

+ sente rurale n°29 au Mousseau

Page 68 : la carte est incompréhensible

Page 79 : manque de l’habitat collectif (voir remarque de la page 15 ) ainsi qu’une bâtisse emblématique et historique « Le Chalet Berger» situé à l’entrée du Mesnil sur la D13 en venant de la gare de La Verrière. Ce bâtiment comprend plusieurs logements.

Page 80 : peu de toitures à tuiles plates, plutôt des tuiles mécaniques ou des toits en ardoise.

Page 81 : il y a erreur de nom de rue sur 2 photos (confusion entre rue Husson et rue Picard) !!!

Page 95 : rien sur les circulations piétonnes

**1.2 ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT**

Page 11 : le futur cimetière se trouvera dans une zone « enveloppe d’alerte de zone humide », ce qui est inconcevable.

Page 32 : Il manque un bâtiment remarquable : «  Le Chalet Berger » (voir remarque sur la page 79) dans le diagnostic)

Page 42 : l’implantation du futur cimetière est prévue dans une ZIEC (zone d’intérêt écologique à conserver)

Page 45 : zone humide

Page 54 : même remarque que pour la page 11

Page 2

Pages 70 à 73 : Pourquoi avoir pris les statistiques 2019 alors que sont disponibles les statistiques 2021 ?

Page 85/86 : certains établissements ne sont plus en activité depuis de nombreuses années (HEXOTOL, LUCAS, AXO, CINI) !

* 1. **JUSTIFICATION DES CHOIX**

Page 4 : la dynamique démographique est essentiellement due à la construction de logements sociaux.

Qu’est-ce que «  l’offre faible en équipements haut de gamme » ?

Page 5 : « poursuivre la diversification ? » Alors que les OAP proposées concernent principalement le logement social.

Page 6 : « hausse de création d’entreprises depuis 2016 » : cela me parait être l’inverse, car de nombreux commerces ont fermé ; fournir et justifier la source validant cette affirmation.

Page 8 : « renforcer les liaisons douces » : actuellement seules comptent les pistes cyclables, aucune action pour les piétons et les handicapés malgré des demandes répétées (depuis 2021, notamment en conseil de quartier) pour effectuer les travaux de mise aux normes prévus au PAVE ( qui date de 2016 !). Plus de 1.200 anomalies sont consignées dans ce document et aucune volonté de la Municipalité pour agir !

Page 9 : Densification et esprit village, n’est-ce pas contradictoire ?

Création d’un nouveau cimetière : trouver un autre site hors « zone agricole sensible » (voir l’état initial de l’environnement) ; une parcelle sur le site de Fort Manoir où existe déjà des sépultures pourrait convenir.

Un fossé drainant les eaux pluviales du parking et du champ sera-t-il supprimé ?

Page 13 : l’identité Mesniloise était de l’habitat individuel.

Page 14 : même remarque que page 6 : plusieurs commerces périclitent et certains sont fermés depuis plusieurs mois.

Page 18 : La superficie de la Commune est de 895 hectares et non 907,6 hectares.

Page 19 : rajouter entre 387 et 450 logements, dont la majorité en social, va complètement déséquilibrer la Commune.

Actualiser avec les chiffres INSEE 2021

Page 20 : la carte est à revoir en totalité, beaucoup d’erreurs : manque de l’habitat collectif et certains n’existent pas !

Page 22 : la classification de « potentielles dents creuses » sur certaines parcelles parait saugrenue :

+ Cour de récréation de l’école Champmesnil

+ Parcelle du Skit du St Esprit au Bois du Fay

+ Parkings près de la Place Henry 4

+ Espaces verts communs dans les Résidences du Château

+ Propriété 12 rue Léon Bobin

+ Terrains enclavés route de Versailles

Page 23 : chiffres à vérifier

Pages 41 à 56 : justification des zones à étudier en détail

Page 3

* 1. **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La plupart des cartes sont illisibles

Page 50 : la zone classifiée A (espace vert évolutif) de la parcelle contiguë au « chalet Berger » est, en réalité, un ancien parking et un boisement anarchique sans intérêt.

Page 52 : dans le patrimoine bâti, il manque le Chalet Berger et les châteaux des Ambésis

Page 53 : règles d’implantation et de volumétrie 🡪 voir remarques sur les OAP

Pourcentages zones de pleine terre sont faibles notamment dans les hameaux.

Dans les opérations OAP la surface des parkings en sous-sol a-t-elle été comptabilisée en surface imperméabilisée ?

Page 54 : les hauteurs de construction et la densification pénalisent les parcelles attenantes qui sont généralement pavillonnaires, notamment pour les OAP

Page 60 : voir remarques sur les OAP

* 1. **RESUME NON TECHNIQUE**

Page 6 : on parle de 2 hameaux, on oublie Les Ambésis !

Page 9 : Les risques d’inondation ne sont pas pris en compte🡪 voir dernièrement les problèmes à Rodon.

Page 12 : « La révision du PLU n’a pas été l’occasion de résoudre la protection du patrimoine » : c’est un constat que l’on ne peut accepter !

Page 13 : la rubrique «  risques naturels » est classifiée en vert (positif) alors que la gestion des eaux pluviales (inondations) est à revoir !

Page 14 : les nuisances au bruit sont classées en vert (positif) alors que le trafic routier, notamment en centre-ville est devenu insupportable.

« Déchets » : un emplacement enclavé (ER2) est réservé pour une déchetterie au Nord Est de l’emplacement actuel : ce terrain (cadastré A654 et A655) est privatif et a une surface de 1.195 m2, alors que l’ancienne déchetterie faisait 2.700 m2 !

1. **PADD**

L’identité du Mesnil est celle d’un village rural plutôt pavillonnaire ; les propositions d’urbanisation sont essentiellement tournées vers du logement collectif. L’identité architecturale va être largement modifiée.

Maitriser l’urbanisation avec le projet de construire environ 350/400 logements ne parait pas très objectif !

Pourquoi encadrer les divisions parcellaires qui élimine, de ce fait, les constructions de maisons qui restent la volonté principale de propriétaires souhaitant construire pour leurs enfants ?

D’autre part, quelles actions concrétiser pour valoriser le patrimoine bâti ?

Objectif 1.2.a

Page 11 : « éviter des disparités de hauteur » 🡪 les propositions d’OAP ne vont pas dans ce sens, exemple le site BDY prévu en R+2+C dans un environnement des pavillons (résidence Levitt+ avenue de Sully)

«  Prendre en compte les spécificités du bâti existant » -🡪 cela parait difficile, exemple FORT MANOIR

Objectif 1.2.b

« Préserver le caractère rural des hameaux dans les nouvelles constructions » 🡪 OAP de RODON ?

Page 4

Page 12 : « proposer des logements adaptés à tous les profils de ménages » 🡪 rien dans le futur PLU pour les familles désirant devenir propriétaires d’une maison individuelle ; la majorité de la population aspirant à ce type d’habitat.

Page 13 : « promouvoir l’installation de logements seniors et étudiants » 🡪 voir ma proposition sur le terrain en friche jouxtant Le Chalet Berger.

Page 14 : il serait bien d’indiquer les chemins ruraux qui participent aux liaisons piétonnières à l’intérieur de la Commune à l’identique des pistes cyclables.

Page 23 : la volonté de vouloir faire «  une **vraie ville** à la campagne » ne va pas dans le bon sens ; nous sommes une Commune rurale d’origine.

Page 25 : voir remarque page 14 concernant les chemins ruraux

Page 29 : «  s’assurer que les développements résidentiels ne participent pas à la saturation de la voirie et des Réseaux » 🡪 que dire quand on programme 80 logements + services sur le site BDY, aboutissant à un quartier de 250 logements (avec les 173 de Sully), desservi par des rues qui ne sont pas adaptées à un tel Trafic (tissu pavillonnaire) ?

Page 31 : « autoriser les projets visant à développer l’activité agricole »🡪 en contradiction avec le titre « encourager le maintien ».

Page 34 : dito remarque page 14

1. **OAP**

Page 7 : manque les chemins ruraux et du bâti ancien (salle paroissiale par exemple)

Les continuités écologiques et paysagères sont fictives, notamment :

+ Celle De la perspective du Cours de l’Europe vers le Parc du château

+ Celle de la rue Blaise Pascal vers le Parc du château

+ Celle du parking du CLC vers le Parc du château

Page 8 : il n’est pas indiqué la position du nouveau bureau de poste et où sera situé le local provisoire de la Poste pendant les travaux.

Quid du stationnement actuel le long des voies Raymond Berrurier et Charles de Gaulle : ou sont prévues les places de parkings pour les clients des commerces et de la Poste ?

Les places de parkings en fond de parcelle sur l’OAP1b vont causer de fortes nuisances aux propriétaires des parcelles mitoyennes.

Page 9 : la création de 60 + 20 logements dans ce secteur va engendrer de gros problèmes de stationnement dans un secteur déjà saturé.

Pages 13/14 : la création de 30 % minimum de zone de pleine terre est insuffisante, dans les hameaux je préconise une zone minimum de pleine terre de 50 %

L’emprise au sol maxi n’est pas indiquée contrairement à ce qui est écrit dans le règlement de la Zone UH en page 59.

La hauteur de R+1+C et le nombre de logements est à revoir à la baisse.

Page 5

Page 18/19 : Indiquer la répartition des surfaces entre la zone UH et la zone N. Il serait intéressant de connaitre la surface actuelle, ainsi que 70 logements sociaux entrainent la création de 91 places de parkings (70 x 1,3) soit d’après mes calculs une surface d’environ 1.800 m2 🡪 à quel endroit ?

Pages 19/20/21 : quelques chiffres d’après mes calculs concernant le projet :

+ surface parking en sous-sol = 2.600 m2

+ surface non constructible périphérique : 6.20

+ surface parc = 2.400 m2

+ Surface habitable : 4.800 m2

+ surface utile services = ?

Rajouter 80 logements dans ce secteur qui en compte déjà 175 est une aberration qui risque fort de dégrader la qualité de vie de ce quartier.

Pages 22/23 : la parcelle actuelle est entièrement boisée, un défrichement est donc nécessaire.

Suivant le SDRIF, in constructibilité dans la zone des 50 mètres d’un site boisé de + de 100 hectares.

La création d’une voie d’accès me parait impossible 🡪 la parcelle 496 (voir plan joint) ne fait, d’après mes calculs que 4.9m/5m de large 🡪 au strict minimum voie de 4.5m + un trottoir de 1,2m = 5,7 m

Page 24/25 : l’accès conjoint pour l’école et les logements va engendrer de fortes nuisances aux riverains de la rue Cyrano de Bergerac ; d’autre part le stationnement va aussi provoquer une saturation des voies (sachant que dans les opérations de logements sociaux, les résidents ne garent pas leur voiture en sous-sol mais à proximité de l’opération) ;

La configuration de la parcelle va entrainer une implantation des bâtiments (R+1+C) pénalisant les parcelles mitoyennes (riverains Noailles et Cyrano de Bergerac)

Le classement en zone UC ne parait pas approprié ;

Pages 30/31 : Actuellement en zone UE, passage en zone UC qui ne me semble pas approprié, surtout qu’elle jouxte une zone UT pavillonnaire ! Pas de pourcentage de zone de pleine terre, pourquoi ? 🡪 en configuration haute de 70 logements

La parcelle risque d’être saturée.

Pratiquement plus de parkings pour le CLC !

Entre 45 et 70 logements, il y a un gros écart !

La hauteur de R+2+C à proximité du château est inconcevable.

* 1. **REGLEMENT**

Pages 32/34: L’obligation de créer un logement social à partir de 3ème logement construit est inapplicable ; où trouver un bailleur social pour 1 logement ?

* 1. **ZONAGE**

Le « Chalet Berger » classé en zone A devrait être classé en zone UH

La cour de récréation de l’école de Champmesnil ne peut être classée en UC (habitat collectif).

L’immeuble de La Ferme des Roses est à passer en zone UC au lieu de UT.

1. immeubles Rue Leon Bobin (au 5 bis et au 8) sont à passer en zone UC.

Page 6

L’immeuble 7 rue Fontanier est à passer en zone UC

Plusieurs immeubles collectifs en centre bourg (immeubles du 38/40 rue Henri Husson et immeubles de La sente de l’Eglise) sont à classer en zone UC et non UCB

Le site de Fort Manoir classé en zone UH !!

L’ancienne ferme des Ambésis transformée en logements ne peut être classée en A, à passer en zone UH.

**En conclusion, il ressort qu’il est indispensable de procéder à une correction et mise à jour des documents actuels avant de valider la révision par un vote définitif.**

Page 7