



Contribution des conseillers municipaux Le Mesnil Au Cœur sur les documents du projet de PLU du Mesnil Saint Denis dans le cadre de l'enquête publique

Le 09/02/2025

En préambule nous rappelons que le PLU actuel validé par l'Etat en mai 2017 est toujours d'actualité, et qu'il est issu d'une large consultation (plus d'une dizaine de réunions et d'ateliers participatifs tenus avec la population, chacun réunissant près de 80 personnes). Il prévoit 17% de logements sociaux sur notre commune ce qui est en adéquation avec la capacité d'accueil de nos infrastructures et équipements communaux.

La majorité actuelle aurait pu choisir d'amender ce PLU afin de l'adapter à l'évolution des lois plutôt que de choisir une refonte totale. La réouverture du PLU implique désormais 25% de logements sociaux. L'explosion de logements engendre de facto un accroissement de la population, un changement profond de la physionomie générale de notre commune qui perd son caractère village et des contraintes structurales et d'équipements qui ne pourront absorber cet afflux de population.

Il semble évident que le Maire et sa majorité ont la nette volonté de revoir profondément les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), donc les zones destinées à l'urbanisation et à la construction des logements sociaux afin que le PLU s'adapte à leurs choix et vision.

Nos remarques sur les documents de présentation :

1. Diagnostic territorial : manque de précisions et erreurs constatées sur plusieurs aspects :

- Données démographiques non actualisées (écart avec les chiffres INSEE 2024).
- Omission de plusieurs programmes de logements collectifs.
- Erreurs sur les infrastructures (places de parking, chemins ruraux non indiqués).
- Données sur l'habitat obsolètes (projets achevés mais toujours mentionnés comme en cours).
- Informations incomplètes sur équipements, commerces et infrastructures scolaires.

2. Justification des choix : incohérences et manque d'analyse :

- Contradictions entre diversification des logements et développement massif de logements sociaux.
- Evaluation insuffisante des commerces et entreprises locales (fermetures non prises en compte).
- Absence de prise en compte des recommandations du Plan d'accessibilité (PAVE 2016).
- Justifications des délimitations de zones trop générales, non adaptées aux réalités locales.

3. Évaluation environnementale

- Lisibilité des cartes insuffisante.
- Problèmes liés à la gestion des déchets et absence de projet clair pour une nouvelle déchèterie.
- Insuffisance des surfaces de pleine terre pour la préservation environnementale.
- Manque de traitement de la problématique des inondations récurrentes.

4. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Accroissement des logements collectifs contraire à l'identité rurale de la commune.
- Risques de saturation des infrastructures (réseaux, équipements publics) sans solutions proposées.
- Absence de recommandations pour la conservation et valorisation du patrimoine bâti.

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **OAP sectorielles et thématiques**

La carte p5 est illisible et doit être agrandie pour pouvoir situer précisément les OAP sectorielles et thématiques sur la commune.

- **OAP 1A et 1B – Îlot de la Poste et Îlot Berrurier :**

- Risque de problèmes de stationnement.
- Perte de caractère du cœur du Mesnil avec encore des immeubles face à l'église !

- **OAP 2A – Hameau de Rodon :**

- Manque d'étude sérieuse, impact sur un quartier pavillonnaire protégé, et accès et stationnements mal optimisés
- Il faudrait revoir cette OAP à la baisse (max 12 logements) pour une meilleure intégration à la ruralité du hameau.
- Impact négatif sur la circulation locale, notamment engins agricoles.
- Implantation de logements sociaux dans un hameau mal desservi par les transports.
- Insuffisance des places de stationnement prévues.
- Impact négatif sur un environnement rural et patrimonial.
- Les trottoirs (accessibles PMR et poussettes) et pistes cyclables doivent être intégrés à ce projet.

- **OAP 2C – Hameau du Mousseau Fort Manoir**

- Manque de concertation.
- Risque de dénaturation du site patrimonial qu'il faut préserver tant au niveau architectural que paysager. Un ajout de bâtiments le défigurerait. Si de nouveaux logements doivent être implantés les prévoir dans le bâti existant.
- Proposition d'y privilégier des logements pour seniors réel besoin au Mesnil.

- **OAP 3 – Écoquartier de services Picardie :**

- Absence de prise en considération de la demande d'une partie de la population mesniloise qui a plébiscité largement la construction d'un groupe scolaire neuf sur ce terrain, prévue dans le PLU actuel de 2017 en signant la pétition du Mesnil Au cœur. Les résultats ont fait l'objet d'un constat par un Commissaire de justice (Etude Heldt / Claise / Le Marec – Versailles) (procès-verbal du 13 mai 2024) avec signification au Maire du Mesnil Saint Denis le 24 mai 2024 et réunissant 10% des personnes figurant sur les listes électorales, % requis pour que le dossier puisse être réinscrit à l'Ordre du jour du Conseil Municipal. Force est de constater que l'article

L1112-16 du code général des collectivités territoriales n'a pas été respecté par le Maire et sa majorité et qu'il n'y a pas eu concertation avec ces mesnilois sur la destination de cette OAP.

- Absence de précisions sur les équipements publics nécessaires. A préciser. De même que les logements spécifiques.
- Dans l'acte de vente et le PUP (Projet Urbain Partenarial) passé avec ICADE PROMOTION (constructeur des 173 logements de Sully), seuls des équipements publics et services peuvent s'implanter sur ce terrain. A défaut, la commune serait pénalisée financièrement pour les 80 à 90 logements supplémentaires prévus dans cette nouvelle OAP ainsi que 15 maisons.
- Augmentation de la circulation et des problèmes de stationnements dans un quartier déjà saturé.
- Non-utilisation des stationnements souterrains par les résidents, engendrant un stationnement sauvage.
- Crainte d'un "ghetto" avec une forte concentration de logements sociaux dans un lieu loin d'un cœur de quartier et ouvert.
- Absence de nouvelles infrastructures et d'équipements publics indispensables à l'accroissement de la population : gymnase, salle multi-activités, multi accueil petite enfance, parking, bibliothèque, maison des jeunes etc...

- **OAP 4a Groupe scolaire du Bois du Fay :**

Non prise en considération de la pétition de 700 mesnilois CONTRE La réhabilitation du groupe scolaire Bois du Fay et POUR la construction d'un nouveau groupe scolaire sur le terrain de Picardie (cf. commentaire OAP 3).

- Risque accru pour la sécurité des enfants et des piétons en raison de la circulation intense.
- Accès aux 22 nouveaux logements prévus depuis la rue Cyrano de Bergerac, déjà embouteillée aux heures de pointe et surtout empruntée par des enfants qui vont à la maternelle et à l'école primaire. Ce ne doit pas être envisagé pour la sécurité des enfants et l'accès à l'immeuble de logements devrait se faire par l'avenue de Provence uniquement.
- L'aménagement des abords de l'école n'a pas été étudié du tout. Il manque de places de stationnement, risque de stationnement anarchique et d'accidents d'enfants, d'autant plus, comme il est indiqué dans l'OAP, si une crèche est implantée sur ce site !

- **OAP 4b Bois de Bonnelles :**

- Ce site est boisé et construire à cet endroit irait à l'encontre des recommandations de l'Etat sur la conservation de la biodiversité. Impact environnemental majeur : projet en contradiction avec la conservation de la biodiversité illogique avec la volonté « verte » de la majorité.
- Deux jauges sont indiquées : 30 logements et de 25 à 30 sociaux ou spécifiques.
- Toutefois si l'OAP est maintenue (réf obligation loi SRU), un maximum de 15 logements devrait y être implanté et de faible hauteur.
- La bande de retrait devrait mesurer 30 mètres d'épaisseur afin de minimiser le déboisement, comme recommandé par le SDRIF.
- Une attention toute particulière devrait être portée aux accès et parking toujours dans un souci de protection de l'environnement.
- Manque de précisions sur les équipements et les impacts sur la circulation.

- **OAP 5A – Coulée verte :**

- Risque d'impact sur les espaces naturels existants.
- Projet de déplacement au nord, de la cour de l'élémentaire. Cet ajout du Maire n'a jamais été étudié ni même évoqué en commission ou réunion préparatoire au PLU. Il a juste été cité lors de la présentation de la dernière réunion publique. Aucun avis à la population n'a été demandé. Les m² ne sont pas précisés ni la raison de ce déplacement.
- Construire un bâtiment sur la cour actuelle de l'école est une ineptie !
- Après interpellation du Maire, il a indiqué vouloir y intégrer d'autres logements sociaux. Au vu de cet environnement qui doit être préservé (coulée verte) et de la concentration de logements sociaux dans ce quartier, ce n'est pas acceptable.
- Le déplacement de la cour se ferait sur préemption d'un terrain privé occupé actuellement par une maison individuelle et un grand terrain. Ceci annihilerait toute possibilité d'extension du groupe scolaire Champmesnil, pourtant déjà au maximum de ses capacités...
- Par ailleurs, sur cette OAP, le point le plus crucial, à savoir l'aménagement des ronds-points de Champmesnil, n'a pas été étudié ni budgété.... Alors qu'il en représente le point le plus épineux...

- **OAP 5b – Avenue de Breteuil :**

- OAP déjà dans le PLU de 2017 mais projet problématique (absence d'engagement du bailleur Sequens).
- Le Maire a indiqué avoir résilié ce contrat avec Sequens (sur les conseils de la DDT et de la préfecture). Mais le bailleur aurait déjà obtenu les financements de l'Etat en 2019 (le projet était compté dans la triennalité 2017/20) et il est propriétaire du terrain...
- Projet à conserver (loi SRU) mais à préciser : distance entre ses bâtiments et la résidence du Clos de Breteuil ? Comment sera géré le fossé d'accès avenue de Breteuil ?

- **OAP 6 – Ancien Centre de Loisirs :**

- Manque de précision et de concertation.
- Aucune mention du voisinage, pourtant protégé, du château et de son parc.
- Trop grand écart entre 45 à 70 logements ! Le nombre de logements est trop important et devrait être de 30 maximum.
- Hauteur prévue trop importante pour une zone pavillonnaire.
- Le zonage actuel en UE est incompatible avec ce type d'habitat.
- Suppression d'un stationnement essentiel pour le CLC, ce qui mettrait en péril ses activités et son devenir. Manque de solutions alternatives pour le stationnement.
- Risque d'augmentation de la circulation et des nuisances sonores.
- Impact sur les résidents actuels (proximité immédiate des nouveaux logements).

- **OAP 10 – nouveau Cimetière :**

- Choix du terrain problématique en raison de la nature du sol (risques d'eaux résiduelles dans les tombes). Même l'étude hydrologique a souligné ce problème en 2022.
- Problème de zone car ZIEC (intérêt écologique à conserver) caractérisée + « enveloppe d'alerte à zone humide » et « zone agricole sensible ».

- Il faut une réflexion sur un autre site ce qui n'a pas été fait jusqu'à présent.

Absence de la Ferme de Beaurain dans la révision du PLU :

Une zone essentielle du patrimoine communal est absente du projet de révision du PLU : la Ferme de Beaurain.

Ce site emblématique, véritable témoin de l'histoire du Mesnil-Saint-Denis, est une grande ferme du XIX^{ème} siècle, bâtie sur l'emplacement d'une ancienne maison forte du XIII^{ème} siècle. Elle fait partie de l'identité du Mesnil-Saint-Denis et mérite une attention particulière dans la planification de l'urbanisme communal.

Pourtant aucune mention explicite n'en est faite dans les documents relatifs au projet de révision du PLU.

En 2023, la municipalité a lancé un appel à projets en vue de sa réhabilitation, avec pour objectif de la transformer en un lieu de réception haut de gamme. Cependant, la volonté affichée de vendre ce bien communal soulève plusieurs problèmes :

- Pourquoi la ferme n'apparaît-elle pas dans la révision du PLU ?
- Perte de maîtrise publique : une fois vendue, la commune perdra tout contrôle sur l'avenir de cette propriété.
- Fiabilité du porteur de projet : comment s'assurer de la solidité financière du candidat retenu ? Quelles garanties concrètes existeront quant à la réalisation et à la gestion du projet ?
- Conséquences en cas de revente : quelles seront les obligations du vendeur et du repreneur s'il venait à revendre la ferme ? La commune disposera-t-elle d'un droit de regard sur une éventuelle cession future ou d'autres dans le temps ?
- Absence de concertation encore : où est la concertation promise aux habitants par le Maire ? Pourquoi ne pas demander aux Mesnilois la vocation qu'ils souhaiteraient donner à ce lieu emblématique du patrimoine collectif ?

La vente de la Ferme de Beaurain priverait les habitants d'un choix d'aménagement collectif, au bénéfice d'un projet dont les contours restent flous et incertains. Ce patrimoine communal ne peut être bradé sans une véritable réflexion d'ensemble et une consultation transparente des citoyens. Il est donc essentiel que :

- La ferme de Beaurain soit clairement mentionnée dans le PLU comme élément patrimonial à préserver.
- Qu'elle fasse l'objet d'une protection spécifique, afin d'éviter tout risque de détérioration ou de spéculation immobilière.
- Bénéficie d'une réelle concertation publique, afin que les habitants puissent se prononcer sur son avenir.

6. Cahier des prescriptions architecturales

- Absence des propositions du Conseil de Quartier de Champmesnil notamment sur l'extension des maisons individuelles, pourtant transmises bien en amont du processus.

En conclusion, l'analyse du projet de révision du PLU met en évidence de nombreuses lacunes et incohérences qui soulèvent de sérieuses inquiétudes quant à son impact sur l'avenir du Mesnil-Saint-Denis.

- Manque de rigueur dans les données et analyses avec des données obsolètes.
- Choix d'urbanisme discutables et insuffisamment justifiés avec une augmentation disproportionnée du nombre de logements sans prise en compte réelle de l'impact sur la qualité de vie et l'identité village, un risque de saturation des équipements publics et des infrastructures (sportives, écoles, voiries, transports, services) et une incohérence entre les ambitions affichées de préservation environnementale et certaines décisions d'aménagement qui menacent la biodiversité.
- Un manque général de concertation avec les habitants.

Face à ces constats, il apparaît essentiel que la municipalité revoie profondément son projet afin de garantir une évolution harmonieuse de la commune, respectueuse de son cadre de vie et de son identité. Une révision du PLU doit s'appuyer sur une concertation réelle avec les habitants, une analyse rigoureuse des besoins en infrastructures, et un engagement clair pour une urbanisation maîtrisée et durable. À ce stade, le projet présenté ne répond pas à ces exigences fondamentales et mérite donc d'être repensé en profondeur.

Cédric Chauvierre, Sylvie Legrand, Véronique Dez, Hélène Batt-Fraysse, Hermenegildo Mendes Marques, Jean-Marc Bruisson