

REMARQUES SUR PLU 2025

POUR MME S. BOUCHER RANCIEN COMMISSAIRE ENQUETEUR

(6 pages)

1.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Manque de précisions et des erreurs sont constatées.

- **P8** : SDRIF La date d'approbation en 2024 n'est pas précisée.
- **P14** : Consommation espace MOS réf 2021.
- **P15** : Sur les cartes, 173 logements collectifs sont omis : Résidence La Ferme 15 logements 8 rue Leon Bobin / 20 logements Résidence Le Village au 5 de la même rue / 16 logements Résidence Natura 16 rue du Gal Leclerc / 30 logements Villa Gabrielle 9-11-13 rue Charles de Gaulle / 52 logements Programme Auguste (ex marché) rue Fontanier / 40 logements programme Nexity rue de la Louveterie.
- **P20** : Démographie chiffres de 2019 non réactualisés alors qu'INSEE en janvier 2024 donnait chiffres révisés (2021). Ecart entre ces données n'est pas anodin et surtout peut impacter les choix.
- Idem P23 à 26 + 28.
- **P27** : Habitat : Projet Auguste fini, a contrario de ce qui est indiqué. Et **pas de distinguo des projets privé/public** (Louveterie, Cedrus).
- **P29** : Typo logements en fonction des besoins, chiffres de 2013 à 2019 **soit 5 ans de retard**, idem remarque P20 avec démographie.
- **P31** : tableau à réactualiser pour exactitude de programmes de logements sociaux : manquants Auguste (rue Fontanier), Nexity (rue Louveterie) et Altland (mixte) et Cedrus dernier en date (rue Charles De Gaulle), « Piscine » Seqens à venir (rue Fontanier).
- **P32** : Equipement : A quelle date ?
- **P33** : Habert de Montmort non signalé comme Centre Commercial, **peu de lisibilité de la carte**.
- **P34** : il n'est pas fait mention des commerces fermés, pourtant indicatif intéressant !
- **P35** : Ville active et sportive dates non indiquées, soit : 2017 1^{er} laurier et 2019 2^{ème} laurier.
- **P36** : BPE Géo clip 2022...
- **P37** : Données écoles 2011-2022 / collèges 2015-2011 = **pas de réactualisation**.
- **P39** : Source Filigrane 2021 besoin que d'1 ouverture de classe maternelle, or déjà effectuée (d'où le problème de réactualisation **des données**).
- **P42 - 45 - 46** : **Derniers chiffres INSEE obligatoires !**
- **P57** : erreurs dans nombre de places de parking.
- **P60** : les chemins ruraux ne sont pas indiqués : n°1 chemin vert à Rodon / n° 4 de Rodon à la Minière / n°13 Etanchettes aux Ambesis / n° 15 / n°27 à Rodon / n°29 au Mousseau
- **P68** : idem P33 pour lisibilité de carte.
- **P95** : pas d'informations sur les circulations piétonnes malgré l'étude effectuée...

Sur ses conclusions générales

- **P5** : rénover Bois Du Fay, améliorer la qualité d'accueil de Champmesnil ?

- Aucune précision quant à l'analyse de ce constat ni de la manière ni des moyens pouvant être employés..
- Veiller entre capacités réseaux, équipements publics, développement ville :
 - Idem remarque précédente.
- Evolution grands secteurs de projet : Beaurain, Fort Manoir, Ex-centre loisirs, BDY, BDF.
 - Idem remarques précédentes et sur quels Programmes ?

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX

Des incohérences, pas de réelle analyse et toujours des manques de précisions...

- **P4** : Que signifie « l'offre faible en **équipements haut de gamme** », : de quel type, est-ce vraiment en adéquation avec la population Mesniloise.
- **P5** : La poursuite de **diversification est paradoxale** avec la volonté de ce PLU de ne proposer que des logements sociaux...au risque de complètement changer l'esprit village/pavillonnaire du Mesnil, auquel la population est attachée.
Une étude sur la provenance des nouveaux arrivants depuis 5 ans, aurait sûrement démontré que lorsque les gens arrivent au Mesnil, ce sont souvent des voisins (Montigny, Voisins, St Cyr ..) qui recherchent le calme de cette ruralité.
- **P6 et P14** : **l'analyse sur les commerces semble superficielle** et en contradiction avec ce que les Mesnilois observent, soit la fermeture de commerces et d'entreprises...
- **P8** : Qu'en est-il des **recommandations du PAVE** (plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics) de 2016 dont les prescriptions ne sont nullement mentionnées et donc a fortiori suivies ?
- **P20** : carte erronée car des programmes sont manquants ou inexistantes.
- **P22** : des **parcelles citées semblent l'être « hypothétiquement et non réalistes »** et toujours sans précision de projet : cour de Champmesnil (voir OAP 5a), parcelle du Skit du Saint Esprit lieu monastique orthodoxe, parkings Place Henri IV, espaces verts communs des résidences du château qui en fait en sont leur identité, reflet du style LEVITT, terrains enclavés route de Versailles etc...
- Les justifications de délimitation de zones citent des **caractéristiques génériques et non applicables spécifiquement aux zones.**

1.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- Les cartes ne sont guère lisibles.
 - **P27 P28 Déchets** : depuis la fermeture de la déchèterie, les Mesnilois utilisent celle de Maurepas. En revanche, aucune précision n'est indiquée sur une **nouvelle déchèterie** au Mesnil (choix du terrain, projet etc...) si ce n'est un emplacement ER2, privé, de 1 200 m2 au nord du terrain actuel de 2 700 m2...). Par ailleurs les **dépôts sauvages se multiplient** surtout depuis que le service des encombrants a été réduit à 2 enlèvements par an par foyer, sur rendez-vous !
 - **P53** : 30 % dédiés aux zones de pleine terre dans les hameaux semblent insuffisant (réf. réunion PPA du 29/2/24, règlement P21).

- **P54** : Les **hauteurs** des nouveaux programmes vont générer des **dichotomies** avec le **voisinage pavillonnaire**.
- Sauf erreur de ma part, la problématique des inondations récurrentes n'est pas traitée.

2. PADD

- L'accroissement des **logements collectifs** va à **l'encore de l'identité de cette commune rurale** et des desideratas de la majorité des nouveaux habitants qui recherchent prioritairement des maisons individuelles (impact COVID/télé travail).
- La maîtrise de l'urbanisation semble paradoxale puisqu'un accroissement de +/- 400 logements collectifs est prévu alors que les **infrastructures et équipements sont déjà à saturation**. Pas de solution proposée...
- Par ailleurs il n'y a aucune recommandation / évaluation pour la conservation / valorisation du patrimoine bâti.

3. OAP

1. **OAP 2a : Hameau de Rodon (zone UH 3 500 m2)**

15 à 20 logements 100% sociaux ou en Bail Réel Solidaire (BRS), en R+1+C ou R+1+A.

- La taille de cette OAP devrait être **revue à la baisse** (12) afin de s'intégrer parfaitement à la ruralité du hameau.
- L'accès et le stationnement de ce collectif ne sont pas optimisés et risquent de poser des **problèmes de circulation** (notamment engins agricoles) et de **parking** à tous les riverains.
- Les **trottoirs** (accessibles PMR et poussettes) et **pistes cyclables** doivent être intégrés à ce projet.

2. **OAP 2c : Hameau du Mousseau - Fort Manoir : (zones UH et N 13 400 m2)**

70 logements sociaux plutôt « spécifiques »

- Ce projet d'OAP a été monté à la va vite, sans concertation ni réelle étude vis-à-vis de l'environnement et du patrimoine. Le spécifique reste vague à dessein...
- **Ce site historique et emblématique doit être préservé tant au niveau architectural que paysager**. L'ajout de bâtiments le défigurerait. Si de nouveaux logements doivent être implantés à cet endroit, ils doivent l'être dans les bâtiments existants. De plus ils devraient être **dédiés aux seniors**, (rappel de la fonctionnalité précédente) ce qui représentent un réel besoin au Mesnil.

3. **OAP 3 : Eco quartier de services Picardie (zone UM 23 500 m2)**

Programmation fonctionnelle : services/équipements publics de type établissements de santé et d'action sociale + 70 à 80 logements spécifiques ou classiques en R+1+C et R+2+C. Parking souterrain des logements.

- Attention un **correctif** doit être apporté sur le **zonage UM** : 23 500 m² indiqués dans le PLU alors que 21 363 m² dans l'acte de vente...
- **Les services et équipements devraient être précisés tout comme les logements spécifiques** (et peu clair : pavillons avec jardin (sociaux ?), collectifs où ? etc...).
- Cette OAP est très controversée. Dans **l'acte de vente et le PUP** 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** et vu ses finances, elle ne peut se le permettre...
- D'autre part, des services et équipements publics sont vraiment nécessaires au développement de la population : gymnase, salle multi-activités, multi accueil petite enfance, parking, bibliothèque, maison des jeunes etc...
- Lors de la balade urbaine (20/1/233), les **participants** avaient été très clairs sur leur **refus** d'autres **logements** à cet emplacement. Ils s'étaient positionnés sur des équipements publics...Là encore pas de concertation générale.
- Il ne faut **pas créer de « ghettos » de logements sociaux** (qui s'élèveraient à 148 à 158), mais bien les répartir sur l'ensemble de la commune, dans les dents creuses, afin de favoriser au maximum la mixité sociale.
- D'autre part la **circulation/stationnement** dans ce quartier étant déjà complexes, les **problèmes** ne seraient qu'accentués.

4. **OAP 4a : Bois du Fay - Bois de Bonnelles (zone UC 5 085 m²)**

30 logements sociaux ou de BRS, en T2 T3 en R+1+C. Accès principal vers l'avenue des Bonnelles et accès secondaire réservé aux modes doux vers l'avenue de l'Etang. Parking aérien.

- 30 logements sont indiqués puis 25 à 30 sociaux ou spécifiques (voir remarques ci-dessus).
- **Ce site est boisé** et construire à cet endroit irait à **l'encontre des recommandations de l'Etat sur la conservation de la biodiversité**.
- 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.

5. **OAP 4b : Groupe scolaire BDF logements (zone UC 1 800 m²)**

18 à 22 logements sociaux classiques ou spécifiques. Accès principal rue Cyrano de Bergerac dans les 2 sens (dont livraison). T2 et T3 en R+1+C et R+2. Stationnement souterrain. Liaison douce au nord vers l'avenue de Provence.

- Cette OAP doit être précisée : quel type de spécifique (crèche, seniors..) ?
- En fonction du choix, les **problématiques de circulation** (rue Cyrano de Bergerac et de Provence) et de parking, très prégnantes dans ce quartier, seront différentes et devront être rigoureusement encadrées au vu du groupe scolaire voisin.
- **L'accès par l'avenue de Provence doit être privilégié.**

6. **OAP 5a : Coulée verte N+ UE (centre de loisirs) + UC (Louveterie et Breteuil)**

Equipements légers et cheminements doux. Refonte carrefour rue du Pavé d'Argent et RN13

- Dans cette OAP, est tout d'un coup apparu un **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.
- Après interpellation du maire, il a indiqué vouloir y intégrer **d'autres logements sociaux**. Au vu de cet environnement qui doit être préservée (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**.... A contrario du reste la coulée verte, pourtant il en représente le point le plus épineux...

7. **OAP 5b : Avenue de Breteuil (zone UC 3 000 m2)**

40 logements sociaux, corridor écologique de 8m+5m dans l'axe de la coulée verte, petits immeubles R+1+C ou R+2+C. Stationnement souterrain sauf PMR.

- **Une grande vigilance doit être apportée à cette OAP.**
- Cette OAP était déjà dans le PLU précédent et a toujours posé un problème car le **bailleur**, Seqens, malgré toutes les relances communales, **n'a jamais proposé de projet ni même d'intention de réaliser ce programme.**
- Le **maire** a indiqué avoir **résilié ce contrat avec Seqens** (sur les conseils de la DDT et de la préfecture). Pourtant a priori le **bailleur** a déjà obtenu les financements de l'Etat en 2019 (le projet était compté dans la triennalité 2017/20) et il est **propriétaire du terrain**...
- Ce projet doit être conservé (loi SRU) mais une fois encore, précisé : quelle sera la distance entre ces bâtiments et la résidence du Clos de Breteuil ? Comment sera géré le fossé d'accès avenue de Breteuil ?

8. **OAP 6 : Ancien centre de Loisirs avenue du Maréchal Joffre (zone UC 4 100 m2)**

45 à 70 logements sociaux classiques ou spécifiques R+1+C en frange des pavillons et R+2+C ou A au centre de la parcelle.

- Une nouvelle fois cette **OAP n'a pas été réellement étudiée** et n'a été proposée que d'après des propositions de promoteurs, donc selon leurs intérêts. La population n'a pas été consultée. **Il n'est nullement fait 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**.
- Le zonage actuel en UE est incompatible avec ce type d'habitat.
- Les **hauteurs envisagées sont trop élevées** au regard du quartier pavillonnaire.

- Toujours la même remarque sur la caractérisation de « spécifique ».
- Par ailleurs il y a un réel **problème de stationnement** à venir car ce projet supprimera une partie du parking du **CLC** handicapant grandement ses usagers (sports, loisirs, évènements...). Surtout que par expérience, on observe que les habitants des logements sociaux ne se servent pas des parkings en souterrain mais se garent dans les rues adjacentes... Inclure le parking dans le loyer serait sûrement une solution pérenne...
D'autre part, **ce problème de stationnement aura forcément un impact sur la fréquentation du CLC** et donc à plus ou moins long terme son devenir.

9. **OAP 7 : Thématique trame verte, bleue, noire, brune**

- Trame noire : Il n'y a aucune indication sur la coupure de l'éclairage public à partir de 23h.

10. **Nouveau Cimetière zone AC**

Choix du terrain dans document justifications (p17) au 21/6/24 sur carte et tableau = 0.25 hectares soit 2 500 m2...

Zone AC soit parcelles n°15 et 22 de la section V15 et V22 de la rue Henri Husson pour environ 7 500 m2.

- La **localisation** est **problématique** au regard de la **nature du terrain**, même l'hydrologue l'a souligné dans son rapport en avril 2022 «... A ce titre, il n'est pas exclu de retrouver des eaux résiduelles temporaires au fond des tombes lors de certaines inhumations.... » or c'est le **même problème rencontré dans le cimetière actuel**.
Problème crucial, soulevé notamment par une habitante du Mesnil, (ayant inhumé son époux et ayant constaté que son cercueil flottait...) qui a d'ailleurs **intenté une action en justice contre la mairie** sur ce sujet...
- **Problème de zone** car ZIEC (intérêt écologique à conserver) caractérisée + « enveloppe d'alerte à zone humide » et « zone agricole sensible » !
- Problème de dimensionnement réf p18 **1 ha indiqué**.
- Là encore **aucune autre possibilité d'implantation n'a été étudiée** ! C'est complètement déraisonnable !

4.11 CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGERES

- Sauf erreur de ma part, les **propositions du Conseil De Quartier de Champmesnil sur les possibilités d'extension des maisons** (schémas détaillés) p21 de ce quartier, ne figurent pas dans ce document alors qu'elles ont été communiquées en temps et en heure à la mairie.