

# PROCES-VERBAL du Conseil Municipal du JEUDI 28 JANVIER 2016

## **Présents :**

E.AUBERT – D.DOUX – M.ROMAIN – B.CLAISSE – S.NEDELEC – C.CHAUVIERRE – P.GONZALEZ – H.BATT-FRAYSSE – J.BOUGEAULT – S.LEGRAND – J.L.ANTROPE M.Ch.BIHOREAU – Th.MARNET – Ch.AMAURY - C.MALBEC – M.E.GAUCHE – G.MAREVILLE – A.D'ANNOVILLE – V.LEMAITRE – M.PAULET – B.BONNAIN – D.DARIO – Q.ABOUT – S.DJAADI- C.MICHONDARD – D.AUGE

## **Représentés :**

V. DEZ par E. AUBERT  
S. NEDELEC par C. LAPLAGNE  
C. MORLAND par D. DOUX

## **I – Désignation d'un secrétaire de séance**

Rapporteur : Madame AUBERT

Madame Hélène BATT-FRAYSSE est nommée Secrétaire de séance

## **II – Débat d'orientation en Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le cabinet Espace ville présente le document support au débat d'orientation (cf. annexe).

En introduction, le cabinet Espace Ville rappelle que le PADD n'est pas un document définitif tant sur le fond que sur la forme. Son contenu sera intégré au PLU qui lui, fera l'objet d'un vote.

Le PADD doit être synthétique et parlant, simple et accessible par toute la population.

Les 3 axes du PADD sont de :

- maintenir un équilibre entre zones urbanisées et zones agricoles,
- protéger l'environnement,
- maintenir l'attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable.

### **1/ Maintien d'un équilibre entre zones urbanisées et zones agricoles**

L'orientation retenue est de pouvoir répondre aux besoins de logements (sociaux, intermédiaires et privés). Le seuil de population retenu est de 8 100 habitants maximum à l'horizon de 10-15 ans avec l'objectif de maintenir la protection et la qualité du cadre de vie : garder le caractère d'un village en veillant à la qualité de l'urbanisation, rester dans l'enveloppe bâtie afin d'éviter l'étalement urbain. Sur l'ensemble des nouveaux programmes de logements, 50 % au minimum seront des logements locatifs sociaux afin de se rapprocher au maximum du taux de 25% exigés par la loi.

Pour atteindre cet objectif, deux options peuvent être envisagées :

- Identifier des sites de projets
- Densifier les sites existants

Douze sites de projet ont été identifiés sur le support de présentation.

L'objectif retenu est de privilégier l'identification de sites compatibles avec les cadres de vie afin de ne pas forcément densifier les quartiers existants.

Cela correspond à une construction de 540 logements nouveaux dont au minimum 300 logements sociaux qui prendront la forme d'appartements ou de maisons pour correspondre d'une part aux besoins de la population (maisons en primo accession pour de jeunes couples ; appartements pour des personnes âgées qui souhaitent être proches des transports), d'autre part rester en cohérence avec l'urbanisation générale de la commune.

Cette évolution devra s'effectuer en protégeant la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation ; ainsi, les quartiers des Résidences du Château et de Champmesnil sont peu mutables et doivent faire l'objet d'une protection et d'une conservation en l'état. Les quartiers de Henriville et du Bois du Fay sont plus évolutifs mais très encadrés afin d'éviter des divisions « en drapeaux » multiples qui auraient pour conséquence de modifier la structure de ce quartier. Il conviendra également de tenir compte des problèmes d'accès, de réseau et de stationnement. Enfin, le patrimoine doit être préservé (les Résidences du Château et de Champmesnil, Fort Manoir, la mare de Rodon, les Petits et le Grand Ambésys, la ferme de Beaurain...).

## **2. Assurer la protection de l'environnement**

Il conviendra notamment de soigner les lisières, protéger les cônes de vue les plus significatifs. Les espaces boisés doivent être protégés, la couverture végétale doit être maintenue (paysages, écologie urbaine...). Les zones humides doivent être également préservées (travail avec le PNR) et le schéma de continuité écologique doit être également maintenu. Par ailleurs, il est important de préserver les espaces agricoles mais cela n'exclut pas la diversification des zones agricoles.

## **3. Maintenir une attractivité de la commune**

Cela passe par :

- des équipements adaptés (notamment rénovation du groupe scolaire Bois du Fay, du centre de loisirs, mise aux normes de la déchetterie...),
- l'utilisation accrue de modes de transport alternatifs,
- la pérennisation du tissu économique existant,
- pouvoir conforter les activités économiques et les activités professionnelles libérales.

Bilan de la présentation du cabinet Espace Ville :

Le PADD reflète les besoins des mesnilois et est conforme à leurs attentes.

### **Intervention des participants dans le cadre du débat PADD :**

Quentin About précise que son équipe sera attentive à ce que les grands axes du PLU issus du PADD soient bien identifiés.

Jérôme Bougeault fait remarquer qu'initialement il y avait 14 sites de projets identifiés et non 12. Deux ont disparu (notamment en face du collège, avenue de Breteuil). Il n'est pas d'accord pour qu'il y ait des logements sociaux dans les hameaux, ce qui augmentera encore la circulation dans le bourg.

Le Mousseau doit être particulièrement protégé. Pour la rue Fort Manoir par exemple, le projet proposé est inacceptable et ces logements devraient plutôt être réalisés en face du collège. Les choix stratégiques ont été faits uniquement par le Comité de pilotage.

Bertille Bonnain intervient pour préciser qu'une garantie a été demandée par le Comité de Pilotage pour que l'esprit « Hameaux » soit conservé car effectivement les membres du Comité étaient partagés. Elle souhaite des garanties en termes d'architecture.

Jérôme Bougeault précise que cela va augmenter le trafic vers le Bourg.

Evelyne Aubert intervient pour préciser qu'un encadrement strict est prévu pour éviter toute dérive sur ce secteur. Elle rappelle par ailleurs que le PADD n'est pas uniquement issu des orientations du Comité de Pilotage, mais des nombreux « Ateliers participatifs » proposés à la population. Les vœux exprimés par les Mesniloises et les Mesnilois qui y participent (notamment les conseillers de quartier) ont été en général retenus.

Le site initialement identifié en face du collège est réabordé. Il permettrait de construire 300 logements sociaux.

Aymeric D'Annville demande des explications.

Evelyne Aubert répond qu'il lui semble préférable pour le moment de garder l'entrée du Mesnil moins urbanisée, afin d'avoir une réelle coupure naturelle, conforme à nos engagements Parc naturel. Il y a aussi déjà le projet Rue Emile Fontanier dans ce quartier. Des discussions sont en cours avec le PNR, le préfet et sont débattues en Comité de Pilotage.

Bertille Bonnain demande quand le Diagnostic complet pourra être disponible en mairie pour la concertation ?

Monsieur Schmidt, d'Espace Ville s'engage pour fin février 2016. Bertille Bonnain fait également remarquer que le diagnostic complet dans sa version de travail a été transmis Vendredi 22 janvier et que le dépôt de l'ordre du jour du conseil et du PADD a été fait dans sa boîte aux lettres seulement samedi 23 janvier entre 10h10 et 10h25.

Bertille Bonnain intervient ensuite ; le support distribué constitue une très bonne base mais appelle quelques observations (demande de précisions, points restant à discuter sur les grandes orientations du Mesnil, grandes idées non abordées).

Le document transmis par Dynamique 2014 fait état d'idées, d'orientations pour le territoire, organisées, que le groupe souhaite verser au débat.

C'est une vision du territoire qu'ils souhaitent partager avec l'ensemble du Conseil municipal. Toutefois, la transmission du document par Dynamique 2014 ayant été tardive elle propose :

1 - une première intervention qui partira du PADD transmis qui est une très bonne base pour débattre

2 - qui sera complétée par une seconde intervention par Aymeric D'Annville présentant une grille de lecture du document qui a été transmise il y a deux jours à la commission urbanisme.

## 1 - Demande de précisions :

□ page 4 : préciser que les 12 sites identifiés dans l'enveloppe urbaine du Mesnil Saint Denis sont les sites préférentiels pour l'accueil de nouveaux programmes de logements qui sont identifiés dans la cartographie page 16.

□ Page 4 : souhait d'avoir dans les enveloppes urbaines la superficie qui est aujourd'hui non construite et la superficie construite et son évolution avec ces 12 projets (hors coulée verte, Résidence du Château et Parc du Château).

□ Il n'y a aucun chiffre sur la consommation de l'espace de ce PADD. C'est dommage étant donné que la ressource foncière doit être consommée avec parcimonie ce qui a été réaffirmé avec ALUR.

□ Page 5 : est écrit « le cumul des projets connus et des potentialités identifiés sur les sites repérés a donné un ordre de grandeur du potentiel de construction théorique que le Mesnil Saint Denis pourrait accueillir au cours des 15 prochaines années ». Lequel ?

□ Page 6 : faire correspondre la cartographie page 17 au texte et inclure Champmesnil comme un ensemble urbain remarquable.

□ Le paysage n'est évoqué que dans sa composante naturelle, il faudrait le préciser car le paysage urbain peut aussi être concerné et mis en valeur notamment quand il y a des perspectives sur le paysage urbain à conserver (par ex. : sur le clocher notamment quand on arrive de Chevreuse par la D13).

□ Page 10 et Page 11 : il est indiqué dans l'aléa de retrait-gonflement des argiles (limitation de l'infiltration) et page 11, favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales : infiltration à la parcelle (si le sol le permet) ... quelle est la bonne orientation car cela ne se traduit pas de la même manière de façon réglementaire ?

□ Il est mentionné page 11 que « la construction de nouveaux logements sera conditionnée par la réalisation de travaux permettant d'accroître cette capacité » elle souhaite que soit ajouté PREALABLE avant « de travaux ». Avant toute urbanisation il faut s'assurer que les réseaux soient en capacité d'absorber les nouvelles demandes. Cela est valable pour tous les réseaux (potable/électrique/ assainissement/ pluvial/etc.).

Evelyne Aubert intervient pour préciser à ce sujet qu'une étude de capacité de la station d'épuration est en cours.

□ Par ailleurs, vous parlez simplement du « réseau d'assainissement », il faudrait éventuellement bien préciser que le réseau d'assainissement concerne aussi la STEP.

□ Page 11 : le terme débit de fuite est évoqué, Il n'est pas sûr que cela parle à beaucoup de monde... ? Plutôt parler de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation. C'est peut-être plus concret pour tous...

## 2 - les points à débattre

□ page 4 : l'objectif de population est fixé à 8100 habitants ce qui est très bien. Toutefois, on constate que seulement la moitié des logements construits seront du LLS. Ce qui veut dire que vous allez beaucoup construire mais sans que cela ne réponde aux objectifs légaux.

Donc c'est un pari sur l'avenir, soit on a de la chance et la loi s'assouplit, soit elle reste telle qu'elle (et sans se durcir avec de la chance) et on aura gaspillé du foncier.

Cette approche ne semble pas très durable. Toutefois on peut l'assumer, c'est un choix politique, il faut simplement dire que l'on tend vers l'objectif mais que l'on ne l'atteindra pas et du coup que cela aura des conséquences financières sur la ville en terme de pénalités.

□ Page 7 Les hameaux font partie de notre identité, je souhaiterais insister sur leur aspect patrimonial qu'il faut conserver, leur organisation autour des voies, leur morphologie, la transition qu'ils font avec l'espace agricole, etc...

□ Page 8 : les objectifs pour assurer la protection de l'environnement ne sont pas assez affirmés comme un élément de richesse et d'identité du Mesnil. C'est bien décrit mais il faut peut-être insister sur leur plus-value dans notre cadre de vie, dans notre bien être quotidien, etc... A discuter...

□ page 9 « Inscrire la commune dans la transition énergétique » : l'inscrire est une idée, ...pourquoi pas ! Mais les principes inscrits dans ce PADD sont des principes de base liés aux lois Grenelles et LTE. On peut éventuellement aller plus loin dans la réflexion et compléter sur l'aspect ville intelligente avec la mise en réseau des bâtiments pour permettre l'effacement de pic de consommation d'énergie, construire de façon à limiter les îlots de chaleur, etc...

□ page 10 : la partie E est-elle nécessaire ? « prendre en compte les risques et limiter les nuisances » tous les aspects évoqués sont importants mais sont réglementaires ou normatifs et ces informations doivent être annexées pour information ou en tant que servitude au PLU. Donc faut-il maintenir cette partie ? D'autant plus que je ne vois pas ce que cela apporte comme plus-value à un projet de territoire ? C'est plutôt anxiogène : cela ne fait pas rêver...

Par contre dire que notre territoire connaît des risques et que l'évolution future de la ville doit permettre une plus grande adaptabilité (pour ne pas dire résilience) du territoire pour éviter de trop gros dysfonctionnements lors de la concrétisation de ces risques...

□ Le positionnement des équipements publics : page 12 : « seront implantés dans les secteurs centraux de la commune aisément accessibles par la population ». Je ne suis pas sûre que cela soit judicieux de le noter ainsi d'autant plus que certains équipements n'ont pas vocation à être centraux car créant des nuisances (par exemple la déchetterie...). Par ailleurs, en fonction du type d'équipements (ceux qui ne génèrent pas de nuisances), ce n'est pas mal d'en avoir dans chaque quartier pour créer de l'animation et des échanges liés aux équipements (par exemple à la place de l'Ecole du Bois du Fay reconstruire le centre de Loisirs avec un petit programme de logements pour éviter que tout ce secteur soit sans équipement).

□ La S12 n'est pas identifiée dans la carte comme un corridor écologique. Or aujourd'hui, si celui-ci n'est pas repéré au SRCE ou au PNR, il est en réalité un corridor écologique idéal pour le déplacement de la petite faune et la biodiversité entre deux espaces naturels majeurs (l'étang des Noës/forêt domaniale=>vallon du Pommeret) dont il faut préserver le fonctionnement sans pour autant le figer. J'aimerais que cela soit cartographié.

□ Page 13 : vous souhaitez favoriser les modes actifs : « Favoriser les modes actifs pour les déplacements de proximité » sont évoqués la mise en place de signalétique, de parking vélos, conforter et compléter le maillage actuel de liaison douces ». => rien à dire sauf que cela passe aussi par la mise aux normes des trottoirs dont la plupart ne permettent même pas de se croiser. Si on pouvait circuler en toute sécurité sur nos trottoirs partout dans le Mesnil, naturellement les déplacements à pieds seraient plus nombreux.

Evelyne Aubert rappelle que le Programme de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE) vient d'être présenté par le cabinet en charge de cette mission : coût global 1,8 millions d'Euros !

□ Page 3 – 9 – 14 est évoquée la thématique agricole. Pas sous le même angle, mais cela semble montrer l'importance que cette thématique a pour vous. Ne faudrait-il pas alors (simple

suggestion) faire une partie à part entière sur ce thème d'autant plus que l'activité agricole, le paysage agricole font partie intégrante de l'identité mesniloise.

Pour conclure globalement le document est une bonne base mais qui doit être enrichi, complété pour donner le cap de l'urbanisation souhaitée demain. De plus, certains éléments me semblent peu développés comme l'humain.

### **3- Les grandes idées que j'aurais aimé voir abordées**

#### **- l'humain :**

On réfléchit à un PADD, il y a donc développement durable dans l'acronyme et le DD ne se résume pas une réponse écologique et technique mais cela prend en compte toute la dimension socio-économique et les modes de gouvernance qui font la ville.

Pour qui, souhaitez-vous une ville dans 15/20 ans ?

Quelle forme de ville vous souhaitez à l'avenir ?

Comment voulez-vous animer votre ville ?

En lisant ce projet cela fait penser à une ville dortoir. On ne voit pas où sont les Mesnilois (on parle 1 fois page 4 de jeunes et de personnes âgées (et encore en petit). Or, je crois que personne ici, ne vit le Mesnil de la sorte. Le Mesnil est une ville dynamique. Mais qui a une population qui vieillit.

L'enjeu est donc qu'elle conserve son dynamisme en facilitant le parcours résidentiel des jeunes prioritairement et des familles monoparentales et que le Mesnil soit une Ville pour tous et agréable à vivre. Et surtout une ville qui anticipe l'avenir sans faire payer aux générations futures nos choix d'aujourd'hui. Et c'est pour cela que c'est important de construire avec des infrastructures (assainissement / station d'épuration / route, la Fibre ...) et des superstructures adaptées aux besoins actuels et en anticipant les besoins futurs. Le mot préalable est donc important pour mettre chaque acteur devant ses responsabilités voire ses contradictions.

L'insertion du Mesnil dans son territoire plus large / son bassin de vie : on ne parle qu'une fois de l'extérieur avec la gare de la Verrière. Or, on est à la charnière de deux mondes ce qui fait notre spécificité : on est à la campagne avec toutes les commodités de la ville à proximité. Simplement le dire car il y a des interactions avec l'extérieur au quotidien et cela fait la richesse de notre territoire.

Il n'y a pas de projet de territoire clairement défini : pour quelqu'un qui ne connaît pas la ville on ne sait ce qui fait la richesse du Mesnil et ce que l'on souhaite conserver et mettre en valeur.

Il faut éviter que cela ne reste une liste de bonnes intentions, aussi bien ficelée soit-elle.

Qu'est qui vous fait rêver au Mesnil

Qu'est-ce que vous souhaitez conserver, faire évoluer ou ne plus jamais voir à l'avenir ?  
Qu'elle est votre ville idéale (avec toutes les contraintes que l'on connaît).

Evelyne Aubert demande à Bertille Bonnain pourquoi elle n'a pas communiqué ces informations avant puisqu'elle fait partie du Comité de Pilotage ?

Bertille Bonnain indique que certaines choses n'ont pas été reformulées.

Puis Aymeric D'Annville fait une présentation de la grille de lecture Dynamique 2014 envoyée aux membres de la Commission Urbanisme deux jours auparavant.



Il insiste notamment sur l'importance de travailler avec les villes limitrophes et les problématiques d'équipement.

Evelyne Aubert répond que ces points ont été intégrés et qu'elle est d'accord sur cette présentation qui concerne plutôt des remarques de forme que de fond.

Stéphane Djaadi intervient pour donner également son opinion sur la présentation Dynamique 2014 dont il a pris connaissance, étant membre de la commission urbanisme. Il indique que cette présentation est une réorganisation du projet d'Espace Ville, qu'il n'y a pas grand-chose d'original et que c'est plutôt un effet de communication mais qu'il n'y a pas de proposition alternative. Le plan change mais ce sont les mêmes idées.

Evelyne Aubert rectifie alors que ce n'est pas le projet d'Espace Ville mais que le PADD est tiré de toutes les réunions et ateliers avec la population.

Patrice Gonzalez demande alors une fois que les choses seront actées, quelle sera l'autorité du Comité de Pilotage si on voit une dérive ? Comment peut-on faire pour éviter un certain nombre de choses ? Notamment, l'extension de Fort Manoir avec des toits plats ?

Evelyne Aubert intervient pour préciser qu'il y a des réunions prévues pour que chacun puisse donner son avis. Le règlement s'appliquera dès que le PLU aura été voté et approuvé.

Monsieur Schmidt remercie Bertille Bonnain pour les précisions apportées.

Evelyne Aubert demande s'il n'y a plus de remarques. Elle reprecise qu'il n'y a pas de vote sur le débat PADD mais que le Conseil Municipal doit prendre acte que le débat a bien eu lieu.

Le Conseil Municipal prend acte qu'il y a bien eu débat sans abstention ni opposition.

**Fin de la séance à 22h40**