

PROCES-VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 31 AOUT 2016 à 21h00

Étaient Présents :

E.AUBERT - D.DOUX - V.DEZ - M.ROMAIN - C.LAPLAGNE - B.CLAISSE - S.NEDELEC - C.CHAUVIERRE – P. GONZALES - J.L ANTROPE – S.LEGRAND - M.Ch.BIHOREAU – T. MARNET - C.MALBEC – C.AMAURY - M.E.GAUCHE - G.MAREVILLE - A.D'ANNOVILLE - V.LEMAITRE - B.BONNAIN - D.DARIO – Q.ABOUT - S.DJAADI - C.MICHONDARD.

Représentés :

H. BATT-FRAYSSSE par D. DOUX -
M.PAULET par V. LEMAITRE -
D.AUGE par B. BONNAIN -

Excusé :

J.BOUGEAULT.

I - Désignation d'un secrétaire de séance

Marie-Christine BIHOREAU et Gilles MAREVILLE.

II - Approbation du procès-verbal du 05/07/2016

Adopté à l'unanimité.

Avant la séance du conseil municipal, la parole est donnée à M. SCHMIDT et Mme LUMINA du Cabinet Conseil Espace Ville, pour faire une présentation générale du projet de Plan Local d'Urbanisme du Mesnil Saint Denis.

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées, notamment les acteurs institutionnels prévus aux articles L 123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme remplacera le POS. Le PLU est conçu pour fournir un cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. Cependant au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet du territoire à l'échelle communale. A ce titre, il est l'expression d'un projet de territoire.

Le PLU a été élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation,
- avec le conseil municipal qui débat des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,
- avec les personnes publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Le PLU est un document global et prospectif. Il doit être à la portée de tous. Il doit donc être lisible et compréhensible par tous les citoyens. C'est dans ce cadre que la concertation a été menée avec l'ensemble des acteurs.

Aujourd'hui est une étape importante : le projet de PLU (abouti, concerté, mis en forme) doit être arrêté par délibération. Par ailleurs, le bilan de la concertation est présenté, avec une synthèse des observations émises et comment elles ont pu être prises en compte. Ensuite, la procédure se poursuivra jusqu'à approbation (environ 6 mois). IL y aura tout d'abord la consultation des personnes publiques associées (DDT, PNR, Région, CD78, concessionnaires, chambre des métiers.....). Elles donneront un avis simple que la commune prendra en compte si elle le souhaite (vers mi-novembre). L'avis de l'Etat est important, car il assurera par la suite le contrôle de légalité. A noter qu'il y a eu 3 réunions avec les personnes publiques associées et qu'elles ont à chaque fois donné un avis positif. En, novembre/décembre, il y aura l'enquête publique avec désignation d'un commissaire enquêteur (un mois + 10 jours si vacances de Noël incluses). Le commissaire enquêteur aura un mois pour donner un avis point par point sur les remarques formulées. Les avis seront soit sans réserve, soit défavorable, soit favorable avec réserve ou recommandation. Le conseil municipal analysera alors, mi-février, les avis, les observations en prenant en compte ou non les remarques du commissaire enquêteur. La commune est souveraine pour retenir ou non les remarques mais il est d'usage d'intégrer celles qui ne remettent pas en compte la philosophie générale. Le PLU devrait être approuvé mi-mars.

Suspension de la séance pour signature des registres 21h26 à 21h30

III - Bilan de la concertation

Mme le Maire indique au conseil municipal que les différentes modalités de concertation ont été définies par la délibération du conseil du 18 novembre 2010, complétée par celle du 25 juin 2015. Le conseil municipal a donc prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Il a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur la modalité de la concertation qui a eu pour objectif d'associer à la fois les habitants et les acteurs institutionnels.

La méthodologie définie par les délibérations, indiquait les modalités d'information de la population, par affichage pendant toute la durée des études nécessaires, des articles spéciaux dans la presse locale, dans le bulletin municipal, des réunions avec les groupes économiques, les associations, des réunions publiques avec la population, une exposition publique durant toute la durée du PLU, des affichages publics, la distribution de flyers, un dossier papier disponible en mairie, des informations sur le site internet de la mairie. Le public pouvait donc s'exprimer et engager le débat au moyen d'un registre, ou en écrivant ou au travers des permanences tenues par le maire et son adjoint urbanisme ainsi que les services de la mairie. Huit réunions publiques ont eu lieu, une réunion avec le collectif Fort Manoir, un atelier avec le conseil municipal des jeunes, un atelier avec le PNR, deux balades urbaines, des ateliers participatifs. Au sein de cette concertation, il y a eu des remarques, des questions, des constats, par les personnes présentes, par la population. Nous pouvons voir dans le bilan de la concertation, un tableau récapitulatif pour chaque thème abordé (les déplacements, la circulation, le stationnement, les transports en commun, les liaisons douces, le logement, la population, les équipements pour la vie sociale, l'accès au logement, l'agriculture) les constats, les questions posées et les réponses apportées dans le cadre des différentes pièces du PLU.

Mme AUBERT indique que nous allons passer au débat.

La parole est donnée pour les différentes remarques sur la synthèse de la concertation.

Mme BONNAIN, pour le groupe Dynamique 2014 :

Surpris du bilan, En effet, on voit dans le bilan des remarques faites et ce qui est pris en compte dans le PLU, mais on ne sait pas comment cela a été pris en compte. Exemple de l'agriculture : comment les remarques ont été prises en compte dans le PADD et le règlement de la zone A. Le bilan de la concertation reprend l'ensemble des comptes rendus. Le bureau d'étude a réalisé un gros travail de prise en compte des souhaits de la population qui s'est mobilisée lors des différents ateliers. Cela est plutôt positif, cela montre l'intérêt des Mesnilois, mais on ne sait pas comment la concertation est venue enrichir le projet du PLU. Or le bilan de la concertation doit montrer comment la concertation est venue enrichir le projet de PLU, des choix ont été faits, notamment sur Rodon qui ne sont pas forcément le reflet de la concertation et cela aurait pu permettre de bien comprendre et de bien voir la mesure donnée à ces choix dans le PLU.

De plus, il y a eu une re-codification du code de l'Urbanisme, aussi il faudrait mettre à jour les articles du code.

Mme le Maire indique que la remarque est prise en compte et que l'important pour la population est la prise en compte des vœux émis par celle-ci dans le cadre du projet.

Mme BONNAIN : Je ne suis pas d'accord, il a des choix qui ont été fait, le bilan est bien fait, tout est positif dans le bilan. Cependant, je pense qu'il y a eu des arbitrages sur certaines OAP, qui n'apparaissent pas clairement par rapport à la concertation. En exemple, l'OAP n°12 rue Emile Fontanier, également sur l'OAP des terrains de Rodon.

M. DJAADI, pour le groupe Vivre ensemble au Mesnil :

Le document livré est bien fait, il n'y a rien à dire. En revanche, il y a un point sur lequel nous ne sommes pas d'accord, c'est sur la participation des Mesnilois, il y a une grosse réserve concernant la concertation : 70 Mesnilois sur 5 000 électeurs (cf. bulletin municipal de septembre 2016 en photographie avec une légende), dont 20 personnes du conseil municipal, soit une représentation de 50 personnes, c'est une représentation faible. Pour nous cela révèle une absence de participation à la concertation sur ce PLU, il est impossible de souscrire aux conclusions présentées dans la note de synthèse distribuée. A savoir : la démarche fut positive, permettant de sensibiliser la population et de recueillir ses préoccupations et préconisations. Nous n'avons pas d'explication à cette réalité, est-ce l'absence de motivation, d'engagement des Mesnilois, une défaillance de l'organisation de la publicité autour de ce dossier ? Nous ne saurions répondre, nous n'avons pas d'éléments de réponse. Pour nous, nous ne pouvons pas affirmer que le document du PLU soit le reflet des attentes des Mesnilois, mais le reflet d'une infime minorité. Ce PLU n'a aucune légitimité démocratique et cela peut être contesté. En conclusion, la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, n'a pas eu l'effet escompté, il n'y a pas eu cette participation, cette adhésion de la population.

Il faudra tirer les leçons concernant le fonctionnement d'une démocratie locale, d'une démocratie participative, notamment sur les projets à venir, le foyer Sully et la ferme de Beaurain. Il y aura une réflexion à avoir sur cela.

Mme AUBERT indique que cela est noté, mais que nous n'avons pas de solution pour faire participer la population.

M. ABOUT : Est-ce que les conseils de quartier ont été des relais pour la concertation pour le PLU ?

Mme le Maire indique qu'ils ont été des relais importants.

Mme DARIO : On pouvait souhaiter d'avantage de participation, mais il a eu un gros travail de concertation, on ne réveille pas une ville un peu endormie du jour au lendemain, j'ai apprécié cette concertation.

Mme AUBERT donne lecture de la délibération.

VOTE : 22 POUR – 5 ABSTENTIONS (A.D'ANNOVILLE V.LEMAITRE B.BONNAIN M.PAULET D.AUGE).

Adopté à la majorité.

IV - Arrêt du projet de PLU

Mme le Maire indique avoir envoyé fin juillet à l'ensemble des membres du conseil le projet de PLU comportant en couleur les amendements de début juillet retenus. Elle précise que de nouveaux amendements ont été reçus entre le 30 août 20h00 et le 31 août 15h30 et propose de procéder amendement par amendement pour le vote et liste par liste.

Mme DARIO, pour le groupe le Mesnil en mouvement : précise qu'il ne s'agit pas d'amendement dans le cas de sa liste.

Avis sur le projet de PLU - LE MESNIL EN MOUVEMENT

L'élaboration du PLU constitue un temps fort pour nous, Mesnilois, puisque celui-ci influera sur notre vie quotidienne et notre cadre de vie pour les 10 à 15 années à venir.

C'est pourquoi nous nous félicitons tout d'abord que Madame Aubert ait organisé une réelle concertation, à la fois avec l'ensemble des élus, mais aussi avec la population. Notre sentiment est que ce PLU préserve notre cadre de vie tout en montrant une réelle volonté de respecter enfin la loi en matière de logements sociaux.

Malgré tout il amène un certain nombre de remarques importantes :

1. **Le diagnostic** fait l'objet d'un document épais, et s'il est très complet en matière d'écologie, d'architecture ou de forme d'urbanisme, il contient de nombreuses lacunes sur d'autres sujets importants :

En matière économique, il n'y a eu aucune enquête approfondie pour connaître les habitudes de consommation de la population mesniloise, l'aire de chalandise, ... et nous n'avons aucune restitution de la concertation qui a, paraît-il, eu lieu avec les commerçants, les artisans et les agriculteurs. **Il n'y a donc aucune analyse digne de ce nom de la situation économique de la commune.**

En matière d'évolution démographique, le diagnostic s'est contenté de généralités et aucune analyse précise, statistique en particulier, n'a été faite, tant sur la situation actuelle que sur les évolutions attendues. Quel est par exemple aujourd'hui le "point mort" en matière de logement ? Y a-t-il des éléments récents permettant de penser que ce point mort peut évoluer ? et quels sont les différents scénarios d'évolution possibles de la population ? **Il n'y a aucune analyse de l'évolution de la population au regard des objectifs du SDRIF et du PNR.**

Dans le cas où ces exigences ne seraient pas démontrées, nous demandons que la parcelle face au collège fasse l'objet d'une OAP

Corrélativement il n'y a **pas d'analyse détaillée des équipements et réseaux de la commune**. C'est essentiellement une simple description qui ne permet pas de conclure sur leur capacité à absorber les évolutions démographiques envisagées ni les évolutions en cours en matière de réglementation ou de technologie.

L'analyse vis-à-vis des déplacements et transports ne s'appuie sur aucune étude mais uniquement sur le ressenti des habitants. L'étude de circulation et transport est engagée trop tard par la commune pour que ses impacts éventuels en matière d'aménagements soient pris en compte dans le PLU.

Le document a tendance à s'appuyer sur du "ressenti" plutôt que sur des études fiables et à faire de l'autosatisfaction sans s'appuyer sur des comparaisons avec des communes de taille comparable : comment se situe-t-on en matière d'attractivité (prix, activités, équipements, ...), en matière de pyramide des âges, de catégories socioéconomiques, de fiscalité, etc... et quelles sont les évolutions constatées par rapport aux villes proches ? De même le diagnostic est uniquement centré sur le Mesnil, il n'analyse absolument pas les impacts possibles des évolutions, en cours ou souhaitées, des communes de notre bassin de vie ou de notre bassin d'emplois, en particulier Saint Quentin en Yvelines et le Plateau de Saclay.

2. Les justifications ne permettent pas de confirmer que l'on répond bien aux exigences législatives en matière de logement sociaux. En particulier elles ne montrent pas que les projets pour lesquels la municipalité a la maîtrise permettent de respecter nos obligations de triennalité imposées par l'Etat. Un tableau sur la production de logements sociaux pour les prochaines triennalités ainsi que le bilan à fin 2020 pour la production totale de LLS - régulièrement promis par Madame Aubert - n'a jamais été fourni.

3. L'évaluation environnementale est très insuffisante pour le secteur du foyer Sully. Ceci est dû au fait que ce secteur était couvert par une "Déclaration de projet" normalement instruite en parallèle du PLU. La décision d'abandonner le traitement séparé aurait dû avoir comme conséquence de compléter l'évaluation environnementale, ce qui n'a pas été fait.

4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pratiquement centré que sur la protection de la nature et du cadre de vie, mais celui-ci n'est **pas le seul attrait d'une commune.**

Ainsi **le PADD manque singulièrement d'ambition en matière économique !** L'axiome de base posé par la majorité en place est "ça relève du privé, on ne peut rien faire". En particulier un diagnostic approfondi aurait permis de définir des **secteurs et activités prioritaires pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat.** Cet outil, mis en place avec succès dans de nombreuses villes, permettrait à la commune d'être mieux informée sur les cessions, et ainsi, grâce aux outils mis en place par **la loi Dutreil de 2005**, de faciliter la reprise par de entrepreneurs désireux d'en respecter la destination.

Cette étude n'est pas à proprement parler du domaine du PLU, mais effectuée en parallèle et en cohérence, elle aurait permis une meilleure prise en compte des impacts dans la partie réglementaire.

Si le PADD prend bien en compte l'accès au Très Haut Débit dans son paragraphe sur les réseaux de communication, il oublie complètement le **réseau téléphonique mobile**, très déficient sur la commune, ce qui a un impact négatif sur notre attractivité économique. Or la couverture incombe à la fois au secteur des télécoms et aux pouvoirs publics, et donc, pour une part, à notre municipalité.

5. Pour l'OAP n°11, compte tenu de sa surface importante, nous manquons de justification vis-à-vis du faible nombre de logements envisagés. Nous comprenons le besoin et partageons le souhait de vendre au mieux ce terrain pour financer d'autres projets, mais **sa rédaction doit être modifiée pour permettre et encourager un programme plus important.**

6. La partie réglementaire a fait l'objet de nombreuses discussions. Il semble (du moins pour ceux qui ne sont pas des urbanistes chevronnés...) que la majorité des préoccupations des habitants et des élus aient été pris en compte. Cependant :

Dans le bourg : cette zone, où les parcelles urbanisables sont petites, est celle qui se prête le mieux à des petits logements pour primo-accédant sans enfants et/ou aux personnes âgées. Elle est aussi celle où les ressources en matière de commerces et de transports en commun sont les plus fournies. Or les règles en matière de stationnement risquent d'être extrêmement contraignante.

Il semblerait judicieux dans cette zone d'autoriser que les studios et 2 pièces de petite taille (45 m² par exemple) soient exemptés de cette obligation. **Ceci irait de plus dans le sens affiché dans notre PADD de promouvoir les transports en commun ou alternatifs à la voiture individuelle !**

En dehors du bourg ancien où il y a une OAP de protection particulière : Certaines dispositions sont trop contraignantes au regard des évolutions technologiques, architecturales, ... Il serait intéressant de permettre plus largement des évolutions vers des formes d'habitat par exemple davantage bioclimatiques et il faut éviter de prescrire des règles ou d'interdire à partir d'a priori subjectifs, individuels et personnels (toits, types d'ouvertures, de volets, ...).

Les besoins en matière de **téléphonie mobile** ne sont absolument pas pris en compte.

Mme AUBERT en réponse :

Sur le volet économique : l'étude complémentaire économique a été reprise pour l'essentiel dans différents documents « éclatés » mais indique qu'une synthèse économique plus précise sera bientôt ajoutée dans les documents bien que ne faisant pas partie des documents obligatoires. Ils seront notamment présents dans le cadre de l'enquête publique.

Sur l'évolution démographique : l'analyse de l'évolution de la population, le point mort, les prévisions sont déjà présents dans les documents fournis, mais il faut être prudent sur les projections. Elles existent mais il faudra regarder au fil des années si elles s'avèrent exactes.

Sur l'analyse des équipements et des réseaux : parmi les personnes publiques associées, il y a des services qui devront rendre des analyses, apporter leurs expertises sur ces questions.

Sur le volet déplacement/transport : une étude de circulation est en cours mais nous connaissons nos limites (transports en commun, les leviers concernant les déplacements individuels).

Sur le volet de l'environnement : notamment sur le foyer Sully, cette évaluation sera complétée avec les demandes de la DRIEE. Elle ne sera pas incluse dans le PLU mais le sera dans le cadre de l'OAP et de l'enquête publique.

Sur la téléphonie mobile : suite à une demande d'un opérateur, la commune n'était pas en mesure d'émettre rapidement un règlement. Une proposition a été faite au sein du comité de pilotage d'avoir une réunion commune à l'ensemble des opérateurs. Nous les avons contactés mais un seul a répondu pour le moment sur 4. Ils vont être relancés. Le cabinet Espace Ville pourra accompagner la commune sur ce sujet qui va être traité de façon coordonnée dans les semaines à venir.

Mme le Maire indique aussi que ces différents documents ne sont pas obligatoires pour le projet du PLU, mais y seront intégrés.

Mme DARIO : Je trouve que le phasage aurait pu être autre ; au niveau de l'analyse économique, il y a des possibilités avec la loi Dutreil, (zones de préemption). En ce qui concerne les 4 pôles commerciaux, je trouve que les conclusions relèvent plus du « ressenti » que le résultat d'une réelle étude économique. Si l'étude dit autre chose que ce qui est écrit dans le PLU, il faudra le revoir. On aurait pu avoir une dynamique pour les commerces. De la même façon pour le téléphone, il faudra revoir le PLU.

Mme le Maire, indique que les remarques ont été notées. Pour ce qui est des opérateurs de téléphonie, il va y avoir une réunion, pour voir les besoins, étudier le site d'implantation. Cela sera ajouté dans le cadre de l'enquête publique. Mme AUBERT s'y engage. Cela fera donc partie des pièces que nous choisirons ou pas de réintroduire dans le cadre du règlement à venir. Il n'y aura donc pas besoin de revoir le PLU pour cela.

M. DJAADI, pour le groupe Vivre ensemble au Mesnil :

Amendements PLU – Vivre Ensemble au Mesnil

Amendement n°1 :

Dans les articles 11 de toutes les zones, il est fixé la règle suivante :

« Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles. »

Considérant le caractère subjectif de cette règle,

Considérant l'impact visuel très réduit,

Considérant les coûts supplémentaires d'une telle contrainte pour les propriétaires,

Considérant les difficultés techniques pour mettre les caissons à l'intérieur des maisons,

Nous proposons de supprimer cette règle.

Mme AUBERT propose que la rédaction soit assouplie en ces termes : « Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible »,

VOTE : Amendement modifié retenu à l'unanimité.

Amendement n°2 :

Zone UR2, p. 53 article 11-2

Compte tenu de la spécificité des résidences du Château, spécificité traduite par un statut dans le PADD d' « ensemble remarquable » et dans le plan de zonage d'« un ensemble urbain identifié au titre du patrimoine »,

Compte tenu de l'existence d'un cahier des charges qui contribue au respect de cette spécificité,

Compte tenu de l'existence d'une prescription dans le règlement contraire à celle du cahier des charges concernant la hauteur des haies séparatives,

Nous demandons que la hauteur de ces haies séparatives soit identique à celle du cahier des charges soit 2 mètres et non 1,5 mètre (p 53 du règlement).

Mme AUBERT, pas de problème pour être retenu.

VOTE : Amendement retenu à l'unanimité.

Amendement n°3 :

Documents bilan de la concertation synthèse

Thème site OAP

Colonne : remarques, constats, questions,

Compte tenu de la mention d'observations et de propositions dans la colonne réponses de l'OAP coulée verte,

Compte tenu de la mention pour toutes les autres OAP des remarques, constats, question,

Compte tenu de l'absence de mention de ces remarques, constats, questions pour l'OAP coulée verte

Nous demandons que soient reportées ces informations.

Mme AUBERT fait observer que cela apparaît bien dans le bilan de la concertation mais pas dans la synthèse, donc cet amendement n'a plus d'objet.

Amendement n°4 :

Règlement zone UR2, p 47

Compte tenu de la mention dans le règlement du classement en zone UR2c du cottage du Bois du Fay (p ;47)

Compte tenu de l'absence de cette zone dans le plan de zonage (le cottage du bois du fay est intégré en zone UR4)

Nous demandons que ce classement apparaisse dans le plan de zonage.

Mme AUBERT fait remarquer qu'il apparaît bien dans le dernier plan de zonage (UR 2c). Il y a en fait un problème de cohérence entre les différents documents envoyés aux conseillers municipaux (c'est bon dans les documents fournis sur le CD mais pas par « wetransfer »).

M. MARNET intervient en demandant que les documents fournis aient un numéro de version ainsi qu'une date pour plus de précision.

En conclusion, les documents seront vérifiés et les bons zonages indiqués.

Amendement n°5 :

Règlement zone UR2, p 47

Compte tenu de la présence d'une zone UR2A correspondant au nouveau quartier à l'entrée du Mesnil (programme CFH) dans le plan de zonage,

Compte tenu de l'absence de sa mention dans l'indentification des quartiers en introduction de la zone UR2 du règlement p. 47,

Nous demandons que cette information apparaisse dans le règlement p.47.

Mme AUBERT, pas de problème pour retenir l'amendement.

VOTE : Amendement retenu à l'unanimité.

Amendement n°6 :

Règlement zone UR2, article 11-1, p.52

Compte tenu d'une conception des maisons du quartier Champmesnil avec des toitures de pente de 25°,

Compte tenu de la spécificité du quartier Champmesnil, spécificité traduite par un statut dans le PADD d' « ensemble remarquable » et dans le plan de zonage d'« un ensemble urbain identifié au titre du patrimoine »,

Compte tenu que cette inclinaison contribue à la spécificité de ce quartier,

Nous demandons qu'il soit inséré dans l'article 11-2 la mention particulière suivante : « pour la zone UR2b, les toitures doivent être à pente avec un degré de pente de 25° ».

Mme AUBERT indique que dans le règlement de ce quartier, il n'y a ni extension, ni réhaussement possible, lorsqu'il y a rénovation c'est à l'identique, les seuls ajouts possibles sont les vérandas, les abris de jardin, les piscines. Les extensions de garage ne sont pas spécifiées en tant qu'annexes. Les extensions ne sont donc a priori pas possibles.

Considérant qu'avant d'émettre une règle, il faut avoir la certitude qu'elle ne pose pas problème. En l'occurrence, il faut être certain que toutes les toitures de Champmesnil sont bien à 25°. Pour Mme Aubert, cela mérite d'être vérifié.

Elle propose de ne pas retenir l'amendement ce soir. Si nécessaire, après relecture, il y aura une note dans le cadre de l'enquête publique pour pouvoir le réintroduire.

VOTE : 1 POUR (Q.ABOUT) – 26 CONTRES

Amendement rejeté.

M. DJAADI : Il y a des réserves sur les OAP n°9, 11, 12 et 13, notamment concernant la ventilation des logements et leur nombre.

Après avoir présenté les amendements de VEM, Stéphane DJAADI complète la position de VEM au sujet du PLU

« Toutefois, nous émettons des réserves en particulier sur les OAP n°9 (foyer Sully), n°11, n°12, n°13.

La première réserve concerne la ventilation du nombre de logements à construire et les densités de logements sur les parcelles retenues.

La seconde touche l'OAP foyer Sully. Elle attire tout particulièrement notre attention car la dimension du programme et les hauteurs envisagées nous paraissent en contradiction avec son environnement enclavé et protégé. Elle nous interpelle également sur les impacts financiers pour la commune de la mise en place des équipements publics nécessaires à la création de ce nouveau quartier et sur les nuisances nouvelles pour les habitants des quartiers résidentiels riverains (résidences du château et quartier Henri IV). »

Mme BONNAIN : sur les OAP 11, 12, 13 cela rejoint l'amendement de Dynamique.

M. DJAADI : oui.

M. D'ANNOVILLE : Je voudrai que soient notés dans le procès-verbal du conseil municipal, les trois points suivants :

- l'intervention du cabinet Espace Ville au début du Conseil alors que la séance était ouverte ;
- que nous n'avons aucuns documents sur table ;
- qu'il n'y a aucune projection (c'eut été bien pour le public) ;
-

Mme BONNAIN pour le groupe Dynamique 2014

Amendements PLU - Groupe Dynamique 2014

DEMANDE D'AMENDEMENT N°1

Article 2 - UCB (page 9) Article

2- UH (page 23) Article 2 - UR1

(page 37)

Article 2 - UR 3 (page 57)

Article 2 - UR 4 (page 69)

- Considérant que le Mesnil-Saint-Denis ne remplit pas ses obligations en matière de pourcentage de logement social (étant à peine 5 % de LLS voir diagnostic du PLU)

- Considérant que l'objectif de production de logement social inscrit dans le PADD est de 50 %

- *Considérant que le § 2-4 dit qu' « en application des dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 10 logements, 30 % au minimum des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux ».*
 - *Considérant les terrains urbanisables repérés au PADD et aux OAP et leurs objectifs de production de logements qui ne sont pas clairement définies*
 - *Considérant, au regard des OAP et du règlement ainsi libellé, le risque de voir des opérations de division se multiplier pour réaliser des opérations à 9 logements pour s'exonérer de la règle*
 - *Considérant que le PLU doit garantir que la ville réponde, au mieux, aux objectifs de 25 % de LLS en 2025 et conformément au PADD*
 - *Considérant que l'objectif du PLU est aussi la conservation du cadre de vie tout en limitant l'urbanisation et la consommation importante de foncier*
- Demande que la règle s'applique à partir des opérations de 3 logements à la place de 10 logements.***

Mme AUBERT en réponse : ce point a déjà été débattu au sein du COPIL, cela ne sert à rien d'émettre des règles qui ne sont pas applicables et nous savons très bien que trouver un bailleur social est difficile pour un seul logement.

Mme BONNAIN : ces règles sont applicables, le fait d'écrire la règle comme vous l'avez écrite au sein du PLU peut ouvrir la porte à des particuliers qui ne regardent pas la qualité du bâti dans un contexte environnemental connu.

Mme AUBERT propose de rester sur le document présenté au public.

M. D'ANNOVILLE : le risque que nous avons, c'est qu'un particulier peut vendre une parcelle à un promoteur pour y construire un immeuble par exemple de 8 logements, il n'y aura pas de logements sociaux, ce qui veut dire qu'avec la règle imposée par l'Etat aux communes, il faudra 2 logements sociaux en plus, si cela se fait 10, 20 ou 30 fois en ville, parce qu'on a laissé la porte ouverte à cela il faudra multiplier les logements sociaux. On risque de se retrouver avec de petits immeubles implantés un peu partout au Bois du Fay et donc de nouveaux logements sociaux à construire.

Mme AUBERT : les autres règles du PLU ne permettent pas ce genre de chose, je propose de rester sur la rédaction du texte qui permet de trouver un bailleur social, alors que pour une opération avec 1 ou 2 logements sociaux nous ne trouverons pas de bailleurs.

Mme BONNAIN : vous pouvez faire du logement locatif social sans être un bailleur social, et vous faites du PLS, cela se fait ailleurs. Cela est financé par l'Etat, cela est possible et nous sommes dans une commune où nous atteignons à peine en 2013, 5% de logements locatifs sociaux. Dans neuf ans, la commune doit atteindre 25 % de logements sociaux. Si l'on conserve la règle telle qu'elle est écrite dans le PLU vous ouvrez la porte à une course que nous pourrions jamais rattraper.

Mme AUBERT : c'est votre point de vue, cela n'est partagé ni par les techniciens, ni par les élus du Parc qui se battent pour trouver des bailleurs sociaux sur des petites opérations et qui n'y arrivent pas.

Mme DARIO : je suis d'accord sur le fait qu'il faille des bailleurs sociaux institutionnels mais rejoins Mme BONNAIN sur le fait qu'on peut faire des LLS privés.

Mme AUBERT : sur les PLS, dans les Yvelines, ils ne comptent plus dans nos triennalités.

Mme BONNAIN n'est pas d'accord avec cela.

Mme DARIO rappelle que la ministre en charge du logement veut aider le LLS privé.

Mme AUBERT préfère d'abord connaître les règles qui ne sont pas encore précisées.

VOTE : 6 POUR (A.D'ANNOVILLE V.LEMAITRE B.BONNAIN M.PAULET D.AUGE D.DARIO) - 3 ABSTENTIONS (Q.ABOUT S.DJAADI C. MICHONDARD) – 18 CONTRES.

Amendement rejeté à la majorité.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°2

Articles 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12- UCB (page 18)

Article 12- UH (page 32)

Article 12- UR3 (page 66)

Article 12 - UR4 (page 78)

Considérant que la règle pour les constructions à usage d'habitation stipule que « 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement » Considérant que pour les petits logements types T1 ou T2, cette norme va engendrer une production importante de parking nécessitant une imperméabilisation importante, ou pour les opérations collectives des coûts de constructions nécessitant de densifier pour trouver un équilibre d'opération ou des prix de sortie importants ne garantissant nullement l'occupation des parkings par les occupants, Considérant que les logements locatifs sociaux sont exonérés de cette règle et qu'il y a lieu d'être transparent et d'inscrire cette exonération pour information du plus grand nombre.

Demande que l'obligation pour les logements de moins de 45 m² soit de 1 place de stationnement par logement

Demande que soit inscrite clairement la règle d'exonération pour les logements locatifs sociaux (maximum 1 place par logement)

Mme AUBERT : sur les logements sociaux, ce sont les articles du Code de l'Urbanisme et des décrets en conseil d'Etat qui s'appliquent, si ces articles changent nous devons modifier le texte donc nous n'avons pas à préciser cela.

Mme BONNAIN : vous laissez croire qu'il y a deux places de parking par logement social, mais il n'y a aucune obligation de prendre ces places de parking, ni à l'achat, ni pour le logement social, c'est de la transparence, on aura imperméabilisé les sols, et les voitures se trouveront sur l'espace public, on aura des coûts de construction importants, des programmes qui ne seront pas beaux, des parcelles sur-densifiées, ce n'est pas la conservation du cadre de vie du Mesnil.

Mme LAPLAGNE : la hiérarchie des normes dans le droit doit s'appliquer en la matière.

Mme AUBERT : comment règle-t-on le stationnement sauvage dans les rues ? Avec les programmes précédents, la norme qui existe déjà dans le POS permet d'équilibrer les places de parking entre les petits et grands logements, l'expérience le démontre, on en a parlé largement en comité de pilotage, on ne change pas ce qui a été mis dans le règlement.

Mme BONNAIN : cela est contraire au PADD qui souhaite promouvoir l'utilisation des transports en commun.

Pour Mme AUBERT, dans les faits, les habitudes et les véhicules sont là.

VOTE : 9 POUR (A.D'ANNOVILLE V.LEMAITRE B.BONNAIN M.PAULET D.AUGE D.DARIO Q.ABOUT S.DJAADI C. MICHONDARD) – 18 CONTRES.

Amendement rejeté à la majorité.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°3

Articles 9 : Emprises au sol des constructions

Article 2 - UR2 et Article 9- UR 2 (pages 47 et 51)

Considérant qu'en UR2a et UR2c, les extensions possibles sont limitées à 30 m² et qu'en UR2b, elles sont limitées à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante, Considérant la variété des modèles de maisons en UR2b, certaines étant plus larges que hautes,

Considérant que la règle de proportionnalité permet un contrôle incontestable de la règle et un traitement équitable des pétitionnaires,

Considérant que la règle de proportionnalité garantit une certaine perméabilité des parcelles et une conservation proportionnellement identique d'espace vert,

Considérant que les quartiers concernés par ce zonage sont repérés comme des ensembles urbains au titre du patrimoine et inscrits comme un élément d'identité forte du Mesnil au PADD à conserver

Demande que les règles UR2- 2 et 9 soient libellées en pourcentage de la taille du lot ou de la parcelle y compris les annexes.

Demande que les articles 2 et 9 soient identiques UR2a/UR2c et UR2b

Mme AUBERT : il y a identité des articles, c'est la même règle qui s'applique en UR2 a-- b et c, à savoir 30 m².

VOTE : Amendement rejeté car déjà pris en compte sous une autre forme.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°4

OAP n°2 et 3 : Évolution du Centre Bourg

- Considérant que pour les OAP N°2 et 3 la superficie totale des îlots est de 4450 m², l'arrondi à 5000 m² est généreux et inexact. L'arrondi, devrait être fait à 4500 m² au plus, afin de ne pas changer la perception que l'on peut se faire de la densité attendue sur cet îlot.

- Sur l'îlot Berrurier il est écrit qu'il est prévu la création de 15 à 20 logements sociaux. Comme c'est une parcelle privée et que le règlement impose 30 % de LLS pour tout programme de plus de 10 logements, tel que cela est libellé, un promoteur pourrait faire 40 logements dans l'hypothèse de 15 LLS.

- Considérant que cette lecture ainsi faite de la règle vient conforter les objectifs de production de 600 logements tels qu'inscrit dans le PLU,

- Considérant la non maîtrise publique d'une partie de ces terrains

- Considérant les modifications partielles apportées aux justifications (document 2-2 du PLU) relatives à la production de logements dans sa version du 28/06/2016 différente de la version transmise au comité de pilotage du 21/06/2016, et que ce document n'est pas opposable,

Demande d'amendement :

- Remplacer la rédaction par : ils portent sur une superficie totale de 4500 m².

- Remplacer la rédaction par « Sur l'îlot Berrurier, il est prévu 15 à 20 logements maximum dont une part de logements locatifs sociaux. (comme sur l'OAP du Mousseau)

Mme AUBERT : Oui, la superficie totale est de 4500 m². En revanche, la proposition de rédaction n'est pas celle que vous proposez mais c'est « sur l'îlot Berrurier, il est prévu la construction de 15 à 20 logements maximum, uniquement en logement locatif social ».

VOTE : Amendement retenu à l'unanimité.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°5

OAP n°5 : Site de projet dans le hameau de Rodon

- Considérant qu'il est écrit « la réalisation de 7 à 12 logement sociaux maximum » sans préciser si c'est de l'accession ou du locatif et si cette programmation est exclusive d'autres typologies de logements,
- Considérant les échanges lors de la concertation et des commissions urbanisme,
- Considérant le règlement qui inscrit l'obligation de réaliser 30 % de LLS à partir de 10 logements laissant la possibilité de réaliser donc conformément aux orientations et au règlement et à ses justifications, 3 fois plus de logements soit 30 à 36 logements,
- Considérant que cette lecture ainsi faite de la règle vient conforter les objectifs de production de 600 logements tels qu'inscrits dans les justifications du PLU,
- Considérant les modifications partielles apportées aux justifications (document 2-2 du PLU) relatives à la production de logement dans sa version du 28/06/2016 différente de la version transmise au comité de pilotage du 21/06/2016, et que ce document n'est pas opposable,
- Considérant la non maîtrise publique du foncier de ces terrains,
- Considérant l'environnement urbain typique des hameaux ruraux qui n'est pas compatible avec une forte densité,
- **Demande à ce que le texte de l'OAP soit modifié comme suit : « 7 à 12 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux » (conformément aux débats de la concertation et dans le même esprit que la règle qui est inscrite pour les Mousseau).**

Mme AUBERT en réponse, pas de problème pour être retenu.

VOTE : Amendement retenu à l'unanimité.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°6

OAP n°11 : secteur du Bois du Fay (n°2)

- Considérant que le terrain fait 5 000 m² et est localisé dans un espace constitué de taillis à proximité d'un espace boisé,
- Considérant qu'un programme de logements sociaux (la ferme des roses) près de ce terrain montre la possibilité d'insertion d'un programme collectif dans un espace arboré en gardant un cachet forestier,
- Considérant l'obligation de tendre vers des objectifs SRU de 25 % de LLS telle qu'inscrite dans le PADD,
- Considérant le nombre de logements sociaux de la commune qui s'élève à 5 % en 2013,
 - Considérant la densité possible inscrite dans l'OAP qui est de 0,2 alors que la densité du programme social de la ferme des Roses est aux alentours de 0,5
 - Considérant la nécessité de respecter les principes de la loi ALUR qui préconise de densifier pour éviter le gaspillage du foncier
- Considérant que dans le SDRIF ce terrain est à proximité d'un secteur d'urbanisation préférentielle et inclus dans le périmètre de mobilisation préférentielle du foncier à proximité d'une gare,
- Considérant le souhait de la commune de vendre ce terrain pour financer les aménagements de la coulée verte,
- **Demande que la densité appliquée à ce terrain soit au moins égale à celle de la Ferme des Roses (programme Domaxis) soit environ 40 à 45 logt dont 1/3 en LLS ce qui permettrait d'avoir un petit collectif en R+1+C qui ne détonne pas au regard de la typologie des constructions alentours qui sont de grandes et hautes maisons bourgeoises.**

Mme AUBERT reconnaît que son avis peut être vu comme partisan car le terrain en question est situé à côté de chez elle. Cependant l'objectif sur ce terrain qui est l'un des derniers terrains propriété de la commune, est de le valoriser au maximum pour pouvoir aménager la coulée verte avec l'argent qui serait récupéré de la vente. Aussi, il est prévu un programme de 5 à 15 logements qui paraît être la meilleure façon de valoriser ce terrain, donc propose le rejet de cet amendement.

Mme BONNAIN : justement si c'est pour le vendre un prix élevé, pour aménager, autant augmenter le nombre de logements. En plus en terme d'insertion sur un grand terrain de près de 5000 m², on peut faire au moins 40 logements.

Mme AUBERT : nous sommes face à un massif boisé de plus de 100 hectares et il y a un recul qui est important, et il n'y a que 2500 / 3000 m² constructibles.

Mme BONNAIN est étonnée qu'on prévoit la construction de 40 logements sur 2000 m² d'un côté et 5 logements sur 3000 m² d'un autre côté.

Mme DARIO : quel est l'intérêt de faire une OAP sur ce terrain, on prévoit une OAP de 10 à 15 logements, mais si demain sans OAP, il nous est fait une proposition plus intéressante financièrement avec 20 logements, on se l'interdit.

Mme AUBERT : on a accusé le maire de rendre inconstructible ce terrain. L'OAP est l'affirmation de la volonté de construire sur cette parcelle. Elle figure depuis le 7 avril sur les panneaux d'exposition. Malgré cela, ce terrain fait l'objet de polémiques. Il n'y a pas de bonnes solutions, les chiffres ont déjà été débattus et contestés. Peut-être que les personnes associées demanderont une densité plus importante. Ce sera à négocier avec l'Etat mais les raisons et le nombre ont déjà été expliqués. Les personnes qui ont un avis différents peuvent le contester notamment lors de l'enquête publique.

M. ABOUT : je comprends les propos de Dynamique. Ce qui m'étonne c'est la première fois qu'il est noté « que soit égal à » alors qu'ailleurs il est précisé un chiffre maximum. Le compromis pourrait être de mettre un chiffre maximum de logements à réaliser sur ce terrain, ce qui n'empêcherait pas ensuite de n'en faire que 5 ou 10.

Mme AUBERT : nous ne pouvons pas créer 45 logements sur ce terrain, je ne suis pas d'accord avec cette analyse.

Mme BONNAIN : ce n'est pas cohérent avec la volonté de financer les aménagements de la coulée verte, ce n'est pas cohérent avec les objectifs de la loi ALUR, nous sommes sur ce terrain près de deux gares au niveau du schéma directeur du SDRIF.

Mme AUBERT : je ne suis pas d'accord avec l'analyse de dire que plus on fera de logements sur ce terrain plus on le vendra cher. On gagnera plus en proposant de grandes parcelles.

Pour Mme BONNAIN, on va vendre de la charge foncière.

Pour M. ABOUT, comme c'est la mairie qui décide de faire, pourquoi ne pas proposer « un maximum de 40 logements ».

Mme AUBERT : cette OAP a été présentée comme cela aux Mesnilois en réunions publiques, dans les ateliers participatifs, et on ne change pas tout comme cela, des gens habitent autour de cette parcelle.

M. D'ANNOVILLE : vos électeurs...

Mme AUBERT : je propose le rejet de l'amendement et l'inscription telle que prévue.

VOTE : 5 POUR (A.D'ANNOVILLE V.LEMAITRE B.BONNAIN M.PAULET D.AUGE) - 2 ABSTENTIONS (D.DARIO C.MICHONDARD) – 20 CONTRES.

Amendement rejeté à la majorité.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°7

OAP n°12 : Emile Fontanier (terrain à côté de la piscine)

- *Considérant le programme de réaliser 35 logements inscrit dans l'OAP,*
- *Considérant les comptes-rendus des ateliers de concertation et des commissions urbanisme qui identifient des potentiels d'urbanisation de ce terrain entre 21 et 24 logements*
- *Considérant que 21/24 logements permettraient ainsi une densité de 0,8, soit deux fois plus importante que les tissus environnants mais restant dans l'esprit de densification du SDRIF,*
- *Considérant le tissu pavillonnaire environnant du quartier Henriville et l'objectif du PADD de conserver le cadre de vie, les espaces verdoyant et les coutures urbaines,*
- *Considérant l'obligation de réaliser du logement locatif social pour tendre vers les objectifs SRU tel que stipulé dans le PADD,*

Demande de modifier le programme comme suit « la réalisation de 24 logements maximum, en logements locatifs sociaux uniquement » (dans le même esprit que la règle inscrire dans l'OAP des Mousseau).

Mme AUBERT : le nombre de logements souhaitable est de 31 logements maximum, pour remplir notre triennalité, pour ce terrain. Le bailleur social retenu a fait une proposition, non pas sur 24 logements mais sur 31 logements. Cela a été validé en commission urbanisme.

Mme BONNAIN : je n'étais pas à cette commission urbanisme. Vous sur-densifiez ce terrain : 2100 m2 sur lesquels sont prévus 31 logements alors que l'on vient de discuter sur une OAP de 5000 m2 pour laquelle il est prévu 15 logements maximum. Pourtant il y a des contraintes de terrain à peu près similaires, des objectifs du SDRIF en faveur de l'inter-densification, et de plus de densification du côté du Bois du Fay que ce secteur-là, à proximité d'une gare.

Mme AUBERT : vous avez une lecture particulière des objectifs du SDRIF, vous ne connaissez pas le projet présenté à la commission urbanisme.

Mme BONNAIN : mais si je ne connais pas le projet présenté, j'ai quelques notions en la matière, en termes de réceptivité du terrain.

Mme AUBERT : je propose le rejet de l'amendement qui retient 24 logements pour la parcelle située près de la piscine ;

VOTE : 6 POUR (A.D'ANNOVILLE V.LEMAITRE B.BONNAIN M.PAULET D.AUGE C.MICHONDARD) – 1 ABSTENTION (Q.ABOUT) – 20 CONTRES.

Amendement rejeté à la majorité.

Mme AUBERT : je propose de noter le nombre de logements au nombre de 31 ;

VOTE : 20 POUR – 6 CONTRES (A.D'ANNOVILLE V.LEMAITRE B.BONNAIN M.PAULET D.AUGE C.MICHONDARD) – 1 ABSTENTION (Q.ABOUT)).

Amendement adopté à la majorité : en ce qui concerne le chiffre de la prévision au nombre de 31 logements.

DEMANDE D'AMENDEMENT N°8

OAP n°13 : Coulée verte Considérant que la coulée verte est constituée de 2 sites constructibles de 3500 m² chacun,

- Considérant le libellé de l'OAP qui dit que le programme comprend « la réalisation de 70 à 80 logements sociaux »,

- Considérant que le règlement stipule l'obligation de réaliser 30 % de LLS à partir de 10 logements laissant la possibilité de réaliser donc conformément aux orientations et au règlement entre 140 et 210 logements,

- Considérant que cette lecture ainsi faite de la règle vient conforter les objectifs de production de 600 logements tels qu'inscrits dans le PLU,

- **Demande de modifier la règle comme suit « la réalisation d'environ 70 - 80 logements maximum, dont une part en logements locatifs sociaux. »**

Mme AUBERT en réponse, la proposition de rédaction est « il est prévu 70 à 80 logements maximum uniquement en logements locatifs sociaux » ;

VOTE : Amendement retenu à l'unanimité.

Mme BONNAIN complète par ces remarques écrites au nom du groupe Dynamique 2014 :

Remarques sur les documents **n°2-2 et 2-3** **justifications et évaluation environnementale**

- Dans les justifications, les objectifs de production de logements sont très peu développés au regard du point mort et des objectifs du SDRIF et du PNR. On ne voit pas dans qu'elle mesure on répond aux demandes de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, ni de production de logement sociaux, ni de production de logements pour conserver notre niveau de population.

- L'évaluation environnementale passe relativement vite sur plusieurs points :

o L'impact sur le paysage au regard des différentes règles de ce PLU et notamment des articles 9 – 11 -12 et 13 alors même qu'il y a des grands paysages à préserver, des vues sur le paysage urbain à conserver, un paysage de bourg rural, etc.

o Le renouvellement urbain sur le terrain Sully alors qu'on est en site classé sur le haut d'un coteau et en lisière de l'urbanisation de la commune.

o La faune et la flore de la commune notamment sur le site du foyer Sully qui ne fait plus l'objet d'une déclaration de projet. L'évaluation environnementale doit donc à notre sens être complétée spécialement sur ce secteur à enjeux au regard du projet de constructions.

o L'évaluation environnementale fait quasiment l'impasse sur l'impact de l'urbanisation au regard de la capacité des réseaux du Mesnil saint Denis : les trois lignes de mesures compensatoires ne relèvent pas de la compensation des effets négatifs de l'urbanisation mais des outils de vérification. Or, il est prévu l'urbanisation de 5,5 ha en (extension ou en renouvellement) correspondant à l'accueil de 1500 personnes supplémentaires à horizon 2025. Cette forte augmentation doit être analysée au regard de la capacité des réseaux.

o On parle de la station d'épuration de Maurepas qui ne gère qu'une partie d'un quartier du Mesnil mais pas de celle du Mesnil qui gère toute la ville. Alors même qu'on sait qu'elle a des nombreux points de non conformité et qu'il faudra engager des travaux de plusieurs millions d'euros pour répondre aux besoins futurs et pour sa remise aux normes.

o L'évaluation environnementale doit justifier que les choix opérés dans le PLU ainsi proposé à l'arrêt, sont judicieux par rapport à d'autres solutions envisagées (les scénarios) notamment par rapport à notre document d'aujourd'hui vs la réglementation ou par rapport à un projet moins densificateur et avec plus de LLS par programme, etc...

Le document proposé ne dit rien sur la comparaison des différents scénarios d'urbanisation du mesnil. Cela aurait pu nous permettre de mieux comprendre les choix opérés par la majorité.

o L'évaluation explique peu, comment les règles produisent leurs « effets », justifiant ainsi le classement dans une catégorie d'impact plutôt qu'une autre.

-N'aurait-il pas été préférable dans les OAP de réaliser une OAP entrée de Ville concernant le programme CFH qui n'a jamais fait l'objet d'une telle étude (loi Barnier) et qui aurait pu permettre d'éviter que les transitions paysagères soient aussi brutales alors qu'on est sur une voie classée à grande circulation type départementale ?

- Dans le diagnostic territorial, il n'y a pas de partie clairement définie sur les transports, les habitudes de déplacements et la mobilité des mesnilois ce qui apparaît être un manque au regard de la problématique trafic de la ville et de la nature du trafic notamment sur la RD 58. Le petit diagnostic à dire d'habitants n'est pas suffisant car relève du ressenti. Ce diagnostic complet aurait pu venir étayer les orientations relatives à la mobilité inscrite dans le PADD.

Mme AUBERT : il reviendra aux personnes publiques associées concernées et notamment à la DRIEE de faire les remarques qui correspondent aux besoins éventuels d'amendements, de précisions, de spécifications.

Mme BONNAIN : il aurait été bien de modifier le document avant, pour prendre en compte certaines choses et notamment sur la déclaration du foyer Sully, il aurait été important de compléter le PLU, éviter une modification du document d'autant plus que l'on est dans des plans de masse qui ont été présentés, on aurait pu aller jusqu'au plan de secteur sur cette OAP pour aller jusqu'au bout de l'exercice.

Mme AUBERT : ce n'est pas possible puisque tant que le projet n'a pas été présenté au ministère avec l'aide de la DRIEE, nous ne pouvons pas présenter une OAP complète, l'audition doit se passer au ministère le 9 décembre, qui déterminera la suite de ce programme. Cela a été débattu avec les services de l'Etat qui ont dit de s'en tenir là.

Mme DARIO : on arrive à quelque chose de compliqué.

Mme BONNAIN : on aurait pu aller plus loin en termes de flore et de faune. Sur ce site, il aurait dû y avoir des compléments au niveau environnemental.

Mme AUBERT : les compléments sur ce dossier seront obligatoires, notre possibilité d'action est limitée, du fait que la DRIEE et les services de l'Etat sont compétents en la matière, le permis de construire étant signé par le ministère.

Mme BONNAIN : c'est la même chose pour les réseaux. Comment prendrons-nous en charge l'augmentation de population ?

Mme LAPLAGNE : nous sommes sur un environnement particulier pour le foyer Sully. La protection de cet environnement dépasse la commune, il faut faire confiance aux services de l'Etat pour faire des compléments. La commune n'est pas en mesure de lancer cela.

Pour Mme BONNAIN, il faut anticiper.

Mme LAPLAGNE : comment faire plus avec le calendrier contraint et les moyens restreints ?

Mme AUBERT : nous faisons le maximum pour faire avancer le projet, mais aujourd'hui, les éléments ne nous permettent pas d'aller plus vite, nous rappelons aux services de l'Etat qu'il y a une problématique de réseaux, de transport, de circulation. Une étude a été lancée sur la capacité de la station d'épuration. La première partie a été présentée en juillet mais nous n'avons pas d'éléments complémentaires pour le moment. Nous n'avons pas de pièces suffisamment abouties pour pouvoir les joindre au projet du PLU.

Mme DARIO : s'il existe un problème en termes de réseaux par exemple, que fait-on avec le PLU ?

Mme AUBERT : nous savons qu'il y a des problèmes avec les réseaux, qui sont à refaire et les personnes publiques associées devront réagir, les gestionnaires de nos réseaux auront à répondre à cela et ils doivent s'engager.

Mme BONNAIN : depuis le début, je demande à ce qu'il y ait une analyse, notamment des différents outils de financement possible. Dans le PLU, une des pièces annexes obligatoires est la carte de la taxe d'aménagement. Nous savons que nous allons produire X logements, nous allons avoir 1500 habitants de plus bientôt, nous travaillons en projection, on doit anticiper et le rôle d'élu est aussi celui-là, il faut raisonner pour voir les sources de financement.

Mme AUBERT : suite à votre demande, je me suis penchée sur la question, mais on ne peut pas augmenter cette taxe si on ne connaît pas le montant des travaux à effectuer : nous sommes en cours de SDA et pour pouvoir augmenter le pourcentage sur un secteur particulier nous devons justifier de la totalité, or nous ne pouvons pas le faire aujourd'hui. Nous avons une étude sur le scolaire, sur les réseaux, le SDA est en cours et nous ne pouvons présenter une délibération motivée concernant un taux de taxe d'aménagement.

Pour Mme BONNAIN Yvelines Aménagement a fait l'étude.

Mme AUBERT précise que l'étude a été faite pour le scolaire, qu'elle est en cours pour l'assainissement mais que ce n'est pas possible d'évaluer la taxe à appliquer.

Mme BONNAIN : c'est dommage car nous risquons de payer tous très cher alors que cela devrait être aux promoteurs de payer. On est sur du prévisionnel et on a droit à une marge d'erreur. Il n'est pas prévu une taxe à 20% ni de PUP.

Mme AUBERT : le problème est soulevé depuis longtemps et cela est précisé dans les comptes rendus. L'aménageur ne peut pas dire qu'il n'est pas au courant. La commune ne financera pas la totalité des équipements.

Mme BONNAIN : les comptes rendus ne sont pas opposables.

Mme AUBERT : on travaille en bonne intelligence. Yvelines Aménagement est financée par le CD78.

Mme AUBERT procède à la lecture de la délibération et met au vote.

VOTE : 21 POUR - 1 ABSTENTION (D.DARIO) - 5 CONTRES (A.D'ANNOVILLE - V.LEMAITRE -B.BONNAIN - M.PAULET - D.AUGE).

Adopté à la majorité.

Fin de la séance à 23h40