



Relevé de réunion publique Les Garennes 2

Samedi 3 juin 2023

Objet de la réunion publique

Depuis plus de 25 ans, il est envisagé un projet sur la zone des Garennes. Cette zone fait l'objet d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) depuis 2018. Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2014, elle est classée en AU et est inscrite en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le maire, dans son invitation adressée aux riverains du quartier des Garennes 2, a rappelé les engagements pris par l'équipe municipale :

- 1) Baisser le nombre de logements qui étaient initialement prévu à 150 ;
- 2) Prendre le temps nécessaire pour faire de ce projet une écoquartier exceptionnel et parfaitement intégré dans les espaces naturels ;
- 3) Associer les habitants à chacune des étapes du projet.

Une réunion publique s'est tenue avec M. Vincent Marniquet, architecte urbaniste mandaté par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) le samedi 3 juin dès 9h sur site puis à l'Espace Rive Gauche pour travailler conjointement avec les mériellois sur les premières orientations du projet, à partir d'éléments projetés.

Restitution des grandes lignes de l'échange à l'Espace Rive Gauche

Monsieur le maire a rappelé le contexte et les obligations juridiques liées à la loi SRU, loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. La création de logements sociaux répond à un véritable besoin de la population mérielloise. Qui plus est, la commune verse chaque année une pénalité financière (à hauteur de 39 275,41€ en 2022). Il a fait état de la problématique à venir en cas de non-respect de ladite loi. Tout d'abord, les pénalités seraient multipliées par 5. Également, la commune perdrait la maîtrise de son urbanisme, l'Etat pourrait en effet prendre la main lors de certaines mises en vente de terrain pour y implanter des opérations de logements sociaux. Enfin, la commune se verrait retirer la possibilité d'attribuer sur 20% du parc de logements sociaux lesdits logements aux mériellois. L'Etat attribuerait alors ces 20% de logements sociaux aux bénéficiaires du DALO (Droit Au Logement Opposable), impliquant pour Mériel de renforcer son service social par le recrutement de nouveaux agents dédiés à l'accompagnement des familles en difficulté qui arriveraient sur la commune, et donc des coûts supplémentaires non négligeables.

Le support de présentation projeté, annexé à ce relevé, a permis de partager deux scénarii aux fins d'étayer les discussions autour d'éléments de projet factuels :

- Scénario 1 : projet proposant 125 logements
- Scénario 2 : projet proposant 145 logements



Le projet proposant 125 logements est plus écologique car moins consommateur de nouveaux espaces construits. Il s'appuie sur le chemin des Garennes pour desservir la zone, en transformant ce chemin en voirie carrossable. L'artificialisation des sols y est moindre.

Le projet proposant 145 logements implique la création d'une voie supplémentaire sur le chemin de la Faisanderie, coûts de maîtrise foncière supplémentaires qu'il convient d'équilibrer par davantage de logements (d'où les 145 proposés).

Des participants ont indiqué que la commune s'était engagée, dans les documents de l'enquête publique de 2018, à ne réaliser que 100 logements et interroge sur la tenue de cet engagement au vu des scénarii présentés.

Voici les termes de l'enquête publique (extraits) :

Page 30 :

La commune a apporté des précisions sur la faisabilité de ces propositions, notamment sur :

➤ La possibilité de réduire le nombre de logements

« Le bureau d'études en charge d'établir un cahier des charges définira le niveau de réceptivité du site. Le nombre de logements pourrait en effet être légèrement revu à la baisse compte tenu de l'espace utilisable et du contenu résidentiel. L'OAP¹⁶ laisse une légère marge de manœuvre : environ 100 logements (si inférieur, une fourchette de 10 % maximum, resterait selon nous acceptable à condition que cette baisse soit motivée), mais aucune marge possible sur le % de LLS ¹⁷(40 % minimum) »

Page 34 :

Le public a été consulté et a pu donner son avis sur le projet. Les préoccupations des habitants concernant la densification du périmètre ont été entendues par la commune qui cherchera à réduire le nombre de logements et d'habitants.

Le projet permettra à la commune de poursuivre la réalisation de logements sociaux pour atteindre une mixité sociale conforme à ses obligations légales.

La recherche d'équilibre financier ne permettra pas de réduire à beaucoup moins de 100 logements le projet, mais devrait permettre de construire un quartier respectueux des données environnementales très contraintes dans ce secteur.

Le rapport d'enquête publique note donc bien les préoccupations des habitants tout en notant toutefois les impondérables liés à la recherche d'équilibre financement par le nombre de logements.

S'en est suivi un débat nourri entre les participants sur deux options proposées. Etant riverains du projet d'extension de quartier, ils ont fait part de leur inquiétude liée à l'afflux de circulation induit par l'opération sur leurs rues respectives. Monsieur le maire a ensuite reprecisé l'impact écologique qu'il y aurait à démultiplier de nouvelles voies publiques. Malheureusement, la configuration du quartier rend difficile le réaménagement de la voirie face aux problématiques de forte densité de circulation rue des Ornes, surtout aux heures de pointe. Les stationnements en bord de voirie occasionnent des difficultés de circulation, cela empêche deux véhicules de se croiser. Face à ce constat, les mériellois présents se sont largement montrés hostiles à la proposition d'un habitant consistant à étudier un projet d'école au sein du quartier des Garennes 2. Par ailleurs, a été indiqué un ressenti de vitesse excessive des véhicules dans les rues. De façon plus large, Mériel connaît sur tous ses quartiers une circulation automobile dense, principalement en semaine aux horaires de départ au travail. Ce sujet est connu de la commune qui travaille avec le département sur cette problématique. Le bureau d'étude a ensuite

proposé un scénario 3 qui consisterait à prolonger la rue Alphonse Harraing pour desservir les nouvelles opérations :



Des mériellois ont questionné la suffisance du dimensionnement des réseaux d'eau potable et d'eau usées. Lors de l'étude de faisabilité technique, le bureau d'étude se rapprochera du Syndicat Intercommunal d'Assainissement Vallée Oise Sud (SIAVOS) compétent sur ce sujet.

Monsieur le maire a indiqué la dimension écologique comme préalable au projet. Le procédé de construction, souhaité moins impactant que les constructions traditionnelles, et l'intégration paysagère seront des priorités : respect de la bande des 50 mètres à l'orée de la forêt, construction entre les « doigts de la forêt », habitats artificialisant peu les sols et en R+2, vue sur la vallée et implantation jouant avec la pente naturelle du terrain, déploiement en 3 tranches pour limiter les nuisances des riverains. Il a été question d'envisager d'équiper les futurs logements d'un récupérateur d'eau de pluie, la topographie du terrain serait favorable.