



# L'Observateur Thellois

Siège social : 86 rue de la Libération 60530 Le Mesnil-en-Thelle  
Association 1901 enregistrée le 01/05/2018 à la Sous-préfecture de Senlis sous le n° W604002064

Monsieur Patrick David  
Commissaire-enquêteur  
en Mairie du Mesnil-en-Thelle

Sujet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Commune du Mesnil-en-Thelle  
N/Réf : Lobsthellois/JLJ

Monsieur,

Nous vous remercions pour l'accueil que vous avez bien voulu nous réserver lors de votre permanence du 23/11/2024.

En confirmation de nos échanges, nous vous saurions gré de nous apporter votre analyse sur les points suivants et d'interroger si nécessaire le pétitionnaire pour obtenir des réponses écrites.

## **Point n° 1 (Article AU 4):**

De longue date, le PLU de la commune du Mesnil-en-Thelle prévoit que les eaux usées - qu'elles proviennent de particuliers ou d'industriels - soient obligatoirement traitées par raccordement à la station d'épuration du Mesnil-en-Thelle dimensionnée pour 15 000 utilisateurs (cf. annexe 1).

**L'objectif volontariste était de pérenniser une maîtrise institutionnelle globale du traitement des eaux usées dans l'intérêt général de la population.**

En 2021, Le Mesnil-en-Thelle comptait 2 329 habitants (source INSEE). Depuis, la station a absorbé - semble-t-il sans la moindre difficulté - le lotissement des Boursaults et les immeubles de la rue Aurélien Cronnier, soit de l'ordre de 500 habitants supplémentaires.

Concernant le développement industriel, le projet COTRAFI (pour compte de la Sté Victor Martinet) - situé en zone 1AUe - ne représente qu'un besoin de 19 équivalent/habitants. Le porteur du projet l'a acté dans son dossier (cf. annexe 2).

C'est sur cette base qu'a été signé un premier permis de construire annulé par la justice pour non respect du PLU, suite à un recours collectif. Ensuite, un second permis a été accordé fin 2023 par la Mairie du Mesnil-en-Thelle avec un assainissement individuel, donc toujours non conforme au PLU de 2012 qui n'avait pas fait l'objet au préalable d'une modification. A ce jour, un nouveau recours en annulation prospère toujours auprès du Tribunal Administratif.

**Comment  
nous  
contacter ?**

- **par message électronique à l'adresse [observateurthellois@gmail.com](mailto:observateurthellois@gmail.com)**
- **par le formulaire « Contact » du site [www.observateurthellois.fr](http://www.observateurthellois.fr)**
- **par courrier adressé à L'Observateur Thellois, 86 rue de la Libération, 60530 Le Mesnil-en-Thelle**

Aujourd'hui une erreur est invoquée par Madame le Maire pour justifier la présente modification du PLU.

Pourriez-vous nous indiquer quand cette erreur a-t-elle été identifiée, quelle en est sa nature précise et qui en porte la responsabilité ?

Par ailleurs, pourriez-vous obtenir du pétitionnaire une étude démontrant l'impossibilité technique de raccorder l'ensemble immobilier COTRAFI à la station d'épuration ?

En effet, nous considérons qu'une telle modification d'une règle essentielle du PLU (le traitement des eaux usées et ses enjeux sanitaires) doit être justifiée par des éléments concrets et factuels. C'est un enjeu de santé publique. Une équipe municipale est garante de l'intérêt général (ici la santé des administrés) et doit savoir résister aux intérêts privés pour ne pas régulariser à retardement un dossier de permis de construire entaché d'une « erreur » (*sic*).

*Pour mémoire, nous vous rappelons que toutes les entreprises historiquement installées dans la zone 1AUe - dite « Zone des 4 Rainettes » - sont raccordées à la station d'épuration. L'aménageur (SFQR Guisset) de la première tranche de la zone des 4 Rainettes a financé la canalisation et n'a pas rencontré d'obstacles techniques pour ces travaux conformes au PLU.*

### **Point n° 2 (Article AU6):**

Nous partageons les remarques de la Communauté de Communes Thelloise (cf. Avis des PPA).

La modification du PLU porte sur les hauteurs des clôtures.

Nous proposons de les uniformiser pour tous les zonages résidentiels, hors centre-bourg :

- hauteur maxi de 1,80 m sur rue ;
- hauteur maxi de 2,00 m en limite séparative.
  
- *Trop de règles tuent les règles ;*
- *Trop de normes tuent les normes ;*
- *Halte à la discrimination entre les quartiers du village.*

Plus une règle est simple, plus elle est comprise et acceptée. Et mieux elle est applicable et vérifiable dans sa mise en œuvre. Le citoyen y gagne, la collectivité aussi.

### **Point n° 3 (Article UA 12):**

Nous partageons les remarques de la Communauté de Communes Thelloise (cf. Avis des PPA).

Réduire la distance de construction par rapport à l'alignement de 6 m à 5 m nous interpelle. En effet, les véhicules automobiles sont de plus en plus encombrants. Et cette zone de stationnement - souvent appelée « parking déjeuner » - est très utile, notamment le midi. La réduire d'un mètre rend les manœuvres plus difficiles et fait perdre de l'intérêt. Ce qui rejettera inmanquablement les véhicules vers le stationnement de rue dont la gestion est déjà problématique.

**Comment  
nous  
contacter ?**

- **par message électronique à l'adresse** [observateurthellois@gmail.com](mailto:observateurthellois@gmail.com)
- **par le formulaire « Contact » du site** [www.observateurthellois.fr](http://www.observateurthellois.fr)
- **par courrier adressé à** L'Observateur Thellois, 86 rue de la Libération, 60530 Le Mesnil-en-Thelle

#### **Point n° 4 (Article UA12 + idem UD12) :**

Nous prenons acte de la prise en compte de la loi "Climat et Résilience" en interdisant l'imperméabilisation des surfaces de stationnement. Une prise de conscience bien tardive puisque les parkings publics créés en 2024 par la commune ont été encore bitumés 😊.

Mais pourquoi choisir de porter de 2 à 3 le nombre de places obligatoires non couvertes de stationnement en aménagement centre-bourg ?

Outre le manque de justification de cette modification, nous nous interrogeons :

- cette mesure est pro véhicules individuels, ce qui est en contradiction avec la politique d'incitation aux transports collectifs mise en œuvre par la Communauté de Communes Thelloise. La Commune du Mesnil-en-Thelle serait-elle en désaccord avec cette stratégie ?
- quels seront les impacts sur les divisions de parcelle encore possible pour les grandes propriétés foncières du centre-bourg mesnilois ?
- n'y a-t-il pas un réel risque de perte financière pour certains propriétaires, pour lesquels une opération immobilière deviendrait ainsi réduite ou impossible et qui pourraient dès lors s'estimer lésés ?
- pourquoi ne pas autoriser des places couvertes, avec mise en avant du solaire par exemple ?

Nous sommes certains que vous vous attacherez à obtenir les éclaircissements et les réponses écrites du pétitionnaire. Il s'agit d'éléments importants pour motiver votre avis.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire-enquêteur, pour l'attention que vous porterez à notre contribution.

Bien cordialement,

L'Observateur Thellois



Jean-Luc Jakubowski  
Secrétaire-Trésorier

PJ : Annexes

**Comment  
nous  
contacter ?**

- **par message électronique à l'adresse [observateurthellois@gmail.com](mailto:observateurthellois@gmail.com)**
- **par le formulaire « Contact » du site [www.observateurthellois.fr](http://www.observateurthellois.fr)**
- **par courrier adressé à L'Observateur Thellois, 86 rue de la Libération, 60530 Le Mesnil-en-Thelle**

## Annexe 1

lemoniteur.fr/article/oise-extension-de-la-station-d-epuration-de-mesnil-en-thelle.1712154

APPELS D'OFFRES FORMATIONS ÉVÉNEMENTS LE BTP RECRUTE ÉDITIONS KHEOX FOURNISSEURS BTP WEBINARS INDICES-INDEX LIVRES ABONNÉS

S'ABONNER SE CONNECTER

**LE MONITEUR** Territoires Secteurs & métiers Réglementation Transitions Médias spécialistes Data & palmarès

RECHERCHE MAGAZINE NEWSLETTERS

Pour lire l'intégralité de cet article, [abonnez-vous au Moniteur - édition Abonné](#)

Réservé aux abonnés

**LE MONITEUR**

29 juin 2007 | 10h06

1 min. de lecture

Ajouter à Mon actualité

Ajouter Le Moniteur à l'écran d'accueil

## Annexe 2

<b>VICTOR MARTINET &amp; CIE</b>	<b>DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE</b> <i>Résumé non technique de l'étude d'impact</i>	<b>Le Mesnil-en-Thelle</b>
----------------------------------	---	----------------------------

10

Il n'y aura pas de forage en nappe sur le site.

La consommation annuelle d'eau potable est estimée à environ 760 m<sup>3</sup>.

Les ouvrages de prélèvement seront équipés de dispositifs de mesures totalisateurs et de dispositifs de disconnection pour éviter tout risque de pollution du réseau d'alimentation.

*Gestion des eaux usées :*

Les eaux usées seront uniquement composées des eaux vannes issues des sanitaires (WC, douches et lavabos). Ces rejets sont estimés à 760 m<sup>3</sup>/an, soit environ 2 880 l/jour ce qui représente 19 Equivalent-Habitants.

Il n'y aura pas de rejet d'eaux industrielles.

Ces eaux seront rejetées dans le réseau d'assainissement communal et traitées par la station d'épuration du MESNIL-EN-THELLE située au lieu-dit « l'Ormeteau » (code station : 036039802000 - traitement par boues activées) dont l'exutoire est l'Oise.

Cette station d'épuration présente une capacité de traitement de 15 000 équivalents-habitants. Ainsi, le projet représentera environ 0,1 % de la capacité de la station.

**Comment nous contacter ?**

- par message électronique à l'adresse [observateurthellois@gmail.com](mailto:observateurthellois@gmail.com)
- par le formulaire « Contact » du site [www.observateurthellois.fr](http://www.observateurthellois.fr)
- par courrier adressé à L'Observateur Thellois, 86 rue de la Libération, 60530 Le Mesnil-en-Thelle