



Rambouillet, le 3 décembre 2024

**MONSIEUR CHRISTOPHE BUHOT
MAIRE DU MESNIL-SAINT-DENIS
HOTEL DE VILLE
1 RUE HENRI HUSSON
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS**

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

*Affaire suivie par : Céline Cadet
Courriel : ccadet@yvelines.fr
Téléphone: 06 67 15 19 45*

Référence : CDI./122024

Monsieur le Maire,

Par courrier du 4 septembre 2024, la Commune du Mesnil-Saint-Denis a notifié au Département l'arrêt du projet de révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) et sollicite son avis en tant que personne publique associée (PPA).

Le Département des Yvelines note la cohérence des objectifs et dispositions suivantes avec ses orientations d'aménagement et de développement :

- **Une forte dynamique de création de logements** (*a minima* entre 387 à 450 logements à horizon 2035 dans les projets d'OAP ou ceux lancés en densification), sous-tendue essentiellement par **une volonté de diversification du parc en termes de produits et de typologie** : mutation de grands logements pour les adapter aux jeunes couples, aux personnes isolées, âgées ou en perte d'autonomie, réalisation de programmes de logements en petits collectifs, hébergements spécifiques, etc. Cette nouvelle offre permettra de répondre aux besoins des ménages, de fluidifier les parcours résidentiels et de renforcer la mixité sociale,
- **La poursuite d'un rattrapage important en matière de logements sociaux, afin d'augmenter le taux communal (12 %) actuellement en deçà des 25% exigé par la loi, pour le porter à 23% à horizon 2035 à travers un renforcement des outils en faveur de la mixité sociale** : création d'une servitude de 50% de logements sociaux pour toute opération immobilière de deux logements ou plus dans les zones urbaines dédiées à l'habitat, projets intégralement sociaux programmés dans plusieurs OAP, diversification de la production avec plusieurs projets en bail réel solidaire (BRS) et en logements spécifiques (résidences seniors et intergénérationnelle notamment...),
- **Une dynamique de développement essentiellement menée en densification dans les espaces urbanisés en particulier pour la création de logements**, la consommation foncière sur des espaces agricoles ou en friches étant limitée à 2,15 ha jusqu'à 2035 et destinée à des projets spécifiques (les 2 OAP des Bois du Faye – Bois de Bonnelles et de l'Avenue de Breteuil, une zone 2AU issue du PLU en vigueur et spatialement réduite, ainsi que la création d'un nouveau cimetière), une réglementation stricte des divisions parcellaires ou d'habitation visant par ailleurs à maîtriser le développement de l'habitat individuel dans le tissu pavillonnaire,

- **L'ambition manifeste de s'engager dans une transition écologique et énergétique** avec le recours élargi aux techniques bioclimatiques, aux matériaux biosourcés et aux techniques innovantes, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, l'augmentation de la place dévolue aux espaces de pleine terre et la désimperméabilisation de parkings,
- **L'anticipation des nouveaux besoins en équipements et services au regard à la croissance démographique prévue** notamment à travers le lancement d'un projet d'écoquartier sur le site de l'ancienne bibliothèque départementale (BDY) comprenant des équipements et services (maison médicale, maison des associations, crèche), des logements (en particulier une résidence intergénérationnelle), un parc public et un parking mutualisé,
- **Le confortement des activités et la diversification des commerces de proximité**, avec un objectif de redynamisation de l'offre sur les polarités commerciales existantes grâce notamment à la restructuration du centre commercial Champmesnil et de ses abords, ainsi qu'avec l'extension du périmètre d'application du linéaire de diversité commerciale en centre-ville,
- **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des ambiances paysagères** s'appuyant sur le renforcement de la trame verte et bleue avec l'instauration d'une OAP thématique dédiée, visant la sanctuarisation du corridor écologique de la « coulée verte », le maintien des espaces végétalisés du tissu urbain, le renforcement des espaces verts et la renaturation des espaces perméables, la protection des zones humides, l'amélioration de l'insertion paysagère de l'urbanisation (traitement des clôtures, végétalisation des lisières urbaines, préservation des cônes de vues et limitation de la hauteur des constructions en bordure des espaces naturels),
- **Le renforcement des modes de déplacement doux** en renforçant ou sécurisant les liaisons avec les pôles multimodaux (gare de la Verrière), d'emploi (Coignières, Trappes), de services et commerces, ainsi que le renforcement des accès vers le PNR au travers des réseaux de sentiers (s'appuyant notamment sur le Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, avec le GR11) et de la mise en œuvre d'un schéma directeur de développement cyclable local (développement d'une voie douce le long de la Coulée verte, emplacements réservés...).

Le Département souhaite cependant émettre plusieurs recommandations et suggestions :

1. Recommandations relatives aux perspectives démographiques et de logements

Il est indiqué que les 6 projets d'OAP, ainsi que l'opération de la Piscine rue Fontanier, permettraient :

- La création de 387 à 450 logements à échéance 2035, auxquels devraient s'ajouter les projets de logements en diffus non comptabilisés dans ce total (constructibilité renforcée dans les dents creuses, projets de logements collectifs de petite ampleur hors OAP),
- La création de 327 à 380 logements sociaux, ce qui permettrait de porter le volume global entre 727 et 780 logements sociaux et d'atteindre 23 % à horizon 2025, ce volume pouvant être complété par des opérations ponctuelles en diffus via une réglementation incitant plus fortement à leur création que dans le PLU actuellement en vigueur.

Ce volume supplémentaire de développement dans le diffus n'est toutefois pas quantifié, ce qui nuit à l'évaluation fine de la trajectoire SRU ainsi qu'à la projection démographique à terme.

Le Département recommande par conséquent de :

- **Quantifier le potentiel de logements, notamment sociaux, dans le « diffus », en évaluant les potentialités de construction et en utilisant un « coefficient de rétention »,**
- **Clarifier en conséquence les perspectives démographiques à échéance du PLU ainsi que la trajectoire SRU.**

2. Recommandations relatives aux OAP situées dans un environnement sensible

D'une manière générale, les OAP indiquent un objectif minimal de création de logements, notamment sociaux, ce à quoi souscrit le Département. Cependant, tout particulièrement pour les OAP s'inscrivant dans un environnement ou un paysage de forte sensibilité (OAP du Hameau du Mousseau/Norbertines et du Mousseau /Fort-Manoir, OAP du Bois du Fay - Bois de Bonnelles, OAP de l'Avenue de Breteuil), **le Département recommande de les compléter avec un plafond de logements afin de mieux encadrer les opérations.**

3. Suggestions spécifiques relatives à certaines OAP

Pour l'OAP n°2 Hameau du Rodon : à destination strictement résidentielle, l'OAP prévoit la création de 15 logements à vocation sociale (ILS ou BRS) dans une typologie devant s'intégrer harmonieusement avec le tissu urbain environnant. Le programme prévoit par ailleurs de créer un cœur d'îlot hautement végétalisé avec des espaces de jardins communs et, de manière générale, la création d'au minimum 30% d'espaces de pleine terre sur la superficie de l'OAP.

Le Département suggère de :

- **Ajuster la rédaction de l'OAP afin d'assouplir le nombre de logements prévus à « environ 15 » ou « autour de 15 » et d'introduire la possibilité de mixer les 2 types de produits, logements locatifs sociaux et/ou en Bail Réel Solidaire (BRS),**
- **Traduire davantage la création du cœur d'îlot hautement végétalisé sur le schéma d'aménagement de l'OAP.**

Pour l'OAP du Hameau du Mousseau /Fort-Manoir : En vue du départ de l'EHPAD, l'OAP vise à développer un projet continuant de répondre aux besoins des aînés. L'objectif indiqué actuellement est la réalisation de 70 logements agréés et conventionnés visant à répondre aux besoins spécifiques des seniors et des familles (résidence intergénérationnelle) dont la majeure partie sera réalisée dans l'enceinte bâtie existante conservée en raison de son caractère patrimonial. Les logements restants devront être réalisés dans des extensions bâties à proximité immédiate de l'enveloppe existante en s'inscrivant harmonieusement dans le cadre urbain, patrimonial et paysager du site.

Toutefois, quelques évolutions rédactionnelles et graphiques de l'OAP seraient souhaitables, afin d'assouplir le nombre de logements indiqué et de davantage encadrer le parti d'aménagement.

Le Département suggère ainsi de :

- **Assouplir le nombre maximum de logements agréés sociaux orientés vers le logement spécifique, en indiquant la mention « environ 70 logements agréés sociaux »,**
- **Limiter l'emprise au sol des logements prévus en dehors de l'enceinte existante en précisant les périmètres constructibles,**
- **Mieux traduire, notamment sur le schéma de l'OAP, la localisation, les accès et le cas échéant le traitement environnemental et paysager des stationnements en infrastructure.**

Pour l'OAP n°5 de la Coulée verte et Avenue de Breteuil : le programme est à vocation purement résidentielle et prévoit la création d'environ 40 logements sociaux.

Compte tenu de sa localisation au débouché ouest de la Coulée verte à vocation de corridor écologique, **le Département suggère d'affiner le projet de l'avenue de Breteuil, en élargissant physiquement le débouché Ouest de la Coulée verte (espace situé entre les terrains agricoles à l'Ouest et la Coulée verte à l'Est) ou en détaillant les modalités de mise en valeur paysagère et/ou d'amélioration de la fonctionnalité écologique de cette coulée dans ce secteur.**

4. Suggestion relative au règlement écrit et graphique pour le secteur d'extension du cimetière

La zone A correspond à l'ensemble des espaces agricoles du territoire dont l'enjeu est de préserver et développer les activités agricoles. Elle comprend deux sous-secteurs, dont un sous-secteur AC correspondant au nouveau cimetière. Le Département s'interroge sur la pertinence de la localisation du nouveau cimetière et plus particulièrement, de son inscription en sous-secteur AC ce qui ne correspond pas à une réalité fonctionnelle.

Il est suggéré d'inscrire ce nouveau secteur :

- **Soit en zone UE** (dédiée habituellement aux équipements publics), éventuellement assortie d'un sous-secteur adapté ne permettant que des aménagements et installations dédiés, en assumant le caractère équipé et urbaine de la zone,
- **Soit en sous-secteur de zone naturelle** assorti d'un règlement également adapté.

5. Demande relative aux circulations douces

La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a transféré aux départements la compétence pour établir des Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les sentes et chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment, pédestre et équestre.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé deux plans départementaux, l'un composé d'itinéraires pédestres le 29 octobre 1993, mis à jour en 1999 et 2019, et l'autre composé d'itinéraires équestres le 23 juin 2006, mis à jour en 2011 et 2013.

Ces itinéraires empruntent des chemins assurant plusieurs rôles : corridors écologiques, maintien du lien au territoire et entre les territoires pour les populations locales, loisirs sportifs de nature, développement touristique, qui doivent être préservés.

Conformément à l'article L 361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord, par délibération du Conseil Municipal, à l'inscription au Plan des sentes et chemins ruraux les concernant en indiquant avec précision ces chemins.

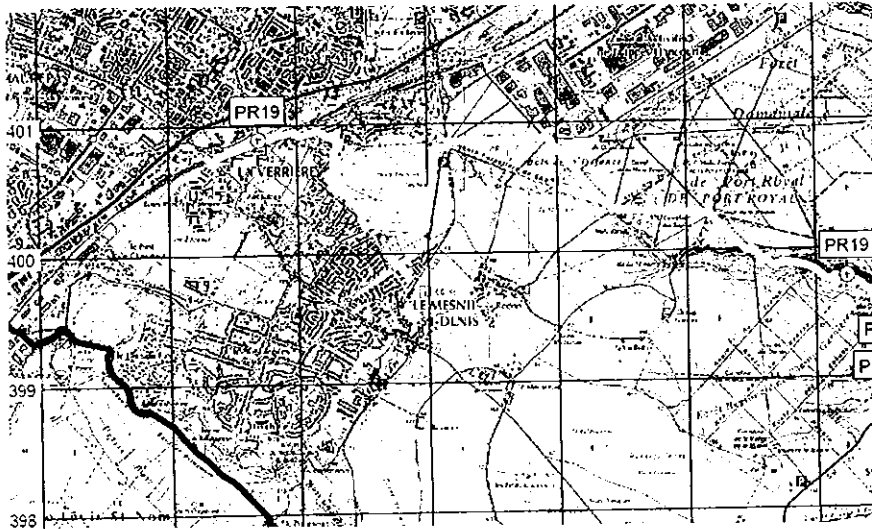
La commune du Mesnil-Saint-Denis est traversée par 3 itinéraires inscrits au PDIPR par délibérations communales des 15/02/2001 et 20/10/2005.

Itinéraires pédestres : GR11 (en rouge) et PR 19 (en jaune) (cf. carte ci-dessous)

Itinéraire équestre : Boucle 4 du Haras des Bréviaires (cf. carte en annexe)

Le rapport de présentation ne mentionne pas les itinéraires de randonnée existants sur le territoire de la commune. **Le Département demande que ces itinéraires soient évoqués dans ce rapport.**

Le PR19 longeant l'étang des Noés traverse des parcelles communales (Z133-1132-126-700) qui devront être inscrites par délibération au PDIPR pour assurer la pérennité de l'itinéraire. Un dossier sera transmis à cet effet à la commune.



Extrait de la cartographie du CDRP78

Pour information : Les itinéraires pédestres sont gérés par le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP78).

6. Demandes et recommandations relatives à la voirie départementale

Le PADD appelle plusieurs observations :

- Axe n° 1 : Dans cet axe est développé le principe de mobilisation du potentiel des dents creuses pour les nouveaux projets résidentiels. Les modalités d'accès sur le réseau routier départemental pour les opérations situées en bordure des RD 13 et RD 58 devront être soumises à l'avis des services du Département. **Il conviendra notamment de minimiser le nombre d'accès sur la route départementale et de définir des accès présentant des conditions de visibilité suffisantes.**
- Axe n° 2 : Dans cet axe est développé le principe de diversification de l'offre de mobilité. Les modalités d'aménagement de liaisons pédestres et cyclables dans l'emprise du domaine routier départemental devront être soumises à l'avis des services du Département. **La sécurisation des points de traversée devra faire l'objet d'une attention particulière.**

Ce projet de PLU projette trois Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP n° 1a – Ilot de la poste : Cette opération, sur laquelle est prévue l'implantation de services de santé, de commerces de bouche, ainsi que la réalisation de 50 à 60 logements, se situe entre la Rue Raymond Berrurier (RD 13) et l'Avenue Charles de Gaulle. Il est prévu un accès véhicules sur l'Avenue Charles de Gaulle uniquement. Ces dispositions n'amènent pas d'observations.
- L'OAP n° 1b – Ilot Berrurier : Cette opération, sur laquelle est prévue la réalisation de 15 à 20 logements, se situe en bordure de la Rue Raymond Berrurier (RD 13). Le stationnement interne à l'opération devra être suffisamment dimensionné afin de le limiter sur la route départementale. Il est indiqué que l'accès existant à la parcelle sera préservé. **Les dispositions précises de cet accès devront être soumises à l'avis des services du Département** afin d'intégrer les préconisations de recul et de visibilité nécessaires.

- L'OAP n° 5a – Coulée Verte : Cette opération, consistant en la création d'équipements légers et de cheminements doux le long d'un axe végétalisé structurant intersecte la Rue Raymond Berrurier (RD 13) au droit du carrefour giratoire avec la rue du Pavé d'Argent. Une requalification du carrefour est envisagée. Celle-ci devra être étudiée en associant les services du Département et conçue de manière à préserver sa capacité en termes d'écoulement du trafic. A son extrémité Nord-Est, la trame verte débouche sur la RD 58 en sortie d'agglomération. **Les modalités de continuité et de traversées éventuelles de modes doux devront être soumises à l'avis des services du Département.**

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient d'ajouter les alinéas suivants :

- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Enfin, dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 13 ou RD 58) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (STYR – 13 chemin de la Gommerie 78120 RAMBOUILLET – Tel : 01 34 57 32 40) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Telles sont les observations et recommandations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le l'arrêt du projet de révision du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

P/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action Départementale
de Terres d'Yvelines



Isabelle CISSE