



# PLU du Mesnil-Saint-Denis

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Pièce 2

*Vu pour être annexé à la délibération du*

*Conseil municipal du 29 août 2024*

# Sommaire

- Propos introductif p.3
- Positionnement stratégique p.4
- Axe 1 - Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné p.6
- Axe 2 – Transformer le Mesnil-Saint-Denis en un éco-territoire résilient p.15
- Axe 3 - Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques p.26

Document réalisé par atopia – 2023  
[www.atopiaconseil.com](http://www.atopiaconseil.com)



# Propos introductif

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) constitue, après le Rapport de Présentation, la deuxième pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Clé de voûte du PLU, cette pièce exprime la vision de l'équipe municipale pour la commune du Mesnil-Saint-Denis, éclairée par les enjeux issus du Diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement.

Dans un contexte national urbanistique en transition, appelant notamment à la sobriété foncière et la prise en compte des enjeux environnementaux (par exemple, les objectifs nationaux de neutralité carbone), le PADD permet de fixer la ligne directrice suivie par le Mesnil-Saint-Denis à l'horizon 2040.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, ...) mais il garantit l'équilibre du projet et justifie la cohérence des outils règlementaires mis en application dans le présent PLU.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

# Positionnement stratégique

*Le Mesnil-Saint-Denis : éco-territoire patrimonial,  
inscrit dans la transition écologique*

## POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

Au travers de ce document, le Mesnil-Saint-Denis souhaite faire valoir sa position d'interface entre une agglomération urbaine à fort dynamisme économique (Saint-Quentin-en-Yvelines, Métropole du Grand Paris) et un espace rural reconnu pour sa valeur patrimoniale (le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse), en offrant à ses habitants un cadre de vie de qualité et qui réponde à l'ensemble de leurs besoins (équipements et services de proximité pour tous les âges, commerces de bouche, emplois métropolitains)

En complément, le PLU doit permettre d'adapter le territoire aux évolutions des besoins de la population et de la société, de le rendre résilient face aux crises (énergétiques, sanitaires, sociales, économiques et environnementales) à venir, notamment celles liées aux changements climatiques telle que la sécheresse et à la gestion de l'eau, tout en accompagnant l'évolution écologique et durable de certains secteurs, tant urbains qu'agricoles ou forestiers. La transformation d'îlots de chaleur en îlots de fraîcheur, la promotion de la rénovation énergétique, le maintien du rôle des lisières agri naturelles et des cœurs d'îlots verts, sont ainsi des exemples de pistes de réflexion privilégiées.

Le Mesnil-Saint-Denis entend de plus entretenir le dynamisme démographique engagé depuis quelques années après une longue période de stagnation. L'offre de logements neufs récente tend à pallier le retard en matière de parc social et à diversifier la structure du parc résidentiel actuel (taille, statut d'occupation, formes d'habitat et d'hébergement, marché libre ou encadré) : cette tendance est à affirmer.

L'espace municipal doit être organisé afin de diminuer l'impact des activités humaines sur l'environnement et de faire de la commune un véritable éco-territoire, au travers de la pacification des flux qui favorisera notamment le rabattement sur les pôles (d'emplois, de mobilité, de services / commerces) à proximité. Les « modes d'habiter » se feront plus sobres et performants sur les plans énergétique, foncier et écologique.

**La commune souhaite au travers de ce projet ambitieux devenir un territoire éco-résilient, qui répond aux nouveaux besoins de logements en maîtrisant l'extension urbaine, tout en préservant son identité de village et ses espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce projet est structuré autour de trois axes forts :**

- **Axe 1** – Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné
- **Axe 2** – Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient
- **Axe 3** – Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

# Axe n°1 :

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

- Orientation n°1.1 – Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site
- Orientation n°1.2 – Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise
- Orientation n°1.3 – Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

## AXE N°1

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

Le premier axe du PADD vise à répondre à un **double enjeu** pour la commune. Tout d'abord, celle-ci doit conserver son **identité architecturale** et l'aspect « village » qui font son charme et son attractivité, notamment grâce à son inscription dans le PNR Haute Vallée de Chevreuse. Dans le même temps, la commune doit intégrer les **impératifs environnementaux** (ZAN et sobriété foncière, conservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, décarbonation des déplacements et des modes d'habiter) et **socio-démographiques** (se rapprocher des objectifs de la loi SRU sur le logement social), en promouvant une densification douce sur certains espaces résidentiels ciblés. Ces deux impératifs doivent alors se conjuguer de **façon équilibrée** afin de préserver **l'essence de l'identité Mesniloise**.

- **Orientation n°1.1** – Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site
- **Orientation n°1.2** – Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise
- **Orientation n°1.3** – Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

### Orientation n°1.1 - Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site

Se plaçant en lisière d'un pôle économique majeur (Saint-Quentin-en-Yvelines), le Mesnil-Saint-Denis doit composer avec la proximité de projets urbains d'envergure. Cette pression foncière aux portes de son territoire pousse la commune à devoir réfléchir à la meilleure façon d'intégrer les externalités issues de ces grands projets, et qui auront un impact sur son fonctionnement interne : augmentation des flux, intérêt résidentiel renouvelé pour la commune, accueil de population. Il est donc important pour la commune d'entretenir la bonne dynamique résidentielle engagée depuis plusieurs années, tout en promouvant un développement raisonné, sobre foncièrement, respectueux de l'identité Mesniloise bâtie et environnementale. Le projet de PLU anticipe une consommation foncière maximale de **2,15 ha** sur la durée de vie du document, soit une diminution de 54% par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie. Ce chiffre correspond aux OAP du Bois de Bonnelles et d'Avenue de Breteuil, déjà prévues au PLU en vigueur et qui permettront à la commune de tendre vers les objectifs de la Loi SRU, à la création du nouveau cimetière ainsi qu'à la zone 2AU, dont l'emprise a été fortement réduite afin de permettre une continuité avec la coulée verte dans le cas où un projet verrait le jour.

- **Objectif 1.1.a :**

Prioriser les constructions de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante

- **Objectif 1.1.b :**

Faire respecter rigoureusement les recommandations de la Charte PNR

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

### Orientation n°1 .1- Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site

#### • **Objectif 1.1.a** : Prioriser les constructions de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante

- Mobiliser les potentiels de dents creuses pour les nouveaux projets résidentiels, dans le respect du ZAN et de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Interdire toute extension de l'urbanisation sauf cas exceptionnel justifié.
- Encadrer strictement les divisions parcellaires pour que leur éventuelle réalisation s'intègre au mieux dans le tissu urbain existant et s'accorde avec tous les objectifs du PADD.
- Maitriser les divisions des maisons individuelles avec nécessaire intégration des impact (sur l'environnements, la voirie et les réseaux)
- Réglementer l'élévation douce et intégrée des logements dans des secteurs propices et identifiés, sans favoriser la démolition-reconstruction consommatrice de ressources.
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers qui forment un écran paysager de qualité autour des zones urbaines.

#### • **Objectif 1.1.b** : Faire respecter rigoureusement les recommandations de la Charte *PNR*

- Promouvoir une qualité architecturale respectueuse de l'ambiance paysagère générale pour tous les nouveaux programmes de logements.
- Laisser une importante part aux espaces de pleine terre sur les emprises accueillant de nouvelles constructions.
- Renforcer la qualité paysagère des différentes entrées de ville.
- Maitriser l'urbanisation pour préserver le cadre de vie, la vocation agricole des terres et les coupures urbaines entre les villages du PNR.
- Préserver les vues remarquables vers et depuis les espaces agri-naturels.
- Reconstituer les corridors écologiques et permettre le passage sans entrave de la petite faune dans les jardins et cœurs d'îlots, et conserver des vues de la rue vers les maisons.
- Préconiser et réglementer l'usage des matériaux biosourcés, traditionnels ou contemporains concourant au maintien de la qualité architecturale du territoire.

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

### Orientation n°1.2 - Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise

Faisant partie intégrante du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse depuis sa création en 1985, le Mesnil-Saint-Denis puise une partie de son identité dans son ancrage naturel et paysager. Cette identité naturelle se prolonge dans la qualité de ses espaces bâtis, la commune étant composée de plusieurs quartiers et hameaux aux caractéristiques singulières, qui laissent dans l'ensemble une grande place aux espaces de respiration. Cette orientation vise à conserver cette harmonie dans les futurs projets, tout en mettant l'accent sur la valorisation du patrimoine bâti existant, le tout dans un respect scrupuleux de la Charte du PNR qui assure une cohérence à l'échelle supra-communale.

- **Objectif 1.2.a :**

Adapter les formes bâties en fonction de l'identité de chaque quartier

- **Objectif 1.2.b :**

Valoriser le patrimoine bâti traditionnel existant, en lien avec la Charte PNR

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

### Orientation n°1.2 - Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise

#### • **Objectif 1.2.a** : Adapter les formes bâties en fonction de l'identité de chaque quartier

- Promouvoir un développement raisonné sur les différents secteurs et éviter des disparités de hauteur trop importantes qui nuiraient à la cohérence de l'ensemble.
- Prendre en compte les spécificités du bâti existant sur chaque quartier pour l'accueil de nouvelles constructions.
- Proscrire les développements résidentiels dont les formes et parti-pris architecturaux injustifiés tranchent de façon trop importante avec l'existant et ne démontrent pas d'une qualité écologique irréprochable.
- Préserver les transitions avec les espaces agri-naturels en lisières des zones urbaines.

#### • **Objectif 1.2.b** : Valoriser le patrimoine bâti traditionnel existant, en lien avec la Charte PNR

- Inciter à la réhabilitation des bâtiments traditionnels anciens et du patrimoine historique Mesnilois.
- Conserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale du Centre-Bourg, de la Porte Henri IV et des Résidences du Château.
- Préserver les éléments identifiés comme faisant partie du patrimoine bâti remarquable.
- Préserver le caractère rural des hameaux dans les nouvelles constructions.
- Autoriser l'évolution des usages d'ensemble patrimoniaux tout en respectant les caractéristiques architecturales du bâti.
- Autoriser les projets de réhabilitation faisant appel aux techniques de construction innovantes et aux matériaux écologiques.

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

### Orientation n°1.3 - Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

Dans le cadre de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la commune se doit d'être vertueuse en matière de production de logements, de façon à ce que ce processus réponde aux carences actuelles du parc résidentiel tout en limitant la consommation d'espace. Les phénomènes de desserrement des ménages et du vieillissement de la population entraînent de nouveaux besoins résidentiels, tout comme la nécessité de tendre vers l'objectif fixé par la loi SRU de tendre vers les 25% de logements sociaux sur la commune. Cette orientation vise à encourager une production de logements raisonnable mais qui permettra de répondre à tous ces objectifs.

- **Objectif 1.3.a :**

Proposer des logements adaptés à tous les profils de ménages

- **Objectif 1.3.b :**

Favoriser la création de logements sociaux pour tendre vers les exigences de la loi SRU

Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

### Orientation n°1.3 - Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

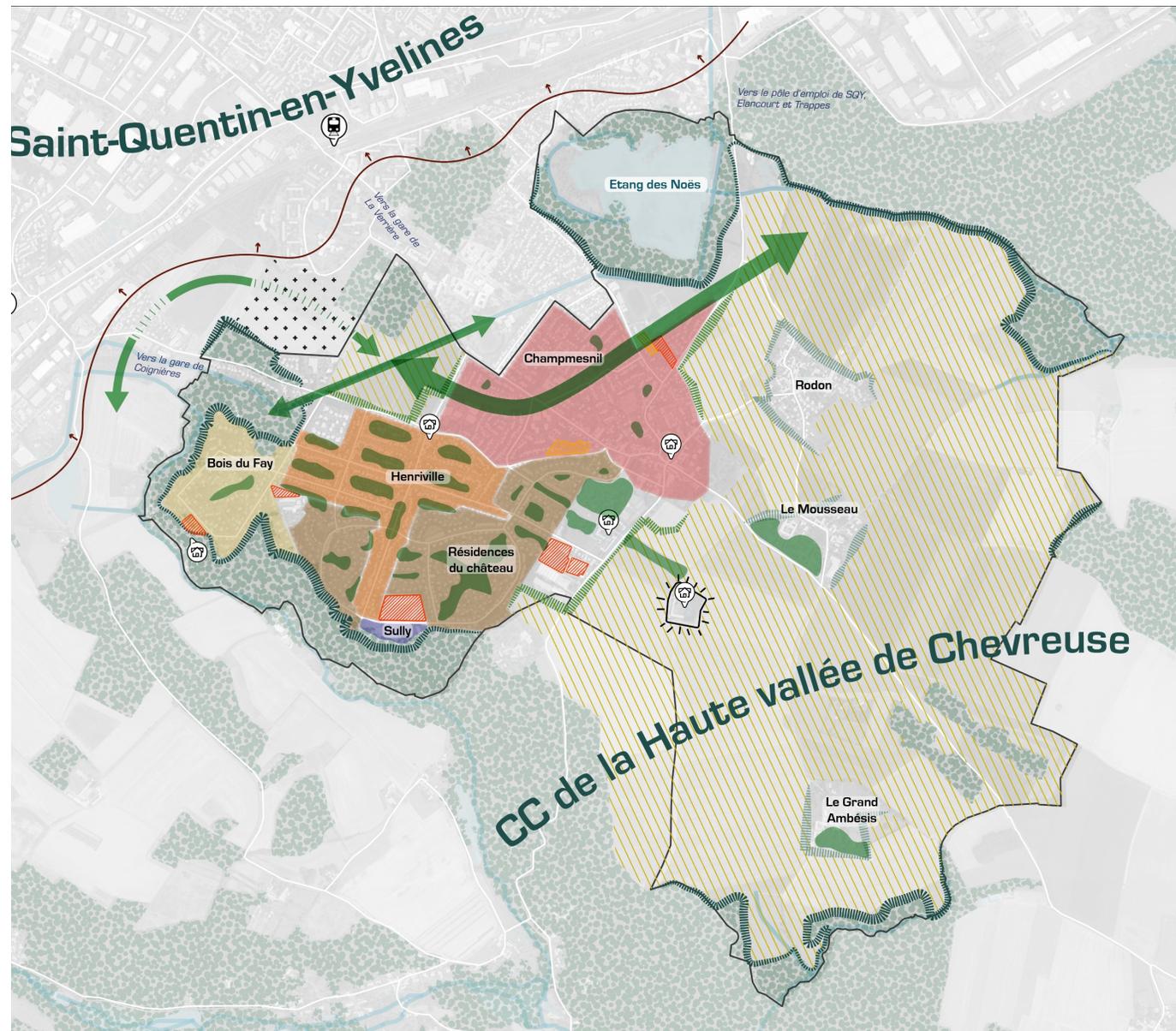
- **Objectif 1.3.a** : Proposer des logements adaptés à tous les profils de ménages

- Affirmer la volonté de diversifier le parc résidentiel, en proposant des logements de plus petite taille qui viendront compléter l'offre actuelle pour les jeunes couples ou les personnes isolées qui ne trouvent pas de logement.
- Promouvoir, notamment sur les dents creuses, des programmes de logement en petit collectif, qui présentent des gabarits harmonieux avec l'identité du quartier dans lequel ils s'inscrivent.
- Encadrer la mutation des grands logements vers des logements de plus petite taille pour garantir la qualité de vie de tous les habitants.
- Intégrer les besoins des jeunes actifs, des nouveaux parents et des personnes âgées en perte d'autonomie dans les typologies recherchées dans les nouveaux programmes de logements.
- Profiter de la proximité avec le pôle universitaire de SQY pour proposer des hébergements adaptés aux étudiants sur la commune.

- **Objectif 1.3.b** : Favoriser la création de logements sociaux pour tendre vers les exigences de la loi SRU

- Continuer sur la dynamique actuelle de rattrapage en termes de logements sociaux.
- Imposer un minimum de 50% de logements sociaux pour toute opération immobilière de deux logements ou plus (donc à partir du troisième logement créé).
- Promouvoir l'installation de résidences seniors ou étudiantes.
- Promouvoir les projets intégrant le mécanisme du bail réel solidaire (BRS).
- Réglementer strictement toute division parcellaire ou d'habitation pour ne pas entraver les efforts entrepris pour se rapprocher des objectifs de la Loi SRU.

# AXE N°1 – CARTE DE SYNTHÈSE



Respecter l'identité architecturale des différents tissus urbains

- Bois du Fay
- Résidences du château
- Champmesnil
- Henriville
- Domaine de Sully

Patrimoine bâti remarquable

Profiter des opportunités dans les espaces déjà urbanisés

- Exploiter les dents creuses dans l'enveloppe urbaine
- Accompagner l'évolution de la ferme de Beurain

Conserver l'ambiance rurale et paysagère

- Préserver les lisières entre espaces bâtis et naturels (hameaux, forêts, terres agricoles)
- Conserver la vocation des terres agri-naturelles
- Préserver les cœurs d'îlot végétalisés
- Maintenir les continuités vertes

Se distinguer des pôles urbains limitrophes

- Préserver l'identité de la commune face à l'urbanisation de SQY
- Projet du Secteur des Bécannes (La Verrière)

# Axe n°2 :

## Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient

- **Orientation n°2.1** – Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature
- **Orientation n°2.2** – Engager la commune dans une transition énergétique volontariste
- **Orientation n°2.3** – Valoriser les paysages du territoire

## AXE N°2

Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient

Le Mesnil-Saint-Denis souhaite s'engager pleinement dans une politique qui lui permette de devenir un **éco-territoire résilient**, ce qui aura pour effet d'améliorer la qualité de vie, de se préparer au mieux face aux **aléas énergétiques, économiques, écologiques sociaux et climatiques**, et d'améliorer les **fonctions écologiques** de la commune. Celle-ci est actuellement confrontée aux problématiques de ruissellement, d'îlots de chaleur urbains ou encore de non-adaptation du bâti, ce qui entraîne notamment une forte consommation énergétique et une saturation des réseaux en cas de forte pluie. Le Mesnil-Saint-Denis entend ainsi valoriser les nombreuses richesses naturelles du territoire via une politique de **(désim)perméabilisation** et de **végétalisation** des espaces publics ou privés, de renforcement des **trames naturelles** et d'amélioration **énergétique** des bâtiments.

- **Orientation n°2.1** – Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature
- **Orientation n°2.2** – Engager la commune dans une transition énergétique volontariste
- **Orientation n°2.3** – Valoriser les paysages du territoire

### Orientation n°2.1 – Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature

Composé à plus de 70% d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF), le territoire communal dispose de richesses environnementales qui structurent son fonctionnement interne. En parallèle de la politique de sobriété foncière impulsée par l'axe 1 du PADD qui limite au maximum la consommation des espaces NAF, la Ville ambitionne de renforcer les fonctions écologiques de son territoire, ce qui aura pour effet d'améliorer sa résistance aux risques naturels auxquels elle est confrontée, notamment le phénomène de retrait-gonflement des argiles et la saturation en eaux pluviales dans les réseaux en cas de forte pluie. Cette politique vertueuse passe aussi par une revégétalisation et une (désim)perméabilisation des espaces publics ou privés existants, afin de limiter les effets des îlots de chaleur urbains.

- **Objectif 2.1.a :**

Renforcer les trames écologiques (verts, bleue, brune et noire) du territoire

- **Objectif 2.1.b :**

Limiter les nuisances et les risques liés aux effets du changement climatique

- **Objectif 2.1.c :**

Protéger les cœurs d'îlot et renforcer les espaces verts

## Orientation n°2.1 – Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature

### • **Objectif 2.1.a** : Renforcer les trames écologiques (verte, bleue, brune et noire) du territoire

- Sanctuariser la coulée verte dans la continuité des actions entreprises depuis 40 ans, pour qu'elle retrouve sa fonction de corridor écologique, en y autoriser que des aménagements perméables, destinés aux déplacements actifs ou aux pratiques sportives ou de découverte de la nature.
- Préserver la fonction des terres agricoles du territoire en anticipant les besoins futurs.
- Maintenir les couvertures végétales présentes dans le tissu urbain (jardins, cœurs d'îlot, arbres, haies).
- Proscrire les constructions sur les zones NAF et limiter au maximum l'extension de l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine déjà constituée.
- Protéger les zones humides, mares et cours d'eau du territoire.
- Maintenir la fonction écologique de l'étang des Noës.
- Continuer à limiter les émissions de lumière artificielle, dans le respect des recommandations du PNR.

### • **Objectif 2.1.b** : Limiter les nuisances et les risques liés aux effets du changement climatique

- Faire de la gestion des eaux pluviales à la parcelle la règle pour toutes les nouvelles constructions, et inciter les logements déjà construits à adopter des techniques visant à limiter la saturation des réseaux et le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur les zones concernées.
- Impulser une politique ambitieuse de (désim)perméabilisation et de végétalisation des espaces publics, pour limiter les îlots de chaleur urbains, le phénomène de ruissellement et le rejet dans les réseaux d'assainissement.
- Respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions situées en bordure des axes routiers les plus fréquentés.
- Adapter la capacité des réseaux d'assainissement aux besoins.

### Orientation n°2.1 – Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature

- **Objectif 2.1.c :** Préserver les cœurs d'îlot végétalisés et renforcer les espaces verts

- Limiter les possibilités de construction dans les cœurs d'îlot qui permettent de lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- Inciter à la renaturation des espaces perméables, notamment les espaces de stationnement et les cours d'école, pour en faire des îlots de fraîcheur.
- Imposer un taux minimum d'espace de pleine terre dans les nouvelles constructions et promouvoir la désimperméabilisation des espaces privés et publics existants.
- Inciter à la mutualisation des aires de stationnement ou de desserte lorsqu'elle est possible, afin de libérer des espaces végétalisables.
- Préserver la vocation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.
- Favoriser le maintien de la végétation en « pas japonais » (sous forme discontinue) lorsque les continuités écologiques sont difficilement envisageables.
- Limiter la perméabilisation des sols et favoriser la circulation des espèces.

### Orientation n°2.2– Engager la commune dans une transition énergétique volontariste

En complément de la préservation des espaces naturels, la Ville souhaite aussi intégrer la question énergétique dans son projet de territoire. En effet, l'amélioration de la qualité environnementale du Mesnil-Saint-Denis passe aussi par une amélioration de son efficacité énergétique globale, par des mécanismes allant de l'échelle individuelle à l'échelle communale. La commune fait de la décarbonation des déplacements une priorité, via le développement de réseaux doux qui permettront de limiter le recours à la voiture individuelle. L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti est elle aussi une priorité, qui fait cohabiter des enjeux de cohérence architecturale et la nécessité de rénover l'ancien. Enfin, le territoire peut prétendre à une meilleure autonomie énergétique via la valorisation de son potentiel solaire renouvelable, mis en avant dans le diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal.

- **Objectif 2.2.a :**

Exploiter au mieux le potentiel énergétique solaire du territoire

- **Objectif 2.2.b :**

Conjuguer amélioration de la performance énergétique du bâti et identité locale

- **Objectif 2.2.c :**

Diversifier l'offre de mobilité pour des déplacements moins impactants

## Orientation n°2.2 – Engager la commune dans une transition énergétique volontariste

- **Objectif 2.2.a :** Exploiter au mieux le potentiel des énergies renouvelables, notamment solaire, du territoire
  - Sous réserve de restrictions des périmètres protégés, sites inscrits et monuments historiques, accompagner l'installation de panneaux solaires en toiture des équipements publics existants et futurs.
  - Maintenir la bonne qualité des réseaux de transport d'énergie sur l'ensemble du territoire et vers tous les bâtiments.
  - Promouvoir un territoire favorable au déploiement des ENR via la mobilisation des zones d'accélération (loi de mars 2023).
  - Autoriser les panneaux solaires en toiture sur le bâti privé, dans le respect de la Charte PNR et de l'identité des quartiers, sans restriction sur les zones artisanales et sous condition sur le bâti agricole.
  - Exploiter le potentiel des parkings extérieurs, soit en les désimperméabilisant, soit pour produire des énergies renouvelables, par exemple via l'installations d'ombrières.
- **Objectif 2.2.b :** Conjuguer amélioration de la performance énergétique du bâti et identité locale
  - Promouvoir les projets de développement ayant recours aux techniques bioclimatiques pour améliorer les performances énergétiques du bâti.
  - Inciter le recours aux matériaux et biosourcés et promouvoir les techniques innovantes (puits provençal, CESI, PV, PAC, toitures végétalisées) pour les nouvelles constructions.
  - Promouvoir l'intensité d'usage, la multifonction, le partage des infrastructures et la mutabilité du bâti existant, soit les principes clés du développement durable permettant de réduire les consommations d'espace et d'énergie.
  - Faire de l'amélioration de la performance énergétique du bâti un objectif prioritaire sur l'ensemble des tissus urbains, en respectant au mieux l'identité du tissu bâti environnant.
  - Promouvoir les installations permettant d'atteindre l'autonomie et la sobriété énergétique du territoire et de limiter le recours aux énergies fossiles, pour les bâtiments et équipements communaux et dans le secteur résidentiel.
  - Favoriser l'isolation par l'extérieur du bâti existant.

### Orientation n°2.2 – Engager la commune dans une transition énergétique volontariste

- **Objectif 2.2.c :** Diversifier l'offre de mobilité pour des déplacements moins impactants
  - S'appuyer sur le Schéma Directeur Cyclable communal et intercommunal pour développer une offre structurante de pistes cyclables.
  - Développer une voie douce le long de la coulée verte.
  - Améliorer le cheminement piétons et cyclables entre les hameaux ruraux et les zones urbaines.
  - Mettre en avant les différents cheminements piétons et de randonnée existants sur la commune.
  - Améliorer l'accès piéton et cycliste vers et depuis les centralités de services et de commerces.
  - Développer les liaisons douces inter-quartiers.
  - Augmenter les possibilités de stationnement des vélos et des autres modes doux sur l'ensemble du territoire communal.
  - Pacifier les déplacements motorisés via des installations incitant à limiter la vitesse sur la voirie communale.
  - Accompagner les projets d'autopartage et d'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

### Orientation n°2.3 – Valoriser les paysages du territoire

Le cadre privilégié du territoire place la commune dans un écrin naturel et paysager qu'il est important de préserver pour mettre en valeur l'identité Mesniloise, garantir le bien-être de ses habitants et affronter les enjeux climatiques. Le PADD a pour ambition de valoriser la singularité de chaque entité paysagère, des quartiers d'habitat pavillonnaires aux espaces agri-naturels, en passant par les trois hameaux ruraux. Cette préservation s'accorde de façon vertueuse avec les objectifs de végétalisation et de renforcement des trames naturelles, faisant du Mesnil-Saint-Denis une vraie « ville à la campagne » qui tire sa force et son attractivité de ses multiples types de patrimoines. Cette orientation axe ses efforts sur la mise en valeur des entrées de ville, le traitement des lisières urbaines et le maintien des nombreuses vues remarquables, depuis et vers la zone urbaine.

- **Objectif 2.3.a :**

Améliorer l'insertion paysagère de l'urbanisation

- **Objectif 2.3.b :**

Préserver les vues remarquables vers et depuis les espaces naturels

### Orientation n°2.3 – Valoriser les paysages du territoire

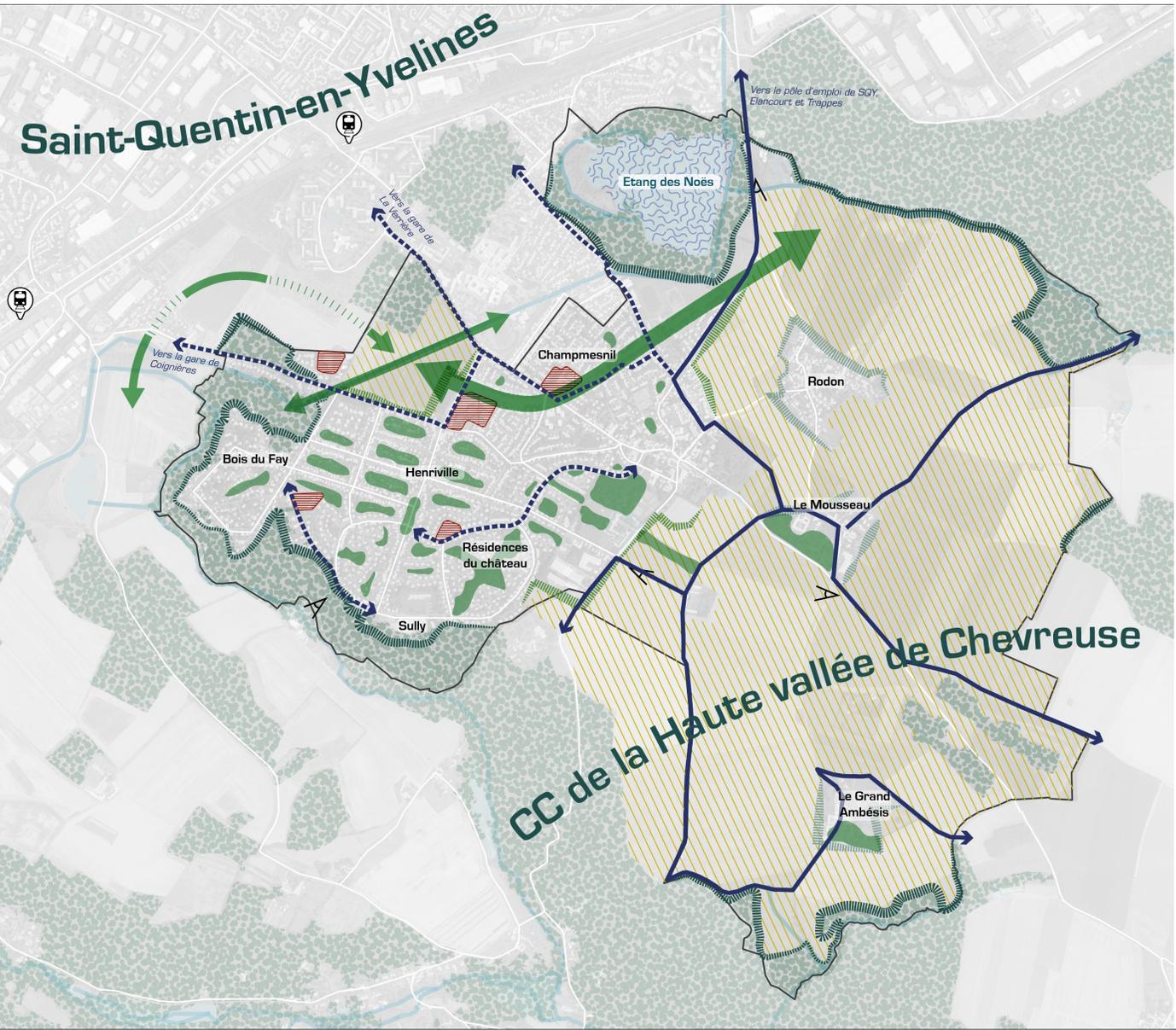
- **Objectif 2.3.a** : Améliorer l'insertion paysagère de l'urbanisation

- Apporter un soin particulier aux espaces de transition entre les espaces urbains construits et les espaces NAF.
- Traiter les clôtures dans le respect des recommandations de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Conforter les lisières forestières et y proscrire de nouvelles constructions.
- Inciter à la renaturation et la végétalisation des lisières urbaines.
- S'assurer que toute nouvelle construction s'intègre parfaitement dans son tissu urbain en termes de volumétrie et de choix de matériaux.
- Faire des lisières rurales des hameaux des espaces de transition de haute qualité paysagère et environnementale.

- **Objectif 2.3.b** : Préserver les vues remarquables vers et depuis les espaces naturels

- Protéger les cônes de vues remarquables depuis et vers les espaces naturels.
- Limiter la hauteur des constructions en bordure des espaces naturels.
- Intégrer les recommandations de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour toutes les constructions visibles depuis ces cônes de vue.

# AXE N°2 – CARTE DE SYNTHÈSE



- Préserver les équilibres écosystémiques**
- Maintenir les continuités vertes
  - Sanctuariser les réservoirs de biodiversité
  - Préserver les cœurs d'îlot végétalisés
  - Entretenir la fonction écologique de l'étang des Noës
  - Renaturer les îlots de chaleur urbains
- Valoriser les paysages du territoire**
- Préserver les espaces agricoles du plateau
  - Préserver les lisières des forêts, des hameaux ruraux et des terres agricoles
  - Valoriser les cônes de vue
- Diversifier l'offre de mobilité**
- Valoriser les sentiers de randonnée pédestre et cyclable existants
  - Se servir du Schéma Directeur Cyclable pour améliorer la desserte en mode doux
  - Gares (La Verrière, Coignières)

# Axe n°3 :

## Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

- **Orientation n°3.1** – Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes
- **Orientation n°3.2** – Adapter le développement des activités économiques sur la commune
- **Orientation n°3.3** – Profiter des atouts géographiques du territoire

## AXE N°3

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

Le Mesnil-Saint-Denis dispose aujourd'hui d'une **offre de services et d'équipements** conséquente, permettant aux résidents de trouver sur la commune une grande partie de ce dont ils ont besoin au **quotidien**. L'offre de commerces et de services est structurée autour de plusieurs **polarités bien identifiées** et réparties de façon équilibrée sur le territoire (Porte Henri IV, Centre-Bourg, Champmesnil et Habert de Montmort). Le PADD vise à **pérenniser ces polarités**, tout en favorisant les **projets de développement mixte** qui permettront de compléter l'offre. Les activités économiques principales de la commune (l'agriculture, les commerces et les services non-publics) seront complétées par une **offre de tourisme et de loisirs** qui prend appui sur les atouts naturels et paysagers du territoire.

- **Orientation n°3.1** – Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes
- **Orientation n°3.2** – Adapter le développement des activités économiques sur la commune
- **Orientation n°3.3** – Profiter des atouts géographiques du territoire

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

### Orientation n°3.1 – Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes

Le Mesnil-Saint-Denis dispose aujourd'hui d'une offre de services de proximité conséquente et bien répartie spatialement sur le territoire. Toutefois, si l'ambition démographique de la commune reste raisonnable, une augmentation même sensible de la population entrainerait de nouveaux besoins en termes de services et d'équipements. L'ambition de la Ville est d'anticiper ces besoins, tout en complétant l'offre existante là où des manques sont identifiés, en profitant notamment de l'opportunité foncière que représente l'emprise de l'ancienne Bibliothèque Départementale des Yvelines (BDY).

- **Objectif 3.1.a :**

Faire de l'ancienne Bibliothèque Départementale un écoquartier mixte de services

- **Objectif 3.1.b :**

Adapter le développement des équipements à la dynamique démographique

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

### Orientation n°3.1 – Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes

- **Objectif 3.1.a** : Faire du site de l'ancienne Bibliothèque Départementale un écoquartier mixte de services
  - Répondre aux besoins identifiés avec la population en lançant un projet d'écoquartier mixte, au financement adapté et desservi par les transports en commun, comprenant des services (résidence intergénérationnelle, maison médicale...), des équipements publics (maison des associations, crèche...), des logements et offrant un espace public végétalisé (parc) sur l'emprise de l'ancienne BDY.
  - Mutualiser le parking entre ces différents usagers pour limiter l'imperméabilisation des sols.
  - Inciter à la pose de panneaux solaires sur tout le nouveau bâti.
  - Juger de l'opportunité de conserver la structure du bâti existant.
  - Faire de ce nouveau quartier un exemple de projet écologiquement vertueux et résilient tout au long des étapes de sa vie : conception, construction et utilisation.
- **Objectif 3.1.b** : Adapter le développement des équipements à la dynamique démographique
  - Prévoir l'adaptation des équipements publics pour absorber la légère croissance démographique anticipée et pour répondre aux manques.
  - Favoriser l'implantation des équipements sur des dents creuses ou à minima sur des espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et/ou lors de nouveaux programmes.
  - Renforcer l'offre médicale générale, l'offre d'accueil pour la petite enfance et l'offre culturelle et sportive à destination des jeunes.
  - Prolonger les travaux d'amélioration de la qualité des réseaux d'assainissement.
  - S'assurer que les développements résidentiels ne participent pas à une saturation de la voirie et des réseaux.
  - Préserver une zone dédiée à l'extension du cimetière rue Henri Husson.
  - S'assurer que les réseaux de communication numérique restent de premier plan sur tout le territoire.

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

### Orientation n°3.2 – Adapter le développement des activités économiques sur la commune

Le Mesnil-Saint-Denis peut compter sur quatre polarités commerciales et de services qui maillent la zone urbanisée : le Centre-Bourg, la Porte Henri IV, les Centres Commerciaux de Habert de Montmort et de Champmesnil. Cette orientation du PADD vise à renforcer et étoffer l'offre commerciale de proximité existante sur ces quatre espaces, qui permet de répondre aux besoins les plus fréquents des Mesnilois. Les trois zones artisanales (Fermes des Roses, Mousseau, Rue de Levis) ainsi que les activités artisanales et tertiaires implantées de manière diffuse ont aussi vocation à être maintenues et soutenues. L'activité économique se retrouve aussi hors des espaces urbanisés, via les quatre exploitations agricoles du territoire. La Ville souhaite conserver la vocation agricole des terres actuellement exploitées, favorisant ainsi le maintien de ces activités sur la commune et autorisant leur éventuel développement.

- **Objectif 3.2.a** : Profiter des polarités commerciales pour maintenir une offre de proximité importante
- **Objectif 3.2.b** : Encourager le maintien des activités agricoles sur le territoire

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

### Orientation n°3.2 – Adapter le développement des activités économiques sur la commune

- **Objectif 3.2.a** : Profiter des polarités commerciales pour maintenir une offre de proximité importante
  - Concentrer l'offre commerciale sur les polarités existantes pour ne pas multiplier les déplacements sur la commune.
  - Maintenir le bon niveau de l'offre commerciale de proximité sur la commune.
  - Redynamiser le centre-commercial Champmesnil en repensant la circulation et en améliorant la visibilité de ses commerces.
  - Mettre en avant les commerces, les services et les activités d'artisanat de la commune.
  - Accompagner l'évolution de la Ferme de Beaurain vers un nouveau projet pouvant accueillir de l'activité économique, par exemple liée au tourisme.
  
- **Objectif 3.2.b** : Encourager le maintien des activités agricoles présentes sur le territoire
  - Autoriser les projets visant à développer l'activité agricole sur le territoire.
  - Maintenir la vocation agricole des terres cultivées.
  - Faciliter la circulation des engins agricoles en faisant respecter les règles de stationnement sur les voiries étroites, notamment dans les hameaux.
  - Permettre la diversification des activités agricoles.

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

### Orientation n°3.3 – Profiter des atouts géographiques du territoire

Située à l'interface du PNR et de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Mesnil-Saint-Denis bénéficie d'une localisation stratégique lui permettant de profiter à la fois de la proximité de plusieurs pôles d'emploi (SQY, Métropole du Grand Paris) et d'un espace naturel d'envergure régionale et de prestige national. La Ville souhaite ainsi renforcer les liaisons multifonctionnelles que cette situation géographique lui apporte. Les accès aux pôles d'emploi et aux pôles multimodaux limitrophes seront renforcés et facilités, notamment via le développement des modes doux. Ce processus aura aussi pour effet de renforcer les accès vers le PNR et permettra de valoriser le potentiel touristique et de loisir « naturels » de la commune, traversée par des chemins pédestres et longée par le GR 11. Cette ambition permettra de développer le potentiel touristique de la commune, tout en valorisant son patrimoine bâti, naturel et paysager.

- **Objectif 3.3.a :**

Renforcer les liaisons avec les pôles d'emploi limitrophes ou accessibles via les transports en commun

- **Objectif 3.3.b :**

Valoriser les potentiels touristiques et de loisirs de la commune en lien avec le PNR

Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

### Orientation n°3.3 – Profiter des atouts géographiques du territoire

- **Objectif 3.3.a** : Renforcer les liaisons avec les pôles d'emploi limitrophes ou accessibles via les transports en commun
  - Sécuriser les connexions routières, pédestres et cyclables vers les gares situées à proximité du territoire.
  - Promouvoir les modes de déplacements doux ou collectifs vers les gares.
  - Favoriser l'accueil des jeunes actifs sur le territoire via une diversification de l'offre résidentielle.
  - Faire en sorte que tous les quartiers soient desservis par des arrêts de transports en commun reliant les pôles multimodaux, notamment les quartiers d'habitation du Sud-Ouest.
  - Faciliter le déplacement des habitants des hameaux vers les arrêts de bus du centre urbain via un meilleur maillage en modes doux.
- **Objectif 3.3.b** : Valoriser les potentiels touristiques et de loisirs de la commune en lien avec le PNR
  - Mettre en avant le rôle de « porte d'entrée du PNR » de la commune, à l'interface entre une zone fortement urbaine et un espace de respiration aux qualités environnementales importantes.
  - Faire de la qualité paysagère, architecturale et naturelle du site un atout pour l'attractivité touristique.
  - Mettre en valeur les possibilités d'activités de loisirs liées à la nature (randonnée, vélo, VTT, promenade équestre) sur le territoire.
  - Valoriser le patrimoine bâti et vernaculaire de la commune.
  - Se servir du Schéma Directeur Cyclable pour connecter le Mesnil-Saint-Denis aux autres communes du PNR.
  - Promouvoir l'installation sur le territoire d'hébergements touristiques, par exemple sur la ferme de Beaurain.

