



PLU du Mesnil-Saint-Denis

Bilan de la concertation

Pièce 6.3

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil municipal du 29 août 2024

Bilan de la concertation publique



BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

1. Modalité de concertation

Par délibération en date du 16 décembre 2021, le Conseil municipal du Mesnil-Saint-Denis a décidé de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme communal.

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation publique définies par le Conseil municipal sont les suivantes :

- Application des mesures de publicité et d'information prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme,
- Information sur le site internet de la commune et dans le Mesnil-Saint-Denis magazine prévenant l'avancement des travaux d'élaboration du document au fur et à mesure de l'avancée de la procédure,
- Mise à disposition du public d'un registre en ligne et d'une urne en Mairie pour recueillir les avis et remarques du public,
- L'organisation de deux réunions publiques minimum avant l'arrêt de projet.

Ces modalités de concertation ont été complétées par la tenue de trois ateliers publics et d'une balade urbaine.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

2. Tableau synoptique des modalités de concertation publique mises en œuvre

Modalités de concertation prévues par délibération	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU
Affichage des délibérations	<p>Les délibérations ayant trait à la révision du Plan Local d'Urbanisme du Mesnil-Saint-Denis ont toutes été affichées conformément aux dispositions fixées à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">- Affichage en mairie du Mesnil-Saint-Denis pendant 2 mois minimum, soit par voie dématérialisée sur le site internet selon la réglementation en vigueur ;- Publication au registre des délibérations;
Mise à disposition d'un registre de concertation publique en ligne et en Mairie	<p>Dans le cadre de la démarche de révision du PLU, un registre de concertation publique a été mis à disposition des habitants en mairie du Mesnil-Saint-Denis, au 1 rue Henri Husson, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.</p> <p>Un registre en ligne a été mis en place sur le site internet de la commune dans la rubrique « Urbanisme », dans lequel les habitants pouvaient indiquer leur nom et prénom, leur quartier de résidence, leur remarque et leur adresse e-mail (https://www.lemesnilsaintdenis.fr/vie-pratique/urbanisme/revision-generale-du-plu).</p>
Information dans le Mesnil-Saint-Denis Magazine	<p>Les informations relatives à la révision du PLU ont été relayées dans Le Mesnil-Saint-Denis magazine à plusieurs reprises :</p> <ul style="list-style-type: none">- Edition de janvier 2023 (n°82)- Edition d'avril 2023 (n°83)- Edition de juillet 2023 (n°84)- Edition d'octobre 2023 (n°85)- Edition d'avril 2024 (n°87)
Information sur le site internet de la commune	<p>Les actualités liées à la démarche de révision du PLU du Mesnil-Saint-Denis ont été communiquées sur le site internet de la Ville, dans la rubrique Urbanisme, à l'adresse https://www.lemesnilsaintdenis.fr/vie-pratique/urbanisme.</p> <p>Ont été transmis les comptes-rendus des réunions et des ateliers, les comptes-rendus des Comités de pilotage , le lien vers le registre de la concertation, ainsi que les documents consultables au fur et à mesure de leur production.</p>

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

2. Tableau synoptique des modalités de concertation publique mises en œuvre

Modalités de concertation prévues par délibération	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU
Tenue de réunions publiques	Des réunions publiques se sont tenues tout au long de la procédure : <ul style="list-style-type: none">- Le 22 octobre 2022 pour présenter les grands enjeux de la révision ;- Le 17 octobre 2023 pour présenter les grandes données du diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (30 personnes) ;- Le 14 mars 2024 pour présenter le dispositif réglementaire (règlement écrit et graphique, OAP) avant l'arrêt du projet (100 personnes).

Modalités de concertation prévues hors délibération	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU
Tenue d'ateliers publics et d'une balade urbaine	Des temps de travail avec la population au format atelier et balade urbaine se sont tenus tout au long de la procédure : <ul style="list-style-type: none">- Le 20 janvier 2023 : balade urbaine afin d'échanger sur les secteurs de projet (15 personnes);- Le 18 mars 2023 : atelier de travail sur les formes urbaines et d'habitat (20 personnes) ;- Le 15 avril 2023 : atelier de travail sur les trames environnementales et écologiques (20 personnes) ;- Le 14 septembre 2023 : atelier de travail sur les orientations du PADD.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

3. Réunions publiques

Réunion publique du 6 octobre 2022

La réunion s'est tenue le 6 octobre 2022 à l'Ecole Champmesnil et avait pour objectif de présenter aux habitants les grandes informations concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme:

- Qu'est-ce qu'un PLU ?
- Les orientations politiques
- Les grands objectifs de la révision
- Les modalités de concertation
- Temps d'échange

Support de présentation pour la réunion publique du 6 octobre 2022

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

3. Réunions publiques

Réunion publique du 17 octobre 2023

La réunion s'est tenue le 17 octobre 2023 à 20h, à l'Ecole de Champmesnil. Son ordre du jour s'organisait autour de 3 points principaux :

- Rappel du contexte et étapes de la révision du PLU
- Les enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une trentaine de personnes étaient présentes à la réunion.

En fin de réunion, un échange a permis aux habitants et aux élus d'échanger sur divers sujets tels que :

- La volonté des habitants de préserver l'aspect village de la commune malgré la volonté de densification affichée dans ce PADD ;
- Le besoin en logements sociaux sur la commune et les meilleurs moyens de les intégrer dans le tissu urbain existant ;
- Les constructions sur les zones agricoles ;
- Les objectifs de développement démographique et les secteurs de développement préférentiels ;
- Le projet d'écoquartier sur l'ancien emplacement de la BDY;
- Etc.

Le compte rendu complet de la réunion publique a été déposé sur le site de la commune.

Thématiques abordées :

Les participants ont fait part de leur souhait que la révision du PLU ne participe pas à dénaturer l'esprit village du Mesnil-Saint-Denis. Par rapport aux nouveaux projets de logements, les habitants se sont interrogés sur leur localisation, qui sera précisée via les OAP et le plan de zonage, et ont aussi profité de la réunion pour proposer des solutions visant à rattraper l'objectif de la ville en termes de logements sociaux : transformation de maisons existantes en logements sociaux, création de résidences seniors ou étudiants, etc.. Les participants ont aussi interrogé les services de la commune par rapport au projet structurant de la « BDY », soit le nouvel écoquartier de services. Enfin, le temps d'échanges a permis de répondre à des interrogations techniques sur le contenu du PLU, du diagnostic ou des outils réglementaires.

Les remarques et observations du public ont enrichi la réflexion sur le projet et ont permis de soulever des sujets pertinents



Affiche de communication pour la réunion publique du 17 octobre 2023

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

3. Réunions publiques

Réunion publique du 17 octobre 2023 – Support de présentation

1 Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Réunion Publique 17 octobre 2023

2 Ordre du jour

3 1. Le contexte et les étapes de la révision du PLU

4 Une révision qui s'inscrit dans un contexte réglementaire en mouvement

5 Les grands enjeux et objectifs de la révision

6 L'avancement de la démarche

7 Une concertation continue

8 2. Les enjeux du diagnostic et de l'EIE

9 Les enjeux du diagnostic

10 Les enjeux du diagnostic

11 Les enjeux du diagnostic

12 Les enjeux du diagnostic

13 Les enjeux du diagnostic

14 Les enjeux du diagnostic

15 Les enjeux du diagnostic

16 Les enjeux du diagnostic

17 Les enjeux du diagnostic

18 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

19 Notre vision du PADD

20 Le contenu réglementaire du PADD

21 Le fruit d'un travail commun

22 La structure du document

23 Le projet de territoire

24 Une structure autour de trois axes

25 Les axes du PADD

26 Axe 1 – Transposition schématique

27 Les axes du PADD

28 Axe 2 – Transposition schématique

29 Les axes du PADD

30 4. Temps d'échanges

31 Merci pour votre attention

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

3. Réunions publiques

Réunion publique du 14 mars 2024

La réunion s'est tenue le 14 mars 2024 à 20h, à l'École de Champmesnil. Son ordre du jour s'organisait autour de 5 points principaux :

- Rappel du contexte et étapes de la révision du PLU ;
- Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La présentation des outils réglementaires ;
- Les évolutions principales du PLU.

Une centaine de personnes étaient présentes à la réunion.

En fin de réunion, un temps d'échanges a permis aux habitants et aux élus d'échanger sur divers sujets tels que :

- Le contenu des OAP et notamment sur le site du Rodon, du Groupe Scolaire Bois du Fay, du futur écoquartier de services Picardie ;
- L'augmentation prévue du nombre de logements sociaux et la retranscription de cet objectif dans les programmations résidentielles prévisionnelles des OAP ;
- Les problématiques de stationnement qui pourraient accompagner les différents projets de logements exposés dans le projet de PLU ;
- L'emplacement de la zone 2AU identifiée au plan de zonage ;
- Etc.

Thématiques abordées :

Les participants ont pu faire part de leurs questions concernant les secteurs de projets couverts par les OAP, notamment au niveau de la desserte ou de la programmation. Certains participants se sont étonnés de l'augmentation du nombre de logements prévus par rapport au PLU en vigueur, ce qui répond d'une logique d'augmentation raisonnée des densités de construction sur les secteurs les plus pertinents, prenant en compte les objectifs de la Loi SRU et des documents cadres. Des questions concernant les problématiques de stationnement engendrées par ces nouveaux programmes de logements ont aussi été posées, problématiques qui trouveront une réponse dans la volonté de la Ville de privilégier le stationnement en souterrain dans les nouveaux projets d'aménagement. Enfin, la zone 2AU a aussi été évoquée, notamment par rapport à son intégration dans le plan du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.



Affiche de communication pour la réunion publique du 14 mars 2024

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

3. Réunions publiques

Réunion publique du 14 mars 2024 – Support de présentation (1/2)

The presentation consists of 35 slides, numbered 1 to 35, arranged in a grid. The slides are organized as follows:

- Slide 1:** Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Réunion publique n°2 les outils réglementaires - Jeudi 14 mars 2024.
- Slide 2:** Ordre du jour: 1. Contexte et avancement de la révision, 2. Les grands axes du PADD, 3. Les outils réglementaires, 4. Les évolutions du PLU, 5. Temps d'échanges.
- Slide 3:** 1. Le contexte et les étapes de la révision du PLU.
- Slide 4:** Une révision qui s'inscrit dans un contexte réglementaire en mouvement. Timeline showing laws from 2015 to 2024.
- Slide 5:** Les grands enjeux et objectifs de la révision.
- Slide 6:** L'avancement de la démarche. Process flow from 'L'ÉLABORATION INITIALE' to 'L'ÉLABORATION DÉFINITIVE'.
- Slide 7:** Une concertation continue. Diagram showing the iterative nature of the consultation process.
- Slide 8:** 2. Les grands axes du PADD - Projet d'aménagement et de Développement Durables.
- Slide 9:** L'ambition stratégique portée par le PADD. Diagram of strategic axes.
- Slide 10:** L'ambition stratégique portée par le PADD - Le Mesnil-Saint-Denis: un éco-territoire patrimonial engagé dans la transition écologique.
- Slide 11:** Les cartes du PADD - les objectifs d'aménagement. Map of the territory with planning objectives.
- Slide 12:** Les cartes du PADD - les objectifs d'aménagement. Another map view of the territory.
- Slide 13:** Les cartes du PADD - les objectifs d'aménagement. Map showing specific planning zones.
- Slide 14:** 3. Les outils réglementaires - Mettre en œuvre le Projet d'Aménagement.
- Slide 15:** Les outils réglementaires du PLU. Overview of regulatory tools.
- Slide 16:** Le règlement graphique - des informations complémentaires. Map showing graphical regulations.
- Slide 17:** Structure du règlement écrit et graphique - Espaces agricoles, naturels et forestiers. Map of agricultural and natural spaces.
- Slide 18:** Structure du règlement écrit et graphique - Autres sites porteurs de l'histoire architecturale de la Vallée de l'Oise. Map of historical sites.
- Slide 19:** Structure du règlement écrit et graphique - Autres sites correspondants à des opérations d'ensemble au sein de zones d'habitat collectif. Map of collective housing zones.
- Slide 20:** Structure du règlement écrit et graphique - Secteurs liés à l'habitat collectif. Map of collective housing sectors.
- Slide 21:** Structure du règlement écrit et graphique - Secteurs associés les activités économiques. Map of economic activity sectors.
- Slide 22:** Structure du règlement écrit et graphique - Secteurs associés les équipements publics. Map of public equipment sectors.
- Slide 23:** Structure du règlement écrit et graphique - Secteur à caractère long terme. Map of long-term character sectors.
- Slide 24:** Structure du règlement écrit et graphique - Les espaces agricoles. Map of agricultural spaces.
- Slide 25:** Structure du règlement écrit et graphique - Réhabilitation de la zone patrimoniale. Map of heritage zone rehabilitation.
- Slide 26:** Structure du règlement écrit et graphique - Le secteur agricole. Map of agricultural sector.
- Slide 27:** Les outils réglementaires du PLU. Summary diagram of regulatory tools.
- Slide 28:** Les outils réglementaires du PLU. Summary diagram of regulatory tools.
- Slide 29:** Les outils réglementaires du PLU. Map showing regulatory tools.
- Slide 30:** Les OAP sectoriels. Map of sectorial OAPs.
- Slide 31:** Les OAP sectoriels. Map of sectorial OAPs.
- Slide 32:** Les OAP sectoriels. Map of sectorial OAPs.
- Slide 33:** Les OAP sectoriels. Map of sectorial OAPs.
- Slide 34:** Les OAP sectoriels. Map of sectorial OAPs.
- Slide 35:** Les OAP sectoriels. Map of sectorial OAPs.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

3. Réunions publiques

Réunion publique du 14 mars 2024 – Support de présentation (2/2)

36 Les OAP sectorielles

37 Les OAP sectorielles

38 Les OAP sectorielles

39 Les OAP sectorielles

40 Les OAP sectorielles

41 Les OAP sectorielles

42 Les OAP sectorielles

43 Les OAP sectorielles

44 Les OAP sectorielles

45 Les outils réglementaires du PLU

46 Les outils réglementaires du PLU

47 Les outils réglementaires du PLU

48 OAP n°1 THÉMATIQUE PROTECTION ET SÈVE DE VALDES DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGE DU CENTRE BOURG DE BOISSY

49 OAP n°1 THÉMATIQUE PROTECTION ET SÈVE DE VALDES DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGE DU HAMEAU DE BOISSY

50 OAP n°1 THÉMATIQUE PROTECTION ET SÈVE DE VALDES DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGE DU HAMEAU DE BOISSY

51 OAP n°1 THÉMATIQUE Traversée centre et plateau

52 4. Les évolutions du PLU

53 Modification de la structure du PLU

54

55

56

57

58

59

60 Temps de questions

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

4. Ateliers publics

Atelier du 18 mars 2023

L'atelier s'est déroulé le 18 mars 2023 à 10h00 à la Mairie du Mesnil-Saint-Denis.

Les participants ont été invités à travailler sur la question des formes urbaines et d'habitat, dans le but d'imaginer les formes résidentielles qui pourraient s'adapter au tissu existant tout en cherchant un objectif de densification raisonnée permettant de répondre aux objectifs fixés par les documents cadres (SDRIF) ou les législations nationales (loi SRU).

Une vingtaine de Mesnilois se sont réunis pour ce temps de travail.

Après un court temps introductif en séance plénière, les participants ont été répartis en trois groupes de travail tournants:

1. Travail autour de personas : Pour cette première partie, l'atelier s'organise autour d'un travail par groupe avec des personas (personnages fictifs) visant ainsi à réfléchir aux caractéristiques de logements prioritaires pour ces différentes personnes. Les participants sont ensuite invités à dessiner leur logement idéal de leur personnage sur une feuille A4 (cadre de dessin) et à en écrire les caractéristiques principales en dessous des dessins.
2. Dans un second temps, chaque groupe a été invité à réaliser un montage urbain sur une parcelle déterminée, à l'aide de petites briques, afin d'appréhender l'équilibre à trouver entre hauteur, densité et espaces verts lors de la réalisation d'un projet urbain.
3. Dans un dernier temps, des photos de logements types sont proposées. Cette troisième animation a pour objectif d'élargir l'échelle de réflexion avec

un travail sur la forme, l'architecture et les espaces communs des futurs logements. Pour cela, plusieurs éléments sont présentés afin d'appuyer les réflexions, notamment des images de références de logements intermédiaires pour donner à voir la volumétrie, les matériaux, les façades, et également les espaces extérieurs (balcons, terrasses).

Ces trois temps de travail permettent aux participants de librement échanger sur les thématiques abordées.

Le compte-rendu de ces échanges a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Affiche de communication pour l'atelier du 18 mars 2023



BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

4. Ateliers publics

Atelier public du 15 avril 2023

L'atelier s'est déroulé le 15 avril 2023 à 10h00 à la Mairie du Mesnil-Saint-Denis. Durant ce temps de travail, les habitants ont été invités à réfléchir sur les trames vertes et bleues de la commune ainsi que sur la thématique des cœurs d'îlot et des franges urbaines.

Il est rappelé dans un premier temps, l'évolution du cadre réglementaire et législatif dans lequel s'inscrit le PLU, qui vient réinterroger le contenu de ce dernier sur les éléments de trame verte et bleue d'échelle communale, du rôle de la commune dans la fonctionnalité de la trame écologique.

Le premier temps de présentation est complété par des informations sur les espaces supports de la trame verte et bleue de la commune, dont notamment la coulée verte, qui rencontre plusieurs problématiques.

Les participants sont ensuite invités à se rendre sur la coulée verte en compagnie des deux bureaux d'étude présents, UrbanEco et Atopia, afin d'échanger sur les nouveaux enjeux liés aux espaces naturels ou espaces urbains ouverts non bâtis : puits séquestrateur de carbone, support de pratiques sportives et de loisirs, espace de fonctionnalité écologique, etc.

Affiche de communication pour l'atelier du 15 avril 2023



BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

4. Ateliers publics

Atelier public du 15 avril 2023 – Support de présentation

1 Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Atelier 2 - Nature & Environnement - 15 avril 2023

2 Organisation de la réunion
1. Avancement de la démarche et concertation publique
2. Révision du PLU
3. Quelques éléments de diagnostic de l'évolution
4. En route ! Atelier hors les murs

3 Avancement de la démarche et concertation publique

4 Avancement de la démarche
ETAPES 1 à 4
LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES
CONCLOSIONS

5 La concertation avec le public
OBJECTIFS ? Favoriser la définition d'un projet de territoire partagé.
QUAND ? Une démarche de concertation publique en continu, tout au long de la mission.
POURQUOI ? Tenir les habitants informés, leur permettre de co-gérer et de participer à la réflexion autour du projet de PLU.
COMMENT ?

6 Révision du PLU

7 Les objectifs de la révision du PLU - en lien avec l'atelier
• Maintenir l'équilibre du foncier du Mesnil Saint Denis, et la pression foncière qui s'exerce sur le territoire en vue de préserver les espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti.
• Maintenir les projets d'aménagement (Orientation d'Aménagement et de Programmation) tout en répondant aux objectifs fixés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
• Satisfaire les besoins en logements.
• Améliorer le cadre de vie des Mesnils en conservant son côté village, la nature et l'identité de ses différents quartiers dans le respect de la charte du PNL.
• Orienter vers le développement durable pour une ville saine et équilibrée.
• Garantir l'évolution du site de la Ferme de Beauvain et la création d'un nouveau complexe.
• Répondre aux besoins quotidiens et futurs des Mesnils en termes d'équipements, de mobilité et par une diversification des services

8 Le cadre de la révision des documents supérieurs qui évoluent
Lois nationales (DRI et décrets)
PPE, SRRE, SAGE, SDC
PLU, PADD, PNL, PADD, PNL

9 Le cadre de la révision un contexte législatif en évolution
PLU ACTUEL
2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

10 Quelques éléments diagnostiques

11 Composante écologie fonctionnelle
Entre espaces types urbains et espaces à forte valeur écologique et environnementale, les espaces écologiques fonctionnels sont à privilégier dans un territoire marqué par des secteurs forestiers riches de dispositifs de protection de la nature en valeur divers.

12 Composante écologie fonctionnelle
Un réseau écologique linéaire, mais qui prend place dans un contexte d'usage de vastes secteurs forestiers riches de dispositifs de protection de la nature en valeur divers.

13 Zones humides et surfaces en eau
Des enjeux zones humides potentiels importants à confirmer.

14 Trame paysagère - Une interface urbain / rural
Les entités paysagères du Mesnil Saint Denis (MSD)

15 Capital environnemental et cadre de vie
POINTS DE VIGILANCE
POINTS DE SUCCÈS

16 En route !
Coulée verte / cours d'Ilot / franges agri-naturelles

17 Le SDRIF 2013
Des évolutions législatives et réglementaires récentes
Négotiation du PLU en vigueur en 2017, loi Climat et Résilience (lois d'application parues en 2022), révision du SDRIF en cours

18 Le SDRIFe 2040 - projet avril 2023
Un regard de transition entre l'ancien et le nouveau
Négotiation à confirmer
Un aménagement à caractériser
Planifier le territoire en tenant compte du territoire existant

19 Merci pour votre attention

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

4. Ateliers publics

Atelier public du 14 septembre 2023

Cet atelier s'est déroulé le 14 septembre 2023 à 19h à la Mairie du Mesnil-Saint-Denis. Les participants ont été invités à réfléchir ensemble aux grandes thématiques qui irrigueront le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans un premier temps, une présentation est faite aux participants afin d'expliquer en détails le contenu et les enjeux d'un PADD dans le cadre d'une révision de PLU.

Ensuite, les grandes orientations du PADD telles qu'elles ont été définies par les élus sont présentées aux participants. Il s'agit ainsi de recueillir des données supplémentaires afin d'enrichir ce document.

Les participants sont ensuite invités à se répartir pour travailler à tour de rôle sur les axes afin de les hiérarchiser et de proposer des actions, des objectifs ou encore des localisations préférentielles.

Affiche de communication pour l'atelier du 14 septembre 2023

ATELIERS PARTICIPATIFS
PLU

JEUDI
14/09

19H À 21H
À LA MAIRIE

Places limitées
Inscrivez-vous par mail avant le 11/09 au soir à
secretariat-mairie@lemesnilsaintdenis.fr

PLAN D'AMÉNAGEMENT
& DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

4. Ateliers publics

Atelier public du 14 septembre 2023 – Support de présentation

1. Atelier de travail
Projet d'aménagement et de Développement Durables

2. AVANCEMENT DE LA DEMARCHE
ETAPES 1 à 4

3. LE PADD, LA CLÉ DE VOÛTE DU PLU
Un document qui apporte l'orientation de l'équipe des élus pour le Mesnil-Saint-Denis. Une référence essentielle entre les textes réglementaires et le PADD. LE PADD : GARANT DE L'ÉQUILIBRE DU PROJET

4. LES THÈMES DU PADD
Aménagement d'un espace public, Aménagement des espaces verts, Aménagement des équipements sportifs, Aménagement des équipements culturels, Aménagement des équipements scolaires, Aménagement des équipements de santé, Aménagement des équipements de services, Aménagement des équipements de commerce, Aménagement des équipements de loisirs, Aménagement des équipements de culture, Aménagement des équipements de sport, Aménagement des équipements de santé, Aménagement des équipements de services, Aménagement des équipements de commerce, Aménagement des équipements de loisirs, Aménagement des équipements de culture

5. LE FRUIT D'UN TRAVAIL COMMUN
BILANCE URBAINE ET ATILDES HABITATS, DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET ÉCÉ TERRITOIRE DE L'ENVIRONNEMENT, COMITÉ DE PILOTAGE / COMMISSION ÉCÉ TERRITOIRE

6. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

7. LA STRUCTURE DU PADD
POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE, AXE 1 :
Orientation 1.1.1 :
Action :

8. Positionnement stratégique
Le Mesnil-Saint-Denis : un éco-territoire patrimonial engagé dans la transition écologique

9. 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 raisonné du site
Orientation n°1.2 - Conserver une harmonie architecturale vestigia de l'identité Mesniloise
Orientation n°1.3 - Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

10. 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

11. Axe n°1 - Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné
Orientation n°1.2 - Conserver une harmonie architecturale vestigia de l'identité Mesniloise

12. Axe n°1 - 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

13. 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

14. 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

15. Axe n°2 - Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient
Orientation n°2.2 - Engager la commune dans une transition énergétique volontariste

16. Axe n°2 - Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient
Orientation n°2.3 - Valoriser les paysages du territoire

17. 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 - Favoriser l'offre de services au travers de projets de développements mixés
Orientation n°3.2 - Adapter le développement des activités économiques sur la commune
Orientation n°3.3 - Préférer des atouts géographiques du territoire

18. 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 - Favoriser l'offre de services au travers de projets de développements mixés
Orientation n°3.2 - Adapter le développement des activités économiques sur la commune
Orientation n°3.3 - Préférer des atouts géographiques du territoire

19. OBJECTIFS DE L'ATELIER
Travail en groupes sur chaque table à tour de rôle (25 min / table)
Mettre en commun les orientations et les axes proposés par la Commission Eco-Territoire
Recueillir vos propositions pour étoffer et améliorer ces propositions (Quelles actions ? Quels objectifs ? Quelles réalisations ?)
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
1. Groupe A, 2. Groupe B, 3. Groupe C, 1. Groupe B, 2. Groupe C, 3. Groupe A, 1. Groupe C, 2. Groupe A, 3. Groupe B

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

5. Balade urbaine

Balade urbaine du 20 janvier 2023

Les Mesnilois ont été invités à participer à une balade urbaine le 20 janvier 2023. Ce rendez-vous avait pour but d'engager les réflexions sur les attentes, les besoins et les idées des habitants et des usagers du Mesnil Saint-Denis autour de différents secteurs de projet ou caractéristiques des spécificités locales.

La balade fut aussi l'occasion pour les habitants d'interroger les élus ainsi que le bureau d'études sur les différentes raisons ayant poussé l'équipe municipale à engager une procédure de révision du PLU.

Cette balade comportait 5 arrêts :

- Parking de la Mairie – Ex-Garderie et Centre de Loisirs ;
- Parking de la Poste – Centre Bourg – secteur d'OAP dans le PLU actuel ;
- Parking du Clos Saint-Philippe - Hameau de Rodon ;
- Parking du Centre Commercial Champmesnil - Coulée verte / équipements scolaires ;
- Avenue de Picardie – Ancienne Bibliothèque Départementale des Yvelines / résidence Sully.

Pour chaque arrêt, les habitants ont pu discuter ensemble des éventuels besoins et apporter des précisions sur le contexte local.

Le compte-rendu de la balade urbaine a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Affiche de communication pour la balade urbaine du 20 janvier 2023



Affiche dans le bulletin municipal de janvier 2023

Concertation de la population dans le cadre de la révision du PLU :

une balade urbaine est prévue le vendredi 20 janvier après-midi. **À vos agendas !**
Plus d'infos sur le site internet.

6. Page dédiée sur le site de la Mairie

Tout au long de la procédure de révision du PLU, la page internet dédiée au service Urbanisme sur le site du Mesnil-Saint-Denis a été alimentée par :

- Les actualités relatives à la révision ;
- Les invitations aux réunions publiques et aux ateliers ;
- Les comptes-rendus des évènements publics (réunion, atelier, balade) mais aussi des Comités de Pilotage dédiés à la procédure ;
- Les documents du PLU au fur et à mesure de leur élaboration (Diagnostic, EIE, PADD ...)
- Les délibérations du Conseil Municipal traitant de la procédure (prescription de la révision, débat du PADD).

Page internet de la Ville – Section Urbanisme avec encart dédié à la révision du PLU

The screenshot shows a website interface for the Mesnil-Saint-Denis municipality. At the top, there is a navigation menu with links for 'MA VILLE', 'VIE MUNICIPALE', 'VIE PRATIQUE', 'VIE DE FAMILLE', 'VIE ASSOCIATIVE', and 'CCAS'. Below the menu is a green banner with a lightbulb icon and the text: 'Déposez en ligne votre demande d'autorisation d'urbanisme en cliquant sur le lien : Accueil documentation e-Permis.fr'. The main content area is divided into several sections: 'Transmission des dossiers d'autorisation d'urbanisme' (with sub-points on how to submit), 'Les demandes d'autorisation d'urbanisme' (explaining the purpose and process), 'Les démarches courantes' (listing various permits like CU, DP, PC, PCM, PD, etc.), 'Les démarches annexes' (listing DOO, DAAC, and DAM), and 'LIENS UTILES' (linking to the PLU plan). On the right side, there is a sidebar with a 'Révision du PLU' header, 'Actualités' section featuring a 'JEU 14 MAR' graphic for 'RÉUNION PUBLIQUE', a '14 mars : Réunion Publique' event card with a 'S'ABONNER' button, 'Délibération prescrivant la révision générale' section with a document icon, 'Registre de la révision du PLU' section with a graphic, 'Ateliers participatifs' section with a document icon, and 'Balade Urbaine' section with a document icon.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

7. Registre de concertation – Synthèse des observations recueillies

Les habitants ont été invités à laisser leurs commentaires et observations sur la procédure de révision du PLU via :

- Une urne en Mairie ;
- Un registre en ligne.

Au total, **près de 100 observations** ont été recueillies au travers de ces différents canaux.

Les contributions formulées portaient sur différents thèmes :

- Environ 20 observations ont porté sur des demandes précises concernant les modalités de concertation mises en œuvre, démontrant un intérêt pour le suivi de la procédure.
- Les services de la Ville ont tâché de communiquer de la meilleure façon sur le déroulé de la procédure, les dates de réunions publiques, etc.
- Une dizaine d'observations ont porté sur des interrogations, voire des craintes, quant à la proximité temporelle entre cette révision et l'approbation du PLU précédent.
- La commune a insisté, lors des réunions publiques et des ateliers, sur le besoin d'intégrer au mieux les nouveaux éléments réglementaires ayant été adoptés depuis la dernière révision. Le nouveau PLU a aussi modifié le PADD pour inscrire l'objectif de rattrapage du taux SRU de façon plus affirmée, ce qui entraîne de fait un besoin de réviser le document.
- Une quinzaine de commentaires ont porté besoin de conserver l'esprit village de la commune et d'éviter les constructions de grands immeubles ou une « densification trop importante »

- La Mairie a rassuré les habitants lors des différentes réunions et ateliers publics : la densification se fera de façon ciblée et raisonnée afin de répondre aux objectifs supra-communaux.
- Une vingtaine de commentaires ont fait état de leur hostilité à l'implantation de nouveaux logements sociaux sur la commune, notamment sur le nouvel écoquartier Picardie (ancienne emprise de la Bibliothèque Départementale des Yvelines).
- La commune est fortement carencée en logements sociaux, même si de nombreux efforts ont été faits sur les dernières années. Ces efforts doivent se poursuivre, et ce nouveau document de PLU permettra à la commune de répondre à ses obligations réglementaires et législatives : nulle commune ne peut en effet se substituer aux lois sans risquer des pénalités importantes qui entraveront la capacité de la ville à répondre aux besoins des habitants.
- Plusieurs observations ont souligné les qualités environnementales et écologiques de la commune à préserver, notamment la coulée verte et les espaces de forêt ;
- Le PADD et les documents réglementaires du PLU visent à préserver au maximum les qualités environnementales et paysagères de la commune, et sanctuarise la coulée verte via un classement en zone naturelle.
- Certaines observations ont porté sur les énergies renouvelables et les possibilités de les inclure dans les projets de construction afin de participer à la transition écologique ;
- Le règlement vise à encourager l'implantation des dispositifs d'ENR individuels et faciliter les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

- Sur le manque de concertation avec les habitants quant à l'élaboration des outils réglementaires ;
- La commune a travaillé de façon concertée sur les phases de diagnostic et de PADD, ce qui a alimenté la réflexion sur l'élaboration des outils réglementaires. Les OAP, le règlement écrit et le zonage ont ainsi été pensés en gardant à l'esprit les demandes pertinentes des habitants, et présentés en réunion publique le 14 mars 2023. Les OAP ont notamment fait l'objet d'un focus particulier, les habitants étant particulièrement attentifs à ces documents.
- Une vingtaine d'observations ont porté sur les projets prévus sur le terrain de l'ancienne Bibliothèque Départementale et notamment les changements induits par la décision de rénover le groupe scolaire Bois du Fay, ainsi que de manière plus générale sur l'offre en équipements et les difficultés de circulation et de stationnement sur la commune.
- La commune a décidé de profiter de l'opportunité foncière que représente l'emprise de l'ancienne Bibliothèque pour réfléchir à un écoquartier de services, qui offrira une offre d'équipements et de services à même de répondre aux besoins des habitants des quartiers environnants. Concernant le stationnement et la circulation, une étude dédiée a permis de mettre en exergue les enjeux et les problématiques. Ce temps de travail n'est pas lié à la révision du PLU. Toutefois, les projets d'OAP du PLU font la part belle au stationnement en souterrain, de façon à limiter les effets indésirables de l'augmentation du trafic que l'arrivée de nouveaux logements peut entraîner.

- Sur des propositions d'augmentation de constructibilité des résidences sur le secteur Champmesnil.
- Les outils proposés ont été intégrés à la réflexion sur les outils réglementaires.

En complément de ces observations recueillies sur le registre en ligne et en Mairie, les services de la Ville ont reçu des contributions volontaires émanant de diverses associations, représentants de quartiers ou anciens élus du Mesnil-Saint-Denis suite à la mise en ligne des documents à la fin du mois de juin.

Le Mesnil au Cœur :

Les élus de la liste d'opposition « Le Mesnil au Cœur » ont transmis un courrier en date du 18 juillet 2024 en proposant divers amendements au projet de PLU :

- Amendement n°1 portant sur la volonté de réduire le volume de logements de l'OAP n°2a du Hameau de Rodon à 15 logements
- Les services de la Ville ont jugé cette demande pertinente et ont choisi d'y accéder, réduisant le nombre de logement sur cette OAP à 15 au lieu d'une fourchette entre 15 et 20.
- Amendement n°2 sur des modifications sur l'OAP n°2c Hameau du Mousseau - Fort Manoir et notamment le besoin de limiter les constructions en extension de ce bâtiment historique.
- Cette demande a été jugée pertinente et a été intégrée dans les réflexions sur l'OAP qui, même si la programmation ne s'en trouve pas forcément modifiée en l'état, servira à mieux guider le projet en phase opérationnelle.
- Amendement n°3 sur des modifications à apporter à l'OAP n°3 – Ecoquartier de services Picardie.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

→ Les multiples demandes, notamment de ne pas construire de logement sur la parcelle, n'ont pas été retenues car le projet d'ensemble nécessite un équilibre financier impossible à atteindre sans la programmation de logements. Les allers-retours effectués quant à la programmation de cet OAP entre les Services de la Ville, les riverains, les associations et le bureau d'étude ont toutefois permis d'aboutir à une version de l'OAP qui s'assurera d'une très bonne cohérence d'ensemble du projet et évitera les nuisances redoutées.

- Amendement n°4 demandant la révision de l'OAP n°4a Bois du Fay – Bois de Bonnelles pour éviter le déboisement et la perte de biodiversité ainsi que pour accentuer la bonne intégration dans le tissu pavillonnaire.

→ L'OAP dans sa version projetée a déjà fait l'objet d'amendements suite aux conseils du cabinet d'études environnementales UrbanEco ainsi que du PNR. L'implantation des constructions (qui doivent toujours servir à résorber la carence en logements sociaux de la commune et participer à équilibrer leur emplacement au sein des différents quartiers) s'efforcera de limiter au maximum le déboisement et d'assurer une intégration vertueuse avec le tissu environnant./

- Amendement n°5 qui demandait de confirmer l'intégration d'une crèche dans l'OAP n°4b Groupe Scolaire Bois du Fay, et d'apporter des précisions sur la desserte du projet.

→ La volonté d'installer une crèche dans cette OAP est affirmée et il est précisé que sa desserte sera publique.

- Amendement n°6 demandant de revoir l'implantation de l'OAP n°6 – Ancien centre de loisirs Avenue du Maréchal Joffre et de réduire le nombre de logements.

→ Cet amendement n'a pas été retenu par la Ville, l'emplacement de cette OAP étant pertinent pour le nombre de logements prévus.

- Amendement n°7 demandant de redéfinir la surface dédiée au nouveau cimetière et que le projet d'implantation en l'état soit revu pour trouver un terrain plus adéquat.

→ La proposition d'amendement n'a pas été retenue pour le PLU, l'emplacement retenu étant judicieux et appartenant à la commune.

Collectif Cyrano de Bergerac :

Courrier « Remarques sur le PLU - Demande que la sortie des véhicules des futurs logements sociaux du Bois du Fay ne soit pas rue Cyrano de Bergerac. »

→ La Ville prend en considération les arguments évoqués par le collectif de la rue Cyrano de Bergerac et a ajouté dans l'OAP la possibilité que les accès se fassent aussi avenue de Provence, si une solution technique convenable est trouvée.

ASL des Résidences du Château :

L'ASL a proposé des amendements au projet de PLU :

- Amendement n°1 demandant des évolutions du plan de zonage pour correspondre au règlement d'ASL

→ Les modifications pertinentes ont été prises en compte dans le plan de zonage.

- Amendement n°2 demandant la correction du plan de réseau d'assainissement

→ L'actualisation du plan du réseau d'assainissement relève d'études techniques non liées à la procédure du PLU.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

- Amendement n°3 demandant l'ajout dans le règlement de la zone UP2a d'une mention sur le cahier des charges des ASL.
→ L'ajout a été effectué afin de préciser le statut de l'ASL.
- Amendement n°4 demandant des modifications sur l'OAP n°3 – Ecoquartier de services Picardie.
→ L'OAP n°3 a été réécrite et remodelée en fonction des différents retours du public, incluant certaines des retours de l'ASL.
- Amendement n°5 demandant la modification de l'OAP n°6 – Ancien centre de loisirs Avenue du Maréchal Joffre.
→ Les demandes qui visaient à réduire les possibilités de construction ont été jugées non-pertinentes et n'ont donc pas été retenues.

Conseil de Quartier (CDQ) de Champmesnil :

Les membres du CDQ de Champmesnil ont transmis un courrier contenant des propositions d'extension des résidences de Champmesnil se basant sur les types de maison du quartier, accompagnées de modélisations 3D.

- Les propositions émanant du CDQ Champmesnil dans son courrier de mai 2024 concernant les possibilités d'extension des résidences de Champmesnil sont intéressantes et démontrent un intérêt prononcé des habitants pour accompagner l'évolution raisonnée de leur quartier. Compte tenu de la portée technique de ces propositions, il est proposé au CDQ Champmesnil de verser le document lors de la phase d'enquête publique. Le CDQ Champmesnil et les services de la Ville accompagnés de l'assistant à maîtrise d'ouvrage pourront échanger en amont afin d'arriver à une version finalisée du règlement écrit pour la zone concernée .

Pétition hameau de Rodon :

Les habitants du hameau de Rodon et l'association ADHAM (Association de Défense des Hameaux du Mesnil) s'inquiètent de l'arrivée d'un projet de construction de petits logements collectifs. Une pétition a été mise en place et partagée afin de s'opposer au projet.

- Le projet d'OAP a vu son volume de logements réduit de « 15 à 20 logements » à « 15 logements » et les possibilités d'accès ont été revues. La pétition a fait l'objet d'une réponse détaillée de la part de M. le Maire et du Conseil Municipal, sensibles aux arguments et souhaitant rassurer les habitants des hameaux sur le caractère pertinent du projet et sur sa bonne inscription dans le caractère du hameau.

Mme Evelyne Aubert, ancienne Maire du Mesnil-Saint-Denis :

Mme Aubert a transmis à la Mairie une relecture détaillée des documents du projet de PLU, notamment le Diagnostic, l'Etat initial de l'Environnement, le rapport de justification des choix, l'évaluation environnementale, le résumé non technique, le PADD, les OAP, le règlement écrit, le bilan de la concertation et les annexes. Ses contributions nombreuses ont permis de faire évoluer positivement le document, tant dans le fond que la forme, et renforceront le PLU.

- De façon générale, la commune a étudié l'ensemble des contributions afin d'alimenter sa réflexion concernant le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les outils réglementaires (règlement écrit et graphique).

8. Publications dans les bulletins municipaux

Extrait du Bulletin Municipal d'avril 2023

Urbanisme

Pourquoi doit-on réviser le PLU (Plan local d'urbanisme) ?

Trop de droits à construire ont été donnés. Des ajustements et modifications substantielles du PLU 2017 sont à instruire et une concertation avec la population doit être poursuivie. Cette révision engage l'avenir et le bien vivre ensemble, elle mérite d'être partagée.



Juridiquement, certains porteurs de projet se sont engouffrés dans les failles de l'actuel PLU. Celles-ci leur ont permis de dénaturer les objectifs recherchés et affichés dans le PLU 2017, tout en restant dans le cadre légal. Une situation qui conduit à autoriser des constructions non souhaitées au grand dam de leurs voisins. Les procédures intentées par ces derniers n'auront que très peu de chance d'aboutir sans la révision du PLU cadrant mieux ces dérives constatées. Par ailleurs, le PLU 2017 visait 17 % de logements locatifs sociaux (LLS) et ne permettait pas d'atteindre les 25 % de logements sociaux inscrits dans la loi SRU (Solidarité et rénovation urbaine). Le coût de cette insuffisance nous vaut aujourd'hui plus de 100 000 € de pénalités / an sur notre budget communal.

De plus, les évolutions réglementaires sont nombreuses depuis 2017 : citons notamment les objectifs de Zéro artificialisation nette, la mise en place de la loi Elan du 23 novembre 2018 (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), la loi LOM (loi d'orientation des mobilités) du 26 décembre 2019, et enfin, de l'adaptation de la loi SRU par la loi 3 DS (la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification). Le Maire et le Préfet doivent inscrire la commune dans un effort de production de logements sociaux pour qu'ils atteignent 25 % des résidences principales. Ce ratio est un objectif à terme car l'atteindre en 2025 n'est plus inscrit dans la loi. Mathématiquement, notre parc de logements en résidence principale est de 2950, 25 % représentent 737 logements sociaux à atteindre. Nous disposons de 348 LLS au 1/1/2022, soit 11,8 % de logements sociaux malgré les efforts conséquents de ces dernières années. Donc 487 logements sociaux restent à bâtir.

→ Pour des échanges constructifs !

Les droits à construire du PLU 2017 ne suffisent pas pour atteindre l'objectif réglementaire et éviter les pénalités. Nous souhaitons définir avec les habitants quelles possibilités s'offrent à la commune pour la production de logement sociaux qualitatifs, et choisir ensemble un projet de vie pour le Mesnil-Saint-Denis. Les réflexions pourraient porter sur :

- les possibilités offertes à nos aînés de bien vieillir au Mesnil-Saint-Denis via des logements adaptés,
- la requalification de certains bâtiments communaux,
- la création et l'adaptation des équipements aux nouveaux besoins de la population,
- les évolutions des règles d'urbanisme sur certains secteurs : Beaurain, terrain de l'ex Bibliothèque des Velines (quartier Sully), etc. •

ATELIER'S PLU

L'atelier en mairie samedi 18 mars a regroupé 16 participants qui, après un débat imprromptu, ont travaillé selon trois axes :

- les besoins de différents parcours individuels : senior, étudiant, jeune parent pour identifier les besoins attendus,
 - les projets d'aménagements envisageables sur des parcelles disponibles ou libérables de la commune,
 - les formes urbaines souhaitées et non souhaitées.
- Le prochain atelier, samedi 15 avril de 10h à 12h en mairie, sera consacré à l'environnement. Il est maintenant possible de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées à l'environnement et à la biodiversité.

Inscrivez vous par mail à :

secretariat-mairie@lemesnilsaintdenis.fr •

Extrait du Bulletin Municipal d'avril 2023

Une balade urbaine pour faciliter l'échange

Dans le cadre de la consultation du PLU s'est tenue une balade urbaine le 20 janvier. Cinq étapes au cœur de la ville pour échanger, discuter sur place et aller au-delà des on-dit.

Plusieurs ateliers, dans le cadre de la concertation, seront proposés ainsi que des réunions publiques.



8. Publications dans les bulletins municipaux

Extrait du Bulletin Municipal de juillet 2023

Urbanisme

Les enjeux du nouveau PLU : comment participer tous ensemble aux évolutions de notre territoire

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) du Mesnil-Saint-Denis est un moment privilégié pour s'interroger sur le devenir de la commune et de son territoire, aujourd'hui comme demain et en 2040.

Le PLU de notre commune doit évoluer tout en conservant la très grande majorité des acquis, en respectant l'esprit "village" et les limites que nous recommandons le PNR (Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse).

→ La nouvelle réglementation applicable

La réglementation s'étoffe, elle est nécessairement prise en compte dans cette révision. La loi Zéro artificialisation nette (ZAN), la loi Zéro émission nette (ZEN), la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13/12/2000 modifiée par la loi 3 DS (Différenciation, décentralisation, déconcentration) portant diverses mesures de simplification du 21 février 2022, impliquent sur notre territoire une modification de la règle de production des logements sociaux et une prise en compte de l'environnement différente de celle d'aujourd'hui. Tout récemment, le 10 mars 2023, la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ajoute de nouveaux enjeux à intégrer dans la construction, rendant plus ambitieuse la production de logements.

→ Débattre des besoins collectifs face aux souhaits individuels

Le service Urbanisme de la mairie est de plus en plus sollicité pour des extensions, de l'isolation par l'extérieur, le recours aux énergies renouvelables, notamment solaires. En parallèle, d'autres impératifs dont l'incidence est collective, sont à renforcer : l'infiltration à la parcelle, la perméabilisation des sols et le besoin de réduire l'encombrement des rues, la libre circulation de la faune dans les jardins mesnilois. Ces enjeux, parfois contradictoires, doivent être débattus pour être arbitrés au plus juste dans l'intérêt général.

Certains projets exploitent aussi des failles de l'actuel PLU pour des opérations contestées par le voisinage : comment éviter par exemple les nouvelles



constructions trop proches des voisins ou en limite d'emprise qui peuvent dévaloriser votre patrimoine ? La révision permettra de corriger ces biais. L'objectif du PLU est aussi de freiner et contrôler la forte augmentation subie de résidences neuves classiques construites par des particuliers ou promoteurs privés, qui a pour conséquence d'aggraver le déficit en logements locatifs sociaux (LLS) de la commune (voir page ci-contre).

La pression foncière s'accroît en région parisienne avec l'objectif ZAN, l'arrivée du Grand Paris à Saint-Quentin-en-Yvelines et la forte attractivité de notre territoire.

Pour conserver un cadre de vie naturel et harmonieux, la protection des espaces verts fixée en 2017 hors OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) est renforcée. Quant aux OAP, elles seront réfléchies dans le respect des objectifs de la révision du PLU.

→ Les équipements et services publics au cœur des concertations

La réalisation du nouveau terrain de football, de la maison médicale, du relais petite enfance, du nouveau centre de loisirs ont comblé une partie du déficit en équipements publics de la commune. Le nouveau équipement cimetière, la rénovation-extension du groupe scolaire du Bois du Fay, la création d'un « Pump track » pour les jeunes poursuivent cette dynamique.

Un équipement pour succéder au départ de l'Ehpad de Fer Manoir reste un objectif. De multiples idées émergent des concertations : une résidence senior ou intergénérationnelle, une crèche privée, une maison médicale pluridisciplinaire, une maison

des associations, une maison des jeunes, une salle polyvalente, une halle de marché, des nouveaux parkings mutualisés...

Tous ces équipements souhaités ou désirés parfois depuis longtemps ne peuvent être réalisés avec les seuls fonds publics. C'est grâce au dialogue entre les habitants, les porteurs de projets et la collectivité que ces équipements pourraient être envisagés, en fonction des financements accordés. Le nouveau PLU doit également permettre d'intensifier le partage des usages et des fonctions des différentes structures pour développer les services à la population.

→ Coulée verte, écoquartier, ferme de Beaurain, autant de sujets récurrents et ouverts

À Champmesnil, comment reconstituer la coulée verte, recréer un corridor écologique, sécuriser le groupe scolaire, valoriser les commerces et optimiser le stationnement et la circulation ? Quel "Appel à

manifestation d'intérêt" pour la ferme de Beaurain, valorisant le territoire du Mesnil-Saint-Denis ? Quel écoquartier de services imaginer en lieu et place de l'ex-bibliothèque départementale des Yvelines, pour dynamiser tout ce quartier dépourvu de services ? Maîtriser une urbanisation raisonnée, développer graduellement des nouveaux équipements, coordonner les différents modes de déplacements sur la commune sont des objectifs du nouveau PLU. Avec en point de mire la création des conditions d'un éco-territoire résilient. La collectivité échange, concerta, travaille pour proposer à la population des projets conçus avec et pour les habitants et les usagers. Notre but se résume ainsi : choisir et assumer ensemble le visage du Mesnil 2040.

Toutes les idées sont recueillies, notamment grâce à la phase de concertation du PLU. Le site internet et la présence d'un registre et d'une urne en mairie facilitent les contributions.



LES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE : POINT D'ÉTAPE ET PERSPECTIVES

Le Mesnil-Saint-Denis comptabilise 310 logements sociaux au 1^{er} janvier 2023, soit 11,8% des résidences principales. La commune est donc en deçà des 25% des exigences légales de la loi SRU. Elle paye des pénalités annuelles qui s'élèvent à 118 000 € environ pour 2023 et se voit obligée de créer de nouveaux logements sociaux pour éviter d'aggraver encore ses pénalités.

De 2020 à 2022, elle n'a réalisé que 6% de l'objectif triennal. Ces 6% correspondent uniquement à l'opération Atland en cours de construction. Le contexte lié aux crises du COVID, à l'inflation et à la guerre en Ukraine ayant retardé la mise en chantier ou simplement ralenti fortement la réalisation d'opérations immobilières, n'est pas une justification suffisante auprès des services de l'État pour argumenter que les objectifs ne sont pas tenus. La ville risque donc potentiellement d'être soumise à une sur-pénalité. La décision ne sera connue qu'à partir du 4^e trimestre 2023.

Élément aggravant, les précédentes triennales (notamment celle de 2014-2016) n'ont toujours pas été entièrement réalisées.

Un effort dans la production de logements sociaux est à mener pour se rapprocher à la fois des objectifs légaux mais aussi des besoins. Le nombre de demandes augmente en effet. Au 1^{er} janvier 2023,

plusieurs dizaines de personnes étaient inscrites pour bénéficier d'un logement locatif social (LLS) sur Le Mesnil-Saint-Denis.

Cet effort doit être encadré et raisonné. La commune a lancé une consultation auprès de six opérateurs immobiliers afin de construire une résidence intergénérationnelle. Celle-ci devrait comprendre un local pour un équipement privé lié à la petite enfance, des logements de type petits pavillons en accession sociale, des appartements sociaux (sur des unités de quelques dizaines de logements au plus). Ces logements sociaux devront répondre à des projets spécifiques comme une résidence d'accueil ou une pension de famille pour nos seniors. Ces orientations sont, notamment, issues des idées émises lors des concertations sur la révision du PLU.



Le chantier Atland en cours de construction comptabilisera plusieurs logements locatifs sociaux.

8. Publications dans les bulletins municipaux

Extrait du Bulletin Municipal d'octobre 2023

Urbanisme

Aménagements urbains : vision et perspectives

Le Mesnil-Saint-Denis est une commune dite déficitaire en logements locatifs sociaux, elle pourrait même devenir officiellement carencée et sanctionnée si aucune action pour rattraper ce retard en logements locatifs sociaux (LLS) n'était engagée. D'où une révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et le projet Mesnil 2040.

Itinéraire de la balade urbaine qui avait été proposée le 20 janvier 2023.

Pour favoriser le rattrapage de notre retard en LLS, la commune a créé une "taxe d'aménagement majorée" pour les programmes les moins vertueux et elle a, au contraire, exonéré les programmes sociaux de cette taxe.

L'enjeu consiste à favoriser les opérations corrigeant le déficit communal en LLS, à contraindre et à restreindre toutes les autres opérations classiques consommatrices de notre foncier bien trop rare.

→ **Deux exemples**

La construction du programme Norbertines au hameau du Mousseau (inscrit dans le cadre du dispositif d'Orientation d'aménagement et de programmation [OAP] du PLU) est l'exemple de ce qu'il faut éviter. Le PLU 2017 prévoyait « la réalisation de 10 à 12 logements maximum dont une part de logements locatifs sociaux ». Or actuellement 9 pavillons classiques ont été édifiés mais aucun n'est "social", aggravant le déficit de la commune de 2,25 logements sociaux. Il nous incombe maintenant d'obtenir du promoteur la construction des 3 logements sociaux manquants pour rendre le bilan neutre.

En centre bourg au contraire, le projet Cédrus, avenue Charles de Gaulle, construit 30 logements aidés en locatif et en accession à la propriété en lieu et place de deux pavillons, soit un gain de 23 LLS pour la collectivité.

→ **La nécessaire révision du PLU**

La révision du PLU vise à éviter les dérives constatées et à corriger les objectifs de production de logements sociaux et en accession à la propriété. L'objectif du PLU reste inchangé : conserver l'aspect villageois de la commune. En ce sens, la révision doit renforcer la sobriété foncière, la maîtrise de l'urbanisation, mais aussi intégrer la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

Sont également souhaités la création d'un nouveau cimetière, l'avenir économique de la ferme de Beaurain, la création d'un écoquartier mixte de services sur le site de l'ancienne Bibliothèque départementale des Yvelines avenue de Picardie, la sanctuarisation de la coulée verte, l'adaptation des groupes scolaires, des équipements et de la voirie de la commune.

→ **Votre avis et votre participation sont importants !**

Ces projets sont autant de pistes pour un développement durable de notre commune, qui nécessitent un partage et des échanges avec la population.

C'est tout l'objet de la concertation sur la révision du PLU et des échanges et réunions sur l'étude de circulation. Merci d'y participer.

→ **Préparer 2040**

L'objectif n'est rien moins que de préparer la commune aux enjeux planétaires de 2040 présentés lors de la mise en place des Conseils de quartier. Nous vous proposerons d'approfondir ces réflexions avec les nouveaux Conseillers de quartier dès cet automne 2023. ■

QUELQUES CHIFFRES

- Nombre de logements de la commune : 2985
- Le taux de 25 % de logements locatifs sociaux imposé par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) nécessiterait de compter 746 LLS.
- La commune est passée de 6684 habitants en 2014 à 6831 habitants en 2020 (dernier recensement officiel publié).

LLS existants

Déficit

Année	LLS existants	Déficit
2014	547	128
2019	532	214
2022	402	348

26

27

Le Mesnil-Saint-Denis Octobre 2023

8. Publications dans les bulletins municipaux

Extrait du Bulletin Municipal d'avril 2024

Enquêtes et réunions publiques : ouvertes à tous les habitants, participez, venez vous informer et débattre



De nombreuses enquêtes publiques ont démarré dès le mois de janvier, certaines sont proposées par d'autres institutions que la mairie telles que :

- la station d'épuration (sous maîtrise d'ouvrage) du SIAHVV,
- en février, le schéma directeur régional Île-de-France - Environnement.

D'autres relèvent de la compétence

directe du Mesnil-Saint-Denis comme, sur le deuxième semestre, la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Des réunions publiques d'information sont également programmées :

- le 8 février s'est tenue celle sur les zones d'accélération des énergies renouvelables et sur l'aménagement des modes doux de la coulée verte,
- le 14 mars, la rencontre portait sur la révision du PLU et la circulation.

Et dès le début des travaux du groupe scolaire du Bois du Fay, une communication régulière sur l'avancement du chantier sera effectuée.

Sur le 2^e semestre sont prévus :

- une présentation des résultats de l'appel à projet pour la ferme de Beaurain,
- un Conseil municipal des jeunes (CMJ) dédié au Pump Track.

Les dates vous seront communiquées dans le prochain bulletin et sur le site de la mairie.

Extrait du Bulletin Municipal de l'été 2024

Urbanisme

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) :
avancement des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le Mesnil-Saint-Denis, un éco-territoire patrimonial engagé dans la transition écologique

Le Plan local d'urbanisme (PLU) 2024 s'inscrit dans la continuité du PLU 2017 : la plupart des Orientations d'aménagement et de programmation (les OAP sont des étapes constitutives du PLU) ont été maintenues et optimisées. Ceci afin de gagner en nombre de logements sociaux et/ou Bail réel et solidaire (BRS).

- Les petites surfaces T2 et T3 sont privilégiées, elles permettent d'économiser le rare foncier disponible.
- Une programmation de logements spécifiques (aînés, jeunes ou handicapés) est encouragée, favorisant les parcours d'intégration au Mesnil-Saint-Denis. C'est notamment le cas des OAP Maréchal Joffre (crèche) et Fort Manoir (logements intergénérationnels).
- Le développement des services et commerces est intégré dans les OAP La Poste/ Îlot Berrurier, Bois du Fay et dans la création de l'écoquartier mixte Picardie, dédié majoritairement aux services face à la résidence Sully.
- Deux OAP écologiques sont créées avec la coulée verte et la trame verte et bleue pour magnifier notre patrimoine naturel et développer les modes de circulation douce.



Les logements sociaux au Mesnil-Saint-Denis au 1^{er} janvier 2024 :

- 400
- soit 13,6 % du parc total des logements sur la commune
- 328 000 € par an de pénalités pour commune carencée en logements sociaux.

L'avancement de la démarche



Les OAP présentées dans ce dossier ainsi que l'ensemble des documents de travail relatifs au PLU sont détaillés sur le site de la mairie : <https://www.lemesnilsaintdenis.fr/vie-pratique/urbanisme>



Accédez directement à la rubrique Urbanisme en flashant ce QR code.

8. Publications dans les bulletins municipaux

Extrait du Bulletin Municipal de l'été 2024

Urbanisme

Les grands enjeux et objectifs de la révision du PLU

Rappelons les principaux objectifs de la révision du PLU mentionnés lors de la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2021 :

- Maîtriser l'évolution du foncier de la commune et la pression foncière.
- Préserver les espaces naturels et la mise en valeur du patrimoine paysager et bâti.
- Maîtriser les projets d'aménagements tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.
- Satisfaire le besoin en logements en privilégiant une répartition des logements sociaux dans tous les quartiers et une programmation mixte de logements et de services.
- Améliorer le cadre de vie des Mesnilois en conservant le côté village, la nature et l'identité des quartiers dans le respect de la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR).
- S'orienter vers le développement durable pour une ville sobre et équilibrée, notamment avec des logements économes, des modes de transport doux et une gestion de l'eau et des stationnements à la parcelle.
- Garantir l'évolution du site de la ferme de Beaurain et la création d'un nouveau cimetière.
- Répondre aux besoins quotidiens et futurs des Mesnilois en termes d'équipements, de mobilité et par une diversification des services.

L'ambition stratégique portée par cette révision

Promouvoir la mixité fonctionnelle

Maîtriser la densification urbaine

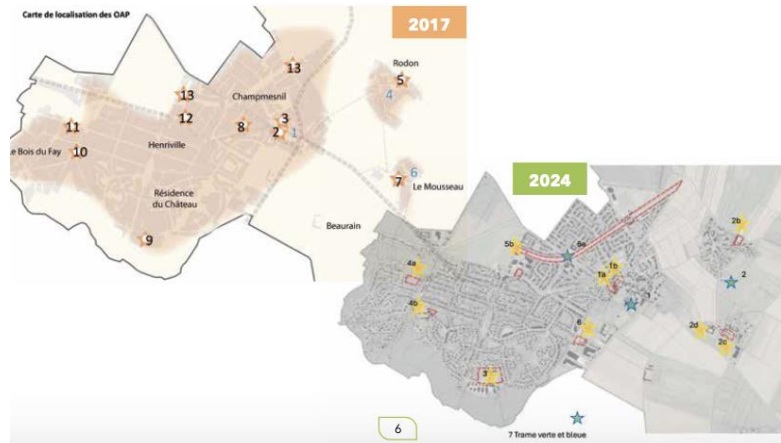
Conservier et valoriser les espaces paysagers

Valoriser le patrimoine

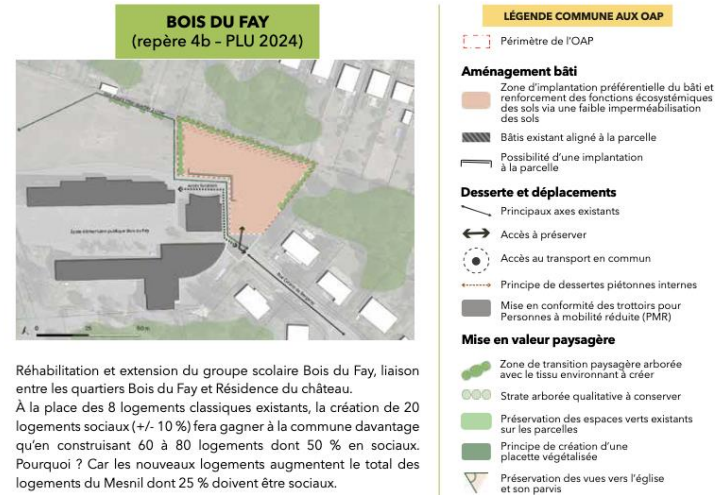
Évolutions des OAP

Continuité des OAP entre PLU 2017 et PLU 2024

EMPLACEMENT DES OAP SECTORIELS ET THÉMATIQUES



I • PROGRAMMATIONS DES TROIS OAP MODIFIÉES



Réhabilitation et extension du groupe scolaire Bois du Fay, liaison entre les quartiers Bois du Fay et Résidence du château. À la place des 8 logements classiques existants, la création de 20 logements sociaux (+/- 10%) fera gagner à la commune davantage qu'en construisant 60 à 80 logements dont 50% en sociaux. Pourquoi ? Car les nouveaux logements augmentent le total des logements du Mesnil dont 25% doivent être sociaux.



Conception concertée d'un écoquartier mixte de services, en majorité. Les logements, minoritaires, seront intégrés à l'environnement du quartier préexistant, sous forme de pavillons et petits immeubles en cœur de parcelle.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

8. Publications dans les bulletins municipaux

Extrait du Bulletin Municipal de l'été 2024

Urbanisme



La parcelle de 5000 m² accueillera entre 20 et 30 logements, tous sociaux, au lieu de 5 à 15 logements classiques, participant ainsi à l'implantation de logements sociaux dans chaque quartier. L'OAP préserve davantage les arbres.

II • TROIS NOUVELLES OAP STRATÉGIQUES

COULÉE VERTE SANCTUARISÉE ET AVENUE DE BRETEUIL (5a)



Le classement en zone « N » (naturelle) préserve son avenir : poumon vert, corridor écologique de biodiversité, piste cyclable et piétonne, îlot de fraîcheur.
Réaménagement du carrefour, du parvis, des cours d'école et des parkings de Champmesnil au niveau de la coulée verte.
C'est une pièce maîtresse de l'OAP thématique « Trame verte et bleue ».

MARÉCHAL JOFFRE (EX GARDERIE) (6)



Nouvelle OAP de 45 à 70 logements, tous sociaux, avec services (crèche ou santé).

FORT MANOIR (2c)



Résidence intergénérationnelle suite au départ de l'EPHAD. Préservation de l'abbaye et du parc.

8

III • CINQ OAP RECONDUITES OPTIMISÉES

HAMEAU DU RODON (2a)



Exploiter les combles et créer un trottoir PMR.

HAMEAU DU MOUSSEAU, NORBERTINES (2b)



Terminer le programme Norbertines inachevé pour trois logements sociaux.

BRETEUIL (5b)



Prolonger la coulée verte au cœur et au nord de l'OAP.

LA POSTE (1a) et ÎLOT BERRURIER (1b)



Créer des commerces en rez-de-chaussée, ouvrir face au parvis de l'église et aménager un trottoir PMR.

POUR DES AMÉNAGEMENTS ET UN DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les principes du développement durable sont expliqués, décrits et encouragés dans la révision du PLU 2024 : isolation, énergies renouvelables, intensité d'usage, multifonctions, infiltration, îlot de fraîcheur, écomobilité, lutte contre l'étalement urbain, préservation des cœurs d'îlots et espaces verts, place de la nature en ville.
Dans le règlement écrit, les dispositions nouvelles permettent de lutter contre la division parcellaire inopportune grâce à la création d'un distinguo entre la bande de constructibilité principale et une bande de constructibilité secondaire beaucoup plus restrictive et contrainte.

→ Pas plus de deux étages + attique ou comble

Aucune nouvelle OAP ni règlement de zone n'est prévu au-delà de R + 2 + combles ou R + 2 + attique (soit 12 mètres de hauteur maximale), pour les constructions les plus hautes. De façon générale, elles seront calées sur les hauteurs des bâtiments proches, qui sont le plus souvent en R + 1 ou R + 1 + combles.

Grâce à cette volonté forte d'ouvrir des logements classiques et sociaux qualitatifs et respectueux du développement durable, c'est-à-dire bien isolés, bien intégrés et aux matériaux soignés, le Mesnil-Saint-Denis rattrapera progressivement son retard en logements sociaux attendus par nos aînés, nos jeunes et les personnes handicapées, et ceci sans saturer nos équipements existants.

À NOTER :

- le PLU impose une obligation d'un logement social dès le 3^e logement construit.
- Cinq emplacements réservés sont prévus pour l'extension de la cour d'école élémentaire Champmesnil, envisager une possible déchèterie intercommunale, prévoir de nouvelles voies vertes ou cyclables. ■

9

Le Mesnil-Saint-Denis Juillet 2024