



PLU du Mesnil-Saint-Denis

Diagnostic territorial

Pièce 1.1

Vu pour être annexé à la délibération du

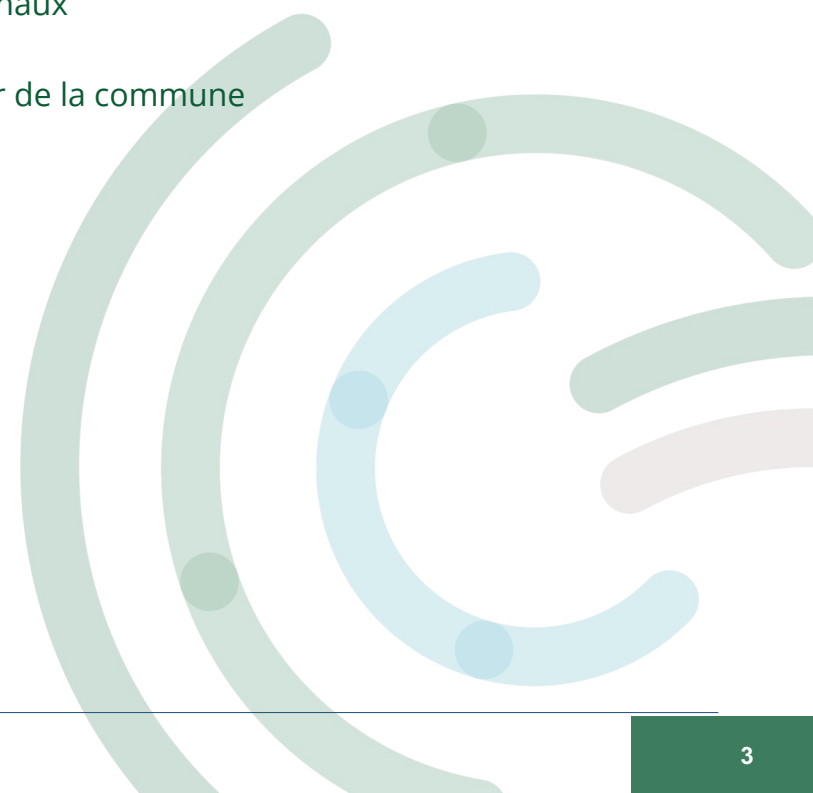
Conseil municipal du 29 août 2024

Sommaire

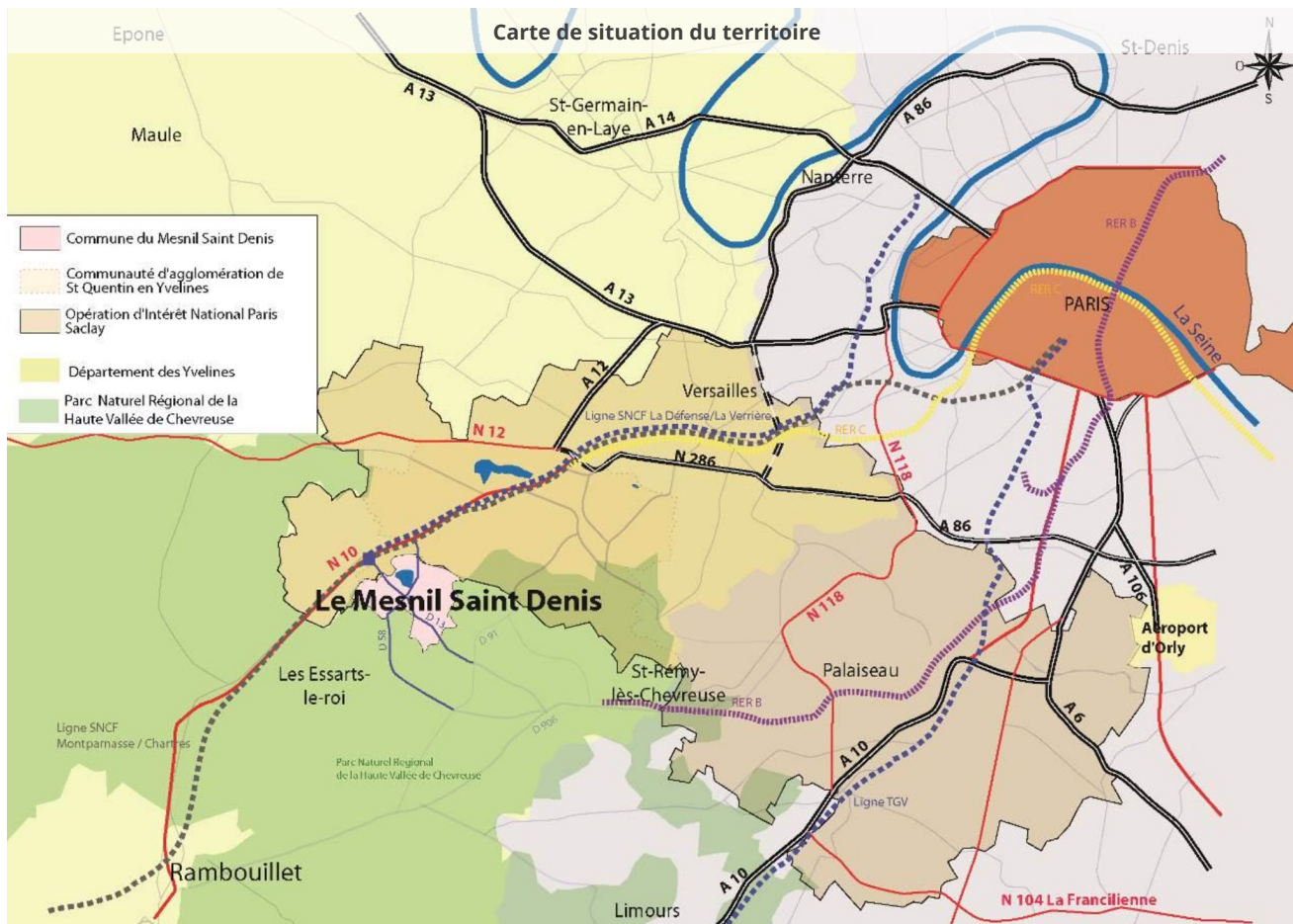
- Contexte territorial et documents cadres p.3
- Consommation d'espace p.13
- Vivre au Mesnil-Saint-Denis p.19
- Travailler au Mesnil-Saint-Denis p.44
- Se déplacer au Mesnil-Saint-Denis p.54
- Se ressourcer au Mesnil-Saint-Denis p.62
- Synthèse cartographique des enjeux p.92
- Annexes p.96

Contexte territorial et documents cadres

- La ville dans son contexte territorial
- Les documents supra-communaux
- Les projets d'envergure autour de la commune



LA VILLE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL



Une commune résidentielle, porte du parc naturel régional à proximité des pôles d'emploi de l'Ouest francilien

La commune du Mesnil-Saint-Denis couvre un territoire de 907,6 hectares qui se situe à proximité des pôles d'emploi majeurs de l'Ouest francilien.

Les communes limitrophes sont : La Verrière, Elancourt, Coignières, Levis Saint Nom, Trappes-en-Yvelines, Dampierre-en-Yvelines, Saint Forget, Saint-Lambert-des-Bois.

Le territoire bénéficie d'une position attractive à l'interface entre :

- un bassin d'emplois et d'activités économiques porté par le cluster St Quentin en Yvelines / Plateau de Saclay en développement : **Opération d'Intérêt National Paris Saclay** ;
- la **Haute Vallée de Chevreuse**, un vaste espace agricole et naturel protégé par un parc naturel régional.

LA VILLE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL

La communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse – CCHVC

Le Mesnil-Saint-Denis fait partie de la Communauté de communes de La Haute Vallée de Chevreuse, créée le 31 décembre 2012, qui comprend dix communes et 25 750 habitants.

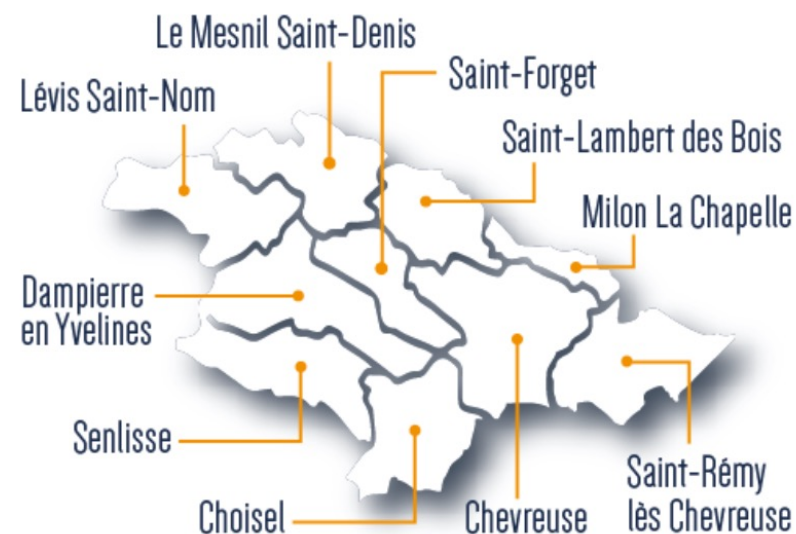
Les compétences obligatoires de la communauté de communes sont :

- aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;
- actions de développement économique ;
- gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs ;
- collecte et traitement des déchets des ménages ;
- assainissement des eaux usées ;
- eau.

La CCHVC exerce par ailleurs les compétences facultatives suivantes :

- les mobilités ;
- le très haut débit ;
- les liaisons douces ;
- l'élaboration du Schéma Directeur Cyclable ;
- l'élaboration du Plan Climat Air Energie (PCAET) ;
- la gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La mutualisation des prestations, services, moyens humains et matériels.

Le périmètre de la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse
(Source : CCHVC)



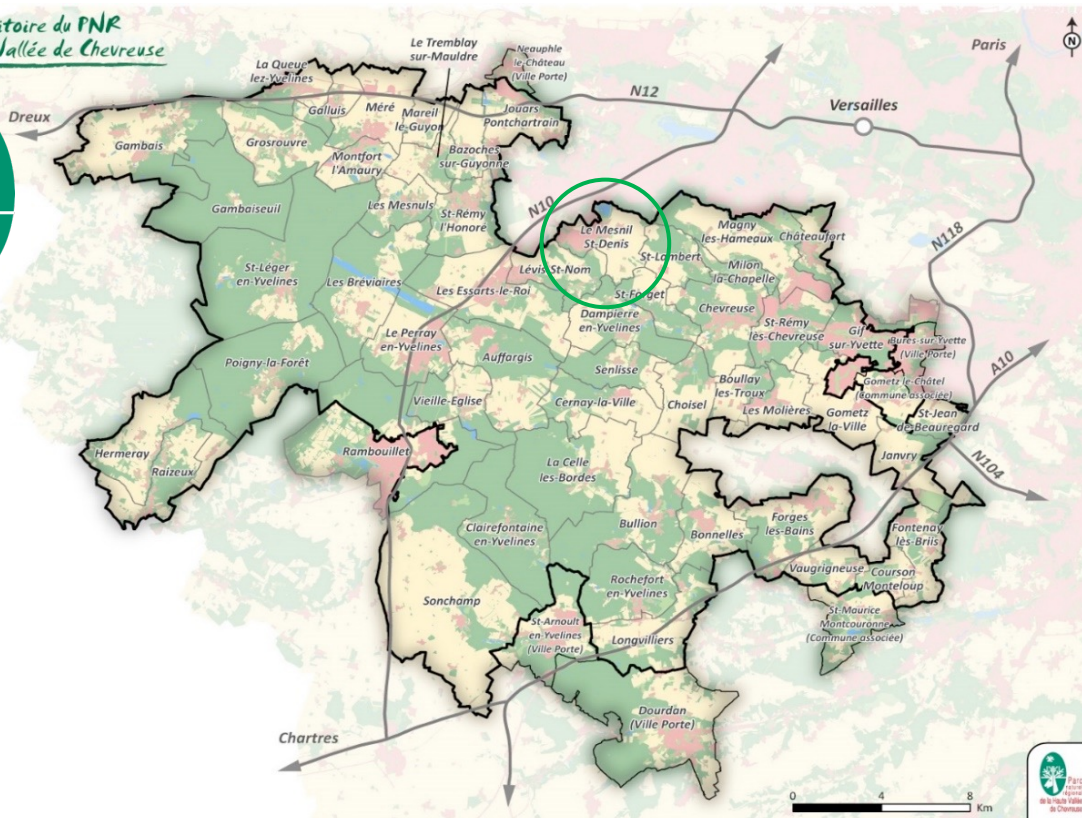
LA VILLE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL

Le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (Source : PNR de la Haute Vallée de Chevreuse)

Le territoire du PNR
de la Haute Vallée de Chevreuse



Sources : Communes @IGN, BD Topo - Réalisation Mission SIG PNRHVC - Février 2019



Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

La commune du Mesnil-Saint-Denis fait partie du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse qui englobe 55 communes (44 dans les Yvelines et 11 dans l'Essonne).

Il représente actuellement 114 000 habitants répartis sur 65 000 hectares.

Une charte, signée par les 55 communes du Parc en 2011, vise la mise en application des grands objectifs du Parc :

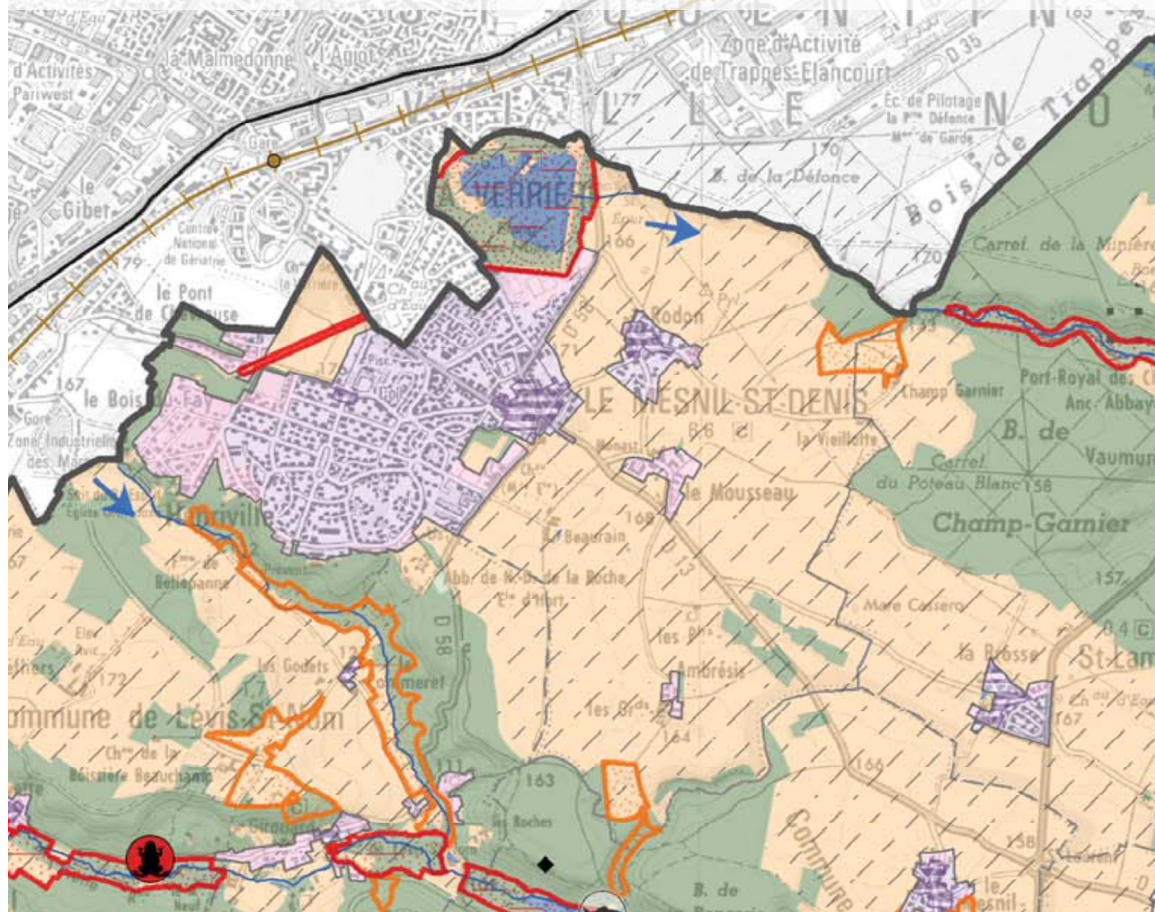
- gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- conserver un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques ;
- valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et rurale ;
- assurer un développement économique et social durable ;
- être innovant ensemble.

➤ **Arrivant à échéance en 2026, la Charte est en cours de révision afin d'imaginer ce que sera la version 2026-2041 de ce document.**

Le plan de Parc fixe quant à lui des orientations précises sur le territoire du Mesnil Saint Denis, avec la délimitation de l'enveloppe urbaine et sans consommation de terres agricoles et naturelles.

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Plan du PNR et enjeux identifiés pour Le Mesnil-Saint-Denis (Source : PNR Haute Vallée de Chevreuse)



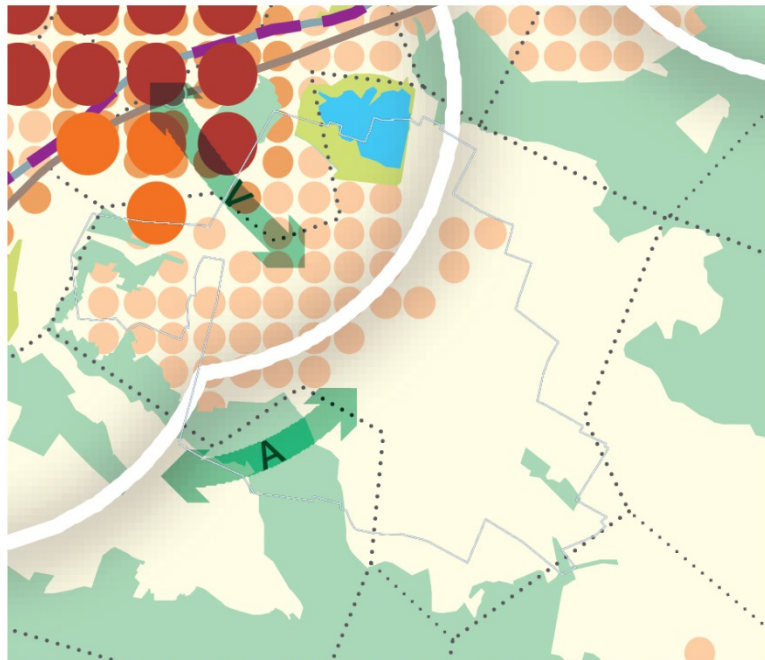
Le Plan du Parc Naturel Régional

Le PNR identifie, à l'échelle du territoire, de grands ensembles forestiers et agricoles à préserver pour leur caractère écologique et paysager.

De nombreux sites apparaissent comme inconstructibles du fait des enjeux en termes de biodiversité et de préservation des espaces naturels dont ils font l'objet. Le PLU devra prendre en compte les orientations du PNR.

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Enjeux identifiés au SDRIF pour Le Mesnil-Saint-Denis (Source : SDRIF 2013)



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le SDRIF. Pour être compatible, le PLU doit « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application du PLU » et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs, les infrastructures de transports, les continuités écologiques...

Le détail des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France est fait dans les pages suivantes.

➤ Le SDRIF est actuellement en révision. La nouvelle version du document, le SDRIF-Environnemental, devrait être approuvé en 2024.

Les espaces urbanisés (au sens du SDRIF)

Les espaces urbanisés sont constitués par des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Le SDRIF fixe des orientations communes aux espaces urbanisés :

- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant les friches et les enclaves urbaines, etc. ;
- favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;
- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ;
- renforcer les centres de ville existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de ville aux centres de quartier), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

Les espaces urbanisés du Mesnil-Saint-Denis sont représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire comme :

1. Des quartiers à densifier à proximité des gares.

Ils sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

2. Des secteurs à fort potentiel de densification :

Il s'agit des secteurs appelés à connaître une plus forte évolution urbaine. Ils sont définis comme des espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Les secteurs à fort potentiel de densification sont des potentiels de mutation majeurs qui ne doivent pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, (habitat et activités) et contribuer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Les espaces boisés et les espaces naturels (au sens du SDRIF)

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Sans préjudice des dispositions du Code de l'environnement, les orientations du SDRIF sont les suivantes : les espaces naturels doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Les espaces à préserver ou à valoriser (au sens du SDRIF)

Des espaces verts et espaces de loisirs sont identifiés sur la commune du Mesnil-Saint-Denis.

Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs notamment :

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics ;
- les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires ;
- les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.);

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ;

Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional ;

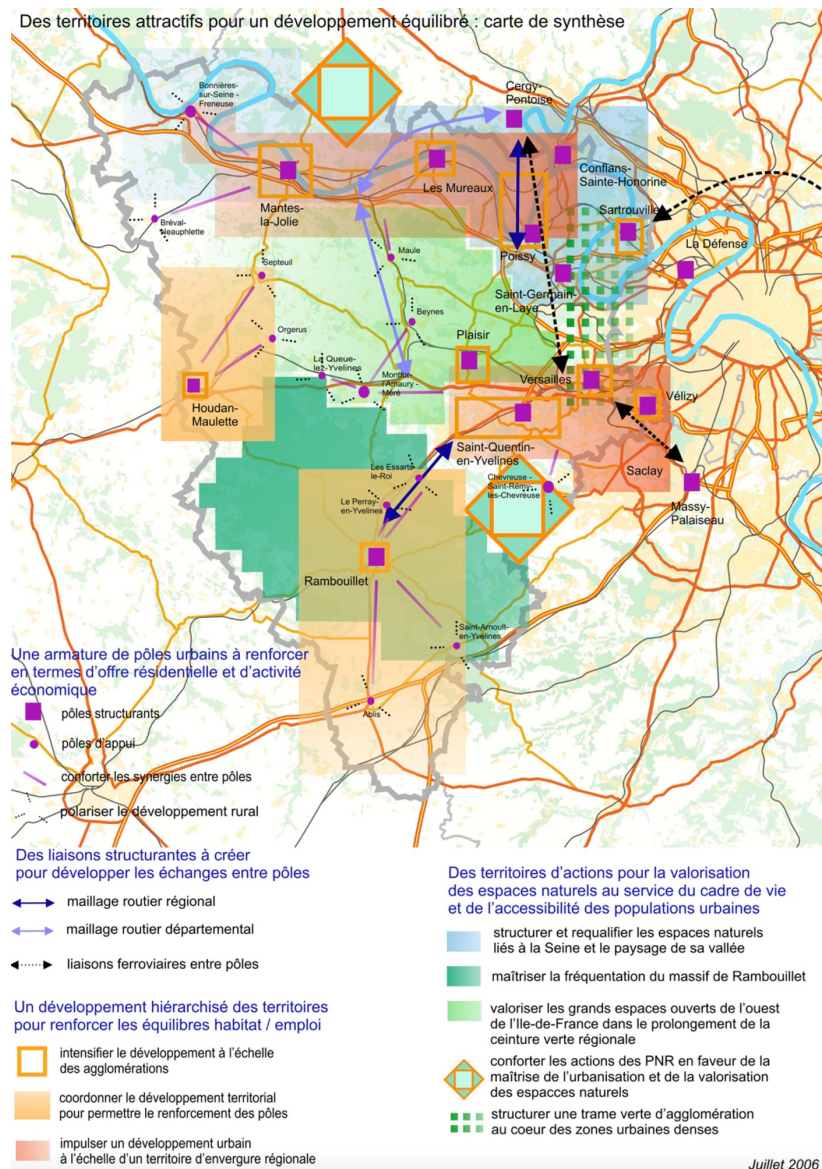
L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

Les espaces agricoles

L'orientation du SDRIF est la suivante : les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver

Les liaisons vertes reliant les espaces verts en milieu urbain doivent être maintenues ou rétablies à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Carte de synthèse du SDAEY (Source : SDAEY 2006)

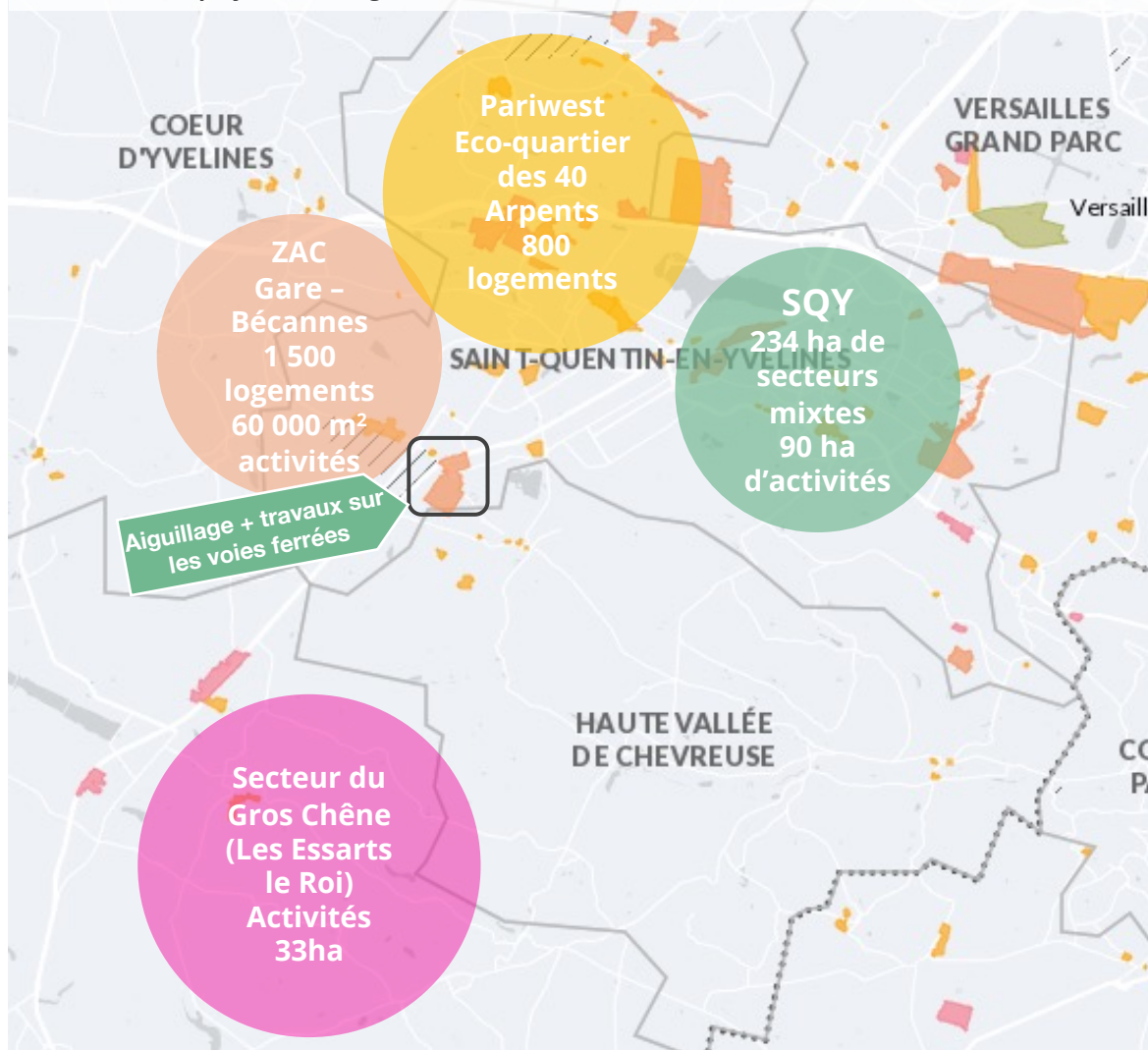
Le Schéma Départemental d'aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDAEY)

Ce schéma a été approuvé par le Conseil Général en juillet 2006, il fixe pour Le Mesnil Saint Denis, territoire d'interface entre la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et le PNR, les orientations suivantes :

- Impulser un développement urbain à l'échelle d'un territoire d'envergure régionale ;
- Favoriser le développement conjugué de l'offre économique et résidentielle en privilégiant des formes urbaines limitant la consommation d'espace et en valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles susceptibles d'être fragilisés par la progression des fronts urbains.

LES PROJETS D'ENVERGURE AUTOUR DE LA COMMUNE

Les projets d'aménagements dans les communes voisines (Source : IPR, SNCF réseau)



Un territoire entouré de grands projets d'aménagement

La commune du Mesnil-Saint-Denis, notamment en raison de sa proximité avec le pôle d'activité de Saint-Quentin-en-Yvelines, se retrouve au milieu de grands projets urbains aux portes de son territoire, accentuant la pression foncière et urbaine qu'elle subit.

La plus grosse opération d'aménagement est le projet Gare-Bécannes situé sur le territoire limitrophe de La Verrière, porté par SQY, qui projette la création de 1 500 logements et 60 000 m² d'activités sur le secteur de la gare, pour une emprise totale de 100 ha.

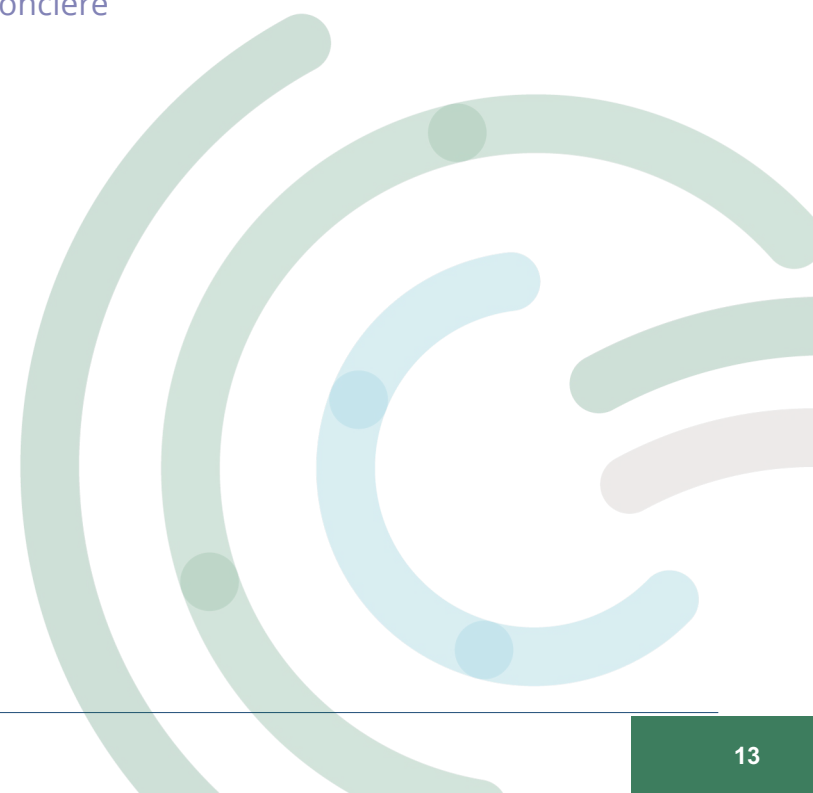
Cet afflux de population à venir aux portes de la commune du Mesnil-Saint-Denis doit être anticipé, en raison des conséquences qu'il pourrait entraîner notamment en matière de besoin en équipements ou d'augmentation de la circulation.

L'écoquartier des 40 Arpents, dans la zone d'activité Pariwest à Maurepas, projette aussi la création de 800 logements.

Peuvent aussi être cités le projet d'enfouissement de la RN10 à Trappes, le projet de requalification et l'extension de la ZAC du Gros Chêne aux Essarts-le-Roi, l'aménagement du secteur sud-gare de SQY-Montigny ...

Consommation d'espace

- Analyse des données du MOS
- Analyse de la consommation foncière



ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE - MOS

Evolution de l'occupation du sol au Mesnil-Saint-Denis entre 2012 et 2021 (en ha) (IPR, atopia)

Des opérations nouvelles entre 2017 et 2021

La zone urbanisée de la commune n'a que peu évolué entre 2017 et 2021, comme le montrent les cartes du MOS réalisées par l'Institut Paris Région.

Seuls certains secteurs ont évolué, du fait de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ampleur variable :

- Le Domaine de Sully, maintenant occupé par de l'habitat collectif ;
- Au Mousseau, avec la réalisation d'une opération de petits logements individuels (habitat en bande), au sein d'un ancien secteur de jardin ;
- Aux Grands Ambésis où un équipement privé a été construit.

Une consommation principalement portée par le développement résidentiel

Sur les 10 dernières années, la consommation foncière sur la commune s'est principalement effectuée via le développement de l'habitat individuel (+5,2 ha entre 2012 et 2021) et l'habitat collectif (+1,2 ha), au détriment des espaces ouverts artificialisés (-1,4 ha), des espaces agricoles (-3,7 ha) et des milieux semi-naturels (-1,8 ha).

Au total, ce sont 5,4 ha qui ont été artificialisés sur la commune entre 2012 et 2021.

L'analyse détaillée montre toutefois que 4,6 ha ont été artificialisés entre 2012 et 2017, et seulement 0,8 ha entre 2017 et 2021,

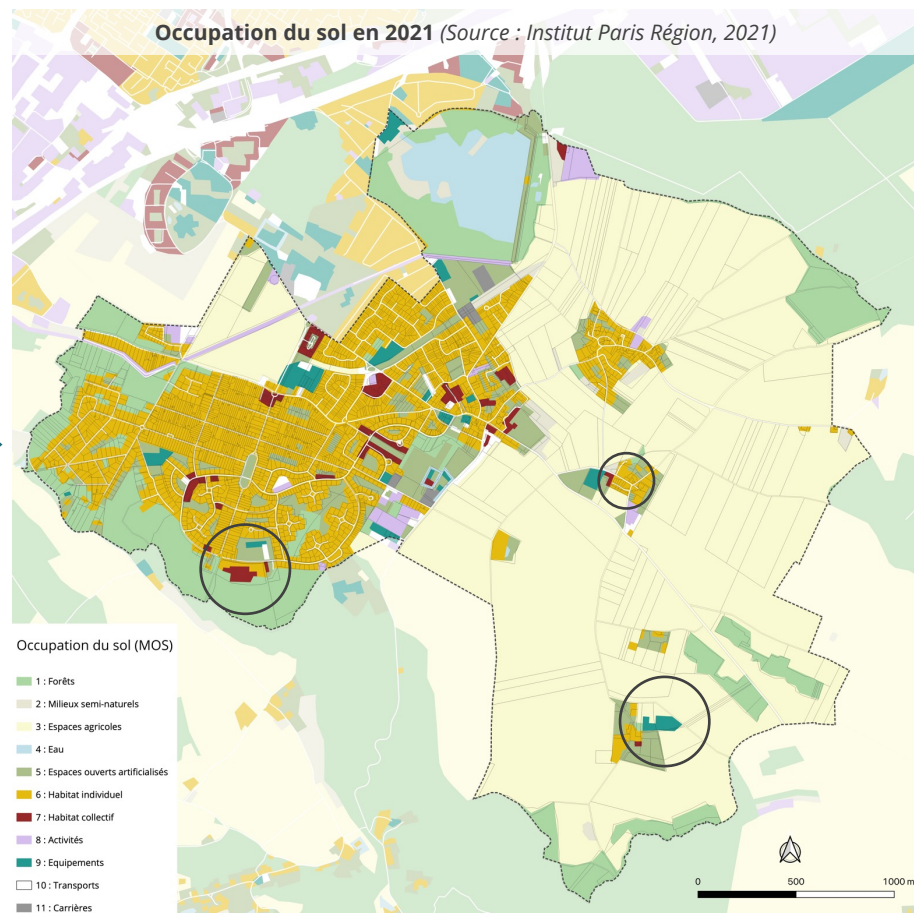
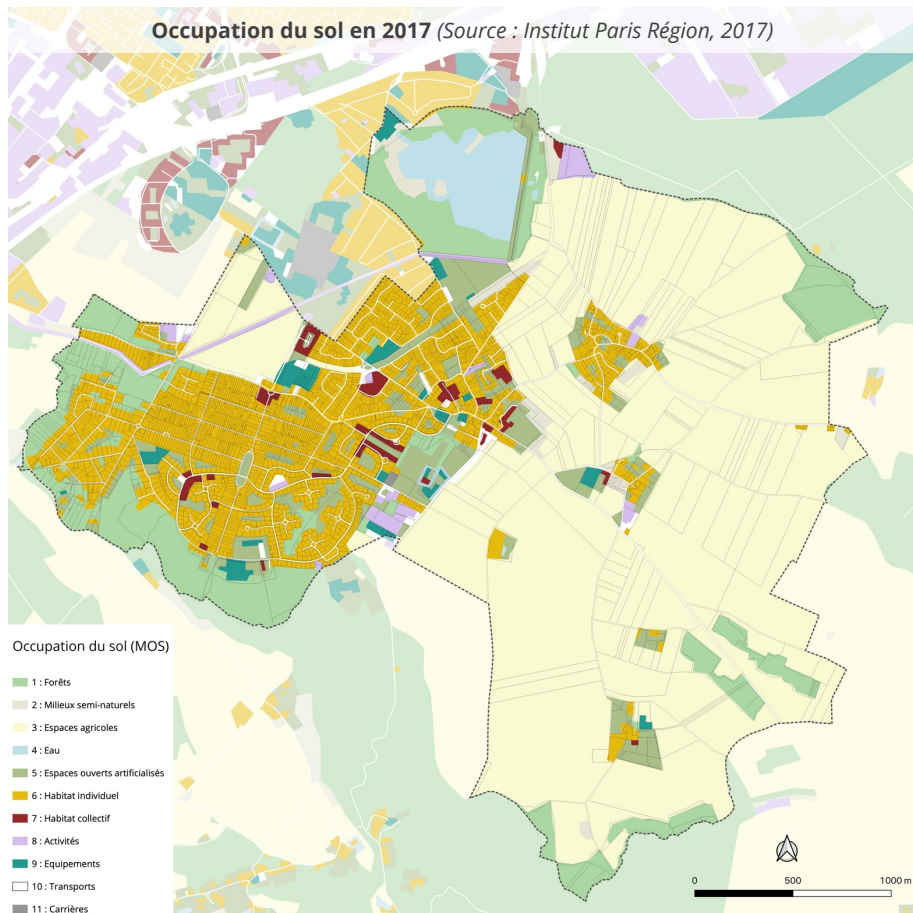
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	Evolution 2012-2021
Bois et forêts	116,2	116,2	116,2	0,0
Milieux semi-naturels	14,4	13,2	12,6	-1,8
Espaces agricoles	493,0	489,5	489,4	-3,7
Eau	24,7	24,7	24,7	0,0
Total espaces naturels agricoles et forestiers	648,2	643,6	642,8	-5,4
Espaces ouverts artificialisés	56,0	57,6	54,6	-1,4
Habitat individuel	164,7	167,7	169,9	5,2
Habitat collectif	9,1	9,4	10,3	1,2
Activités	11,6	11,6	11,6	0,0
Équipements	10,7	11,0	10,3	-0,3
Carrières, décharges et chantiers	1,8	1,2	2,5	0,7
Transports	5,59	5,59	5,59	0,0
Total espaces artificialisés	259,4	264,0	264,8	5,4
Total communal	907,6	907,6	907,6	



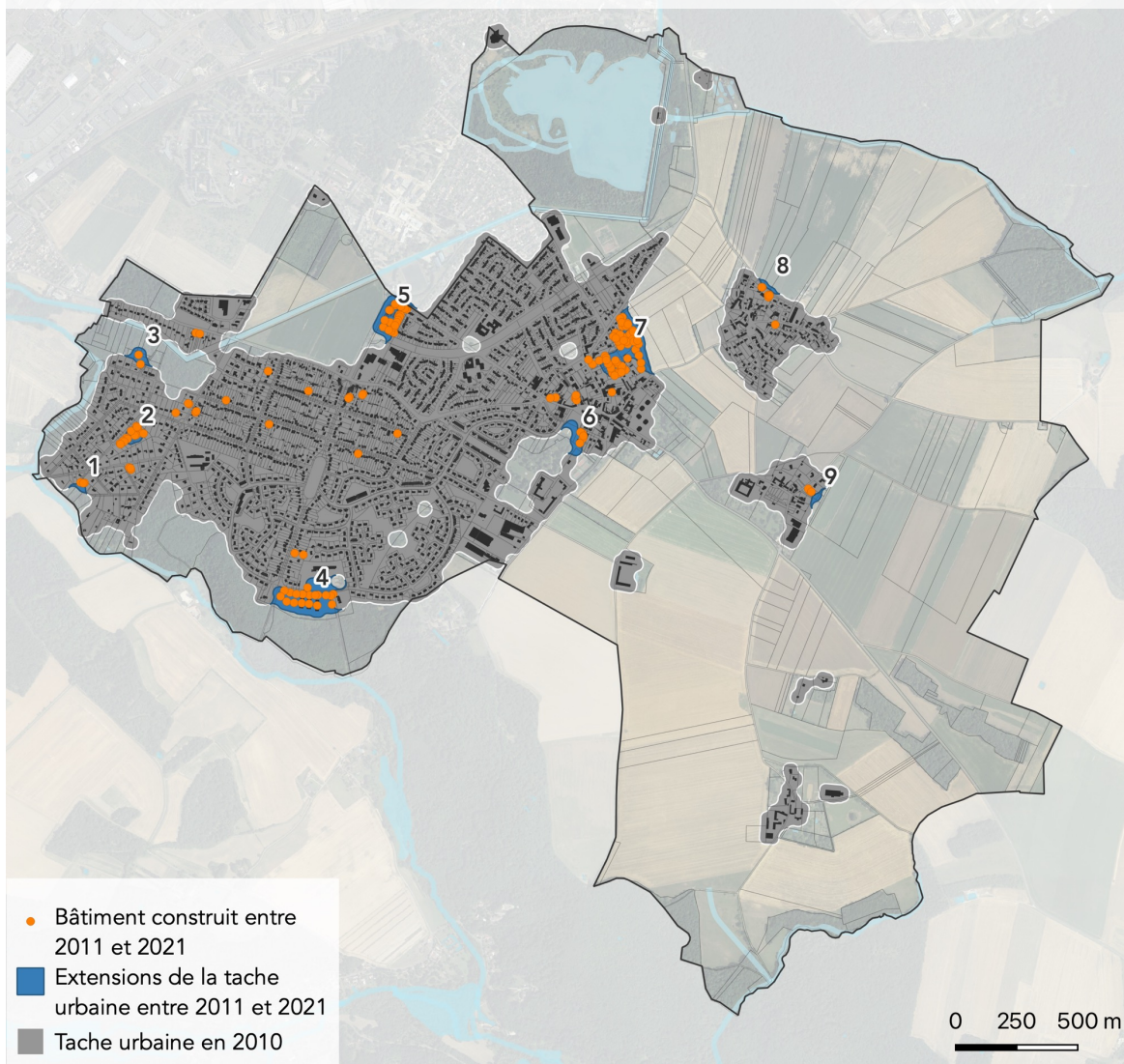
Opérations récentes : en haut, logements en bande au Mousseau, résidence Sully à droite (atopia)



ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE - MOS



Spatialisation de la consommation foncière entre 2011 et 2021
(Source : Fichiers des propriétés bâties, atopia)



Dynamique de construction récente

L'analyse des fichiers de propriétés bâties permet d'identifier des poches d'urbanisation entre 2011 et 2021 qui ont eu pour effet d'augmenter la tâche urbaine.

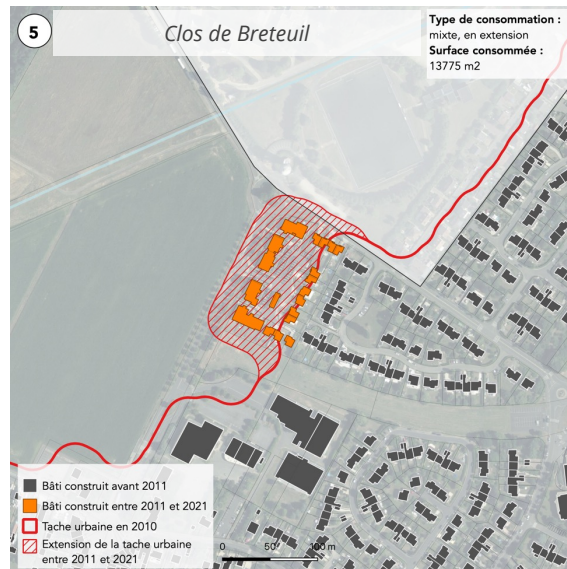
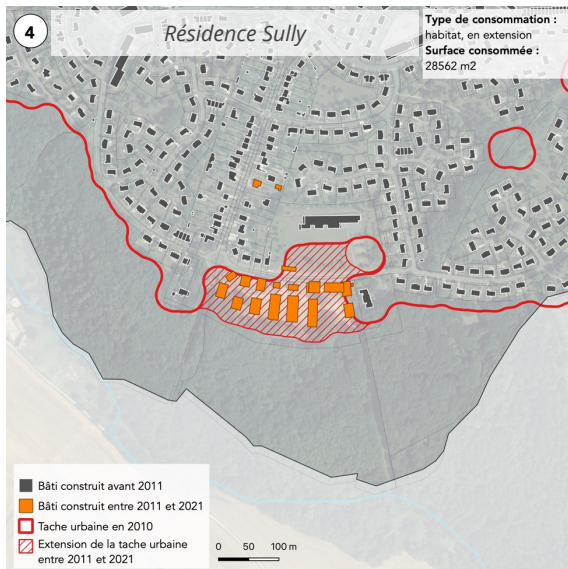
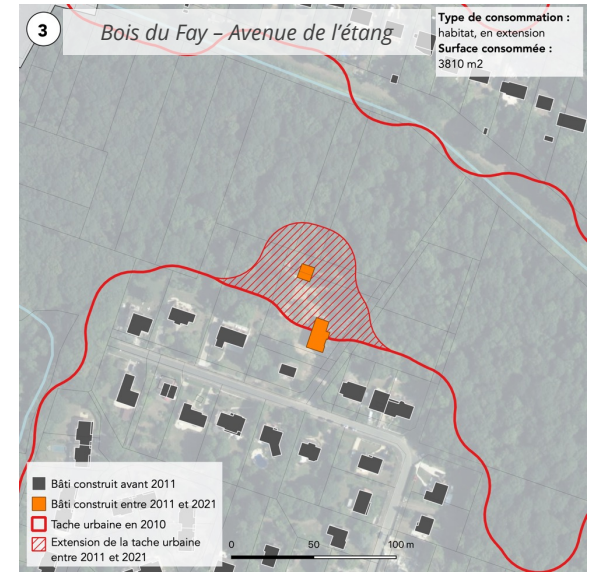
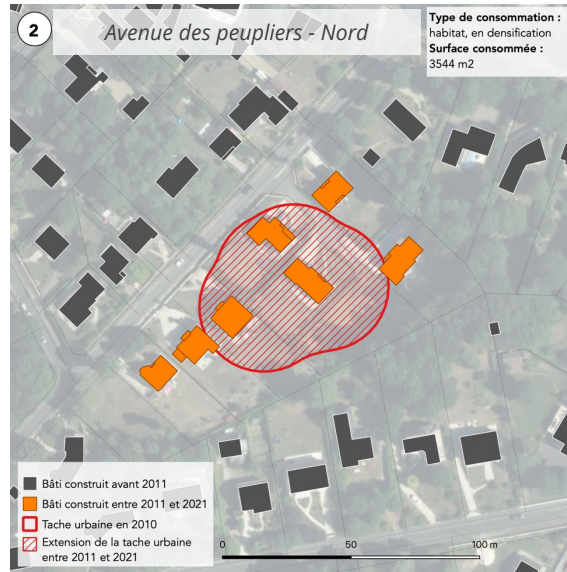
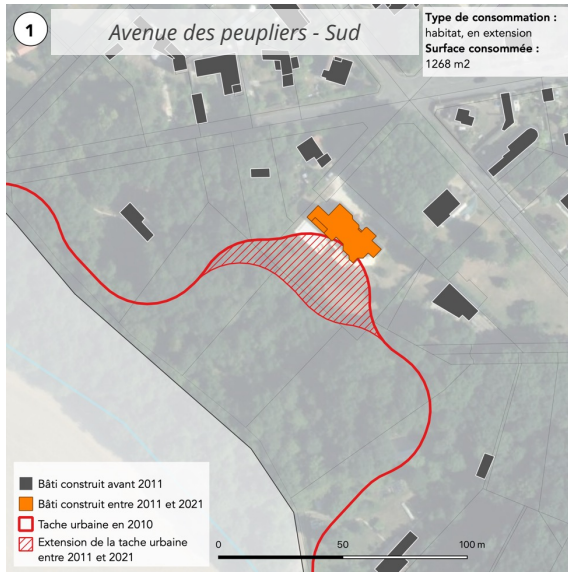
Certaines constructions incluent seulement des logements, certaines des programmes mixtes.

Le recours à la tâche urbaine, via une agglomération des bâtis proches, permet d'appréhender l'emprise foncière des espaces bâtis et d'identifier le développement urbain vertueux qui peut avoir lieu au sein de cette enveloppe foncière « déjà urbanisée ».

(Un zoom sur les secteurs identifiés est proposé en pages suivantes)

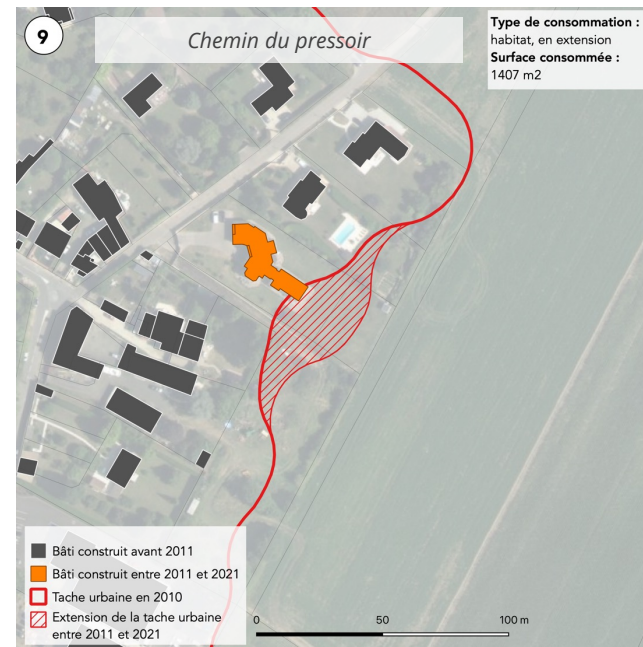
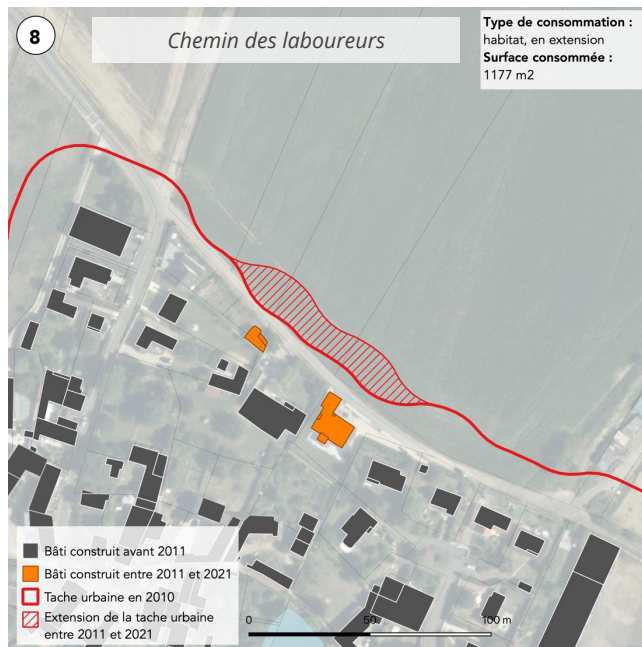
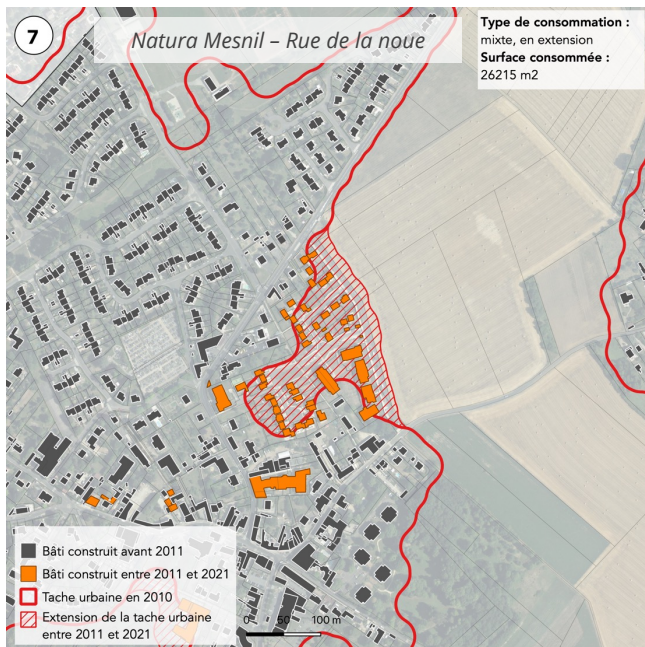
	Forme de consommation	Type de consommation	Augmentation de la tâche urbaine (ha)
1	Extension	Habitat	0,1268
2	Densification	Habitat	0,3544
3	Extension	Habitat	0,381
4	Extension	Habitat	2,8562
5	Extension	Mixte	1,3775
6	Extension	Mixte	0,602
7	Extension	Mixte	2,6215
8	Extension	Habitat	0,1177
9	Extension	Habitat	0,1407

CONSOMMATION FONCIERE - ZOOM



Source : Fichiers des propriétés bâties, atopia

CONSOMMATION FONCIERE - ZOOM



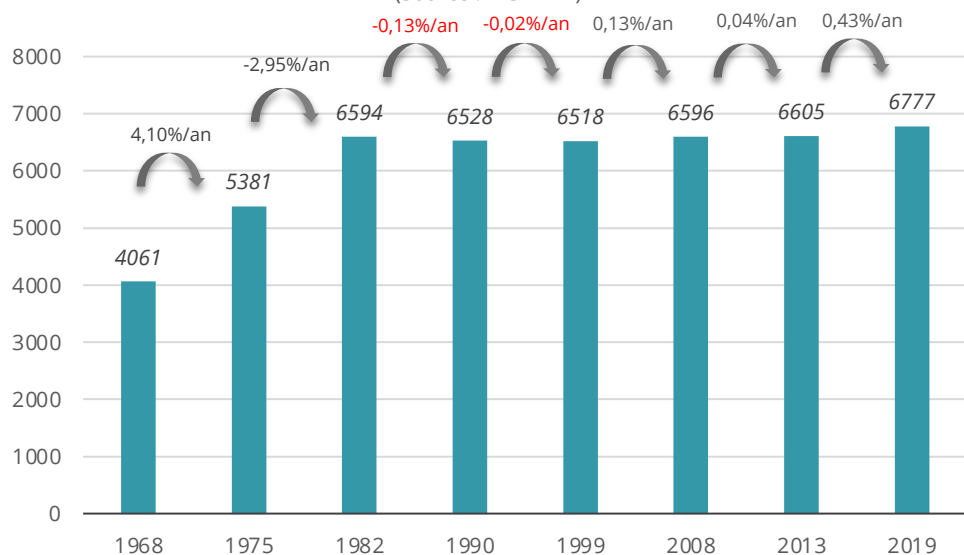
Source : Fichiers des propriétés bâties, atopia

Vivre au Mesnil-Saint-Denis

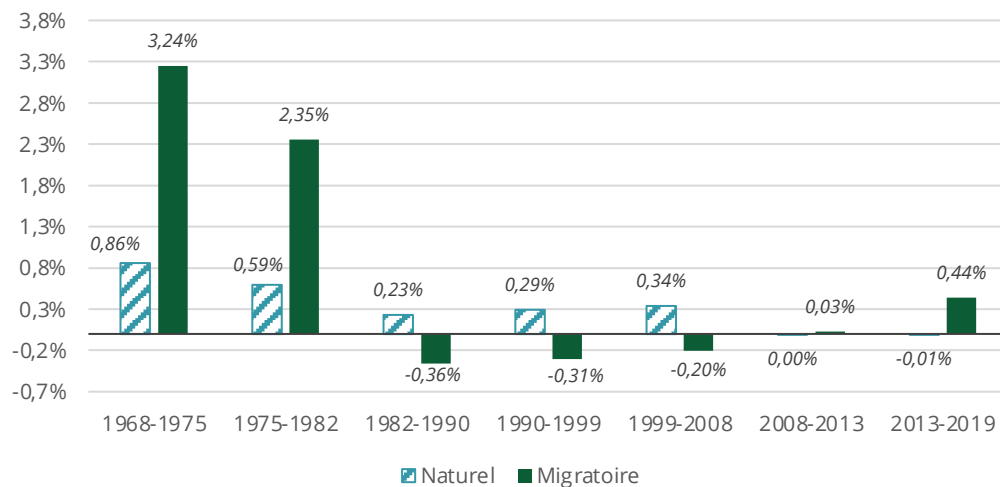
- Démographie
- Habitat
- Offre d'équipements, de services et en commerces

Evolution de la population du Mesnil-Saint-Denis entre 1968 et 2019

(Source : INSEE RP)



Facteurs de variation de la population (TCAM) (Source : INSEE RP)



Une dynamique démographique en reprise depuis 2013

En 2019, le Mesnil-Saint-Denis compte 6 777 habitants, ce qui en fait la deuxième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC) derrière Saint-Rémy-Lès-Chevreuse.

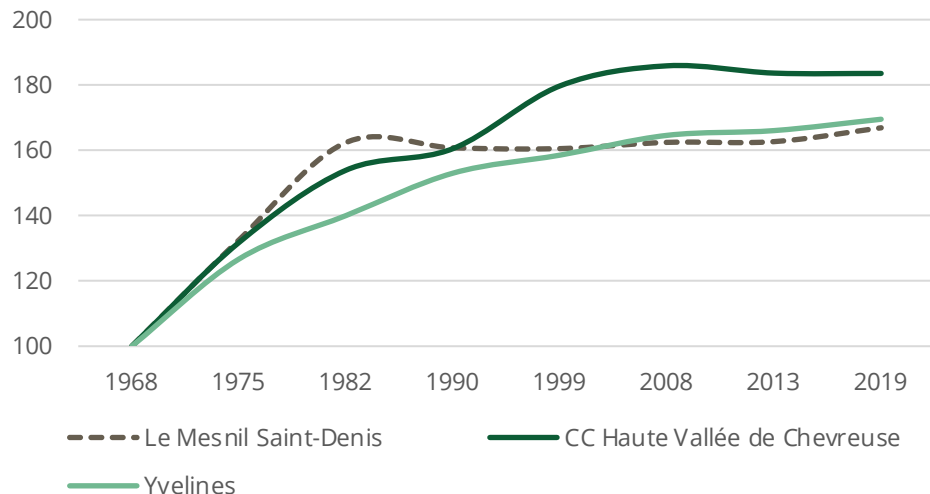
Après une période de forte croissance démographique ayant eu lieu entre 1965 et 1982 (+ 2 533 habitants sur la période), la commune a connu une alternance entre phases de léger déclin et de stagnation démographique qui a duré jusqu'en 2013, date à partir de laquelle le taux de croissance annuelle moyen (TCAM) est reparti à la hausse.

La phase de forte croissance des années 1960 aux années 1980 était principalement portée par le solde migratoire élevé, avant que celui-ci ne devienne négatif. Le solde naturel est lui resté dans le positif entre 1968 et 2013.

La dernière période intercensitaire (2013-2018) a vu la commune retourner à un solde migratoire positif, porté comme dans les années 1960 par des nouvelles constructions. En revanche, le solde naturel reste neutre, voire légèrement négatif depuis 2008, montrant un nombre de naissances faible.

DEMOGRAPHIE

Evolution comparée de la population (base 100) (Source : INSEE RP)



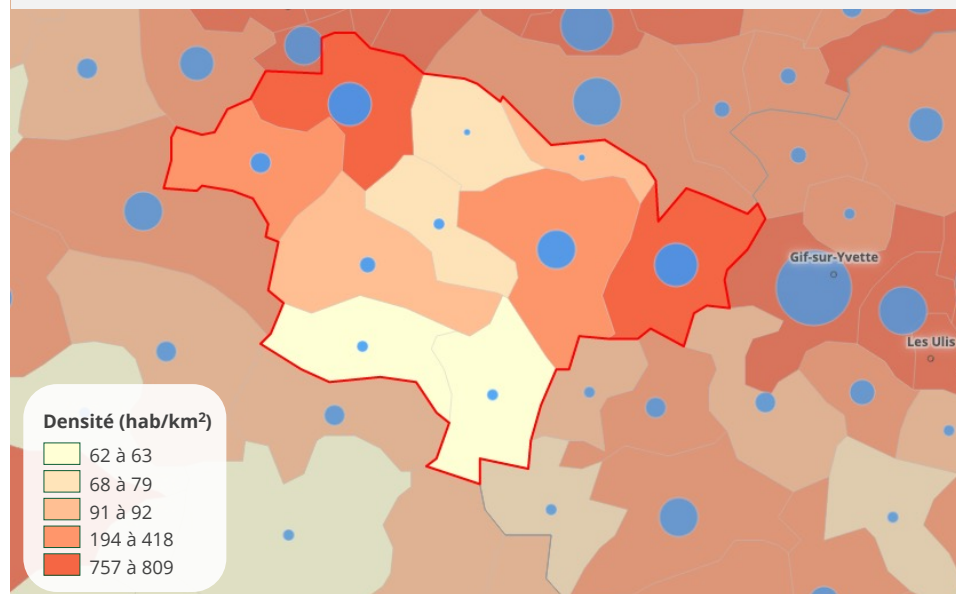
Une croissance démographique en décalage par rapport aux territoires de comparaison

Entre 1968 et 1982, la commune a suivi le rythme de croissance démographique de la CCHVC, une intercommunalité proportionnellement plus dynamique que le reste du département des Yvelines. Cette forte croissance a permis au Mesnil-Saint-Denis d'être le moteur de l'intercommunalité sur cette période.

Depuis le ralentissement démographique observé à partir de 1982, la commune ne pèse plus autant dans la croissance du territoire, mais reste importante dans la CCHVC.

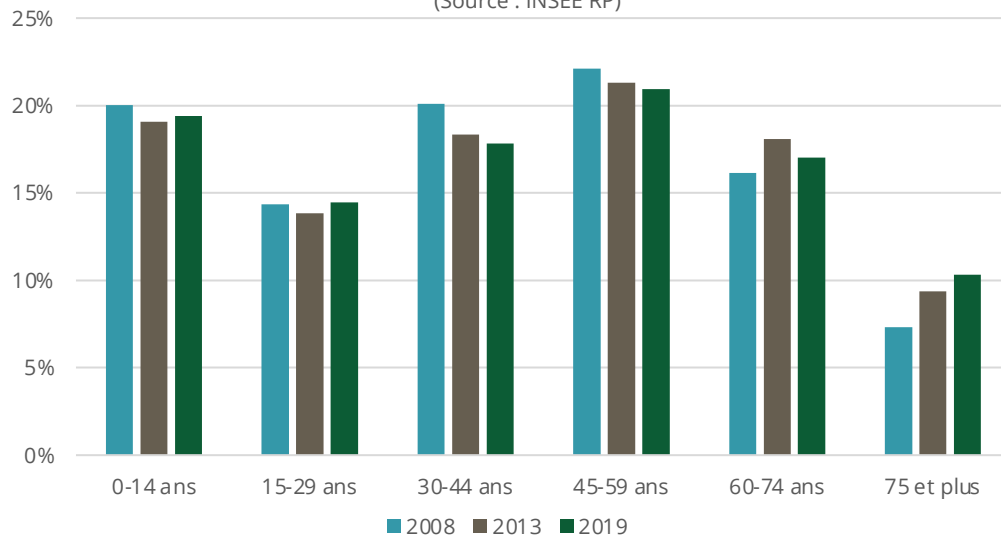
En effet, en 2019, seule la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse compte plus d'habitants (7 806) et présente une plus grande densité de population (808,9 hab/km²) que le Mesnil-Saint-Denis (6 777 habitants, pour une densité de 757,2 hab/km²).

Densité de population et population au sein de la CCHVC (Source : Géoclip, 2019)

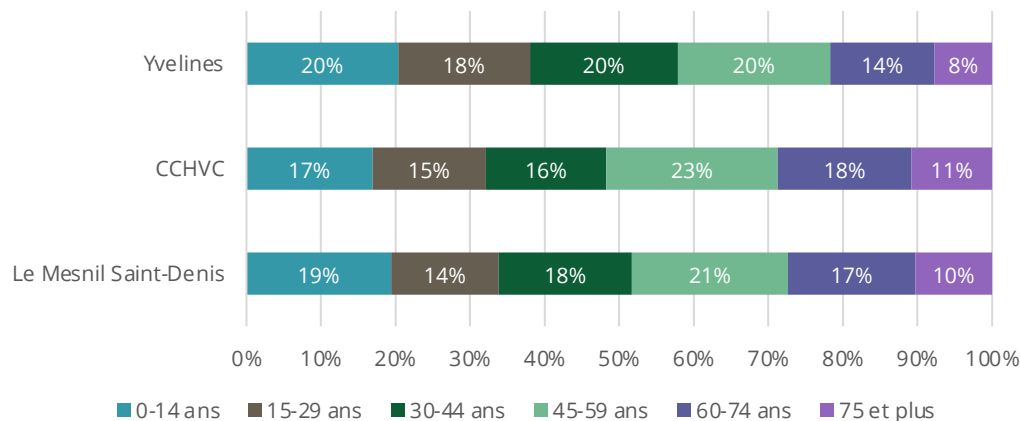


Structure de la population par catégorie d'âge au Mesnil-Saint-Denis

(Source : INSEE RP)



Comparaison de la structure par âge en 2019 (Source : INSEE RP)



Une population vieillissante sur les dix dernières années

En 2019, le Mesnil-Saint-Denis enregistre un indice de vieillissement de 85 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, un chiffre en augmentation constante depuis 1968.

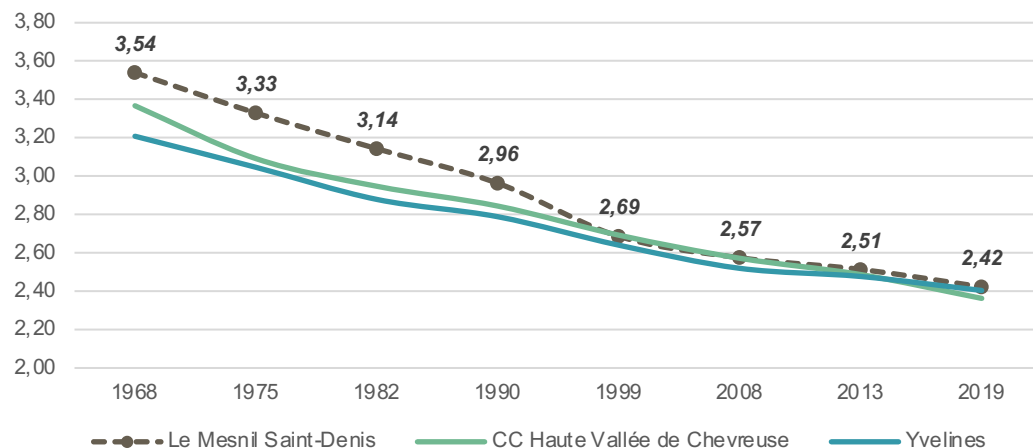
Ce vieillissement de la population s'observe notamment sur les 10 dernières années, de 2008 à 2019, période qui a vu la part des plus de 75 ans augmenter de 3%, alors que la part des 30-44 ans diminuait de 2,3%, celle des 0-14 ans de 0,6% et celle des 45-59 ans de 1,1%.

La part des plus de 60 ans se chiffre à 27% sur la commune, pour 34% de moins de 30 ans et 39% de 30-59 ans.

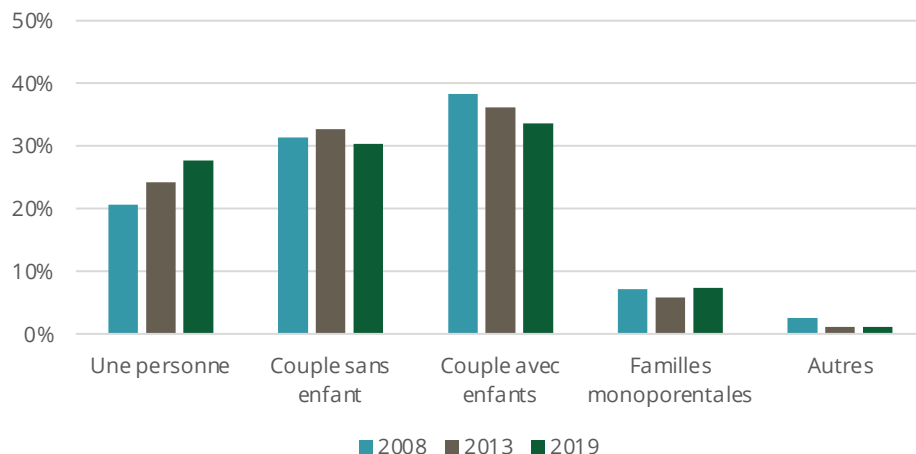
La population âgée de 15 à 29 ans, particulièrement intéressante car incluant les jeunes en âge de suivre une formation scolaire de niveau supérieur ainsi que les jeunes actifs, se maintient à un niveau stable, avec une évolution de +0,2% en entre 2008 et 2019.

La structure de population du Mesnil-Saint-Denis se place dans la moyenne de l'intercommunalité, mais apparaît plus âgée que la moyenne départementale, qui ne compte que 22% de plus de 60 ans pour 38% de moins de 30 ans.

Evolution de la taille des ménages à différentes échelles (Source : INSEE RP)



Evolution de la composition des ménages au Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



Un desserrement des ménages continu depuis 1968

La taille moyenne des ménages du Mesnil-Saint-Denis suit le phénomène de desserrement observé à différentes échelles depuis les années 1960, passant de 3,54 personnes/ménage en 1968 à 2,42 personnes/ménage en 2019.

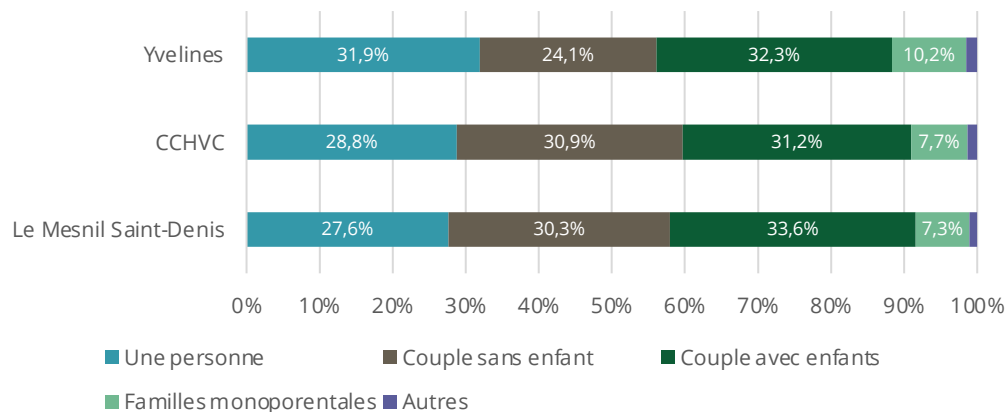
Après avoir été supérieure aux moyennes intercommunales et départementales jusqu'en 1999, la taille des ménages est depuis similaire aux autres territoires de comparaison.

En 2019, les ménages mesnilois sont principalement composés de couples avec enfant (33,6%) et de couples sans enfants (30,3%).

La dynamique depuis 2008 laisse toutefois apparaître une très forte augmentation de la part des personnes vivant seules, dont la part a augmenté de 7% sur la période (pour atteindre 27,6% en 2019), alors que celle des couples avec enfant a diminué de 4,7% sur la même période.

La part des familles monoparentales est quant à elle stable sur les 10 dernières années, n'ayant progressé que de 0,1% entre 2008 et 2019, de 7,2% à 7,3%.

Composition des ménages en 2019 (Source : INSEE RP)



Une part plus faible de personnes vivant seules, comparativement aux échelles intercommunales et départementales

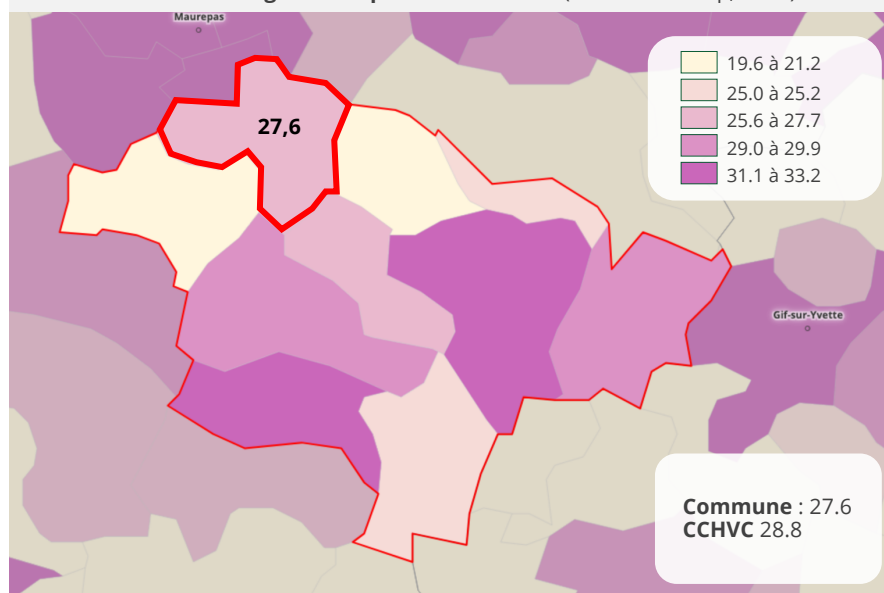
Si l'augmentation de la proportion des ménages d'une personne est forte depuis 2008, elle n'est toutefois pas hors norme par rapport aux territoires de comparaison.

La commune reste en effet en dessous des moyennes intercommunales (28,8%) et départementales (31,1%) pour cette catégorie, alors qu'elle compte proportionnellement plus de ménages composés de couples (avec ou sans enfants).

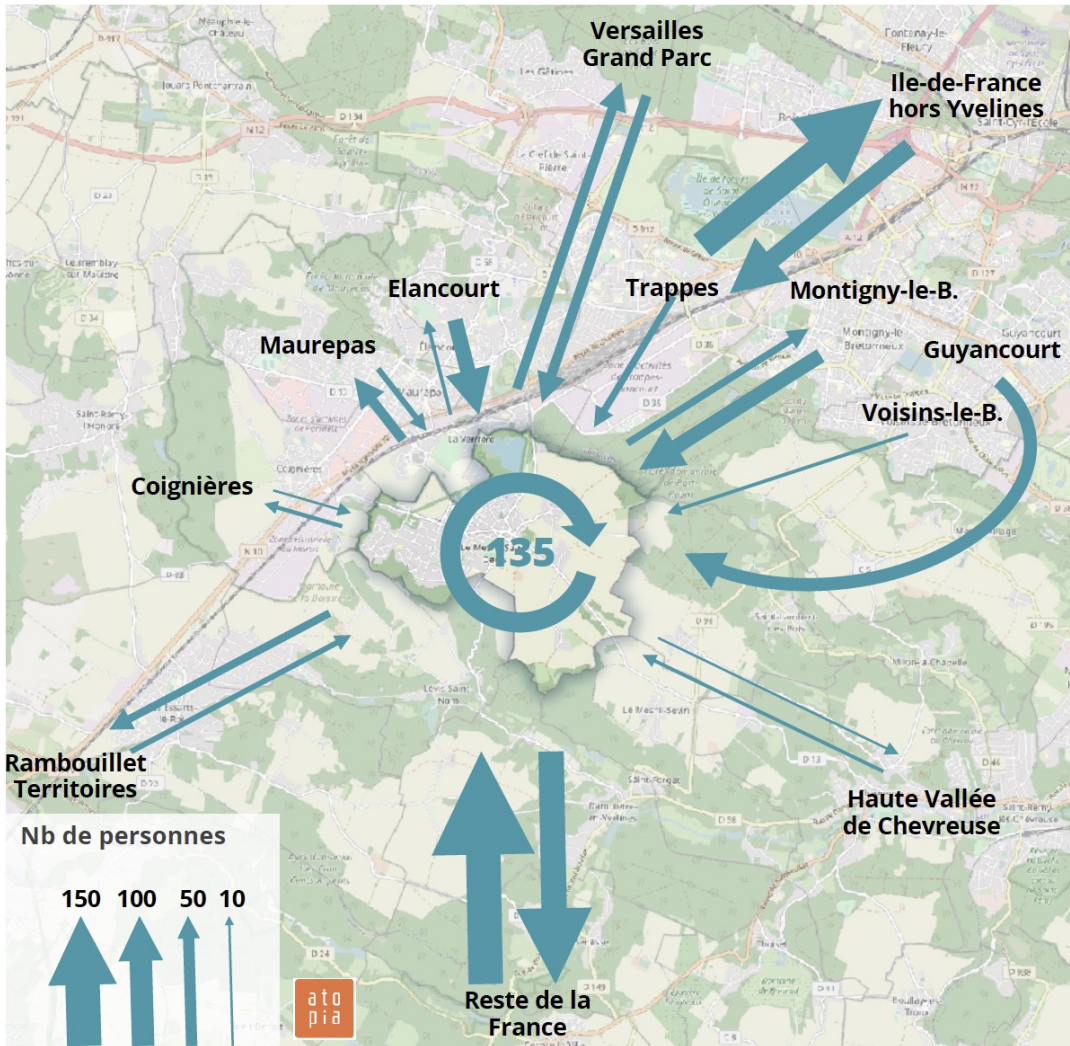
La proportion des familles monoparentales est quant à elle inférieure à celle du département (7,3% pour le Mesnil-Saint-Denis, contre 10,2% pour le département).

La comparaison avec les autres territoires montre que, malgré la restructuration des ménages constatée sur cette dernière décennie, la commune du Mesnil-Saint-Denis abrite toujours une part importante de couples avec enfants.

Part des ménages d'une personne en 2021 (Source : Géoclip, 2021)



Migrations résidentielles vers et depuis Le Mesnil-Saint-Denis en 2019 (Source : INSEE Migcom)



Migrations résidentielles

En 2019, les flux entrants vers Le Mesnil-Saint-Denis se font principalement depuis les communes limitrophes, faisant de la commune un espace résidentiel d'accueil d'échelle de proximité.

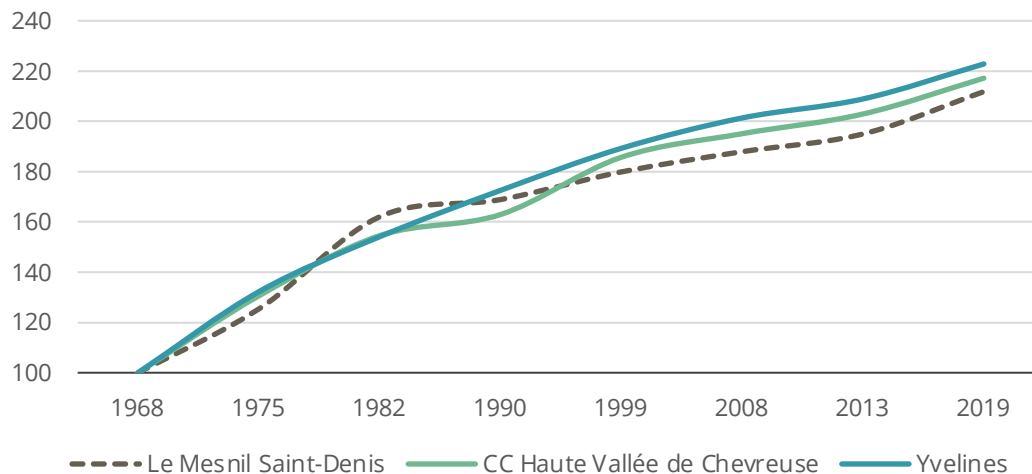
Les échanges avec la Communauté d'Agglomérations voisine de Saint-Quentin-en-Yvelines (CA SQY) sont les plus récurrents, se font au bénéfice de la commune, avec 322 entrées (principalement depuis Elancourt, Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt) pour 128 sorties (principalement vers Maurepas et Montigny-le-Bretonneux).

Les migrations infra-départementales, hors de la CA SQY, sont aussi au bénéfice du Mesnil-Saint-Denis, avec 102 entrées pour 99 sorties.

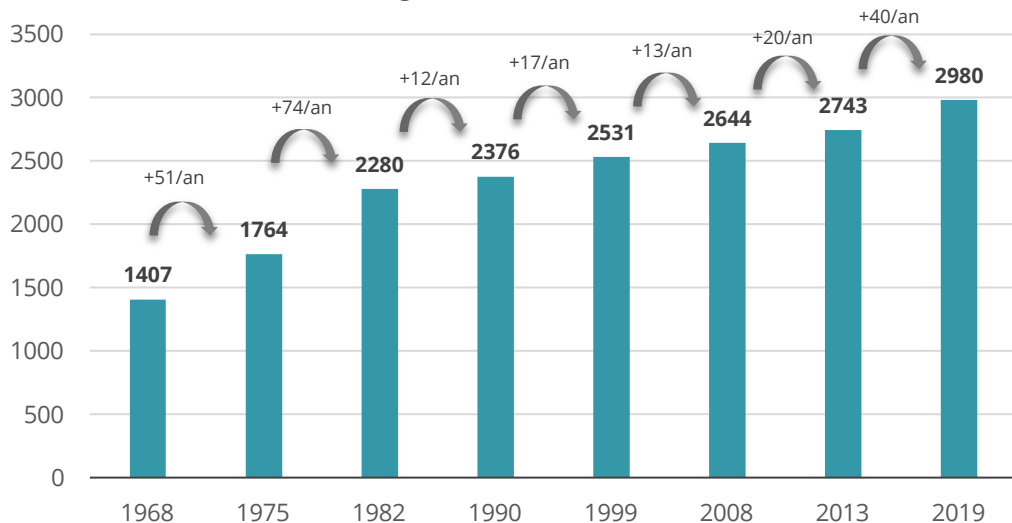
Les échanges avec la Métropole du Grand Paris se font aussi en faveur du Mesnil-Saint-Denis, avec 70 entrées pour 64 sorties.

Les migrations internes (déménagements au sein de la même commune) concernent quant à elles 135 Mesnilois et Mesniloises.

Evolution du parc de logements depuis 1968 (Source : INSEE RP)



Evolution du nombre de logements au Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



Une dynamique constructive qui repart à la hausse depuis 2013 après une période de creux

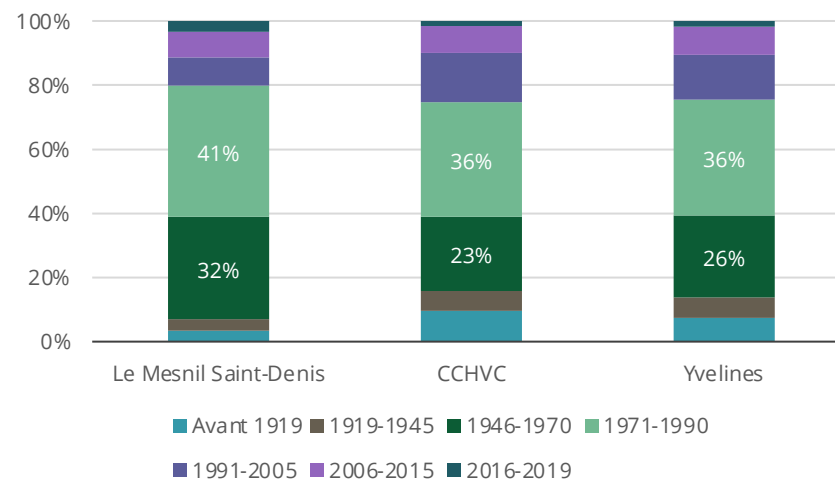
En 2019, la commune compte 2 980 logements, dont 93% de résidences principales, 1% de résidences secondaires et 6% de logements vacants, un taux en augmentation de 3% depuis 2008.

La croissance du parc de logements a été très importante entre 1968 et 1990, avant de ralentir considérablement jusqu'en 2013, ce qui engendre un vieillissement du parc de logements comparativement à la CCHVC et aux Yvelines : 41% des logements de la commune ont été construits entre 1971 et 1990.

La dynamique de construction est repartie à la hausse sur la dernière période intercensitaire (2013-2019), avec 40 logements construits par an en moyenne.

Seuls 20% des logements du Mesnil-Saint-Denis ont été construits après 1990, contre 25% pour la CCHVC et les Yvelines.

Âge du parc de logements (Insee)

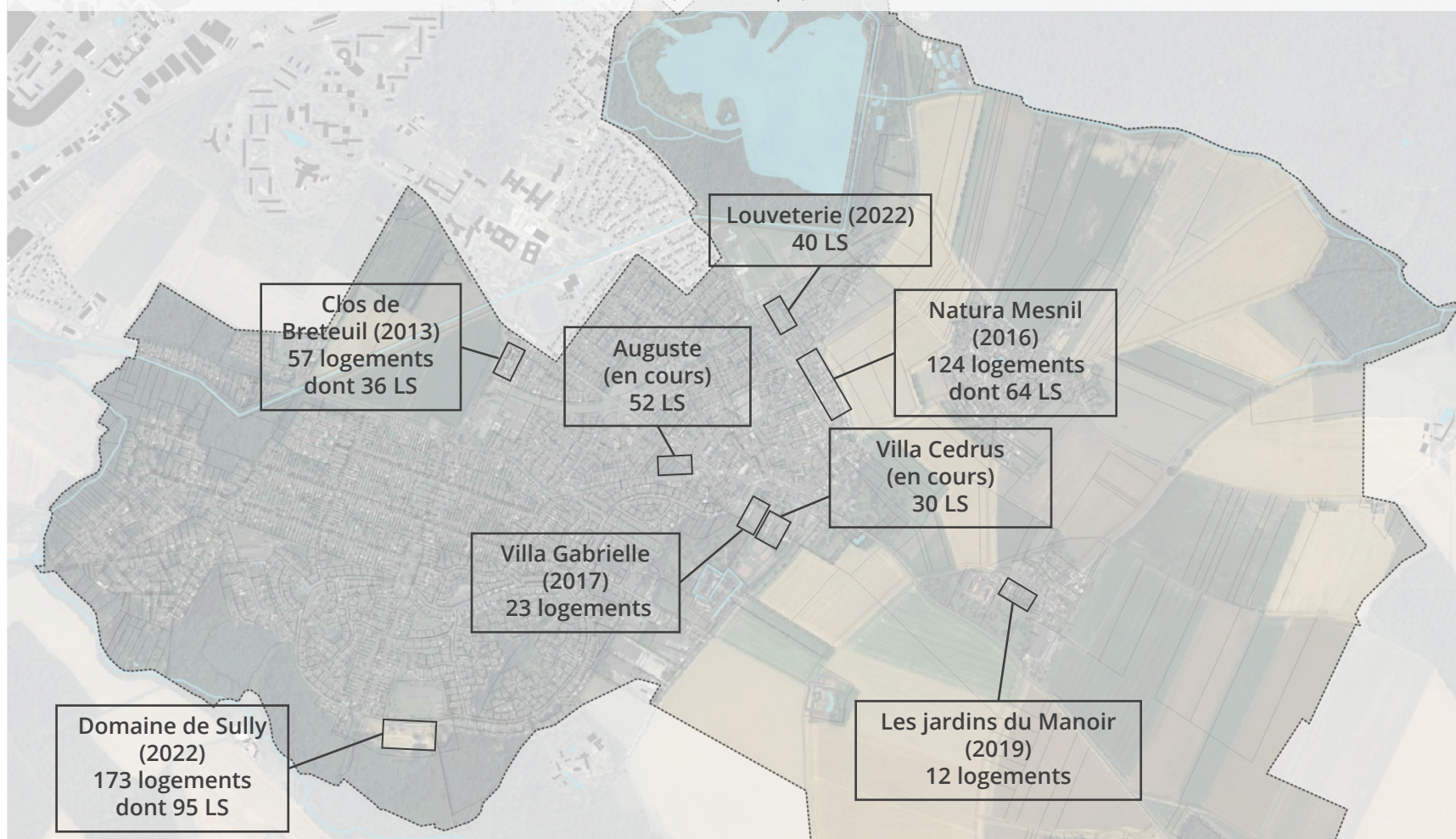


HABITAT

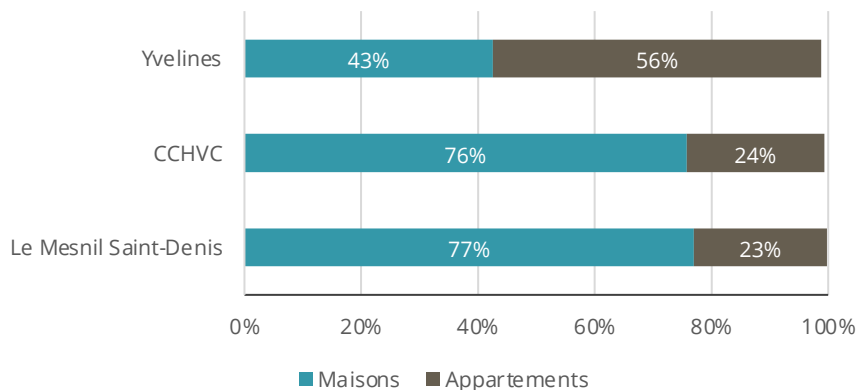
Depuis 2013, la commune du Mesnil-Saint-Denis a repris une croissance constructive lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants, après plusieurs décennies de stagnation.

Cette reprise constructive a été permise par la réalisation de plusieurs opérations, accueillant notamment du logement collectif et social.

Exemples de programmes de logements réalisés lors des 10 dernières années sur la commune - Nombre de logements et de logements sociaux (LS)
(Source : atopia)



Type de logements en 2019 (Source : INSEE RP)



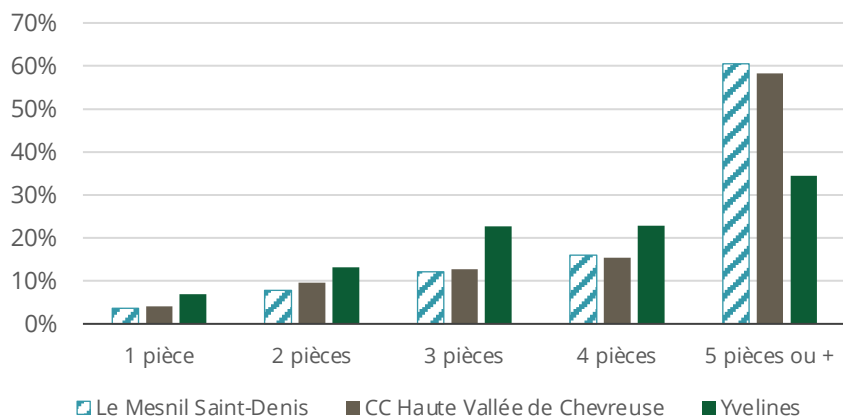
Des grandes maisons : le type de logements majoritaire sur la commune

Le parc de logements du Mesnil-Saint-Denis est majoritairement composé de maisons individuelles, qui comptent pour 77% des résidences principales. Cette proportion est semblable à celle que l'on retrouve sur la CCHVC, mais bien supérieure à celle du département (56% d'appartements).

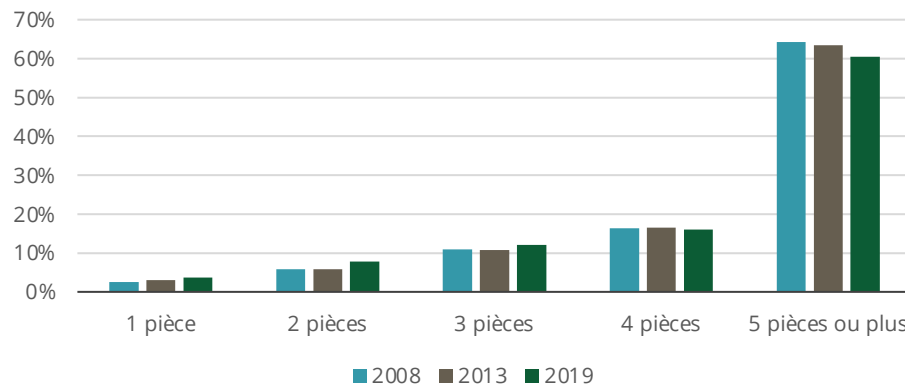
Cette prédominance de maisons a un impact sur la taille des logements. En effet, la majorité (60%) des résidences principales de la commune est composée de 5 pièces ou plus, un taux lui aussi comparable à celui de la CCHVC.

L'évolution récente nous montre toutefois que la proportion de grands logements est à la baisse, au profit des logements allant du 1 au 3 pièces, en accord avec le desserrement des ménages observé et la hausse des logements occupés par des personnes seules.

Surface des logements en 2019 (Source : INSEE RP)

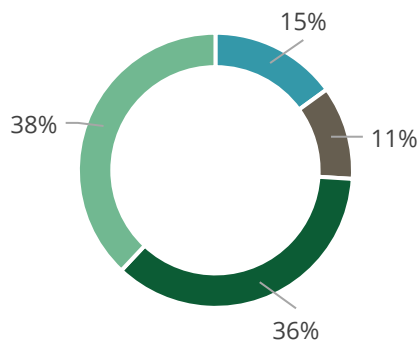


Evolution de la taille des résidences principales au Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



Besoins par type	2013 - 2019	
	% de la construction neuve	/ an
1/ Recomposition structurelle du parc	15%	7
2/ Renouvellement du parc ou mobilisation du bâti existant	11%	5
3/ Desserrement des ménages	36%	16
= Besoins du point mort	62%	27
4/ Développement démographique	38%	17
Total	100%	44

Les besoins en logement entre 2013 et 2019 (Source : atopia)



- 1/ Recomposition structurelle du parc
- 2/ Renouvellement du parc ou mobilisation du bâti existant
- 3/ Desserrement des ménages
- 4/ Développement démographique

Besoins en construction neuve sur la période 2013-2019

Le calcul du **point mort** sur une période donnée consiste à mesurer combien de logements il est nécessaire de construire pour conserver une population stable sur un territoire.

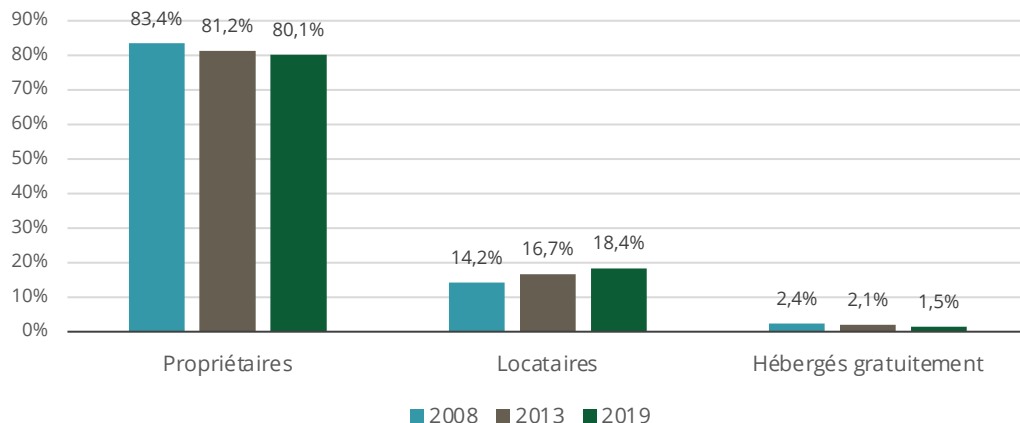
Il permet ensuite d'évaluer à quels besoins les constructions de logements ont répondu sur une période donnée.

En effet, la construction neuve a pour vocation de répondre à différents phénomènes : le desserrement des ménages, l'accueil de nouvelles populations, la destruction de certains logements, l'augmentation de la vacance ou de l'utilisation de logements comme résidence secondaire, etc.

Sur la période 2013-2019, le point-mort (nombre de logements minimum pour conserver la population) est de 27 logements par an, ce qui représente 62% de la construction neuve.

Sur cette période, la construction à destination des nouvelles populations est de 17 logements par an, soit 38% des constructions neuves.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales au Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



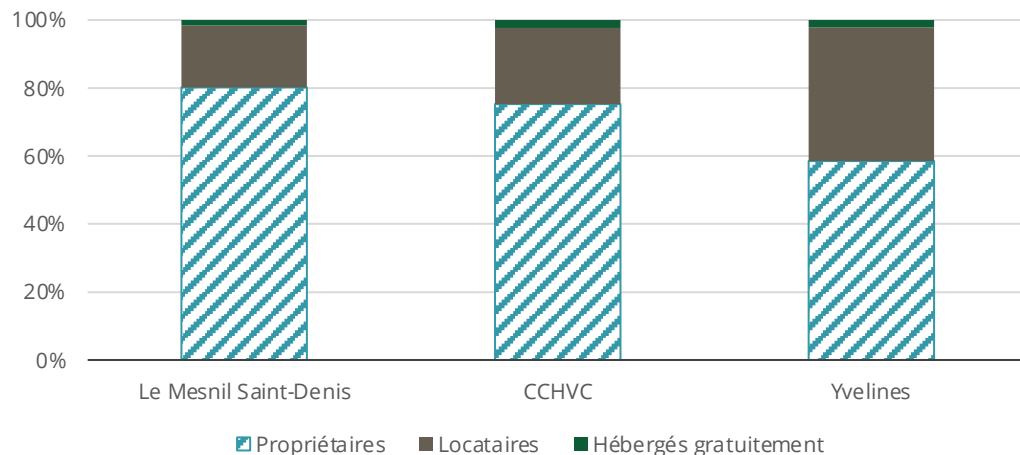
Un profil majoritaire de propriétaires résidant depuis longtemps dans leurs logements

La commune du Mesnil-Saint-Denis se démarque par l'importante proportion de ménages propriétaires de leurs logements, qui représentent 80,1% des occupants, contre seulement 75,3% à l'échelle de la CCHVC et 58,6% à l'échelle des Yvelines.

La dynamique récente montre toutefois une diminution de la part des propriétaires (-3,3% depuis 2008) au profit des locataires (+3,2% sur la même période).

L'ancienneté moyenne d'emménagement dans les logements (données Insee 2019) montre que les résidents du Mesnil-Saint-Denis vivent en moyenne depuis 17,4 ans dans leurs logements, contre 16,9 ans dans la CCHVC 14,7 ans dans les Yvelines.

Statut d'occupation des résidences principales en 2019 (Source : INSEE RP)



Répartition des logements sociaux au Mesnil-Saint-Denis (Source : Mairie)

Propriétaire	Adresse	Nombre de LS
Les Résidences Yvelines-Essonne	Rue de la Noue	20
Les Résidences Yvelines-Essonne	Rue de la Noue	21
Les Résidences Yvelines-Essonne	Rue de la Noue	23
SEQENS	3 rue Gassendi	9
SEQENS	17 rue Fontanier	12
SEQENS	9 rue Rodon	4
SEQENS	10 allée Saint-Philippe	1
SEQENS	13 allée Saint-Philippe	5
SEQENS	14 allée Saint-Philippe	4
SEQENS	6 sente de l'Eglise	20
SEQENS	3 sente de l'Eglise	15
SEQENS	2 sente de l'Eglise	18
SEQENS	13 avenue Charles de Gaulle	3
SEQENS	14 avenue Charles de Gaulle	6
SEQENS	15 avenue Charles de Gaulle	2
Versailles Habitat	Rue Charles de Selle	8
Versailles Habitat	Rue Charles de Selle	28
I3F	7-7bis-9-1-11bid-11ter-13 avenue de Picardie	47
I3F	7-7bis-9-1-11bid-11ter-13 avenue de Picardie	29
I3F	7-7bis-9-1-11bid-11ter-13 avenue de Picardie	19
I3F	8 bis rue du Général Leclerc	4
I3F	9 bis rue du Général Leclerc	6
I3F	10 bis rue du Général Leclerc	4
I3F	12/14 rue de la Louveterie	16
I3F	12/14 rue de la Louveterie	12
I3F	12/14 rue de la Louveterie	12

Un parc de logements sociaux en forte croissance sur la période récente

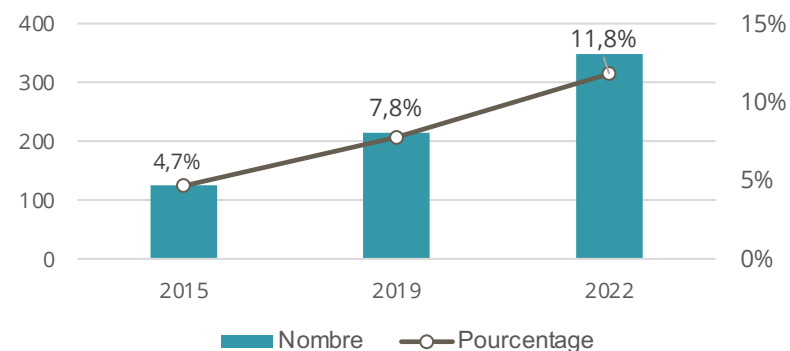
Au 1^{er} janvier 2022, Le Mesnil-Saint-Denis comptait 348 logements sociaux, soit un taux de 11,8% par rapport au nombre de résidences principales.

Si ce taux est en dessous de l'objectif de 25% fixé par la loi SRU, la commune a adopté depuis plusieurs années une politique volontariste pour compenser ces manques, avec notamment une croissance annuelle de 11,4% du nombre de logements locatifs sociaux entre 2015 et 2019.

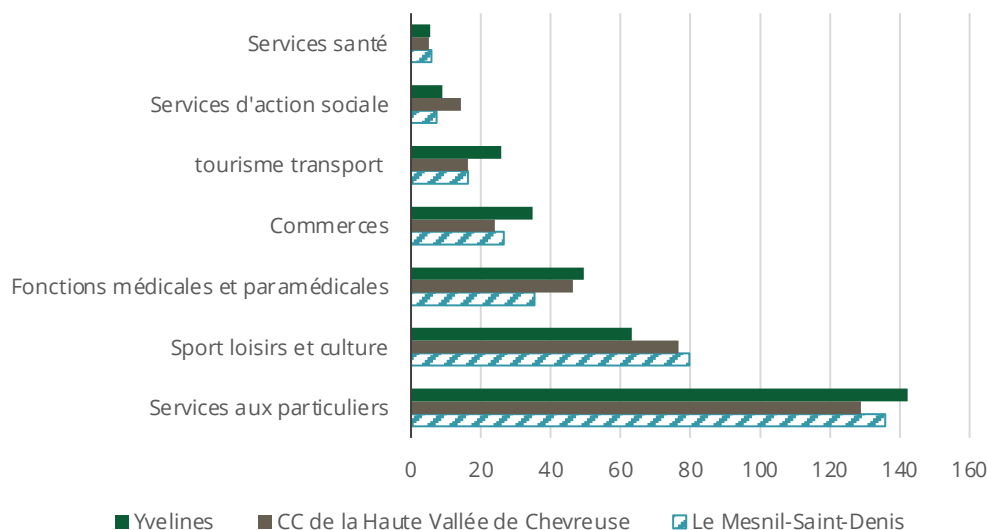
Cette augmentation vise à répondre à un fort besoin : ce sont en effet 180 demandes qui étaient en attente au 31 décembre 2021 sur la commune.

Les logements sociaux de la commune sont principalement situés hors du quartier du Bois du Fay, mais la volonté municipale est de tendre vers une harmonisation de cette répartition sur tout le territoire urbanisé.

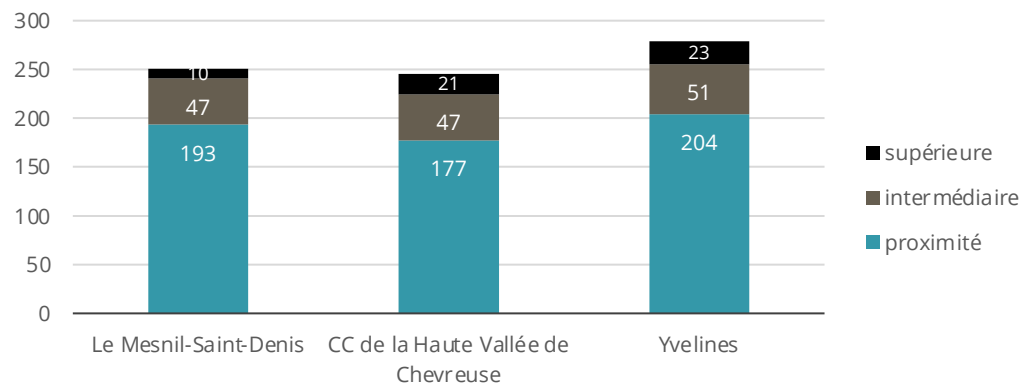
Evolution des Logements Sociaux au Mesnil-Saint-Denis (Source : RPLS, Mairie)



Taux d'équipements pour 10 000 habitants (Source : INSEE BPE)



Nombre d'équipements par gamme (pour 10 000 habitants)
(Source : INSEE BPE)



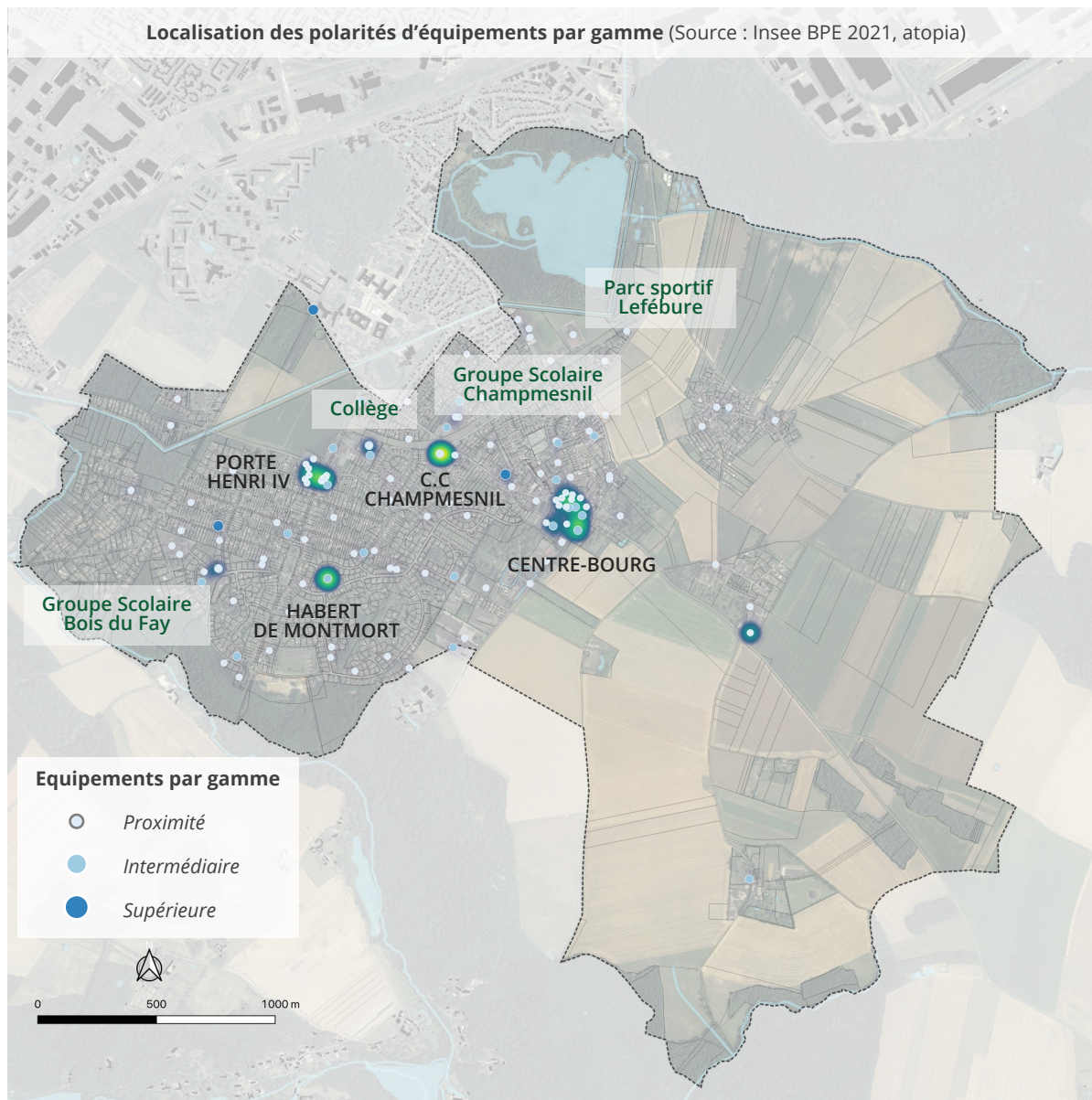
Un tissu dense d'équipements de proximité

Le Mesnil-Saint-Denis est une commune relativement bien équipée, qui répond aux besoins du quotidien de ses habitants.

Au sein de son espace de proximité, l'offre en service aux particuliers, en équipements de sport, loisirs et culture, ainsi qu'en services de santé (praticiens) est forte en comparaison des autres territoires.

L'offre en services de santé étant amenée à se renforcer, la commune semble équipée pour faire face au vieillissement de sa population constaté depuis plusieurs années.

Au niveau des gammes d'équipement, la commune semble sous-équipée en équipement de gamme supérieure (d'après la typologie établie par l'Insee), ce qui démontre un besoin pour les habitants de se déplacer sur des communes extérieures pour répondre à leurs besoins ponctuels (médecins spécialistes, hypermarchés, cinéma, gare, etc.)



Des polarités bien identifiées

Les équipements du Mesnil-Saint-Denis sont bien identifiés, et réparties autour de quatre pôles principaux :

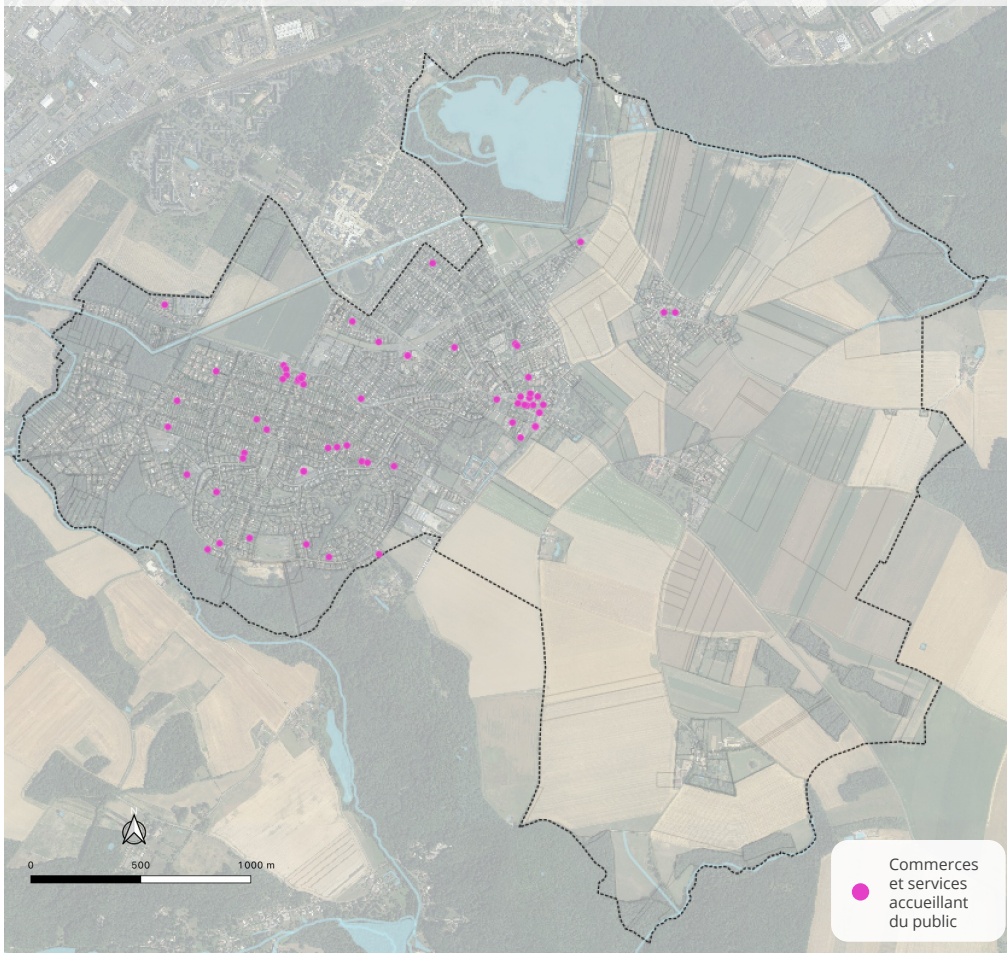
- la porte Henri IV au nord-ouest du territoire,
- le Centre Commercial de Champmesnil au nord, le long de la coulée verte,
- l'espace commercial rue Habert de Montmort, à proximité des résidences du Château,
- le Centre-Bourg historique, à l'est de la zone urbanisée et en limite des zones agricoles.

Ces polarités accueillent des équipements de proximité et des équipements de gamme intermédiaire, et maillent le territoire de façon équilibrée.

Bon à savoir :

La gamme de proximité regroupe des services qui sont présents dans le plus grand nombre de communes. La gamme supérieure rassemble des équipements plus rarement implantés et plus souvent implantés dans les principales villes. La liste Insee des équipements par gamme est disponible en annexe.

Localisation des commerces et services recevant du public sur la commune
(Source : Insee BPE 2021, atopia)



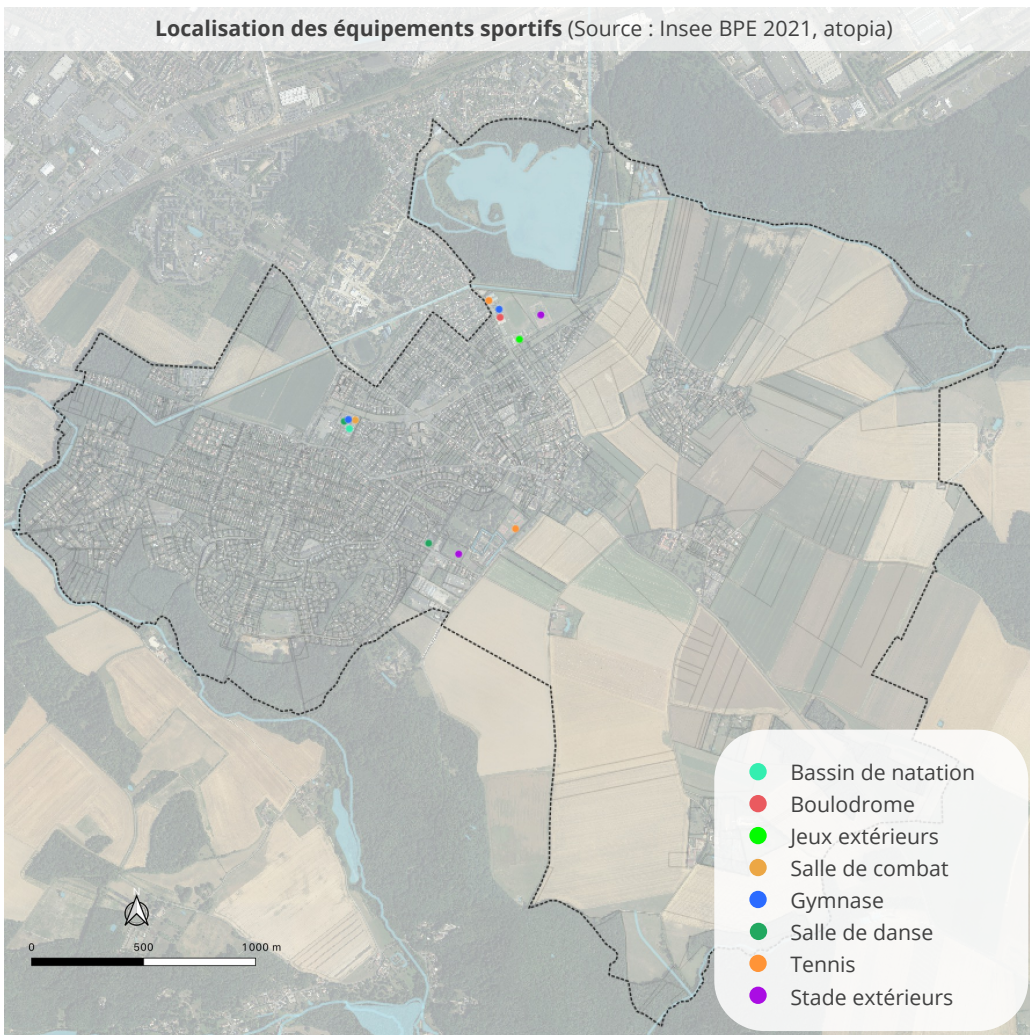
Des commerces principalement localisés sur les polarités existantes

Les localisations des commerces et services accueillant du public se superposent aux polarités précédemment identifiées. La Porte Henri IV, le Centre Commercial Champmesnil et le Centre Bourg constituent les principaux points de rencontre.

L'analyse de la Base Permanente des Équipements de l'INSEE permet d'apprécier le bon maillage du territoire en termes de commerces alimentaires et non-alimentaires de proximité, mais aussi le manque de grands commerces, comme identifié précédemment.

La proximité des zones commerciales et d'activité, situées notamment sur les territoires limitrophes de Coignières ou de La Verrière, explique en partie ces manques et offrent des solutions de repli pour les habitants.

Localisation des équipements sportifs (Source : Insee BPE 2021, atopia)



Une commune bien maillée en équipements sportifs

Le Mesnil-Saint-Denis compte plusieurs équipements sportifs, parmi lesquels une piscine et un gymnase intercommunaux, le Parc des Sports Guy Lefébure (composé d'un gymnase, de deux tennis couverts, un terrain de basket et trois terrains de football), le stade du Château en accès libre, des courts de tennis, un boulodrome, un skate-park, un terrain de tir à l'arc, ainsi que des salles spécialisées (danse, combat, escrime, etc.).

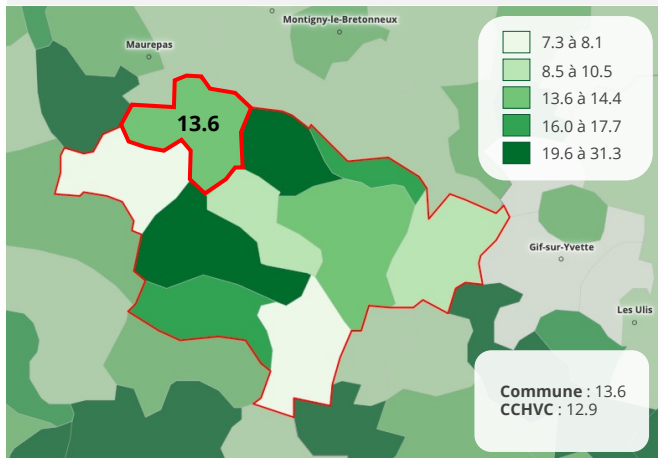
L'Association Sportive du Mesnil-Saint-Denis (ASMD) recense 16 sections sportives.

Ce dynamisme permet à la commune d'être labellisée « Ville Active et Sportive ».

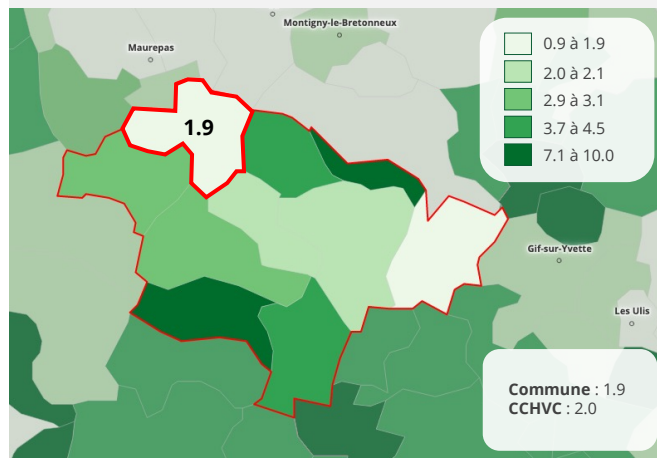
EQUIPEMENTS

Comparatifs du taux d'équipement (par catégorie, pour 1 000 habitants) du Mesnil-Saint-Denis par rapport à la CC Haute Vallée de Chevreuse

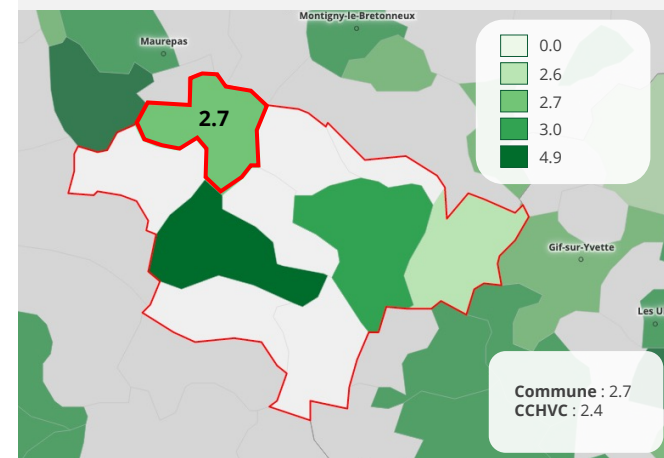
Services aux particuliers pour 1 000 hab. (2021)



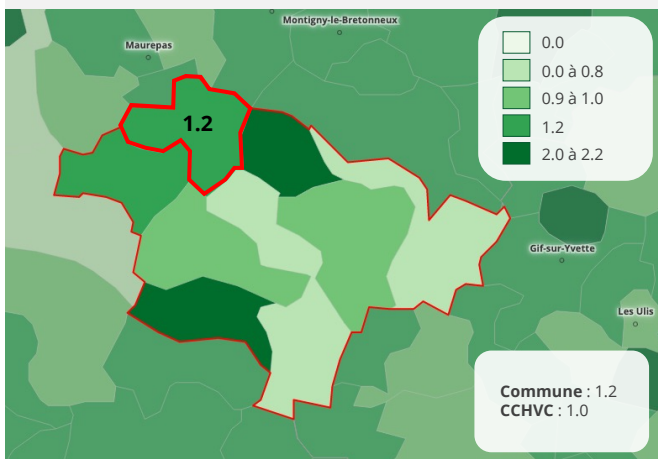
Equipements de sport et loisir pour 1 000 hab. (2021)



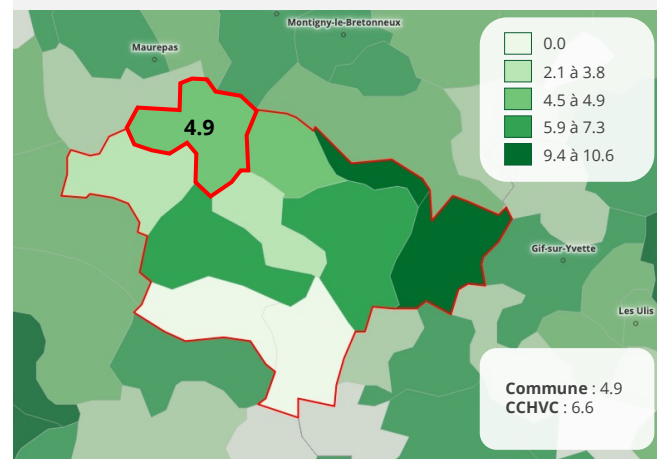
Taux de commerces pour 1 000 hab. (2021)



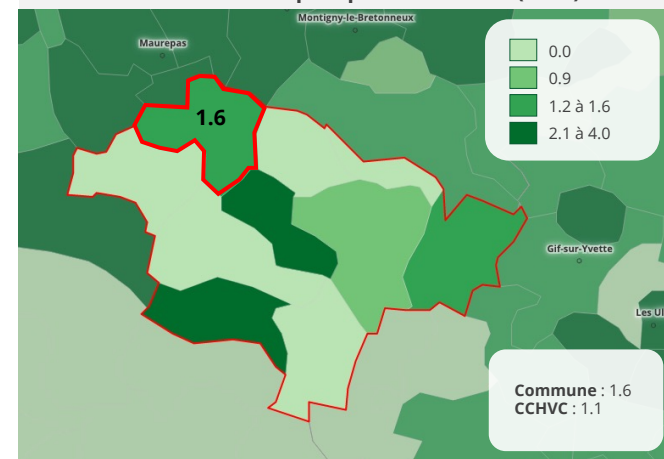
Equipements de l'enseignement pour 1 000 hab. (2021)



Equipements - services de la santé pour 1 000 hab. (2021)



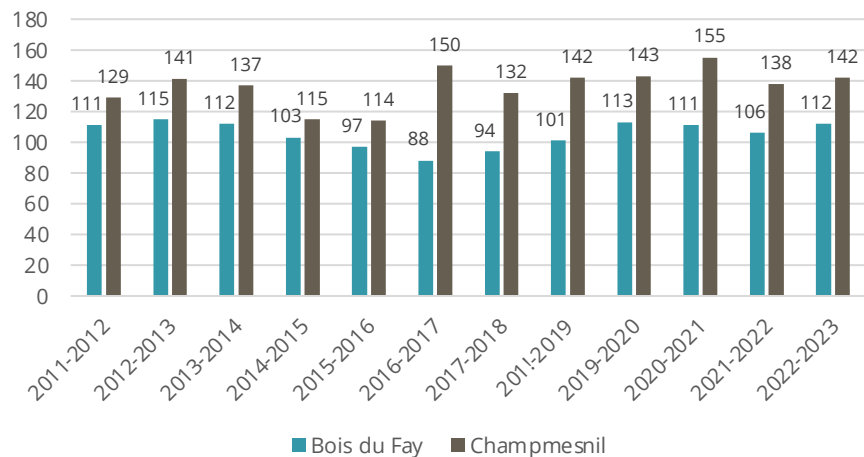
Services de transport pour 1 000 hab. (2021)



Source : Géoclip, Insee BPE 2021

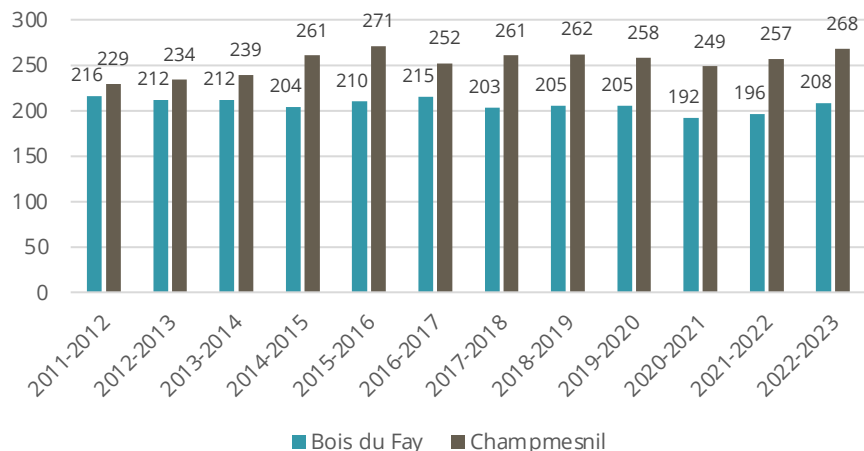
Effectifs de rentrée des écoles maternelles de 2011 à 2022

(Source : Données Municipales)



Effectifs de rentrée des écoles élémentaires de 2011 à 2022

(Source : Données Municipales)



L'accueil scolaire des élèves de maternelle et de primaire

L'accueil des maternelles et primaires est opéré sur la commune par deux groupes scolaires, Bois du Fay et Champmesnil.

Ecoles maternelles, pour la rentrée 2022 :

- L'école maternelle Champmesnil accueille 142 élèves répartis dans 5 classes, soit 28 enfants par classe ;
- L'école maternelle Bois du Fay accueille 112 élèves répartis dans 4 classes, soit 28 enfants par classe.

Ecoles élémentaires, pour la rentrée 2022 :

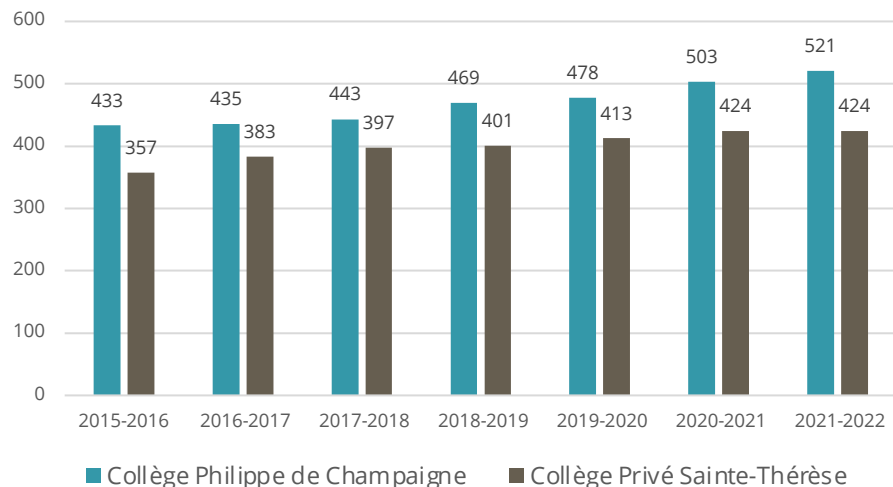
- L'école élémentaire Champmesnil accueille 268 élèves répartis dans 10 classes ;
- L'école élémentaire Bois du Fay accueille 208 élèves répartis dans 8 classes.

Sur la période récente, on observe une stabilisation des effectifs des deux écoles maternelles après une forte croissance à partir de 2016, notamment impulsée par Champmesnil.

Les effectifs de primaire sont eux relativement stables, même si l'on observe une légère tendance à la baisse sur l'école du Bois du Fay depuis 2016.

Effectif de rentrée 2022	Ecole Maternelle	Ecole élémentaire
Bois du Fay	112	208
Champmesnil	142	268
Total	254	476

Effectifs de rentrée des collèges de 2015 à 2021
(Source : Données départementales)



Collège Philippe de Champagne (Source : Département des Yvelines, Flickr)

Effectifs des collèges du Mesnil-Saint-Denis

Deux collèges sont présents sur la commune :

- Le collège Philippe de Champagne, situé avenue de Breteuil, accueillant 521 élèves à la rentrée 2021 ;
- Le collège privé Sainte-Thérèse, accueillant 424 élèves à la rentrée 2021.

Sur les dernières années, on remarque une augmentation linéaire du nombre d'élèves du collège Philippe de Champagne, alors que les effectifs de rentrée se sont maintenus au même niveau entre 2020 et 2021 pour le collège Sainte-Thérèse.

Le collège Philippe de Champagne est doté d'une Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire (ULIS), qui comptait 11 élèves inscrits en 2021 (7 élèves en 5^e, 4 élèves en 4^e).

La commune n'abritant pas de lycée, les élèves sont généralement orientés vers deux lycées situés sur la commune voisine de Maurepas.

Collèges	Effectifs de rentrée 2021
<i>Philippe de Champagne</i>	521
<i>Sainte-Thérèse</i>	424
Total	945

EQUIPEMENTS

Futurs besoins scolaires sur la commune

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Besoin classes mater	9	10	10	10	10	10
Capacité actuelle mater	9	9	9	9	9	9
<i>Nb de classe libre</i>	0	-1	-1	-1	-1	-1

Besoin classes élèm	18	19	19	19	20	20
Capacité actuelle elem	22	22	22	22	22	22
<i>Nb de classe libre</i>	4	3	3	3	2	2

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Besoin classes mater	10	10	10	10	10	10
Capacité actuelle mater	9	9	9	9	9	9
<i>Nb de classe libre</i>	-1	-1	-1	-1	-1	-1

Besoin classes élèm	20	20	20	20	20	20
Capacité actuelle elem	22	22	22	22	22	22
<i>Nb de classe libre</i>	2	2	2	2	2	2

Source : Etude prospective scolaire, Filigrane Programmation, 2021

Projection des effectifs scolaires sur les prochaines années

Une étude prospective a été réalisée en avril 2021, visant à déterminer les futurs besoins scolaires de la commune.

Prenant en compte les projets d'aménagement connus, elle a permis de privilégier l'option de réhabilitation du groupe scolaire du Bois du Fay permettant la création d'une classe de maternelle. En effet, les prévisions anticipent un besoin d'une classe de maternelle supplémentaire sur la commune à partir de la rentrée 2023.

Les besoins scolaires ont été considérés comme absorbables dans le patrimoine existant en élémentaire : le besoin d'une classe supplémentaire sur Champmesnil pourra être résolu par l'accueil d'une classe sur le groupe scolaire du Bois du Fay grâce au rééquilibrage de la carte scolaire.

Localisation de l'offre dédiée à la petite enfance au Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)



Offre de petite enfance

Plusieurs équipements dédiés à la petite enfance sont implantés au Mesnil-Saint-Denis :

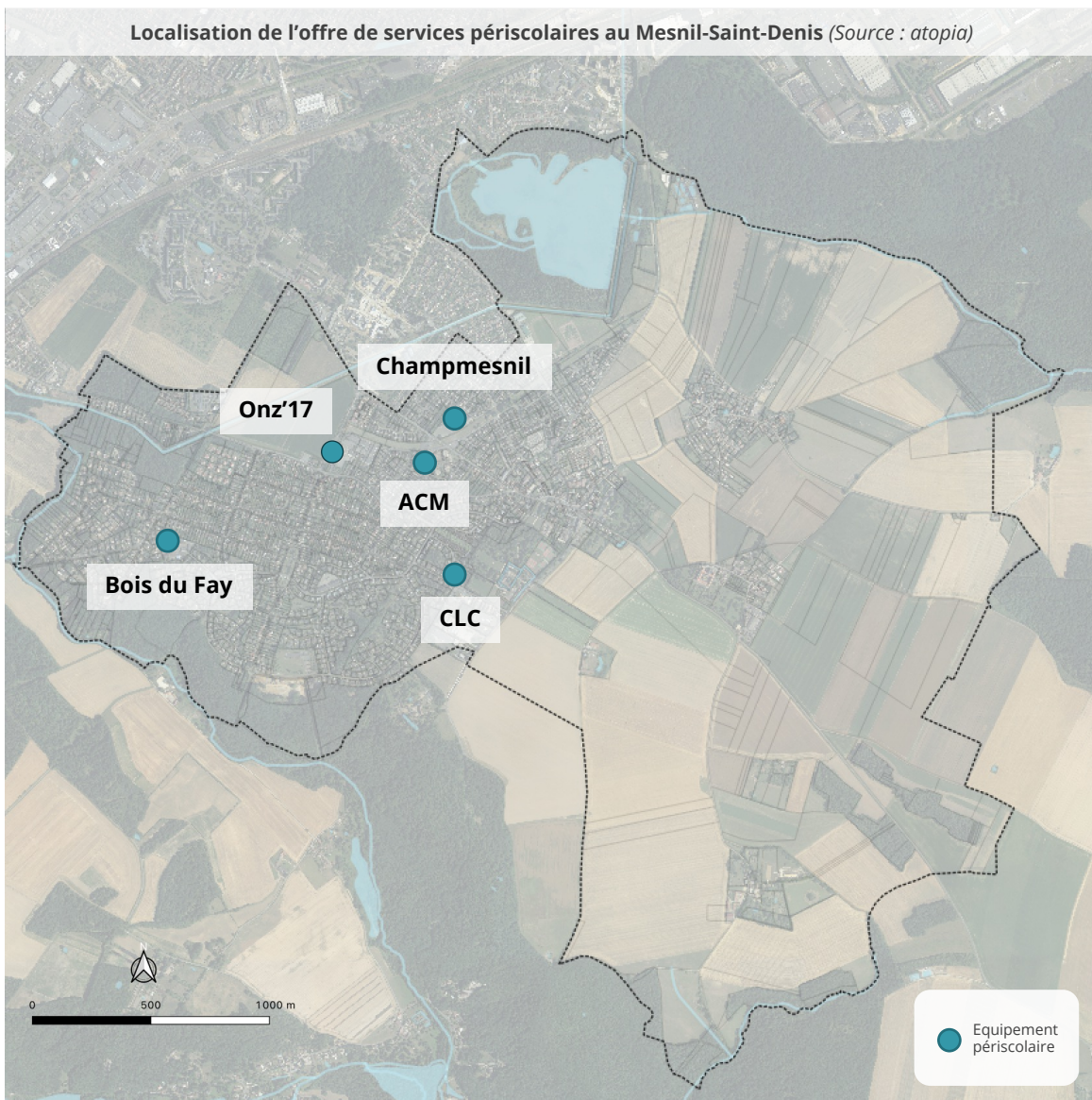
- Un multi-accueil de 35 places (25 berceaux en accueil régulier, 10 en accueil occasionnel) « Les Mesniloups du Bourg » ;
- Trois micro-crèches d'un total de 30 places (« Les Champmesniloups », « Les Mesniloups de Breteuil », « Le Village ») ;
- Un Relais Petite Enfance (RPE, ex-RAM) « Les Castelloups » ;
- Un Lieu d'Accueil Enfants-Parents (LAEP), le Scoubidou.

Au 1^{er} janvier 2023, ces structures sont complétées par la présence de six auxiliaires parentales et de 18 assistantes maternelles.



Multi-accueil Les Mesniloups du Bourg (Source : Mairie)

Localisation de l'offre de services périscolaires au Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)



Une offre de services périscolaires manquante pour les 11-17 ans

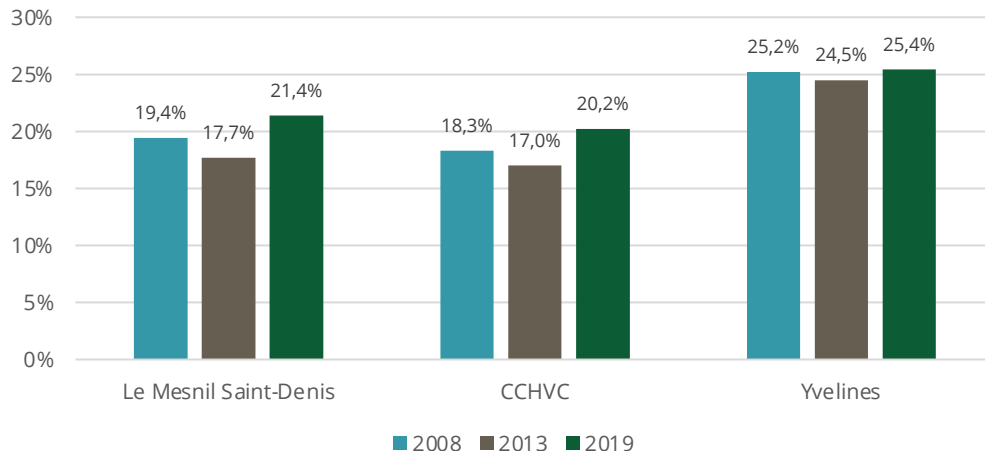
La commune est équipée de plusieurs équipements permettant d'accueillir les jeunes publics en dehors des salles de classe :

- L'Accueil Collectif de Mineurs (ACM) Pierre Tornade au 2 rue du Pavé d'Argent. Dédié aux enfants de 3 à 10 ans, il est ouvert de 7h30 à 19h et a une capacité de 200 enfants ;
- Les enfants de 3 à 10 ans peuvent aussi être pris en charge par le service d'accueil de loisirs périscolaires au sein des groupes scolaires Bois du Fay et Champmesnil ;
- L'offre périscolaire des 11-17 ans est peu développée, hormis l'accueil « onz'17 » labellisé par la CAF et la DDCS. Des stages d'activité et de découverte sont proposés par l'association sportive du Mesnil-Saint-Denis hors vacances. Pendant celles-ci, cette tranche d'âge ne dispose d'aucune possibilité d'accueil.

La commune est par ailleurs équipée d'un Centre de Loisirs et Culture (CLC), localisé Avenue du Maréchal Joffre, ainsi que d'un Conseil Municipal des Jeunes (CMJ) mis en place afin de donner la parole aux jeunes et de leur transmettre l'apprentissage de la vie démocratique. Il est constitué d'élèves de primaire et du collège.

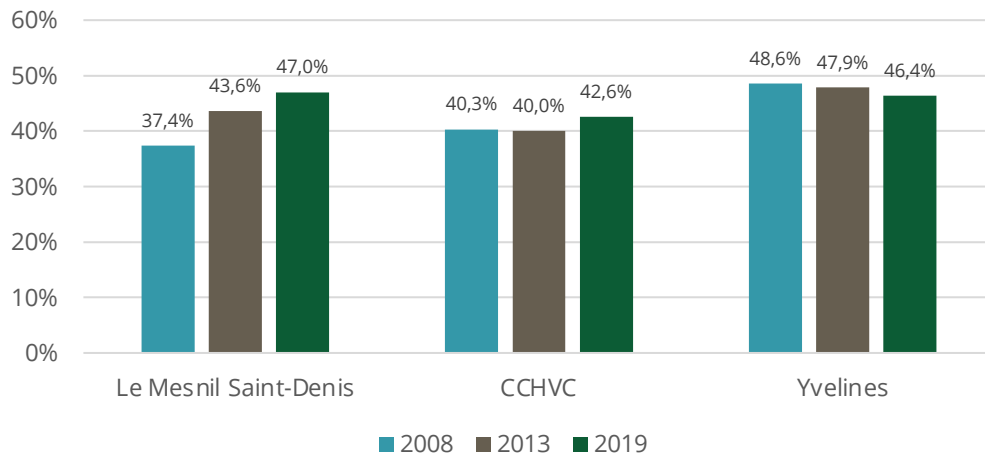
Part des 65-79 ans vivant seuls

(Source : Analyse des besoins sociaux, 2021)



Part des plus de 80 ans vivant seuls

(Source : Analyse des besoins sociaux, 2021)



Personnes âgées

Comme constaté précédemment, 17% de la population du Mesnil-Saint-Denis est âgée de 60 et 74 ans, et 10% est âgée 75 ans ou plus.

Sur la commune, 21% des personnes âgées de 65 à 79 ans vivent seules, et cette proportion monte à 47% pour les personnes de plus de 80 ans.

L'isolement des personnes âgées tend à s'accroître depuis quelques années : +2% de personnes vivant seules entre 2008 et 2019 pour la catégorie 65-79 ans, et +10% pour les personnes de plus de 80 ans sur la même période.

La commune abrite L'EHPAD Le Fort Manoir, situé dans le hameau du Mousseau et qui dispose d'une capacité de 71 places. Cet établissement est toutefois voué à quitter le territoire.

En soutien de cet établissement, plusieurs associations proposent des aides à domicile :

- ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural)
- Association Petits-Fils
- Association L'Ange Gardien

POINTS D'APPUI

- Une **commune attractive** auprès des résidents des territoires limitrophes
- Une **dynamique démographique** repartant **à la hausse depuis 2013**
- Des **nouveaux programmes de logements** répondant aux besoins de diversification du parcours résidentiel
- Un parc de **logements sociaux** qui s'étoffe et permet de répondre de manière plus régulière à une forte demande
- Des polarités **d'équipements de proximité** permettant de répondre aux besoins quotidiens des Mesnilois
- Une offre importante **en équipements scolaires, sportifs** et un **réseau associatif important**

POINTS DE VIGILANCE

- Un **vieillessement de la population** observé depuis plus de 10 ans
- Un **solde naturel neutre** depuis 2008
- Une **diminution linéaire de la part des couples** (avec ou sans enfant) depuis 2008, au profit des personnes seules (= enjeux de typologie de logements)
- Un parc de logements **relativement ancien**
- Des **enjeux énergétiques importants** au vu de l'âge du bâti

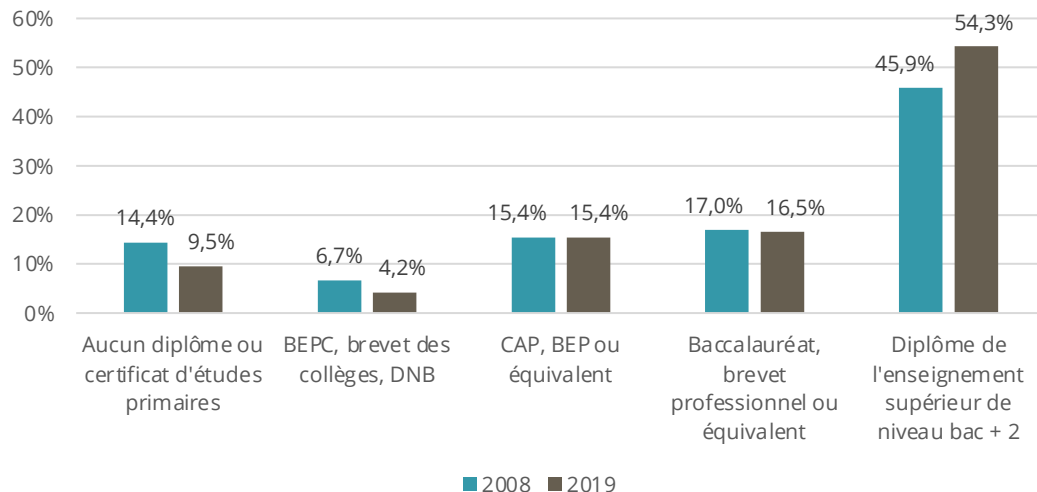
Travailler au Mesnil-Saint-Denis

- Profils économiques de la population
- Activités économiques
- Mobilités domicile / travail
- L'agriculture au Mesnil-Saint-Denis

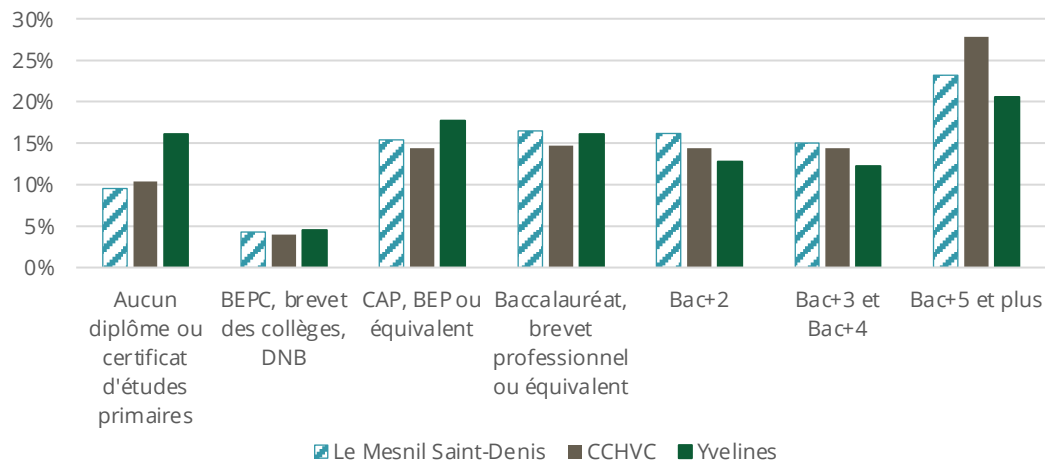


PROFILS ECONOMIQUES DE LA POPULATION

Evolution des diplômes les plus élevés détenus par les plus de 15 ans non scolarisés du Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



Répartition des diplômés à différentes échelles (Source : INSEE RP)



Une part importante de diplômés du supérieur

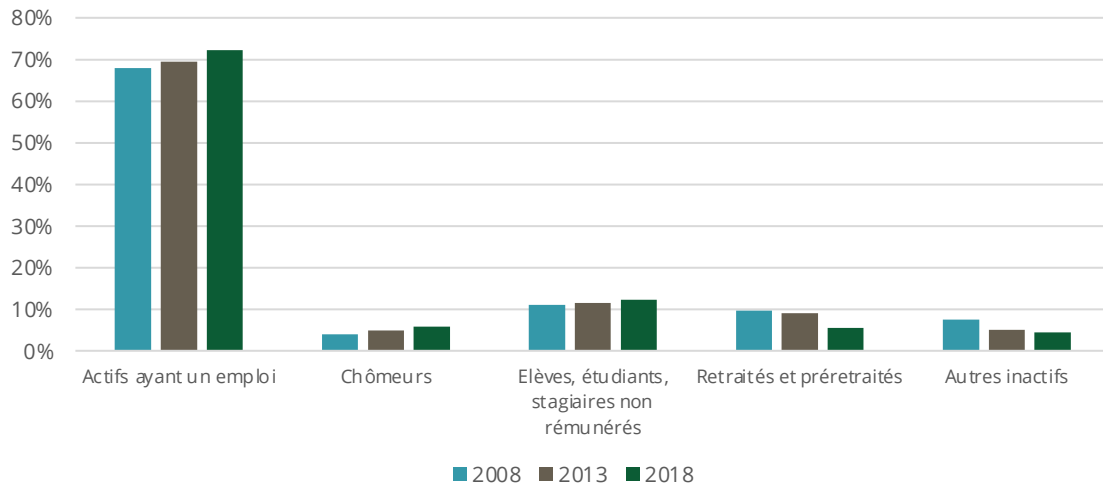
En 2019, plus de la moitié de la population de plus de 15 ans non scolarisée est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur, un chiffre en hausse de 8,4% par rapport à 2008.

Dans le même temps :

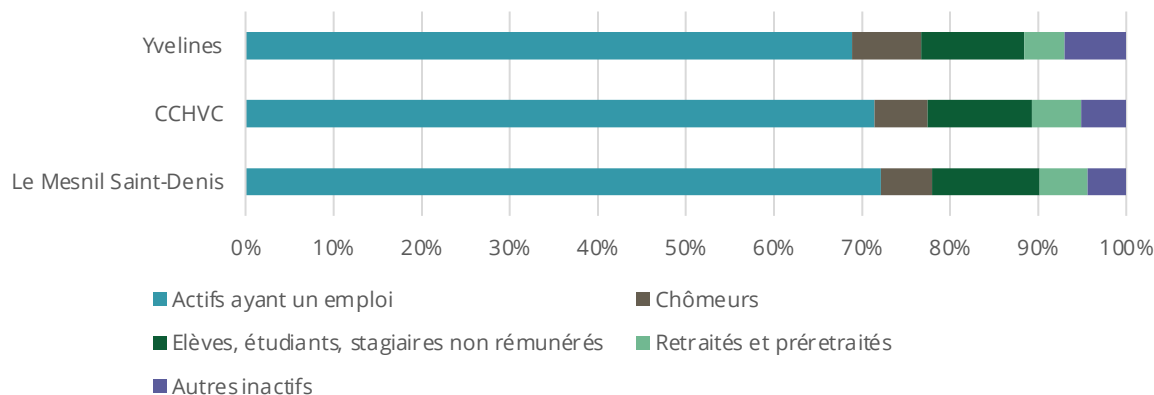
- La part de population ne détenant aucun diplôme ou certificat d'étude primaire a diminué de 4,9% ;
- La part de population détenant le BEPC, le Brevet des collèges ou le DNB a diminué de 2,5% ;
- Le taux de titulaires du CAP/BEP ou équivalent est resté stable ;
- Le taux de titulaires du Bac, Brevet professionnel ou équivalent a diminué de 0,5%.

La population du Mesnil-Saint-Denis bénéficie, tout comme l'intercommunalité, d'un bon niveau de haut-diplômés au sein de sa population, avec notamment une forte proportion de titulaires d'un Bac + 5 ou supérieur (23,2% pour la commune, 20,6% pour les Yvelines).

Evolution de l'activité des 15-64 ans au Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



Occupation de la population de 15-64 ans en 2019 à différentes échelles (Source : INSEE RP)



Une proportion d'actifs occupés en hausse depuis 10 ans

En 2019, le nombre d'actifs au Mesnil-Saint-Denis est de 3 110, soit 77,9% de la population en âge de travailler (15-64 ans). Ce taux, en hausse de 3,2% par rapport à 2013, est légèrement plus élevé que les moyennes de la CCHVC (77,5%) et départementales (76,7%).

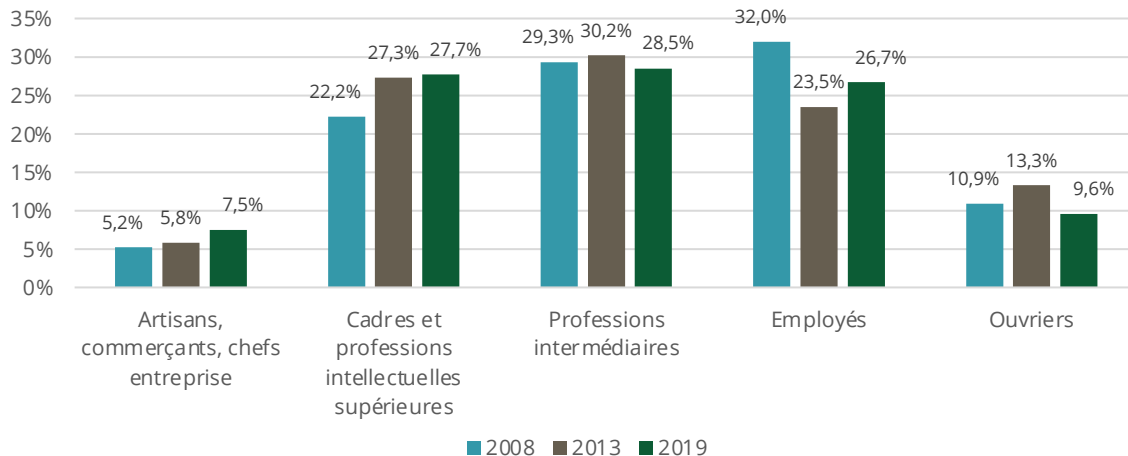
Parmi la population âgée de 15 à 64 ans, on dénombre :

- 72,2% d'actifs ayant un emploi, en hausse de 2,7% depuis 2013 ;
- 5,8% de chômeurs, en hausse de 0,9% depuis 2013) ;
- 22,1% d'inactifs (retraités ou préretraités, étudiants ou stagiaires non-rémunérés et autres inactifs), en baisse de 3,6% depuis 2013 .

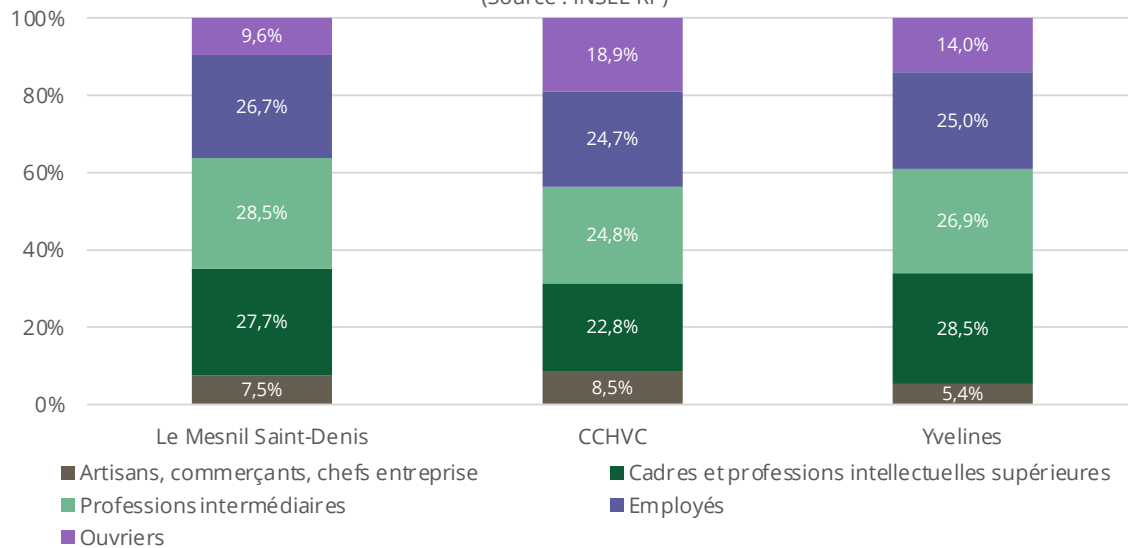
La commune présente un taux de chômage inférieur aux moyennes intercommunales (6,0%) et départementales (7,8%).

PROFILS ECONOMIQUES DE LA POPULATION

Evolution de la répartition des catégories socio-professionnelles au Mesnil-Saint-Denis (2019) (Source : INSEE RP)



Catégories socioprofessionnelles des emplois à différentes échelles (2019) (Source : INSEE RP)

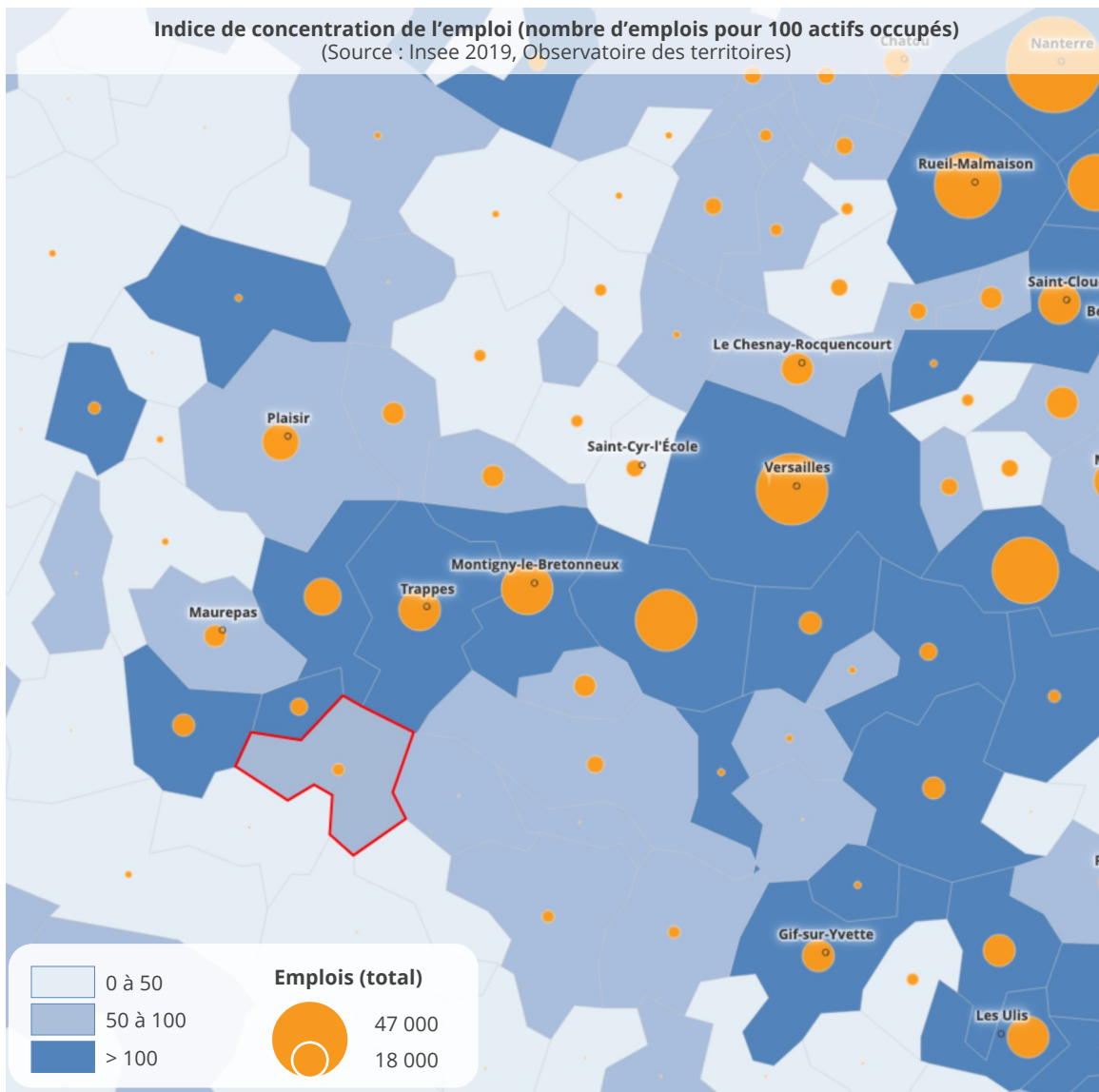


Une grande diversité de CSP

Les emplois du Mesnil-Saint-Denis sont très diversifiés, avec en 2019 une répartition équilibrée entre les cadres (27,7% des emplois), les professions intermédiaires (28,5%) et les employés (26,7%). Les ouvriers comptent pour 9,6% des emplois, et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise pour 7,5%.

La tendance sur les dix dernières années laisse observer une augmentation de la part des cadres (+5,5% entre 2008 et 2019) et de celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+2,3%), une diminution de celle des employés (-5,3%), et une stabilité dans les autres catégories socioprofessionnelles.

Comparativement à la CCHVC et au département, le Mesnil-Saint-Denis présente une plus grande proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures qui, combinée à la forte proportion de population diplômée de l'enseignement supérieur, contribue à un niveau de vie relativement favorable sur la commune.



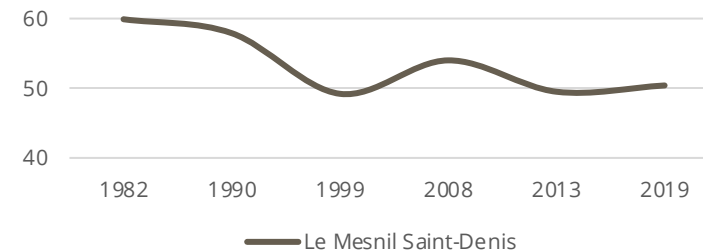
Une concentration d'emplois qui indique une commune résidentielle

D'après le recensement de 2019, la commune abrite 1 414 emplois, en baisse de 3,1% par rapport à 2013 et de 13,9% par rapport à 2008. Dans la CCHVC, seuls Chevreuse (1 733 emplois) et Saint-Rémy-lès-Chevreuse (2 301) abritent plus d'emplois.

L'indice de concentration de l'emploi est de 50,4 emplois pour 100 actifs occupés, soit près d'un emploi pour deux actifs occupés, ce qui engendre un nombre important de navettes domicile-travail pour les actifs du territoire. Cet indice est stable depuis la fin des années 1990.

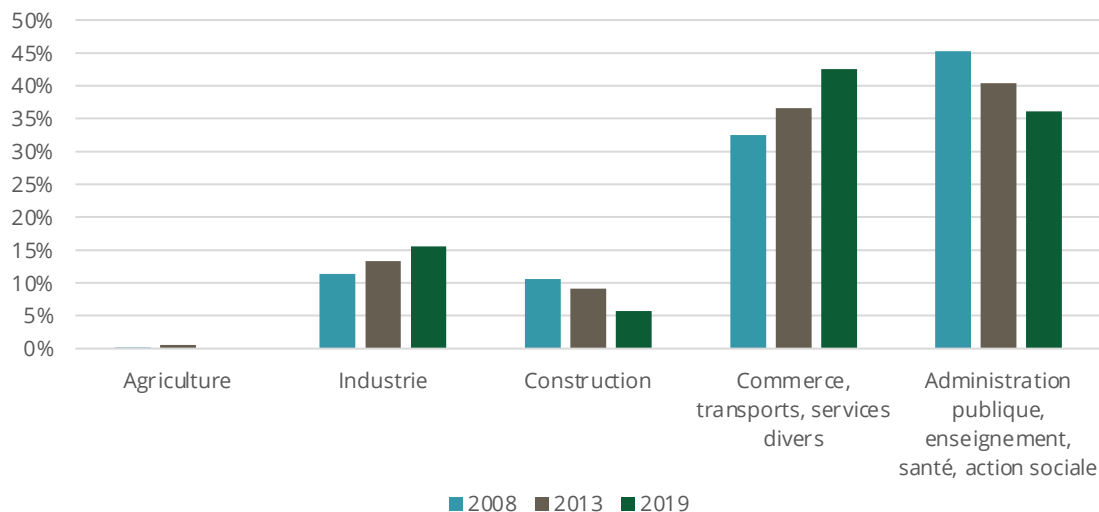
La proximité avec les pôles d'emploi locaux (CA de Saint-Quentin-en-Yvelines) ou régionaux (accès aisé à La Défense, Montparnasse, et la Métropole du Grand Paris en général) peut être considérée comme une opportunité pour les actifs de s'installer au Mesnil-Saint-Denis tout en travaillant sur un autre territoire.

Evolution de l'indice de concentration de l'emploi au Mesnil-Saint-Denis

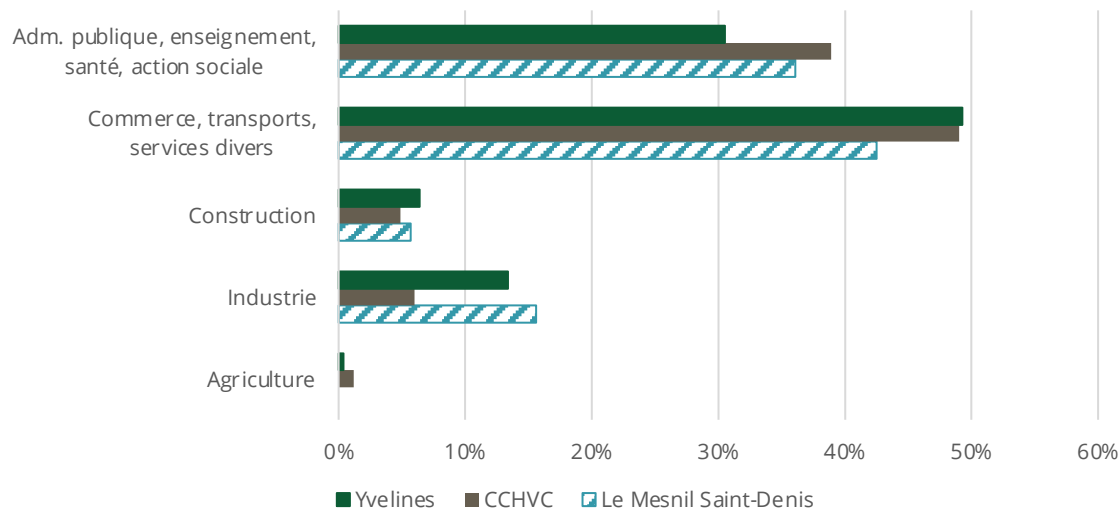


ACTIVITES ECONOMIQUES

Evolution des emplois par secteur d'activité au Mesnil-Saint-Denis (Source : INSEE RP)



Comparaison des emplois par secteur d'activité à différentes échelles (Source : INSEE RP)



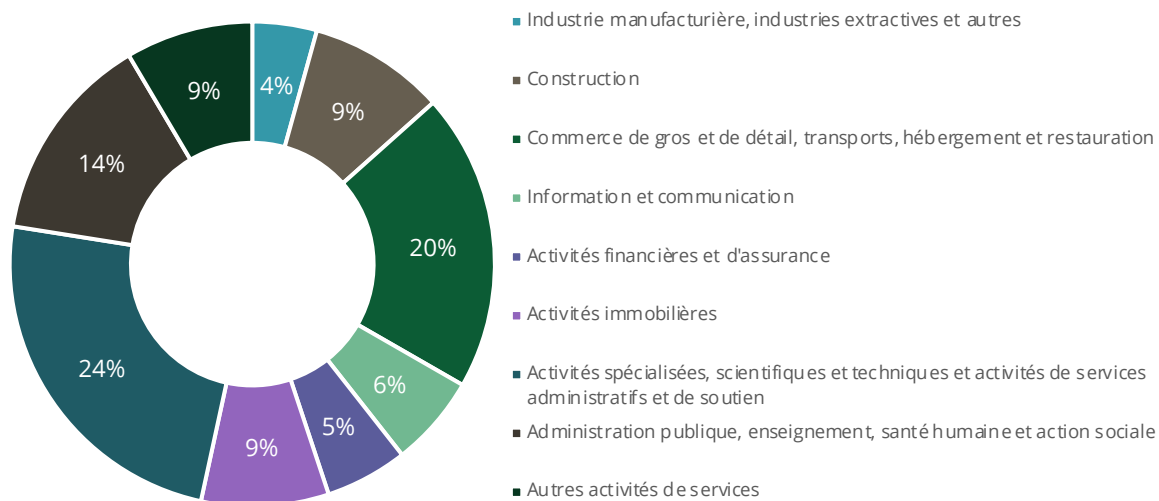
Des emplois principalement dans les secteurs du commerce, des services et du secteur public

En 2019, la majorité des emplois du Mesnil-Saint-Denis se situe dans le secteur du commerce, des transports et des services divers (42,5% des emplois), qui dépasse pour la première fois le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, dont la part a baissé de manière continue entre 2008 et 2019 et compte maintenant pour 36,1% des emplois.

Le secteur de l'industrie est lui en hausse depuis 2008, et compte pour 15,6% des emplois en 2019.

Ce secteur est sur-représenté dans les emplois par rapport aux moyennes intercommunales (6%) et départementales (13,4%).

Répartition des établissements par secteur d'activité (Source : INSEE RP)



Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020	Nombre
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	22
Construction	46
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	101
Information et communication	31
Activités financières et d'assurance	28
Activités immobilières	43
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	122
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	71
Autres activités de services	43

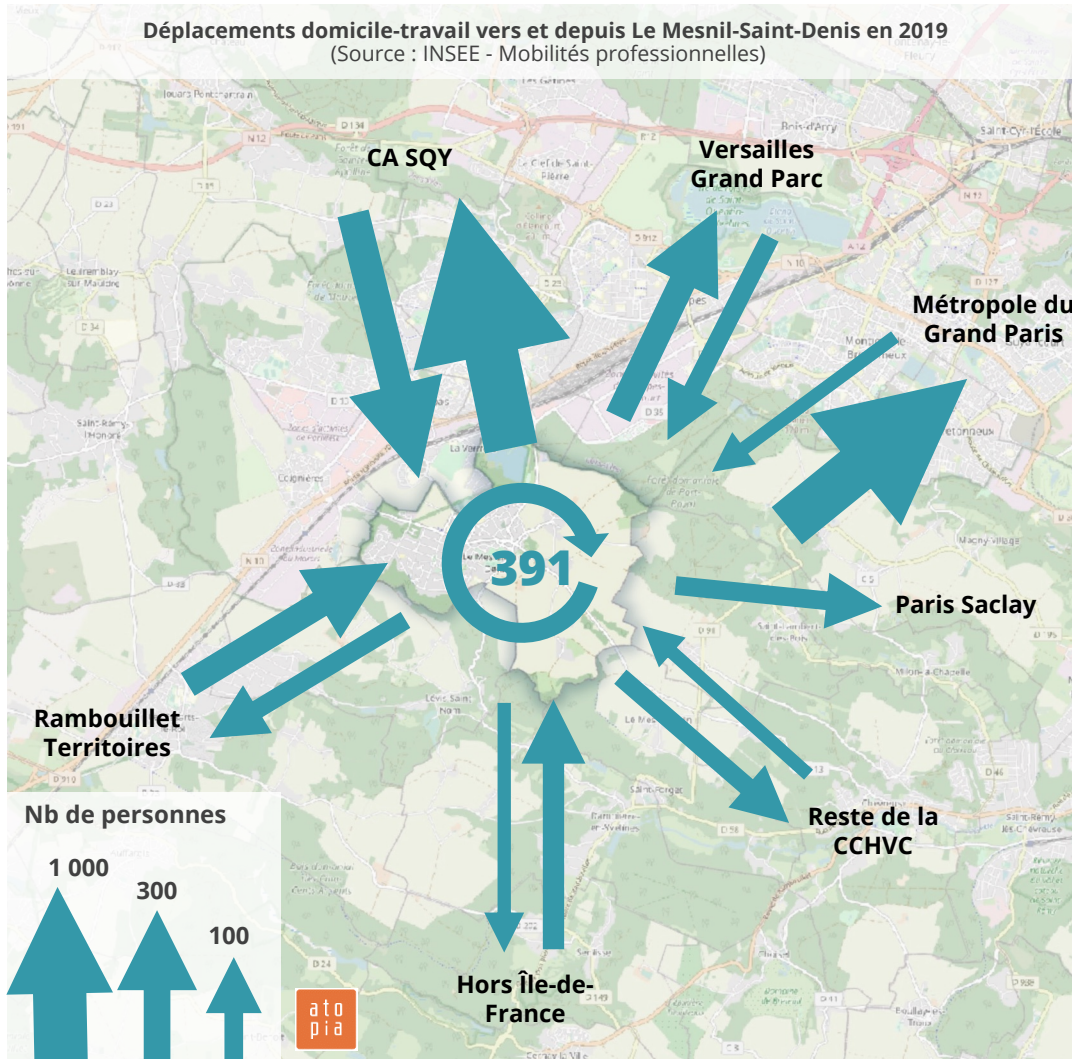
Une forte proportion d'établissements commerciaux et de services

Au 31 décembre 2020, la commune accueillait 507 établissements actifs, principalement dans le secteur des activités spécialisées et de services administratifs (24,1%), des commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (20%) ou de la construction (14%).

Les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien requièrent de la main d'œuvre au niveau de formation élevé, et leur prédominance est en adéquation avec la haute proportion de cadres et de diplômés du supérieur sur la commune du Mesnil-Saint-Denis.

Le secteur de l'industrie, bien que pourvoyeur de 15,6% des emplois, ne compte que pour 4,3% des établissements actifs, preuve que chaque établissement du secteur emploie un nombre d'actifs en moyenne plus élevé que pour les autres secteurs.

Les établissements sont des unités de production géographiquement individualisées, mais dépendantes de l'unité légale (l'entreprise). Ces unités de production sont les mieux adaptées à une approche géographique de l'économie. (Insee)



Des échanges d'actifs importants avec Saint-Quentin-en-Yvelines et la Métropole du Grand Paris

Chaque jour, plus de mille actifs viennent de l'extérieur du territoire communal pour travailler sur le Mesnil-Saint-Denis. La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) est l'EPCI « envoyant » le plus grand nombre d'actifs sur la commune (291/jour), suivi de Rambouillet Territoires (218/jour), Versailles Grand Parc (100/jour) et Paris-Saclay (95/jour).

Dans l'autre sens, une grande majorité des actifs Mesnilois (plus de 1 000) se déplacent vers SQY pour aller travailler. La Métropole du Grand Paris (753/jour) et Versailles Grand Parc (320/jour) attirent eux aussi de nombreux résidents au Mesnil-Saint-Denis.

Les flux internes à la commune (résidents du Mesnil-Saint-Denis travaillant sur la commune) concernent quant à eux 391 actifs, soit 13% des Mesnilois ayant un emploi et 28% des emplois du territoire.

Depuis le Mesnil-Saint-Denis	Nombre	Vers le Mesnil-Saint-Denis	Nombre
CA SQY	1073	CA SQY	291
Grand Paris	753	Rambouillet Territoires	218
Versailles Grand Parc	320	CA Versailles Grand Parc	101
Rambouillet Territoires	96	Grand Paris	63
Paris-Saclay	95	Portes Euréliennes d'IDF	61
CCHVC	65	CC HVC	51

Une activité agricole qui se maintient et fait la part belle aux grandes cultures

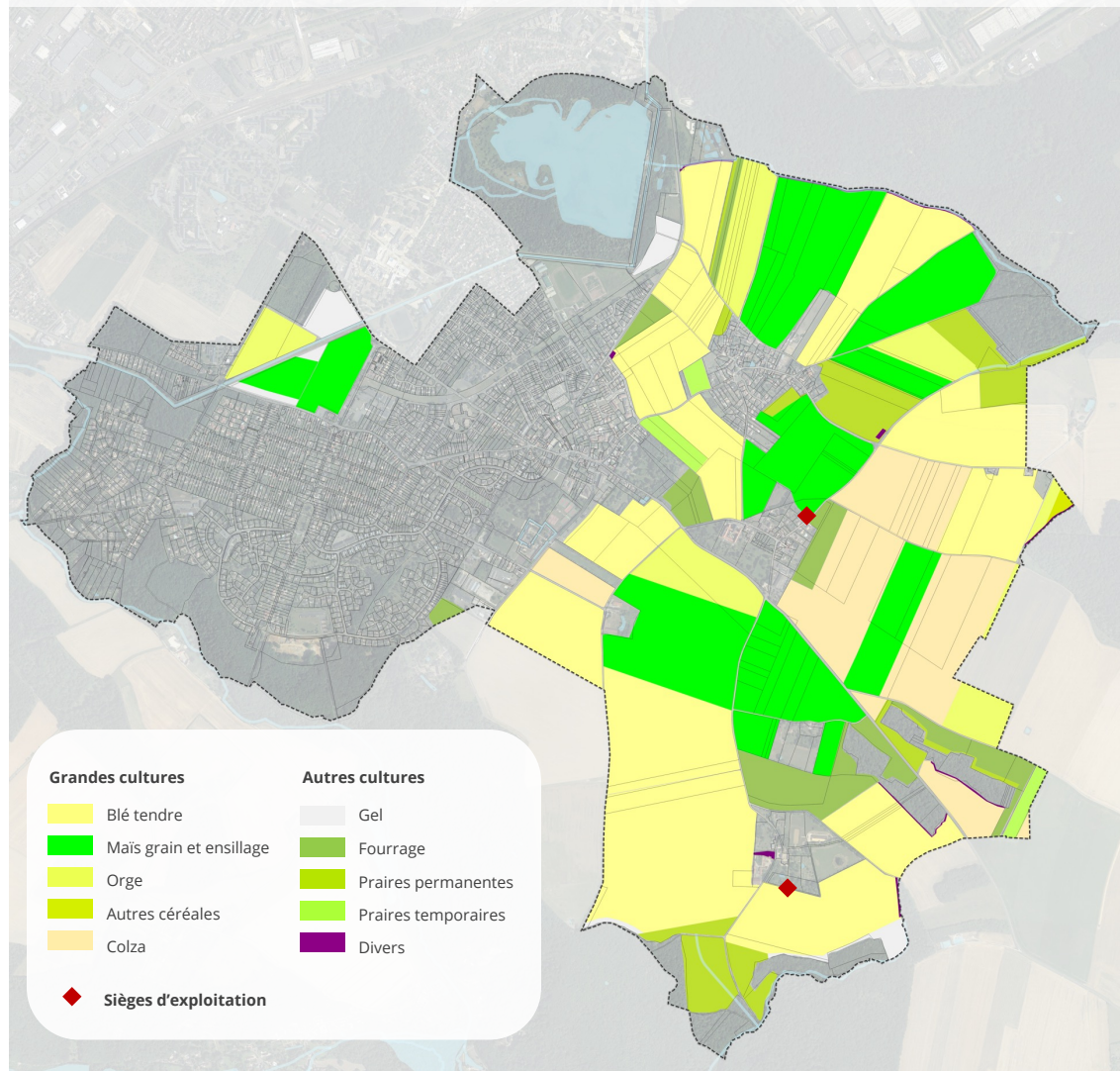
Les données issues du Recensement Agricole 2020 montrent un maintien de l'activité agricole par rapport à 2010, avec un nombre d'exploitations constant sur le territoire communal (4) et une Superficie Agricole Utilisée (SAU) en hausse de 64% sur la période, probablement due à une différence de déclaration entre les deux périodes plutôt qu'à une augmentation des surfaces agricoles de la commune.

La majorité des terres cultivées sont occupées par les grandes cultures et les prairies. Deux sièges d'exploitation sont localisés sur la commune, l'un au Grand Ambésis, l'autre au Mousseau.

L'activité agricole de la commune vit aussi au travers des AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne), Les Paniers d'Autrefois (distribution aux communs du Château) et AMAPlanète (distribution au CLC).

	2010	2020
Nombre d'exploitations	4	4
SAU (ha)	280	460

Registre Parcellaire Graphique 2021 - Types de cultures au Mesnil-Saint-Denis (Source : IGN)



POINTS D'APPUI

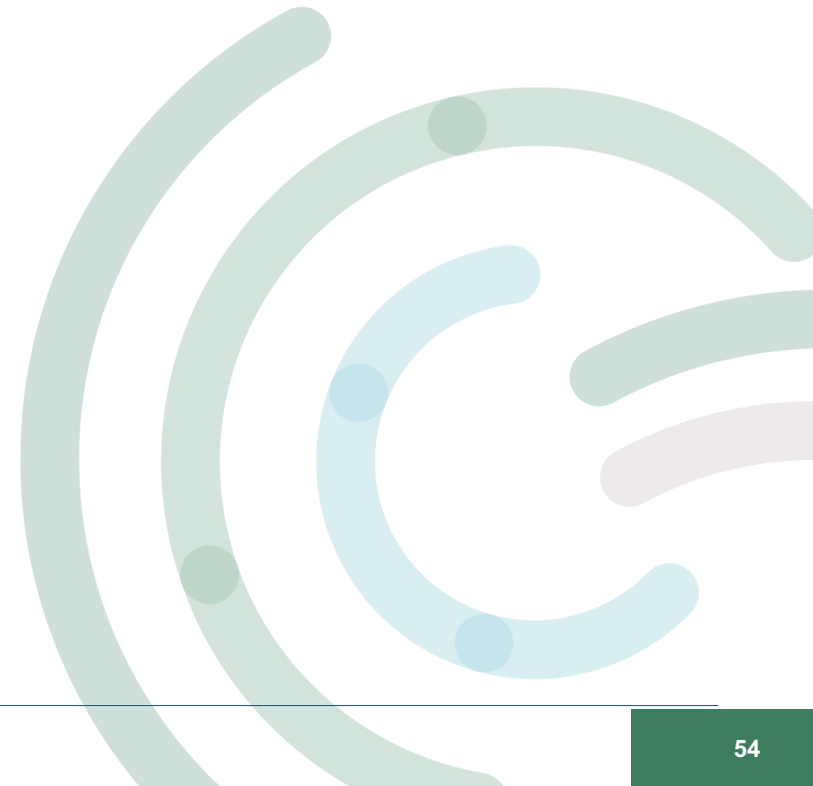
- Une population **fortement diplômée** et aux **revenus élevés**
- Une bonne **diversité des emplois**, répartis équitablement entre cadres, professions intermédiaires et employés
- Des **créations d'entreprise en forte hausse** depuis 2016
- Une proportion de **l'industrie forte** par rapport aux territoires de comparaison
- Un secteur des **commerces et services en croissance**
- Une **SAU en forte hausse** entre 2010 et 2020 et un maintien des exploitations agricoles
- Un accès aisé aux **différents pôles économiques principaux** (MGP, SQY) via la proximité de transports en communs et des infrastructures routières

POINTS DE VIGILANCE

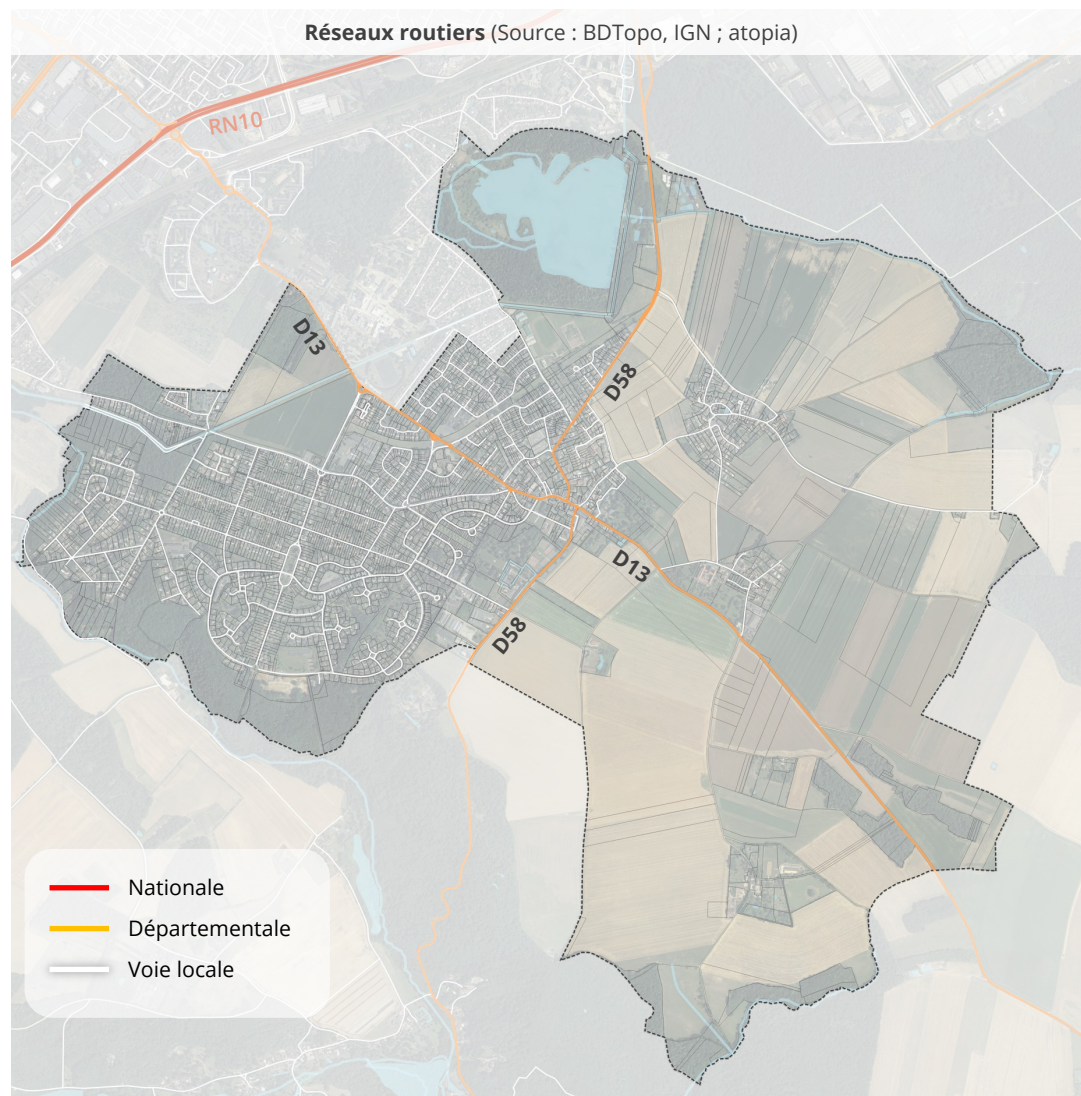
- Un **indice de concentration de l'emploi** témoin d'une commune résidentielle (un emploi pour deux actifs occupés)
- Une **baisse du nombre d'emplois** depuis 2013
- Une **concurrence commerciale** des zones d'activités économiques voisines
- Le **Centre-Commercial Champmesnil** en perte de vitesse et d'attractivité
- Des surfaces agricoles en majorité dédiées aux **grandes cultures (constat)**

Se déplacer au Mesnil-Saint-Denis

- Les réseaux routiers
- Le stationnement
- Les transports en commun
- Les itinéraires cyclables
- Les sentes et randonnées



LES RESEAUX ROUTIERS



Une trame viaire structurée autour de deux routes départementales

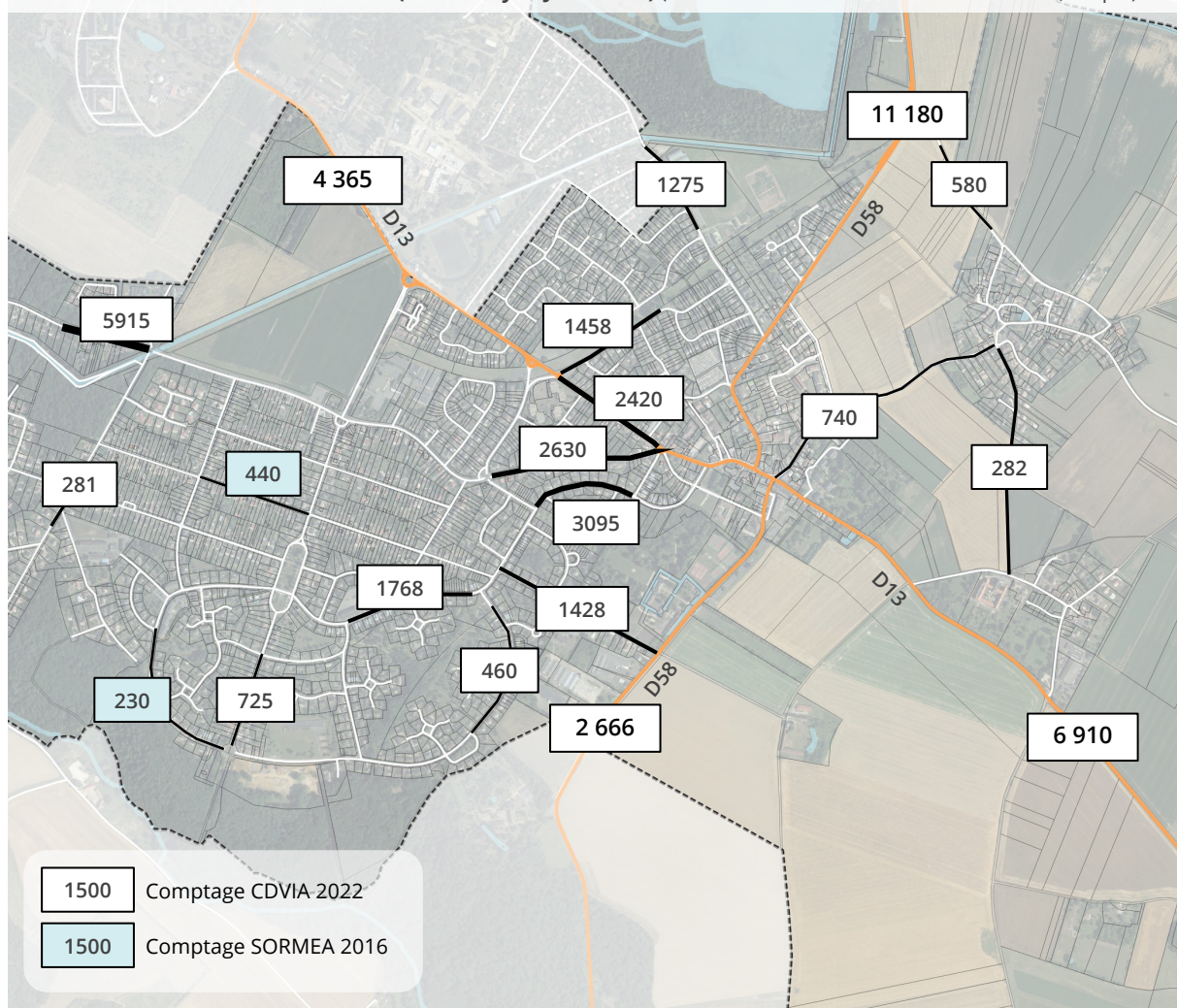
Le réseau routier du Mesnil-Saint-Denis est composé de deux routes départementales, la D58 (axe Nord-Sud) et la D13 (axe Est-Ouest) qui se croisent au niveau du bourg, à côté de l'Eglise.

A partir de ces deux axes s'organise un réseau de proximité, constitué de places (Henri IV, Eglise, ronds-points) et d'une desserte locale maillant les quartiers et les hameaux de la commune.

Si la commune n'est pas traversée par la RN10, elle s'inscrit toutefois dans son aire d'influence ce qui lui permet de se placer de façon indirecte dans le réseau routier régional Paris-Versailles-Rambouillet, sans toutefois subir une fracture urbaine trop marquée et les nuisances associées.

LES RESEAUX ROUTIERS

Le trafic routier sur la commune (Trafic Moyen Journalier) (Source : Etude de circulation 2022 CDVIA, atopia)



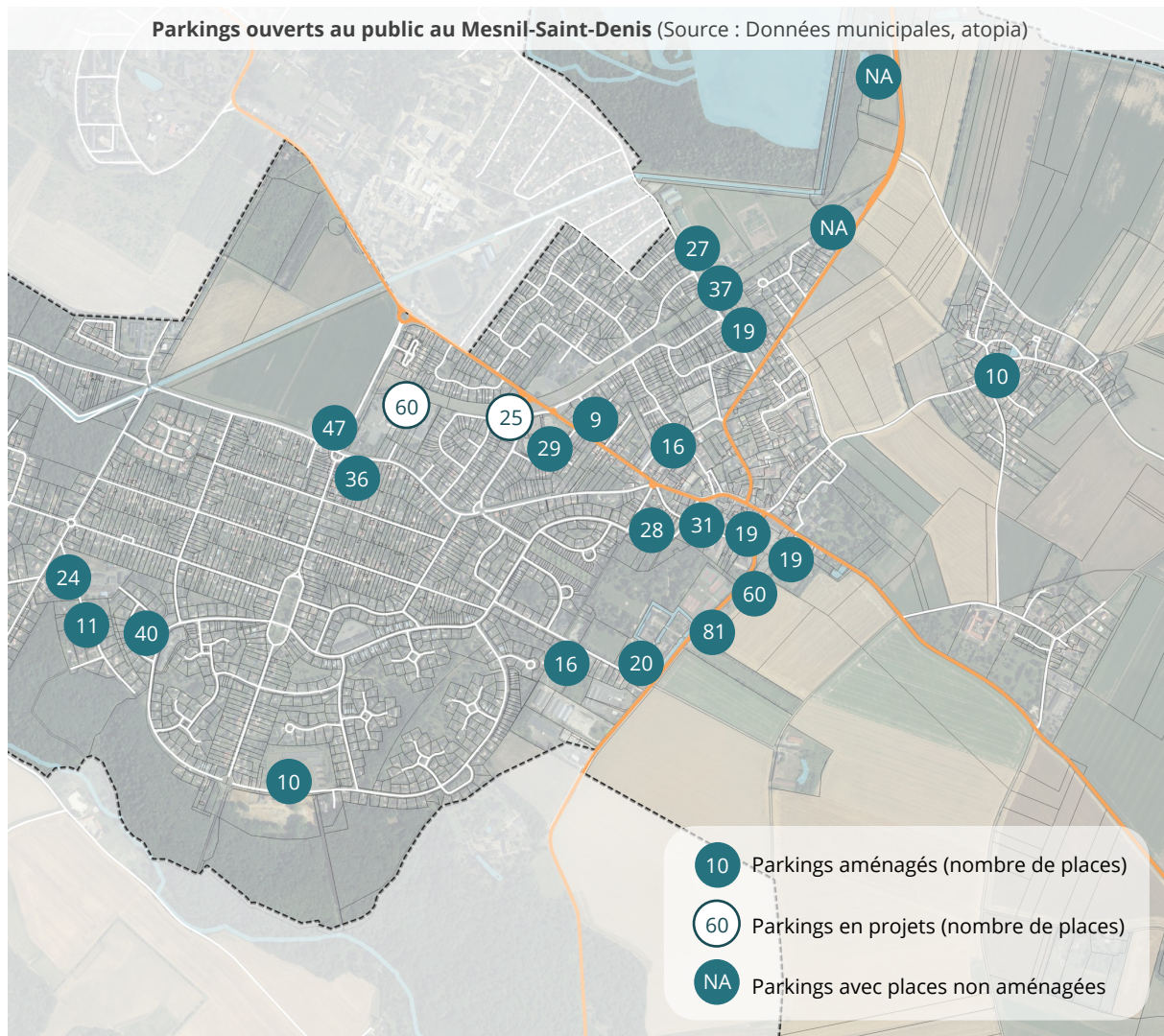
Un trafic routier important sur la commune

Le trafic moyen journalier est assez élevé sur la commune, notamment sur les axes départementaux :

- La partie Nord de la D58 qui mène à La Verrière, Trappes et Maurepas, est l'axe le plus traversé, avec plus de 11 000 passages journaliers en moyenne. L'accès facilité à la RN10 explique notamment cette importante fréquentation.
- La partie Sud de la D58, menant vers Lévis-Saint-Nom, comptabilise en moyenne 2 600 passages par jour.
- Plus de 4 000 véhicules traversent la D13 sur l'axe Ouest qui mène à la gare de La Verrière.
- L'axe Est de la D13 est lui emprunté par près de 7 000 véhicules, le passage de l'une à l'autre des deux portions s'effectuant via les rues de la Lambruche et Raymond Berrurier, au centre de la commune, et qui voient passer 2 400 véhicules quotidiennement.

Le réseau viaire communal est lui fortement emprunté dans le centre-ville, à proximité du bourg, sur la route de Coignières à l'Ouest, entre la Mairie et les résidences du Château, près de la coulée verte et du stade Lefebure ainsi qu'entre les hameaux, ce qui interroge sur la capacité de ce réseau à supporter des flux de véhicules si importantes.

LE STATIONNEMENT



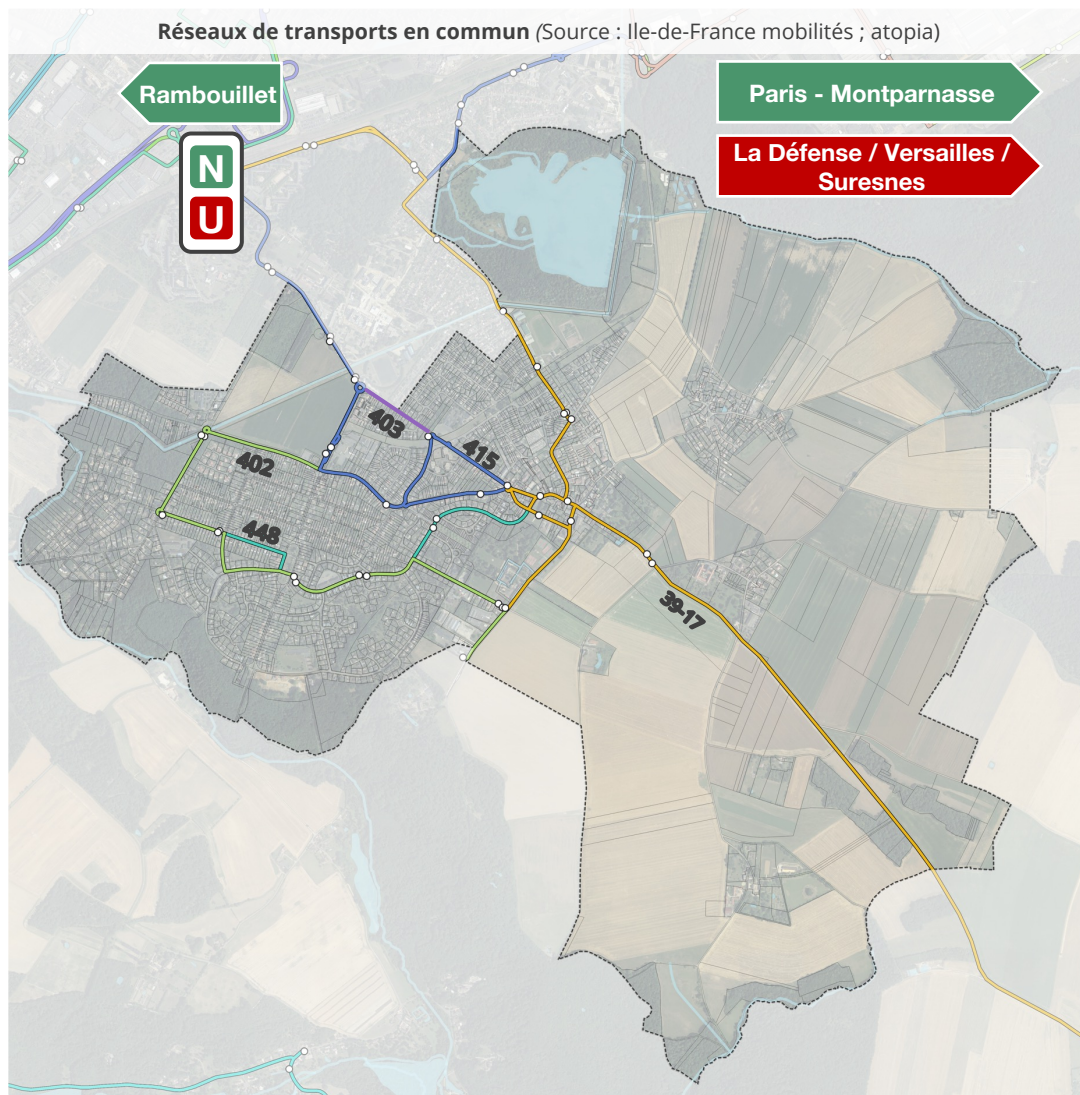
Un stationnement sur la voie gratuit, combiné à de nombreux parkings ouverts au public

Le stationnement est entièrement gratuit sur l'ensemble du territoire. Cependant, deux règles ont été instaurées pour permettre une meilleure rotation des véhicules et des places de stationnement disponibles :

- Le stationnement semi-mensuel alterné : chaque mois, du 1^e au 15, le stationnement se fait côté pair ; du 16 au 31 inclus, côté impair (avec des dispositions spécifiques localisées selon un arrêté municipal) ;
- Le stationnement en zone bleue, sur les secteurs les plus soumis à une pression en stationnement, limité à deux heures et nécessitant un disque de stationnement.
 - Les zones bleues sont situées principalement dans le centre-bourg, sur le parking de l'Eglise, au niveau de la Porte Henri IV et sur le parking du cimetière.
 - Certains secteurs restreints sont limités à un stationnement de 15 minutes maximum, contrôlé par disque de stationnement.

La commune dispose aussi de stationnements réservés aux Personnes à Mobilité Réduite, ainsi que d'emplacements équipés de bornes de recharge pour véhicules hybrides ou électriques localisés sur trois des parkings ouverts au public.

LES TRANSPORTS EN COMMUN



Un réseau de transports en commun dense

Le réseau de transports de la commune est organisé autour de cinq lignes régulières qui permettent le rabattement vers la gare de La Verrière :

- Ligne 39-17 reliant Saint-Rémy-lès-Chevreuse à La Verrière ;
- Ligne 402 reliant Trappes au Mesnil-Saint-Denis ;
- Ligne 403, faisant une boucle depuis la gare de La Verrière jusqu'au Mesnil-Saint-Denis ;
- Ligne 415, reliant Bois d'Arcy au Mesnil-Saint-Denis ;
- Ligne 448, reliant Le Mesnil-Saint-Denis à Montigny-le-Bretonneux.

A ces cinq lignes régulières s'ajoute une ligne interurbaine, la ligne 89, reliant Guyancourt à Hanches, en Eure-et-Loir.

Ce réseau offre la possibilité aux Mesnilois de rejoindre facilement La Verrière, qui les place sur l'axe Paris-La Défense-Rambouillet grâce à la présence des lignes U (La Défense - La Verrière) et N (Montparnasse-Rambouillet). Le RER B est de même accessible via la ligne de bus 39-17, dont le terminus se situe en gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

La desserte répond de plus aux besoins de mobilité scolaire, les deux groupes scolaires de la commune (Bois du Fay et Champmesnil) étant desservis par les lignes de bus principales

LES ITINERAIRES CYCLABLES



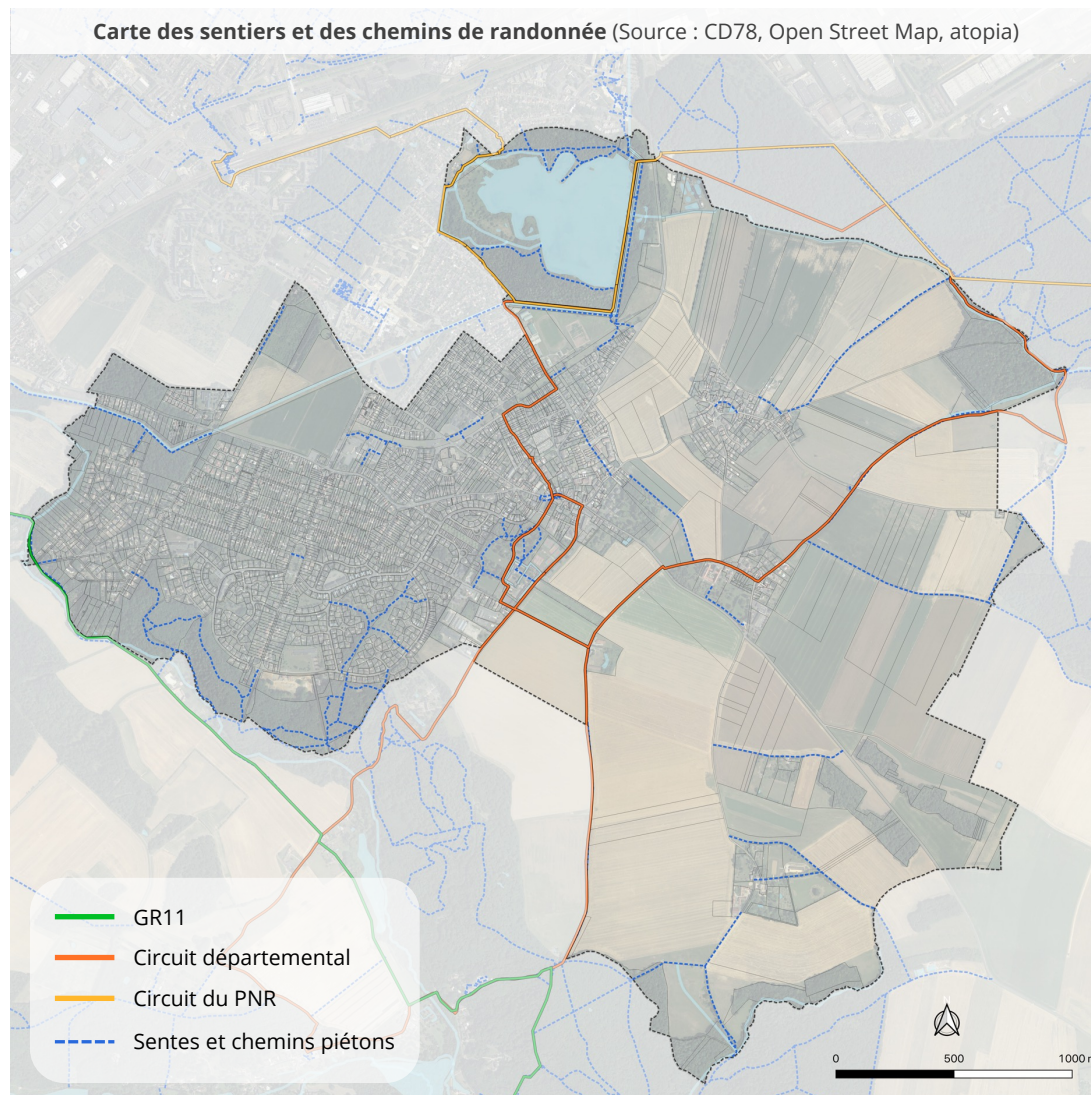
Un maillage d'aménagements cyclables voué à se développer

Le maillage actuel de voies cyclables au Mesnil-Saint-Denis laisse apparaître un réseau partiel et incomplet, supposant la cohabitation des flux automobiles et des vélos. Les aménagements sont toutefois amenés à être étoffés et viabilisés grâce au Schéma Directeur Cyclable de la CCHVV, qui prévoit de créer et pérenniser neuf itinéraires sur la commune auxquels s'ajoutent deux projets municipaux :

1. Voie cyclable La Brosse – Le Mousseau
2. Le Mousseau – Rue Léon Bobin
3. Rue Léon Bobin – Avenue de Versailles
4. Coulée verte
5. Champmesnil - Gare de La Verrière
6. Rond point de Sully – Groupe Scolaire Bois du Fay
7. Avenue Habert de Montmort – Aménagement avec les riverains
8. Rigole vers Coignières
9. Chemin entre Rue de Rodon et Bois de Trappes
10. La Poste – Collège Sainte Thérèse
11. Mairie – Centre Commercial du Bourg

Ces projets permettront à terme de relier efficacement la commune à Saint-Quentin-en-Yvelines (notamment la gare de La Verrière, un itinéraire sur lequel le besoin et la demande sont forts, ou en doublant la D58 au Nord) et devraient permettre de relier de manière plus sécurisée le hameau du Mousseau au centre plus urbain de la commune.

LES SENTES ET RANDONNEES



Des cheminements piétons structurés par des chemins de randonnée

Le territoire comporte un certain nombre de cheminements piétons identifiés, certains d'entre eux cheminant entre les terres agricoles du territoire.

Le Mesnil-Saint-Denis est longé par le chemin de grande randonnée GR11 (de Mondeville à Flexanville), traversé par deux itinéraires de randonnée du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (« Vallons et Villages d'antan », « A la lisière entre ville et campagne ») ainsi que par un chemin de balade allant de La Verrière à Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

POINTS D'APPUI

- Une **trame viaire structurée par deux départementales**, qui facilite les déplacements motorisés
- Un accès aisé aux **différents pôles économiques principaux** (MGP, SQY) via la proximité de transports en communs et des infrastructures routières
- Une **bonne desserte de bus** sur la commune avec 5 lignes régulières
- Un **Schéma Directeur Cyclable** intercommunal sur lequel s'appuyer
- Des sentes de randonnée qui structurent les **cheminements piétons**
- Une présence importante de **parcs de stationnement**

POINTS DE VIGILANCE

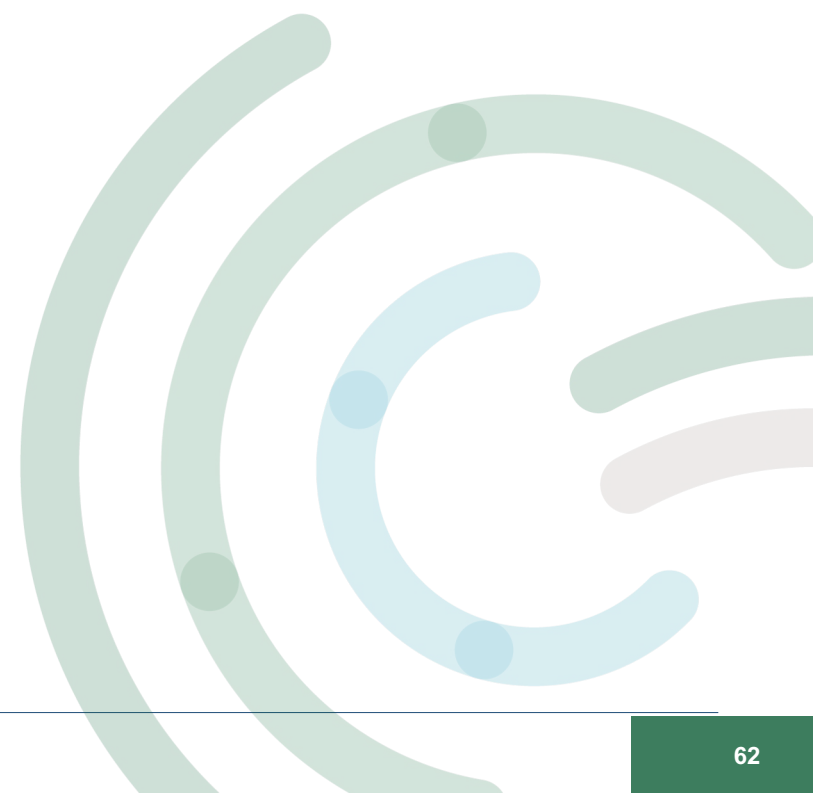
- **Une forte circulation automobile** en centre-bourg
- Un stationnement résidentiel qui doit se faire **à l'intérieur de la parcelle** et non sur rue
- Un non-respect de cette règle qui peut entraîner des **problèmes de circulation**, notamment dans les hameaux

Se ressourcer au Mesnil-Saint-Denis

I. Le paysage socle

II. Le paysage vécu

III. Le paysage bâti



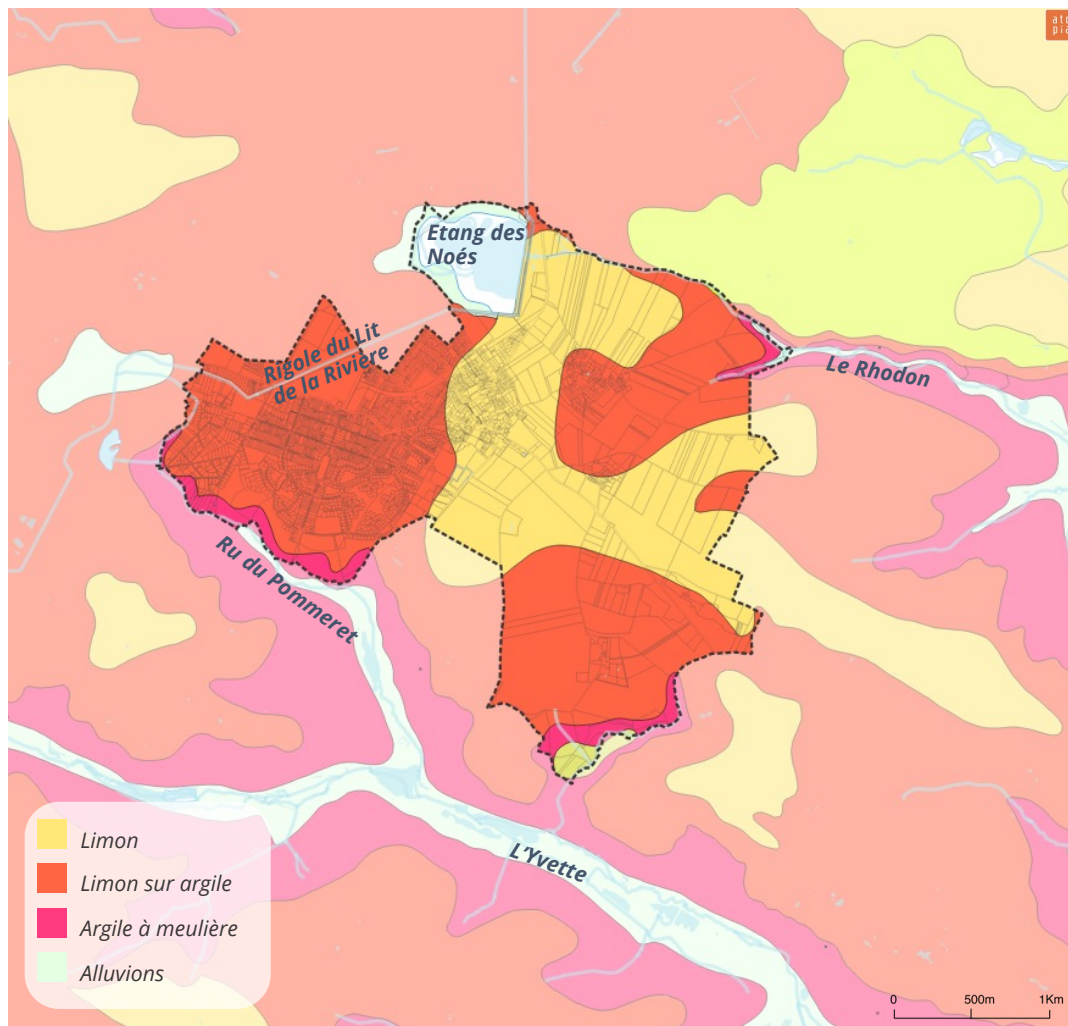
I. PAYSAGE SOCLE



Le Mesnil-Saint-Denis prend place sur un plateau formé d'argiles à meulières. L'origine des meulières est due à la transformation des calcaires, qui recouvrent une puissante couche de sables siliceux très purs, « les sables de Fontainebleau », épaisse d'une cinquantaine de mètres. Ils affleurent dans tous les versants des vallées. Sur les argiles se sont déposés des placages de « sables de Lozère », sables argileux grossiers et formation détritique provenant sans doute du démantèlement de granites, apportés depuis le Massif central par un ancien fleuve, ancêtre de la Loire et de la Seine.

Les limons des plateaux, déposés au Quaternaire, recouvrent presque toute la surface des plateaux dont celle des Sables de Fontainebleau soufflés recouvrent parfois les argiles à meulière et se mélangent avec les limons des plateaux, sur des pentes faibles. Leur dépôt est d'origine éolienne.

Les argiles à meulières, sous-jacentes aux limons en général peu épais, rendent le plateau relativement imperméable et sujets à l'engorgement. Ainsi, les cultures ont souvent été rendues possibles grâce aux drainages. La nature argileuse du sous-sol limite également les infiltrations vers les nappes. Certain motif de paysage sont issus de géologie spécifique : large plateau agricole à l'Est, ponctué de mares relictuelles, étang de Noès et anciens marécages drainés (rivières souterraines). La présence de plans d'eau, mares et la proximité des rivières et rigoles entraîne une vulnérabilité pour le territoire à propos de la gestion de l'eau.



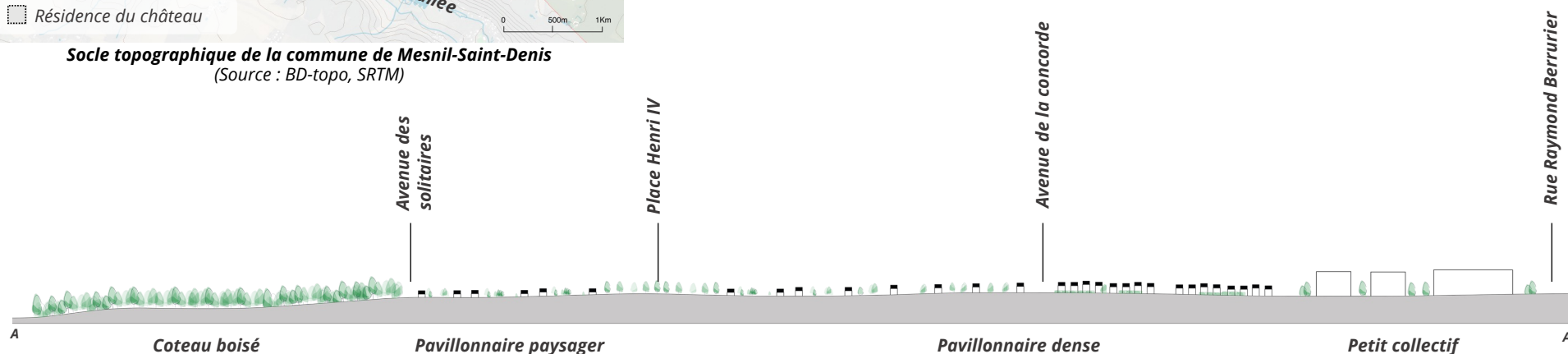
Géologie de la commune de Mesnil-Saint-Denis (Source : BRGM, BD-topo)

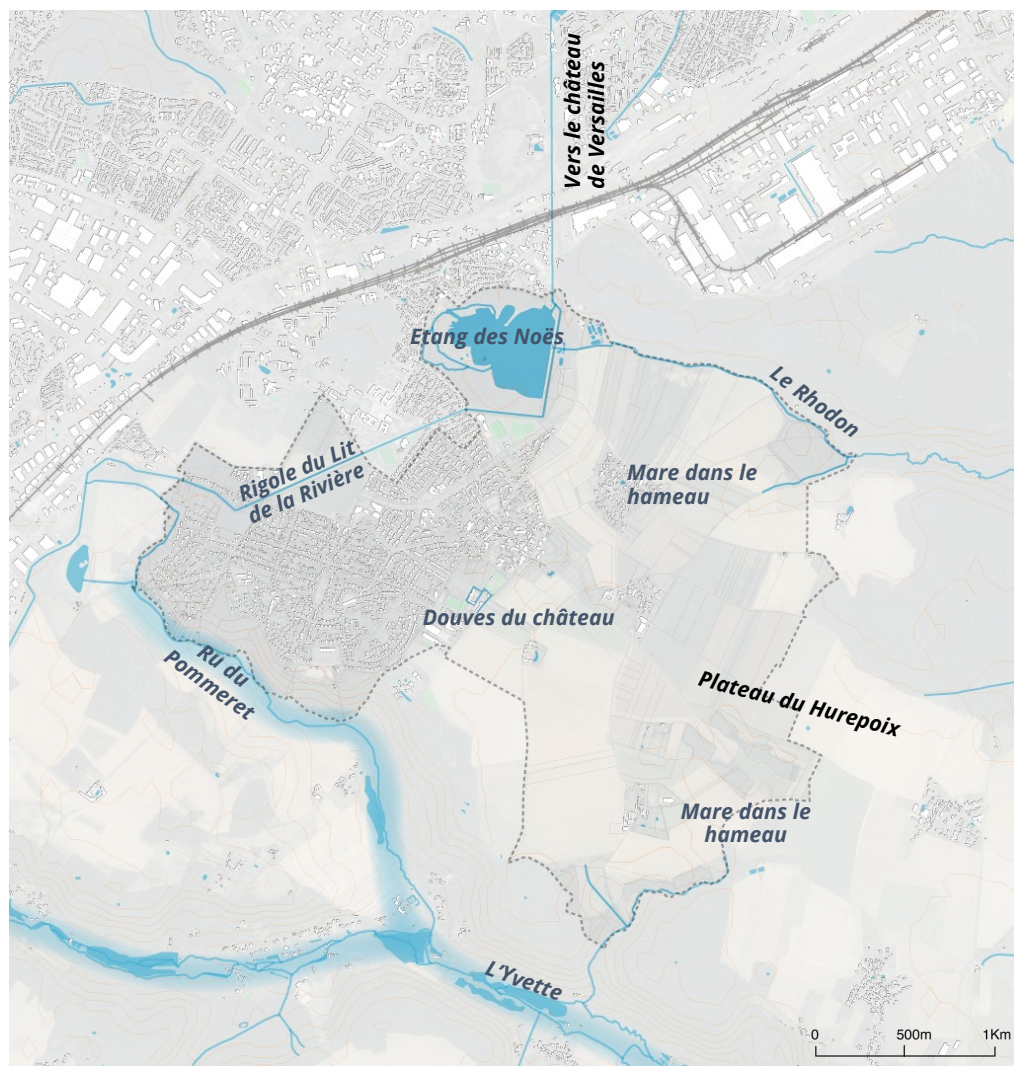


Socle topographique de la commune de Mesnil-Saint-Denis
(Source : BD-topo, SRTM)

Le plateau où est installé la commune fait partie de l'ensemble des plateaux du Hurepoix. La topographie est très peu marquée, avec une altitude moyenne du plateau de 172 m. Une inclinaison vers le ru du Pommeret marque la limite communale avec Lévis-Saint-Nom, au sud des Résidences du Château. Le coteau boisé abrupt présente un dénivelé de l'ordre de 45 m jusqu'au ru qui forme la limite communale au Sud-Ouest de la zone urbaine.

Le relief est très favorable aux déplacements doux. Il ne présente en effet aucune difficulté de franchissement ou de pente à l'échelle communale, ce qui présente des avantages pour la marche à pied ou encore les déplacements à vélo qui pourraient être développés de manière notable, en s'appuyant sur les liaisons douces existantes et éventuellement projetées, les équipements, services et commerces de proximité, ainsi que le centre-ville.





Socle hydraulique de la commune de Mesnil-Saint-Denis (Source : BD-topo)

Un réseau d'eau de surface anthropisé

Sur le plateau horizontal et imperméable du Hurepoix nappé d'argile à meulière, l'eau ne se révèle pas autrement que par des bois humides et quelques mares. Pourtant dans la partie urbaine de la commune, l'étang des Noës dessine aujourd'hui des trouées de lumière, attractives pour les usages de loisirs, mais précieuses aussi pour la biodiversité qui s'y est développée.

La commune fait partie du bassin-versant de l'Yvette et est drainée par différents cours d'eau qui constituent respectivement les limites communales Ouest, Nord et Sud (ru de Pommeret, Rhodon et affluent, ravin de l'Angoumois et affluent). L'étang des Noës constitue le principal point d'eau de la commune avec les douves du château.

Il existe également différentes mares sur la commune dont les deux plus significatives sont celles du Rodon et du Mandard. Les mares étaient le lieu de concentration des implantations humaines et ont donné lieu à la création des hameaux. Elles fournissaient de l'eau pour le bétail et constituaient aussi une réserve utile pour la défense incendie.

La commune comprend un réseau d'eau patrimonial, d'origine anthropique, destiné à alimenter en eau les fontaines des bassins du château de Versailles, appelées « Sous-système des étangs supérieurs » (les plus hauts en altitude). Les eaux du plateau de Rambouillet étaient drainées vers l'actuel étang de Saint-Quentin à travers une rigole de lit de rivière ainsi que l'étang des Noës.

TRAME BOISÉE ET AGRICOLE

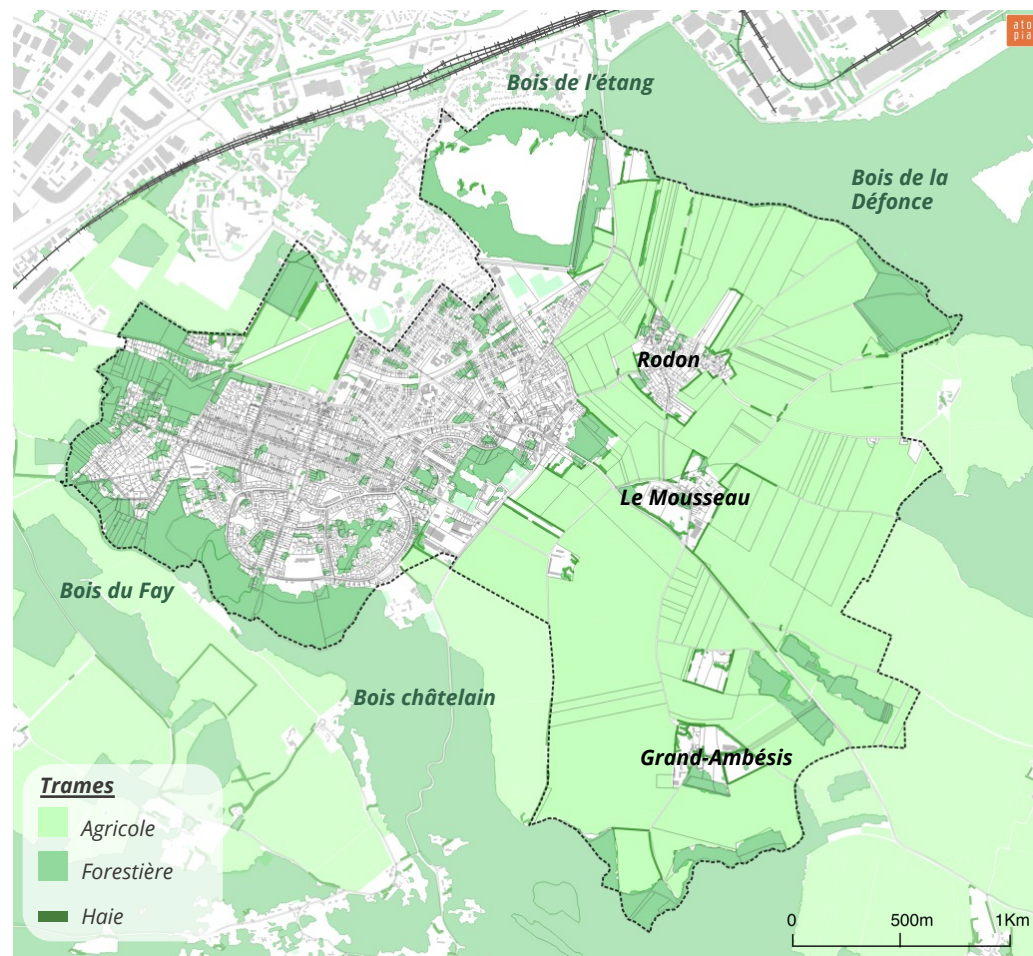
Des plateaux agricoles aux horizons forestiers omniprésents et remarquables

Le plateau agricole de la commune est caractéristique du Hurepoix : bordée par une vallée nettement encaissée, la commune se compose d'un paysage plus diversifié qu'ailleurs. L'alternance de vallée et plateau offrent une étonnante ambiance de « campagne » à proximité immédiate des espaces urbanisés de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. À grande échelle, le plateau est presque entièrement occupé par de grandes cultures et ne présente pas l'immensité parfois hors d'échelle rencontrée ailleurs dans le département. L'agriculture de Mesnil-Saint-Denis peut être lue comme de véritables clairières, où les espaces cultivés offrent des vues plus ou moins dégagées sur les horizons forestiers. Les lisières maintiennent un aspect rural au paysage agricole.

Dans la région, il est rare de bénéficier de paysages aussi variés à une échelle aussi fine : cette partie du Hurepoix échappe aux grands systèmes monotones formés de vastes plateaux agricoles et de vastes forêts mais offre à la différence une alternance de motifs boisés et agricoles de plus petite ampleur.

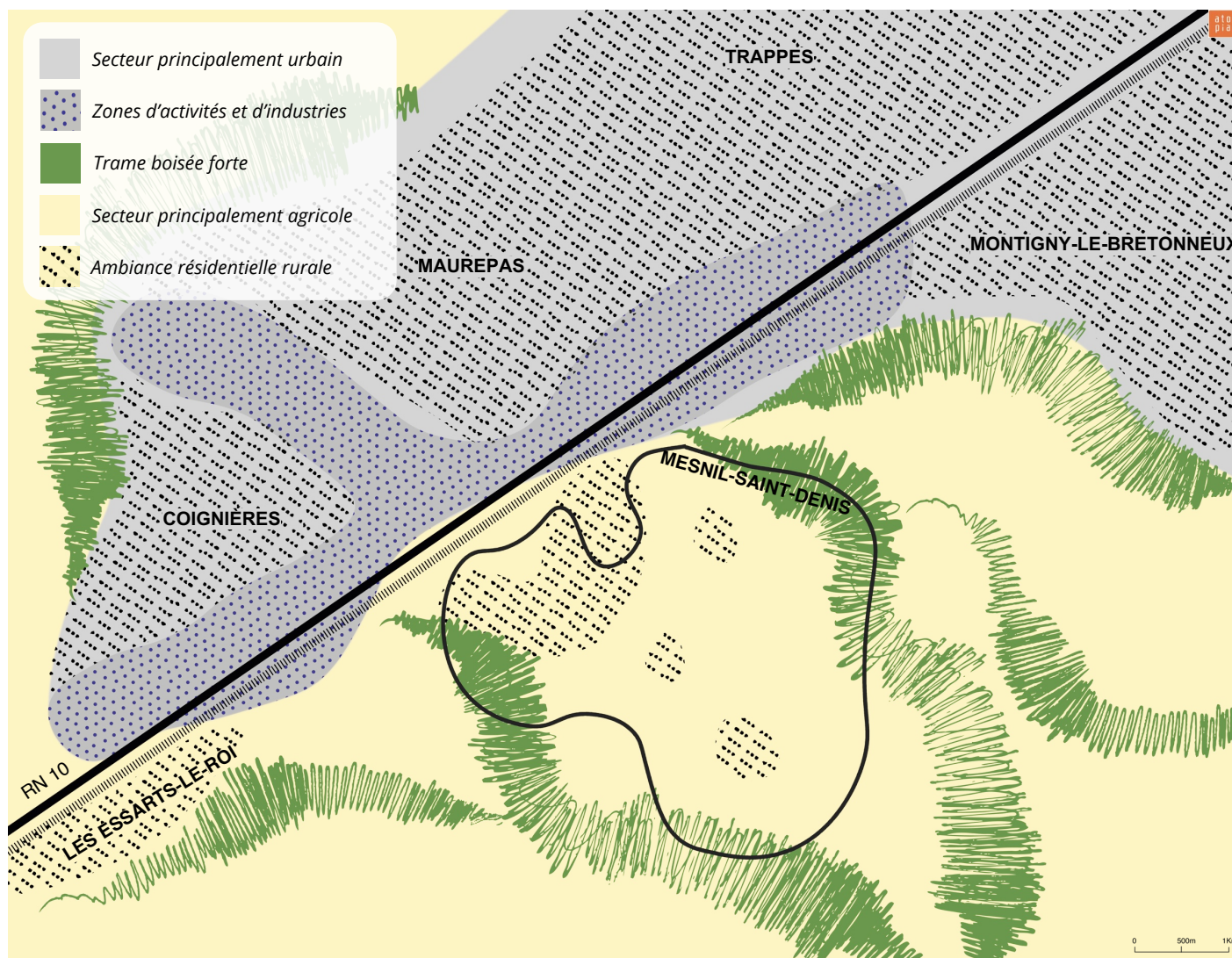
La trame boisée est visible sur l'ensemble de la commune. Des haies bordent certaines parcelles agricoles ainsi que les hameaux formant une ceinture verte identitaire. Des bosquets ponctuent les étendues agricoles. Les ourlets boisés des coteaux ressortent au loin dans le paysage. Ainsi, un sentiment de cocon végétal s'instaure dans la partie Est de la commune.

Enfin sur le plateau agricole, le bâti spécifique renforce son caractère rural avec de belles fermes isolées, soulignant la sobriété d'un paysage qui paraît, pour les plateaux épargnés par l'urbanisation, bien loin de l'agglomération parisienne.



Trame boisée et agricole de la commune de Mesnil-Saint-Denis (Source : BD-topo)

INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE GRAND PAYSAGE



Carte sensible de l'inscription de la commune dans le paysage (Source : atopia)

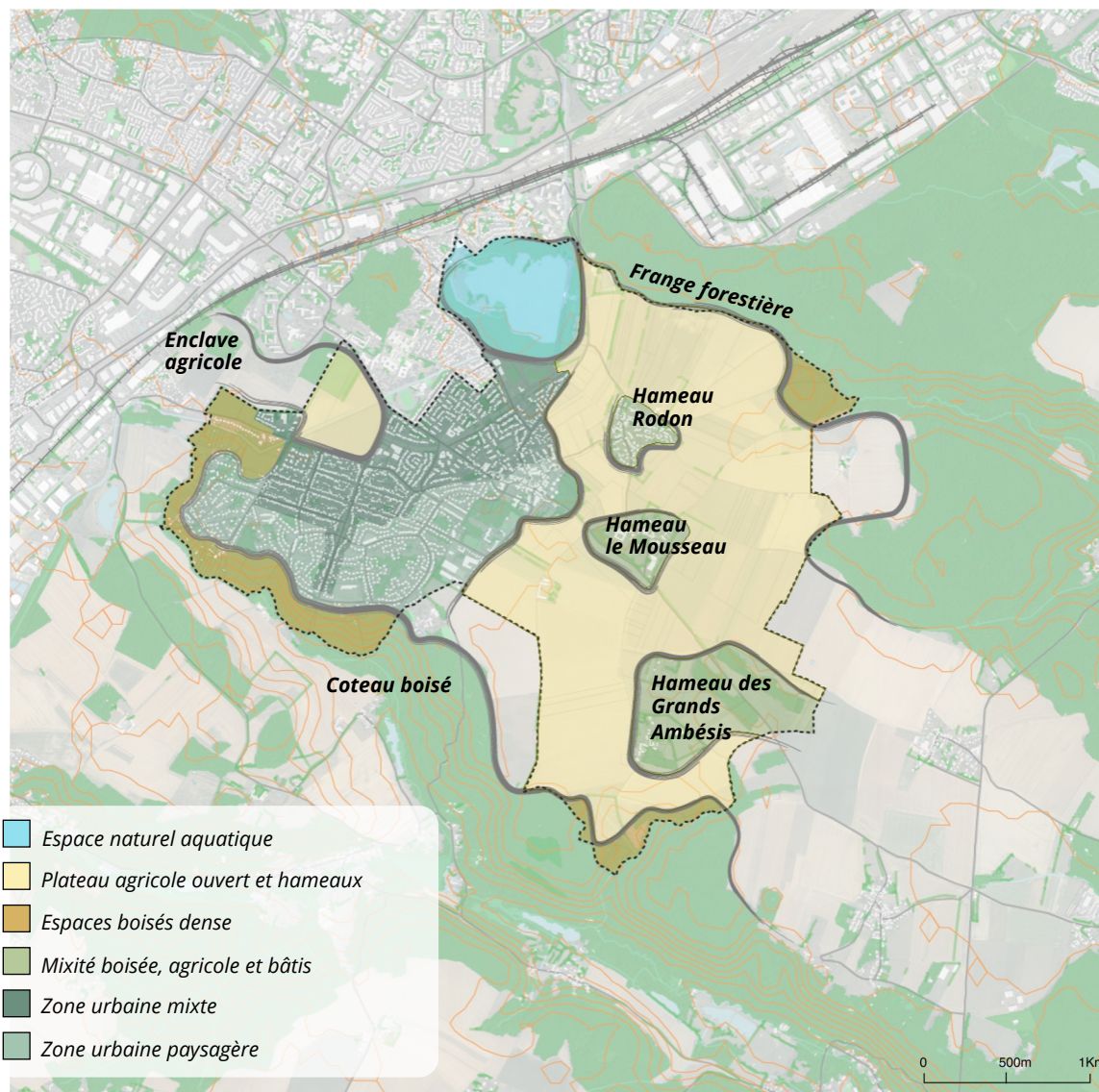
Situé sur les franges de Saint-Quentin-en-Yvelines et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, la commune, de par son paysage, semble davantage accrochée au PNR.

Une trame boisée forte ceinture la commune. De façon surprenante, cet accompagnement arboré suffit à rendre les étendues de zones industrielles et commerciales du développement de Saint-Quentin-en-Yveline invisibles, malgré leur immédiate proximité, et renforce le contraste net des ambiances paysagère de la commune.

La proximité de Paris (à une trentaine de kilomètres) de Versailles et de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines induisent une forte pression d'urbanisation, que renforce l'attractivité du cadre de vie offert.

Malgré la pression d'urbanisation, ce cadre de vie a jusqu'à présent été plutôt préservé notamment du fait de la création du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en 1985.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES



Entités paysagères de la commune de Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)

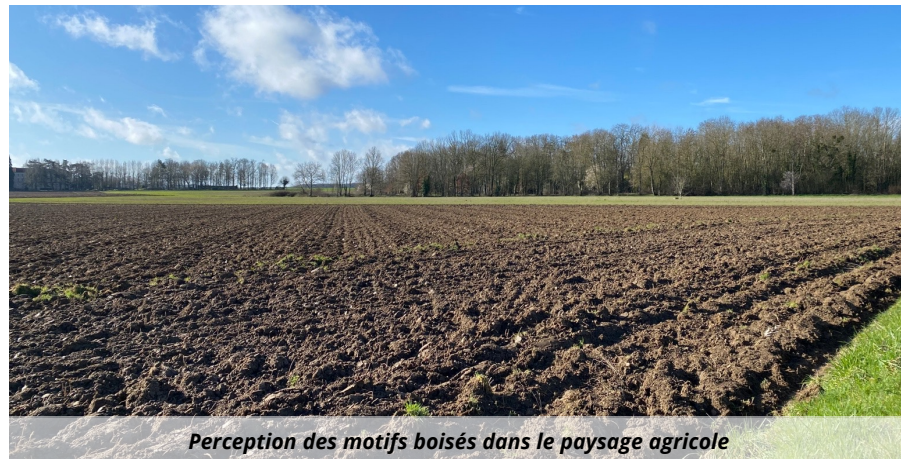
Plusieurs entités paysagères séquentent le territoire mesnilois :

- **les espaces agricoles** situés sur le plateau ouvert qui couvrent plus de la moitié du territoire communal. Ils sont ponctués de hameaux qui émergent dans le paysage tels des îlots verticaux dans une ambiance très horizontale ;
- **les coteaux boisés** qui forment le pourtour sud-Ouest et Nord-Est, en appui de cours d'eau en contrebas
- un **milieu mixte boisé agricole et bâti** autour des deux hameaux des Ambésis qui amorce un paysage rural diversifié ;
- la **zone urbaine** à double perception : une zone urbaine mixte et une zone urbaine paysagère (Bois du Fay, Résidence du Château) ;
- l'**espace naturel** autour de l'étang des Noës ;
- un **petit espace agricole** enclavé au nord du quartier Henriville et du lieu du projet Gare- Bécannes de la Verrière.

AMBIANCES ET PERCEPTIONS PAYSAGERES SUR LE PLATEAU AGRICOLE



Perception du tissu pavillonnaire dans le paysage agricole



Perception des motifs boisés dans le paysage agricole



Perception de l'ancien monastère du Mousseau dans le paysage agricole



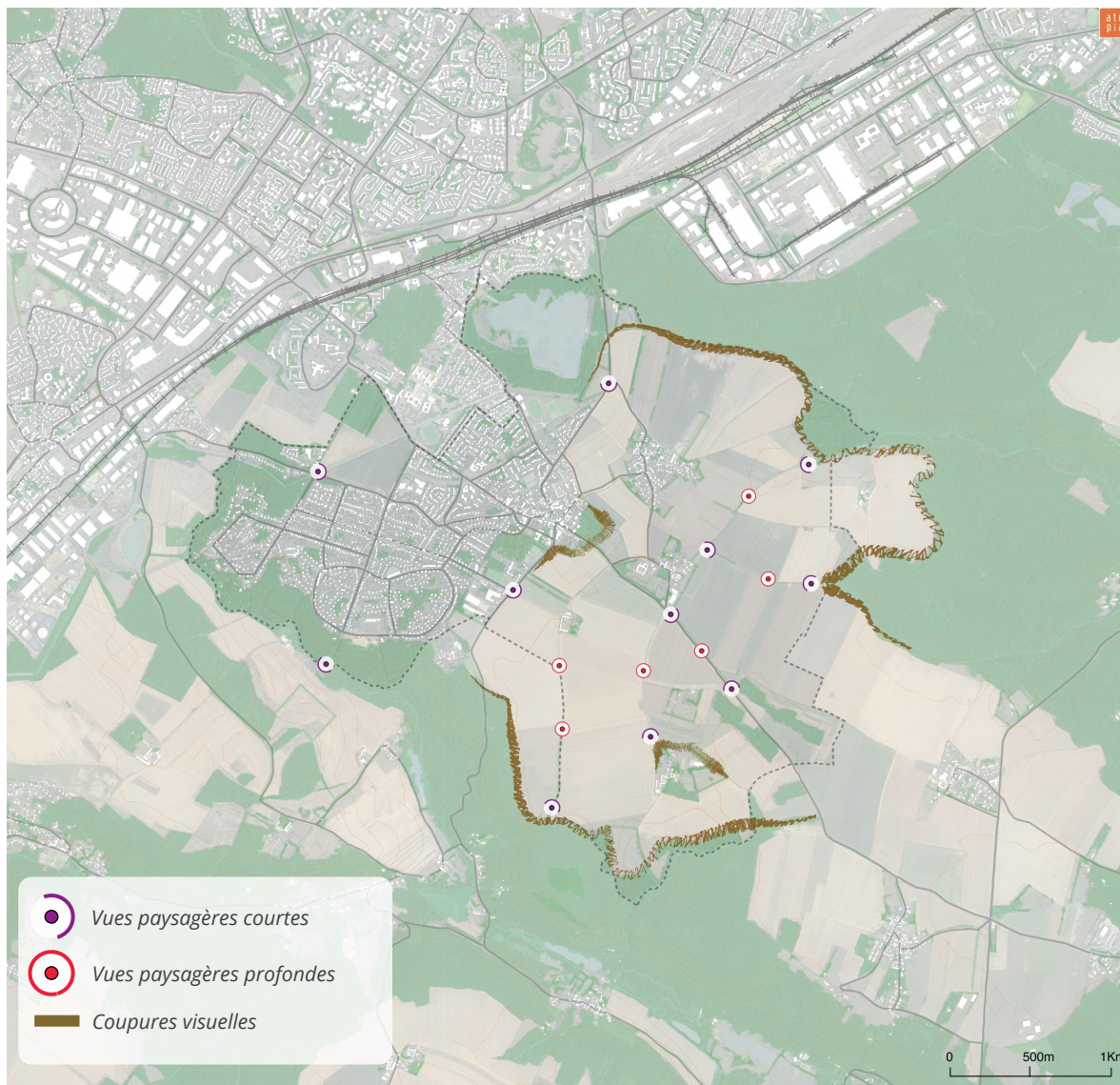
Perception sur les villas du Mesnil implantées au bord du plateau agricole

AMBIANCES PAYSAGERES DANS LA RESIDENCE DU CHATEAU



II. PAYSAGE VÉCU





Localisation des vues paysagères de la commune du Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)

Une topographie peu marquée qui favorise les vues dégagées

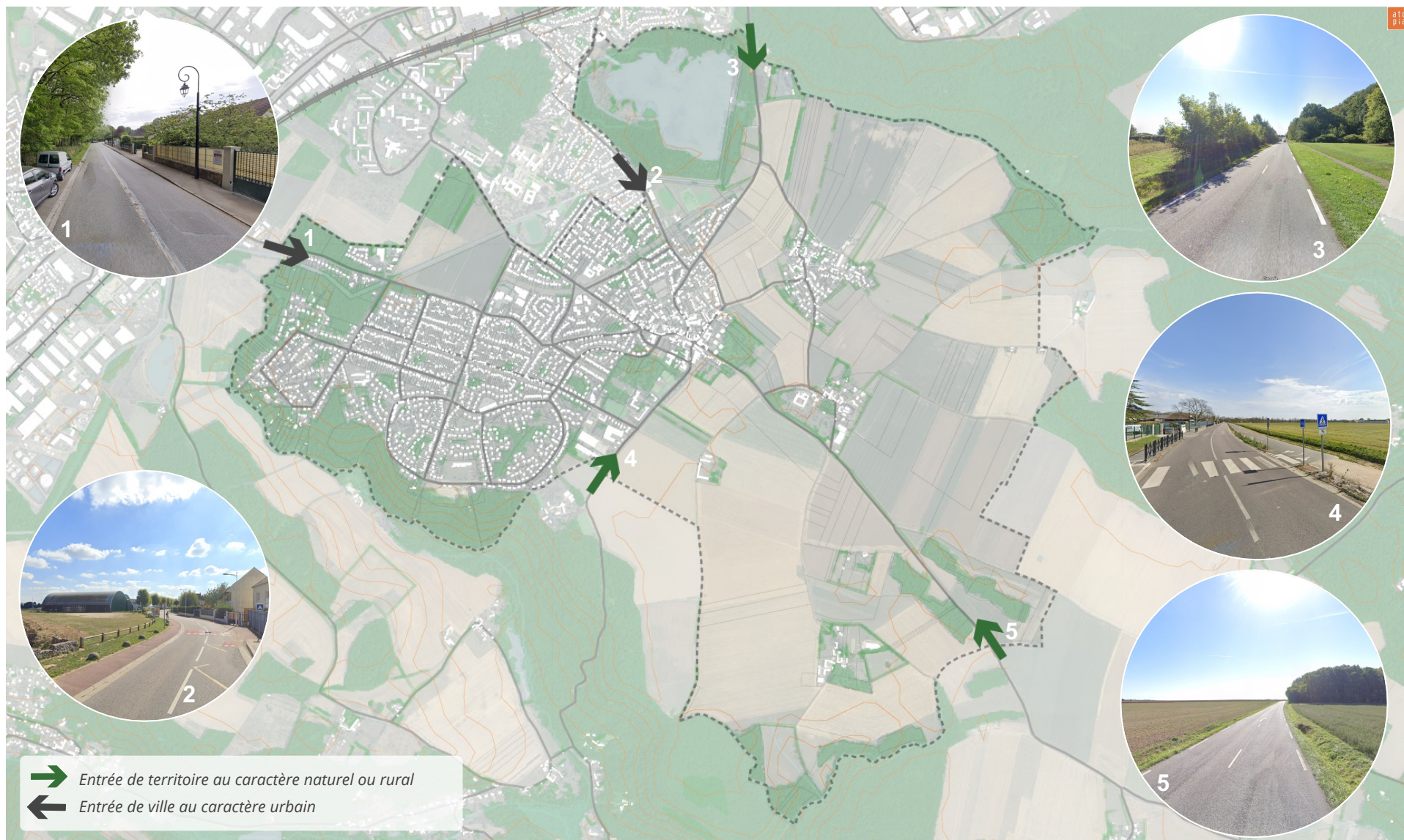
Sur la commune, les vues diffèrent beaucoup entre le plateau et la vallée. Les vues sur le plateau sont dégagées tandis que les vues en bas du coteau sont courtes et plus diversifiées.

Dans les deux cas, le coteau boisé forme une accroche visuelle et paysagère forte. Les vues sont donc de plusieurs natures et peuvent être déclinées de la manière suivante :

- **Les vues paysagères dites « courtes »** : vues à 180 degrés dont l'horizon est coupé par un motif paysager (bois, bâti, etc.).
- **Les vues paysagères profondes** : vues à 360 degrés, dont la ligne d'horizon est très éloignée.

Les liens entre la zone urbaine et la zone agricole dégagée à certaines périodes de l'année, doivent faire l'objet d'une attention particulière. De nombreuses « co-visibilités » tendent à unir ces deux milieux. Toute construction nouvelle en limite de ces deux milieux apparaît de manière massive, d'autant plus lorsqu'elle ne s'accompagne pas encore de végétation.

ENTRÉES DE TERRITOIRE / ENTRÉES DE VILLE



Spatialisation et caractérisation des entrées de ville sur la commune du Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)

ENTRÉES DE TERRITOIRE / ENTRÉES DE VILLE



L'entrée de ville par la route de Coignières est composée d'un espace forestier sur la partie nord du quartier du Bois du Fay. Les espaces pavillonnaires en vis-à-vis procurent un aspect urbain, d'autant plus que les clôtures ont un aspect minéral marqué. Cette entrée de ville est qualitative.



L'entrée de ville par la RD58 au nord est la plus pratiquée en raison de la proximité avec les grands pôles d'emplois, commerciaux, et des gares. Elle présente un caractère végétalisé (Bois de Trappes, abords de l'étang des Noës présentant une pinède) et offre une image qualitative et naturelle de la commune. En revanche l'espace de stationnement de l'étang le long de la route pourrait gagner en qualité.



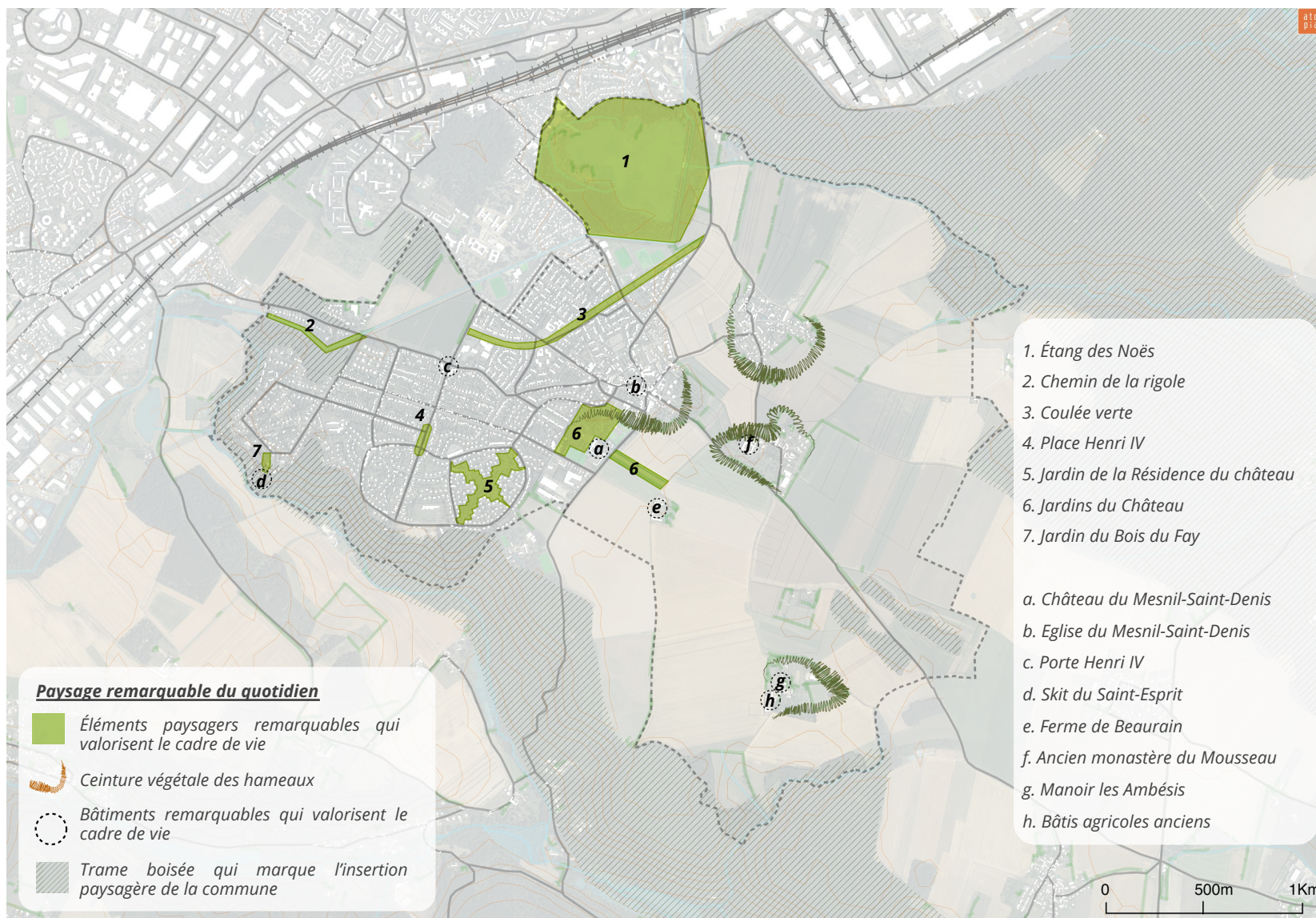
Depuis La Verrière, l'entrée de ville se situe juste après la coulée verte. L'avenue de Montfort est également composée d'un paysage mixte : d'un côté les aménagements paysagers entretenus des abords des équipements publics ; de l'autre côté, le vaste champ cultivé grillagé. D'une manière générale, toutes les entrées de ville ou de territoire sont paysagères, souvent fleuries, et qualitatives. Elles présentent un aspect végétal agréable et accueillant.



Depuis Lévis-Saint-Nom, l'entrée de ville offre un cadre rural, ouvert sur les champs. Le collège Sainte-Thérèse amorce le paysage d'entrée de ville.



Plus à l'est, l'entrée de territoire depuis Saint-Forget offre un paysage de plateau agricole cultivé et parsemé de bois et hameaux.



Paysage du quotidien de la commune de Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia; Données cadastrales 2023)

PAYSAGE REMARQUABLE DU QUOTIDIEN



Coulée verte du Mesnil-Saint-Denis



Abords de l'église du Mesnil-Saint-Denis



Alignement d'arbres devant le château



Château / Mairie du Mesnil-Saint-Denis

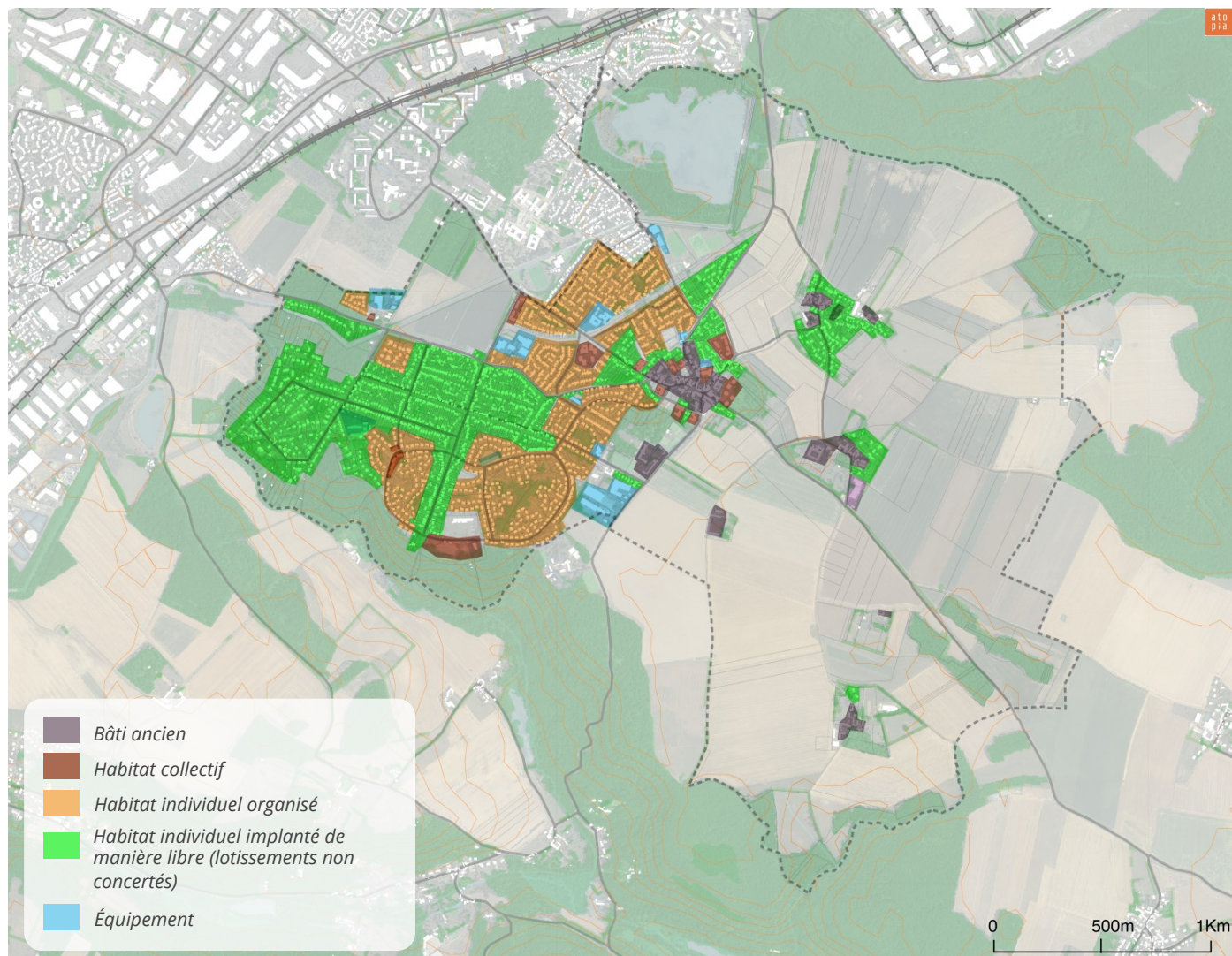
III. PAYSAGE BÂTI



TYPOLOGIE ET FORME URBAINES

Différentes typologies de formes urbaines ont été identifiées sur le territoire communal mesnilois :

- bâti ancien ;
- immeubles collectifs ;
- maisons individuelles sous diverses formes.



Typologies du bâti du Mesnil-Saint-Denis (Source : atopia)

Bâti ancien et maisons rurales (bourg, hameaux)

Le bâti ancien se compose de maisons de ville et de maisons rurales de faible hauteur (R+Combles à surcroît à R+1+Combles). Les maisons peuvent être en pierre couvertes ou non d'enduits maçonnés avec toitures à pente et tuiles plates. L'absence d'enduit est souvent due à une opération volontaire de « décroûtage » dommageable pour les bâtiments anciens.

Cette forme urbaine correspond aux traces de l'ancien village et des hameaux ruraux. Il s'agit d'ensembles linéaires implantés à l'alignement sur rue ou en retrait avec un porche ou un mur situé à l'alignement. Des espaces de jardins potagers ou d'agrément sont présents en fond de parcelles. Les espaces publics sont limités à la voirie et aux trottoirs.

Le bâti ancien est présent dans le bourg ancien notamment aux abords de l'église et dans les hameaux de Rodon, de Mousseau et des Ambésis.



Centre-bourg (Source: Géoportail)



Rue de Rodon



Rue Raymond Berrurier (Source : Google Street View)

TYPOLOGIE ET FORMES URBAINES

Les immeubles collectifs

Ces immeubles ont été construits soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (Champmesnil, les 4 Vents...), soit lors d'opérations plus ponctuelles et plus récentes de renouvellement urbain au sein du tissu existant. Un tissu de faubourg, des bâtiments anciens dégradés ou des espaces libres se trouvaient à l'emplacement de ces opérations.

En matière de formes urbaines, il s'agit de bâtiments d'une hauteur entre R+2 et R+3. La qualité du traitement des façades (rythme, ouverture, balcon, matériaux de parement) contribue à améliorer l'image esthétique des quartiers et à valoriser le cadre de vie.

Les constructions sont implantées sur des parcelles variées de remembrement foncier et intègrent des opérations qui ont dégagé des espaces publics et des espaces verts en pied d'immeuble.

Ce type de bâti est assez peu représenté sur le territoire. Il concerne notamment le bourg, Champmesnil et Henriville. Plusieurs opérations ont été réalisées ces dernières années et/ou sont en projet, notamment au sein du tissu résidentiel.



Avenue de Picardie (Source : Géoportail)



Rue Henri Husson



Rue Ernest et Paul Picard



Av. Charles de Gaulle

Les quartiers de maisons implantées de manière organisée

Ces ensembles sont très structurés et réalisés sur la base de plans de composition urbaine de type cité jardin. Il s'agit, pour la majorité, de maisons individuelles mitoyennes ou non avec jardinnet. La hauteur de ces constructions est basse (R+1 à R+1+ Combles). L'architecture est assez homogène suivant les différents modèles de maisons.

Réalisé lors d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire est très régulier et homogène. Les parcelles sont de petite à moyenne taille, organisées perpendiculairement aux voies. Le rapport bâti /non bâti est important car ces quartiers « à l'anglo-saxonne » laissent une place importante aux espaces verts, notamment pour les Résidences du Château, sans clôture sur rue.

Cette forme urbaine est fortement représentée sur l'ensemble du territoire. Elle est présente dans les quartiers des Résidences du Château et de Champmesnil, à la ferme des Roses, Clos de Bonnelles, Cottage du Bois du Fay et le Clos Saint Philippe.

La résidence du Château représente une grande partie des formes urbaine de Mesnil-Saint-Denis. Elle correspond à des lotissements à l'américaine des années 1960.



Résidences du Château



Résidences du Château



Rue de la noue

Maisons individuelles implantées de manière spontanée

Les constructions sont implantées de manière diffuse et spontanée, majoritairement en retrait des voies et emprises publiques et sur une ou deux limites séparatives. Il n'existe pas de réelle organisation urbaine, celle-ci est uniquement conditionnée par les voies d'accès et de desserte des parcelles. Quelques découpages parcellaires, dits en drapeau, ont permis la réalisation de maisons en fond de parcelle (sur le modèle BIMBY, « *Built In My Backyard* », littéralement « Construit dans mon jardin »).

Le bâti est hétérogène du fait de l'architecture, les formes et les matériaux qui reflètent les différentes périodes de la construction :

- des maisons construites dans la première moitié du XXème siècle,
- des maisons aux volumes simples et aux dimensions plus standards (1960-1990),
- quelques maisons plus contemporaines construites dans les années 2000.

De nombreuses interventions et modifications ponctuelles ont été réalisées. Le parcellaire assez structuré est dû à la création de lotissements dans les années 1920. De grands cœurs d'îlots verts sont encore présents, formés par les fonds de parcelles occupés par des jardins potagers ou d'agrément.

Cette forme urbaine est principalement présente dans le quartier Henriville.



Av. de Noailles



Av. de la paix



Av. de Sully

Maisons individuelles implantées de manière libre (lotissement non concerté)

Les constructions sont implantées de manière diffuse et spontanée, majoritairement en retrait des voies et emprises publiques, et sur une ou deux limites séparatives. Il n'existe pas de réelle organisation urbaine, celle-ci est uniquement conditionnée par les voies d'accès et de desserte des parcelles.

Le bâti est très hétérogène avec une architecture, des formes et des matériaux qui reflètent les différentes périodes de construction.

Le découpage parcellaire de grandes tailles a permis de conserver une part importante d'espaces verts d'origine boisée, principalement au Bois du Fay et sur le hameau de Rodon.



Rue de la croix Mathurine



Chem. Du Pressoir



Rue de la croix Mathurine



Rue des trois villes

1. L'histoire du Mesnil-Saint-Denis

Un passé médiéval

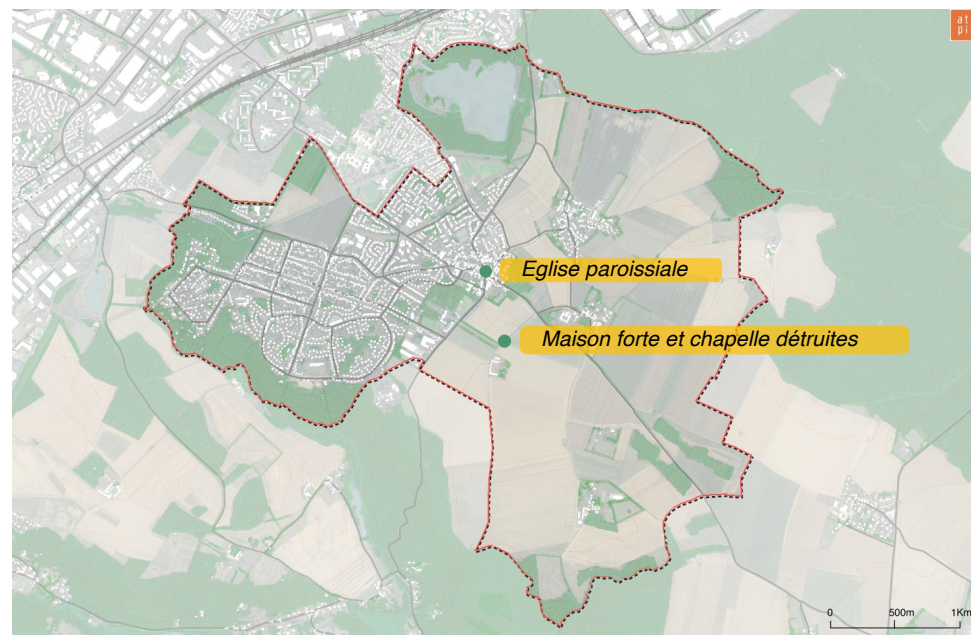
Les premières traces d'occupation humaine sur le territoire remontent au Moyen-Âge. Deux sites ont été identifiés au titre des sites archéologiques par le service de l'archéologie préventive du Conseil départemental des Yvelines. Ces vestiges médiévaux sont recensés au niveau de l'église Saint-Denis et de la ferme de Beurain.

Du moyen Âge jusqu'au début du XXe siècle : une commune rurale, terre de bocages

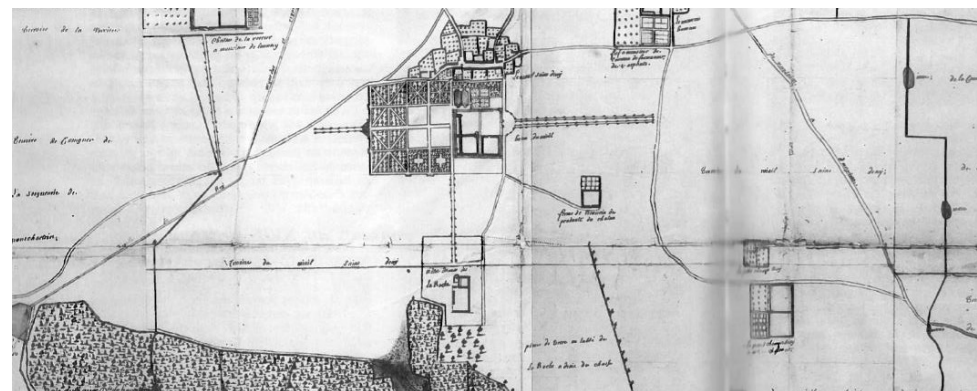
Au moyen-Âge, le Mesnil-Saint-Denis est une terre de bocages cultivée, sur laquelle est implantée une paroisse religieuse et plusieurs hameaux.

Le territoire est un lieu de villégiature des nobles et bourgeois de Paris et de Versailles, notamment réputé pour ses bois, terres de chasse du roi Henri IV qui y fit construire un pavillon au lieu-dit Henriville. Trois châteaux sont édifiés sur la commune : le château du Mesnil, Fort Manoir et le château du Grand Ambésis.

Au XVIIIème siècle, la commune reste encore essentiellement agricole, (3 grandes fermes sont recensées : du Château, Beurain et de Rodon). L'activité céréalière et maraîchère s'étend grâce au drainage des terres par le biais du réseau hydraulique réalisé pour alimenter les jeux d'eau du parc du château de Versailles. Le Mesnil-Saint-Denis est particulièrement concerné avec la création de l'étang des Noës et la « rigole du Lit de Rivière » qui traverse le territoire.



Localisation des sites archéologiques moyenâgeux sur la commune (Source : atopia)



Extrait du Plan de la terre de la Seigneurie du Minil Saint Deny - XVIIème siècle (Source : France archive)

De 1920-1975 : du village à la ville

Entre 1920 et 1975, le parc du château s'étendant de l'église au Bois du Fay et englobant l'actuelle rue Emile Fontanier est morcelé puis progressivement loti, ce qui a donné naissance aux différentes extensions urbaines du bourg.

Le premier lotissement a été réalisé dans les années 1920 avec le quartier Henriville. (autour de la place et du carrefour)

De premières constructions ont été édifiées au Bois du Fay dans les années 1960 puis plus largement dans les années 1970.

En 1967, sur les Résidences du château (65 hectares) sont réalisées 680 maisons sur 65 hectares par la société Levitt sous la forme d'une cité-jardin.

En 1973, le quartier Champmesnil sort de terre avec la réalisation de 560 maisons et 5 immeubles, également sous le principe d'une cité-jardin.

Ces opérations ont constitué à leur époque le symbole d'un urbanisme innovant, symbolisant un mode vie parfois inspiré de « L'American Way of life ».

Ainsi on peut considérer que le Mesnil-Saint-Denis a, au cours du XX^{ème} siècle, constitué une sorte de laboratoire de l'innovation de l'urbanisme. Ces quartiers, qui ont pour la plupart conservé leurs caractéristiques d'origine, souvent marqués par l'absence de clôture et une forte présence de la végétation, sont considérés comme présentant un caractère patrimonial.



Carte de Cassini 1750 (Source : Géoportail)



Carte de l'état major 1850 (Source : Géoportail)

L'ÉVOLUTION URBAINE

Les maisons de village se concentrent dans le bourg autour de l'église et dans les hameaux, notamment Rodon et Le Mousseau, comme on peut le voir sur ces cartes postales du début du XXème siècle.



L'ÉVOLUTION URBAINE

De 1975 à nos jours : des opérations en renouvellement urbain et un site d'extension de l'urbanisation

Après les grandes périodes de construction, d'autres opérations en renouvellement urbain ont été réalisées depuis les années 1980 jusqu'à aujourd'hui. Plus de 500 logements ont été réalisés à travers un certain nombre de programmes notamment l'Ermitage, Charles de Gaulle, le Village, la résidence des 4 Vents sur l'ancienne propriété de la villa « Santé », la résidence de la Sente de l'Eglise, le clos de Breteuil, villa Gabrielle ...



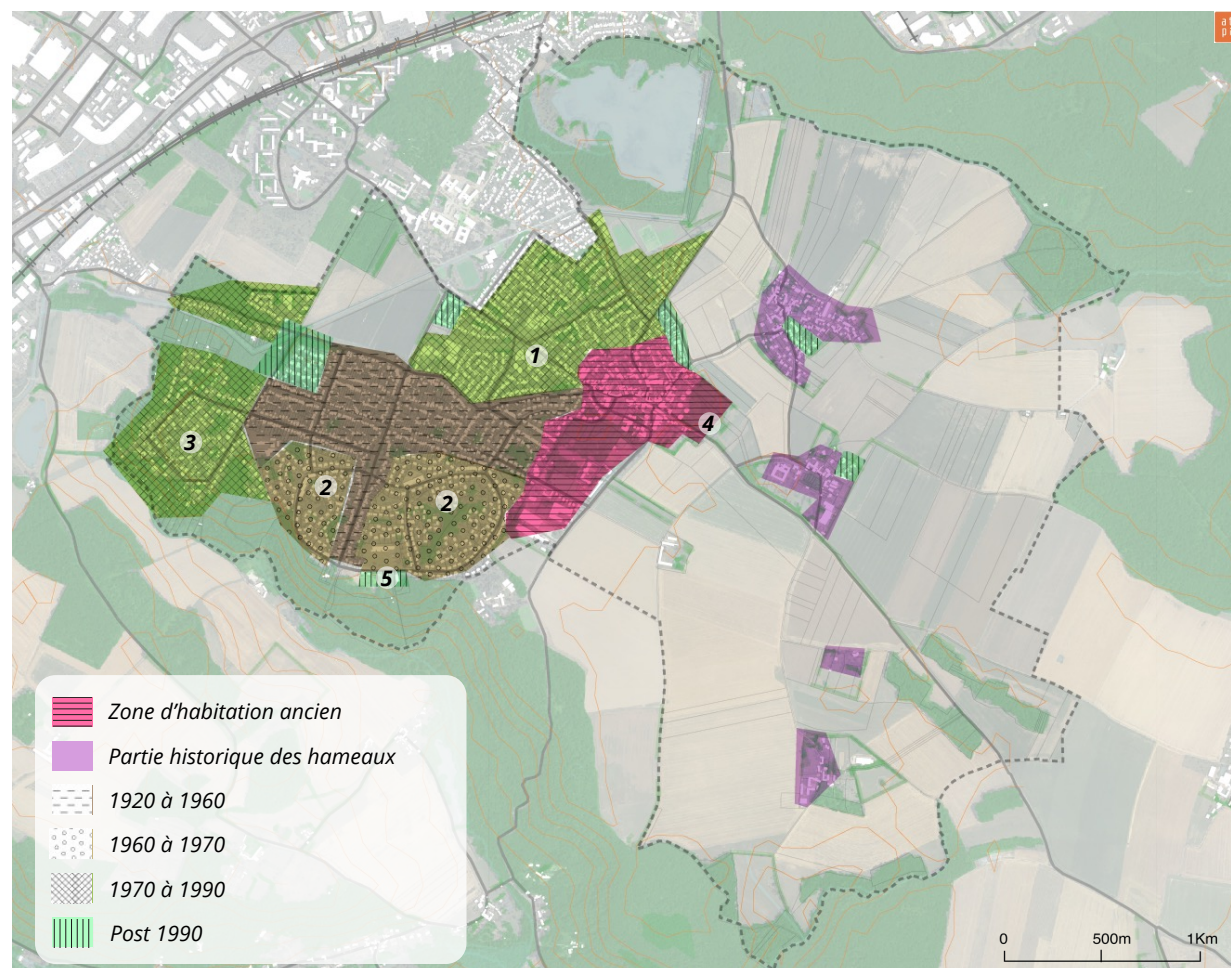
Exemple de nouveaux habitats de la commune

Comparaison de la photo aérienne de la commune de 1950 à nos jours

2. l'évolution de l'urbanisation

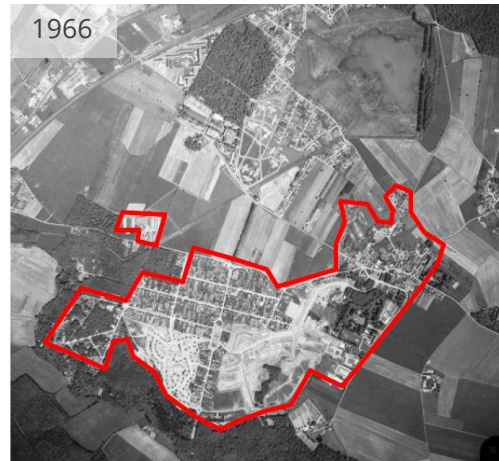
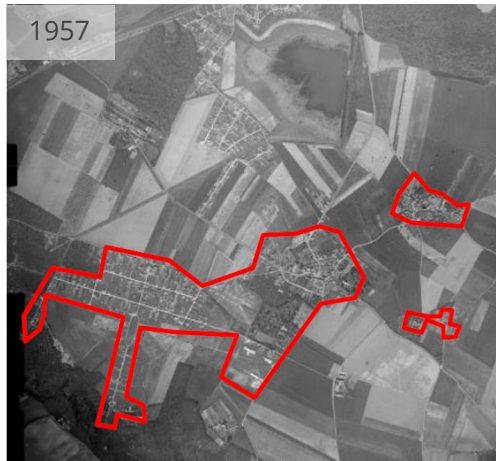
L'évolution de l'urbanisation de la commune est assez lisible avec :

- le **bourg ancien** et les **hameaux**;
- les **extensions urbaines** réalisées sous forme d'ensembles résidentiels (Henriville, Champmesnil (1) et Résidences du château (2) puis de manière plus diffuse au Bois du Fay (3),
- des opérations de **renouvellement urbain**, notamment la Résidence des 4 Vents (4),
- de nouvelles opérations **d'habitat collectif** (5).



Évolution de l'urbanisation de la commune de Mesnil-Saint-Denis (Source : ONB)

L'ÉVOLUTION URBAINE



L'évolution des espaces urbanisés est marquée par deux grandes phases.

- Entre la fin des années 1950 et le milieu des années 1960, puis jusqu'au début des années 1980 correspondant à l'évolution des différents lotissements et résidences. Entre 1957 et 1982, les surfaces urbanisées sont plus que multipliées par deux.
- A partir des années 1980, elles n'évoluent plus beaucoup, la croissance urbaine se faisant principalement à l'intérieur des zones déjà urbanisées (par renouvellement et intensification).

 *Évolution des espaces urbanisés*

SE RESSOURCER AU MESNIL-SAINT-DENIS : LES ENJEUX

POINTS D'APPUI

- L'inscription dans le **PNR Haute Vallée de Chevreuse** et dans des secteurs protégés au titre du patrimoine et identifiés en ZNIEFF
- Une **trame boisée diversifiée** (haies, bosquets, coteaux boisés) et des secteurs humides façonnant l'identité de la commune
- Une **ambiance agricole et paysagère marquée**, tranchant avec les zones fortement urbanisées au nord (SQY)
- Des quartiers présentant des **identités spécifiques**

POINTS DE VIGILANCE

- **Des continuités végétales** morcelées et peu valorisées, malgré la coulée verte
- Une **part réduite d'espaces verts** ouverts au public
- Une **pression urbaine forte** aux portes de la commune, avec différents projets d'envergure

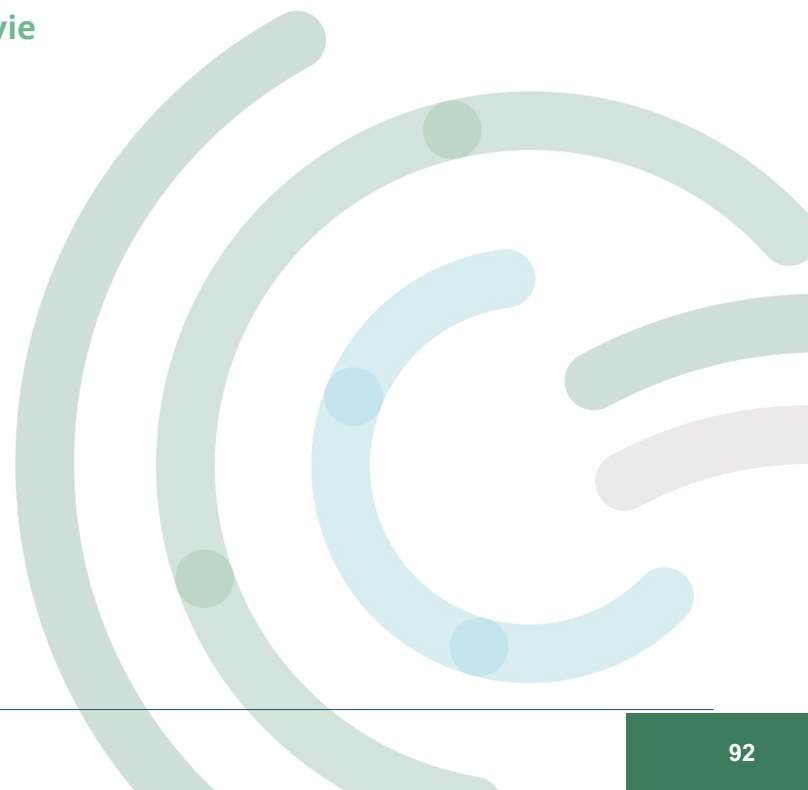


ENJEUX

- **Préserver et développer les trames vertes**, notamment autour des hameaux ruraux
- Redonner à la coulée verte un rôle de **corridor écologique principal**
- Préserver **l'ambiance paysagère et le cadre de vie agréable** de la commune
- Intégrer les éléments de la **charte PNR** en cours de révision

Synthèse cartographique des enjeux

- **Attractivité résidentielle**
- **Dynamique économique**
- **Environnement et cadre de vie**




Attractivité résidentielle





Poursuivre la diversification du parc de logements engagée depuis 2013 pour répondre aux besoins des ménages et accroître le parc social, **pour tendre vers les objectifs de la loi SRU**

Accompagner l'évolution des bâtiments pour répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement

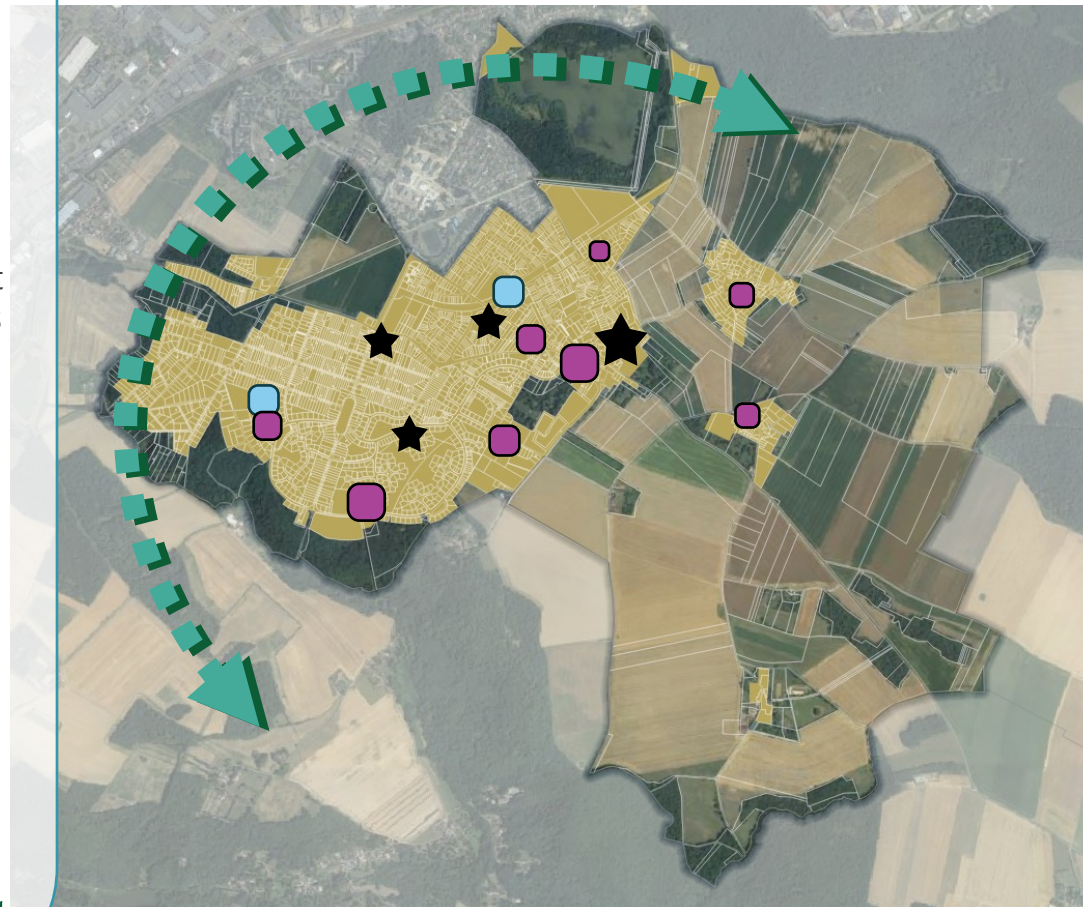
Reconstruire la ville sur la ville notamment par la mobilisation des dents creuses  pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en préservant les espaces de respiration nécessaires (espaces verts, cœurs d'îlots)

Concilier l'enjeu d'adaptation aux effets du changement climatique et **la préservation de l'identité villageoise** et des différents quartiers de la ville (résidences du château)

Consolider l'offre  **en commerces et services de proximité** à destination des familles et **rénovier le groupe scolaire Bois du Fay et améliorer la qualité d'accueil de celui de Champmesnil** 

Veiller à **l'adéquation entre capacités** des réseaux et des équipements publics avec le développement futur de la ville

Conserver **la qualité du cadre de vie bâti**  et les spécificités du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 





Dynamique économique

Affirmer les polarités commerciales de proximité qui permettent de répondre aux besoins quotidiens (Centre-Bourg, Porte Henri IV, Habert de Montmort) ★

Revaloriser le centre commercial

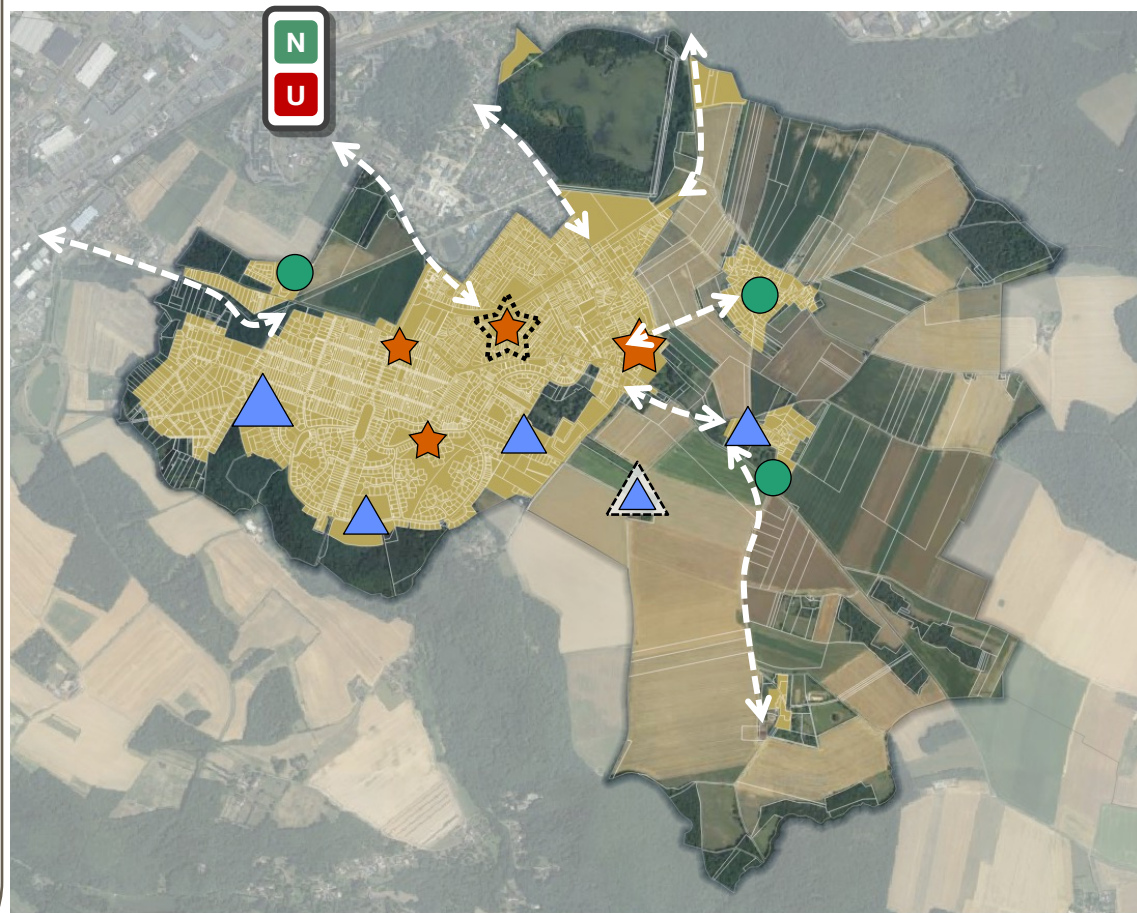
Champmesnil, bien équipé mais peu visible et accessible ☆

Valoriser la ferme de Beaurain, pour une engager la dynamisation économique de ce site et une diversification des activités de la ville △


Permettre l'évolution des grands secteurs de projet : ferme de Beaurain, le Fort Manoir, ex-halte de loisirs, BDY, groupe scolaire Bois du Fay, ▲


Conserver les capacités d'accueil des entreprises artisanales (ZA la Ferme des roses, commerce de gros, etc.) et agricoles (accès) ● situées dans le bourg comme dans les hameaux

Renforcer le **réseau de circulation** vers les points multimodaux voisins (gare de la Verrière), les pôles d'emplois situés à proximité (Coignières, Trappes) et vers / depuis les 3 hameaux ↗




Environnement et cadre de vie

Mettre en œuvre le **schéma de développement cyclable de la CC HVC** par le déploiement de nouvelles liaisons douces 

Préserver et développer les trames vertes et les lisières agri-naturelles, notamment autour des hameaux ruraux et des franges bâties 

Renforcer la trame verte et bleue notamment en travaillant sur le rôle de **la coulée verte**  comme corridor écologique majeur d'envergure régionale, les cœurs d'îlots, les boisements et les alignements d'arbres 

Préserver **les ambiances paysagères et le cadre de vie spécifique** de la commune 

Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale du centre ancien (Mairie Château, linéaire commerçant de la rue Raymond Berrurier, Porte Henri IV, etc.) 

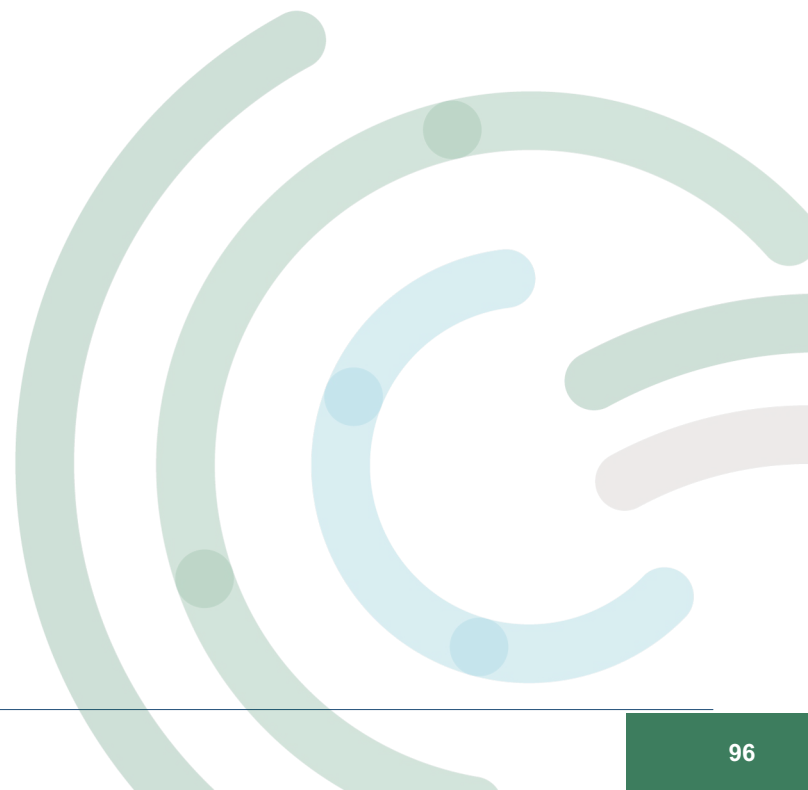
Intégrer les **orientations de la charte PNR**, en cours de révision : densification, esprit village, mixité sociale et fonctionnelle, écoconstruction 

Intégrer la **transition énergétique, climatique et environnementale** pour devenir un éco-territoire résilient 

Intégrer l'extension du cimetière déjà prévue 



ANNEXE



Classification des équipements de la Base Permanente des Équipements par gamme

(Source : Insee BPE)

Proximité	Intermédiaire	Supérieur
Réparation automobile et de matériel agricole	Banque, Caisse d'Épargne	Pôle emploi : réseau de proximité
Maçon	Services funéraires	Location d'automobiles et d'utilitaires légers
Plâtrier, peintre	Contrôle technique automobile	Agence de travail temporaire
Menuisier, charpentier, serrurier	École de conduite	Hypermarché
Plombier, couvreur, chauffagiste	Vétérinaire	Produits surgelés
Électricien	Pressing, laverie automatique	Poissonnerie
Entreprise générale du bâtiment	Police, gendarmerie	Magasin de revêtements murs et sols
Coiffure	Centre de finances publiques	Parfumerie, cosmétique
Restaurant, restaurant rapide	Supermarché	Formation santé
Agence immobilière	Librairie, papeterie, journaux	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)
Institut de beauté, ongles	Magasin de vêtements	Lycée d'enseignement général et/ou technologique
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Magasin d'équipements du foyer	Lycée d'enseignement professionnel
Boulangerie	Magasin de chaussures	Établissement de santé de court séjour
Boucherie, charcuterie	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Établissement de santé de moyen séjour
Fleuriste, jardinerie, animalerie	Magasin de meubles	Établissement de santé de long séjour
Épicerie, supérette	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Établissement psychiatrique
École élémentaire	Horlogerie, bijouterie	Urgences
Médecin généraliste	Magasin d'optique	Centre de santé
Chirurgien dentiste	Magasin de matériel médical et orthopédique	Structures psychiatriques en ambulatoire
Infirmier	Station service	Dialyse
Masseur kinésithérapeute	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Spécialiste en cardiologie
Pharmacie	Collège	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie
Taxi, VTC	Sage-femme	Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie
Boulodrome	Orthophoniste	Spécialiste en psychiatrie
Tennis	Pédicure, podologue	Spécialiste en ophtalmologie
Terrain de grands jeux	Psychologue	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Bibliothèque	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Spécialiste en pédiatrie
Salle ou terrain multisports	Ambulance	Spécialiste en pneumologie
	Personnes âgées : hébergement	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
	Personnes âgées : services d'aide	Spécialiste en gynécologie
	Établissement d'accueil du jeune enfant	Orthoptiste
	Bassin de natation	Audio prothésiste
	Athlétisme	Psychomotricien
	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	Diététicien
	Salle de sport spécialisée	Personnes âgées : soins à domicile
		Enfants handicapés : hébergement
		Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
		Adultes handicapés : accueil, hébergement
		Adultes handicapés : services d'aide
		Travail protégé
		Adultes handicapés : services de soins à domicile
		Protection de l'enfance hébergement
		Gare
		Parcours sportif/santé
		Cinéma
		Exposition et médiation culturelle
		Arts du spectacle