



# PLU du Mesnil-Saint-Denis

*Rapport de présentation*

*Justification des choix*

Pièce 1.3

*Vu pour être annexé à la délibération du*

*Conseil municipal du 29 août 2024*

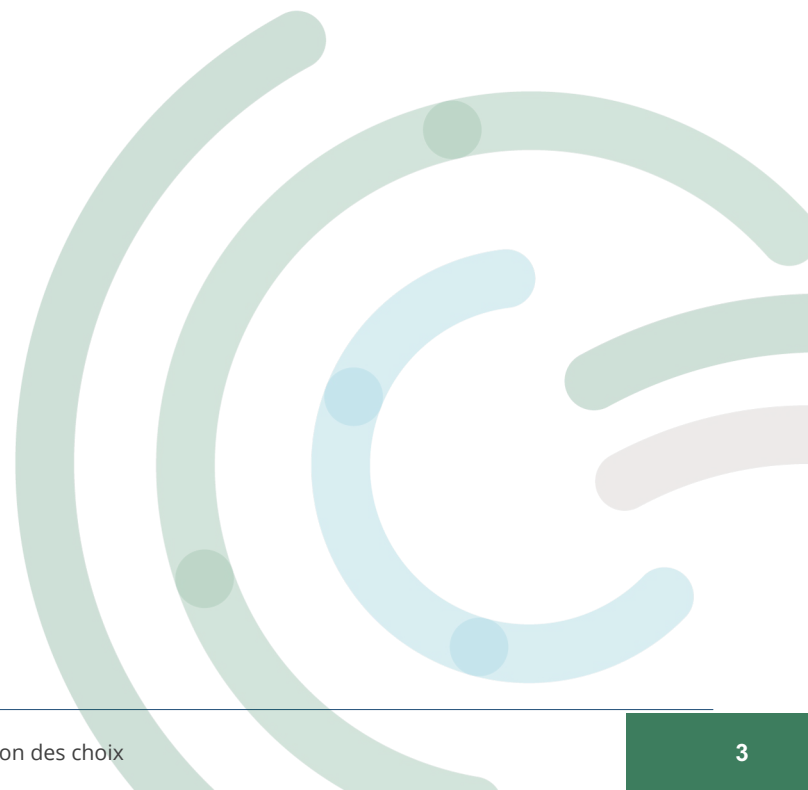
# Sommaire

|   |             |
|---|-------------|
| <b>PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC</b>          | <b>p. 3</b> |
| <b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD</b>     | <b>p.10</b> |
| <b>PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUE ET ANALYSE FONCIÈRE</b> | <b>p.15</b> |
| <b>JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE</b>          | <b>p.24</b> |
| <b>JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES</b>     | <b>p.40</b> |
| <b>INDICATEURS DE SUIVI DU PLU</b>                    | <b>p.57</b> |

Document réalisé par atopia – 2024  
[www.atopiaconseil.com](http://www.atopiaconseil.com)



# Principales conclusions du diagnostic



## Vivre au Mesnil-Saint-Denis : les principaux enjeux de l'attractivité résidentielle

### 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 **vieillissement 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
- Un parc de logements **relativement ancien**
- Une offre faible en **équipements de gamme supérieure**

## Vivre au Mesnil-Saint-Denis : les principaux enjeux de l'attractivité résidentielle



### Les enjeux principaux

- **Poursuivre la diversification** du parc de logements engagée depuis 2013 pour répondre aux besoins des ménages et accroître le parc social, **afin de 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, **la préservation de l'identité villageoise** et de celle des différents quartiers de la ville
- **Consolider l'offre** en commerces et services de proximité à destination des familles, **rénover le groupe scolaire Bois du Fay** et **améliorer la qualité d'accueil de celui de Champmesnil**
- Veiller à l'**adéquation entre les capacités** des réseaux et des équipements publics et 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

## Travailler au Mesnil-Saint-Denis : les principaux enjeux du tissu économique

### POINTS D'APPUI

- Une population **fortement diplômée** et aux **revenus élevés**
- Une bonne **diversité des emplois**, répartis équitablement entre cadres, professions intermédiaires et employés
- Trois zones **artisanales** à conserver
- Un secteur des **commerces et services** en croissance
- Une hausse des **créations d'entreprise** depuis 2016
- Un maintien des **exploitations** et de la Surface Agricole Utile (SAU) depuis le dernier recensement agricole
- Un accès aisé aux **différents pôles économiques principaux** (Métropole du Grand Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines) 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 **concurrence commerciale** des zones d'activités économiques voisines
- Le **Centre-Commercial Champmesnil** en perte de vitesse et d'attractivité

## Travailler au Mesnil-Saint-Denis : les principaux enjeux du tissu économique



### *Les enjeux principaux*

- **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 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, l'ex-halte de loisirs, la BDY, le groupe scolaire Bois du Fay
- **Conserver les capacités d'accueil des entreprises artisanales et agricoles** 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 et depuis les trois hameaux

## Se ressourcer au Mesnil-Saint-Denis : les principaux enjeux des qualités environnementales

### POINTS DE VIGILANCE

- Des **enjeux de zones humides importants**, à prendre en compte dans les projets d'aménagement
- Un **réseau écologique fonctionnel limité et mal connu**
- **Des continuités végétales** morcelées et peu valorisées, malgré la coulée verte
- Une **part réduite d'espaces verts ouverts au public** (parcs, etc.) malgré une couverture importante en espaces naturels
- Une **pression urbaine forte** aux portes de la commune, avec différents projets d'envergure
- Un réseau de **liaisons douces** à renforcer
- Des **enjeux énergétiques importants** au vu de l'âge du bâti

### 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**



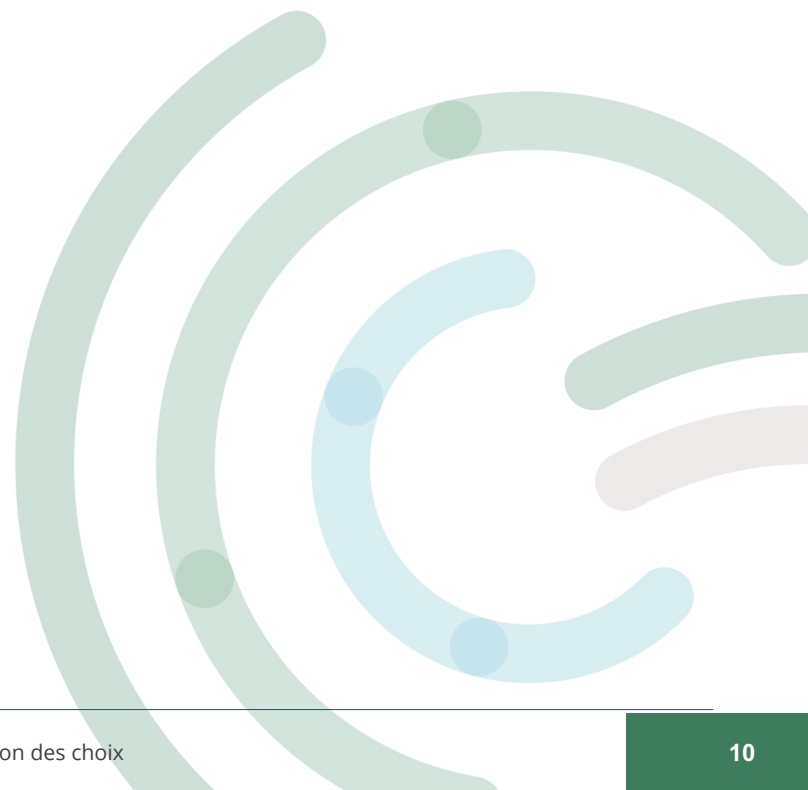
## Se ressourcer au Mesnil-Saint-Denis : les principaux enjeux des qualités environnementales



### Les enjeux principaux

- Mettre en œuvre le **schéma de développement cyclable de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse** 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** (Château-Mairie, 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 **la création d'un nouveau cimetière** déjà prévue dans le projet municipal

# Explication des choix retenus pour le PADD



# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## Les enjeux et objectifs de la révision

Dans le cadre de cette révision, conformément à la procédure prescrite par le code de l'urbanisme, différentes phases sont prévues dont celle d'un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document est en effet l'outil clé pour la mise en œuvre du projet de la commune du Mesnil-Saint-Denis dont les objectifs ont été fixés par la délibération de prescription susvisée comme suit :

- Maîtriser l'évolution du foncier du Mesnil-Saint-Denis et de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire en vue de préserver les espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti ;
- Maîtriser les projets d'aménagement (OAP) tout en répondant aux objectifs fixés par la Loi SRU ;
- Satisfaire le besoin en logements ;
- Améliorer le cadre de vie des Mesnilois en conservant son côté village, la nature et l'identité de ses différents quartiers dans le respect de la charte du PNR ;
- S'orienter vers le développement durable pour une ville sobre et équilibrée ;
- Garantir l'évolution du site de la Ferme de Beaurain et la création d'un nouveau cimetière ;
- Répondre aux besoins quotidiens et futurs des Mesnilois en termes d'équipements, de mobilité et par une diversification des services.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme. Il expose ainsi le projet d'aménagement de la commune du Mesnil-Saint-Denis en termes :

- d'orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- d'orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les équipements commerciaux, le développement économique et les loisirs.

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et les enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement.

Ce PADD constitue ainsi le cadre et l'assise du document PLU et fixe les grandes orientations que les élus de la commune souhaitent mettre en œuvre dans les années à venir. Le PADD concerne l'évolution du territoire du Mesnil-Saint-Denis dans son contexte.

Il convient néanmoins de rappeler que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

En revanche, le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le sont, et doivent être cohérents avec les orientations du PADD.

Il s'agit d'un document majeur dont les orientations générales doivent d'abord faire l'objet d'un débat spécifique en Conseil municipal, avant que leur rédaction définitive ne soit achevée et inscrite dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui sera soumis au vote du conseil municipal lors de l'arrêté du dossier.

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## Le positionnement stratégique

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

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

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

L'espace municipal doit être organisé afin de diminuer l'impact des activités humaines sur l'environnement et de faire de la commune un véritable éco-

territoire, au travers de la pacification des flux qui favorisera notamment le rabattement sur les pôles (d'emplois, de mobilité, de services / commerces) à proximité. Les « modes d'habiter » se feront plus sobres et performants sur les plans énergétique, foncier et écologique.

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

→ Les orientations du PADD ont été présentées aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la population Mesniloise en réunion publique le 17 octobre 2023, avant d'être débattues en Conseil Municipal le 9 novembre 2023.

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## Les orientations principales du PADD

### Axe 1 - Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

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

**Orientation n°1.1** – Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site

**Orientation n°1.2** – Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise

**Orientation n°1.3** – Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

### Axe 2 - Faire du Mesnil-Saint-Denis un territoire éco-résilient

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

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

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

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

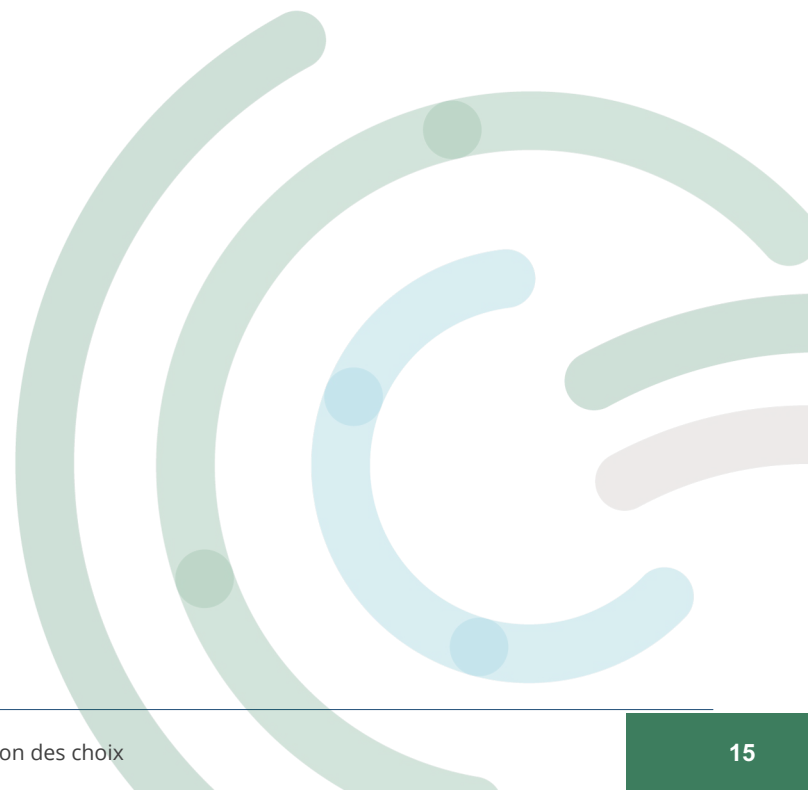
# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## Axe 3 - Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

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

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

# Analyse foncière



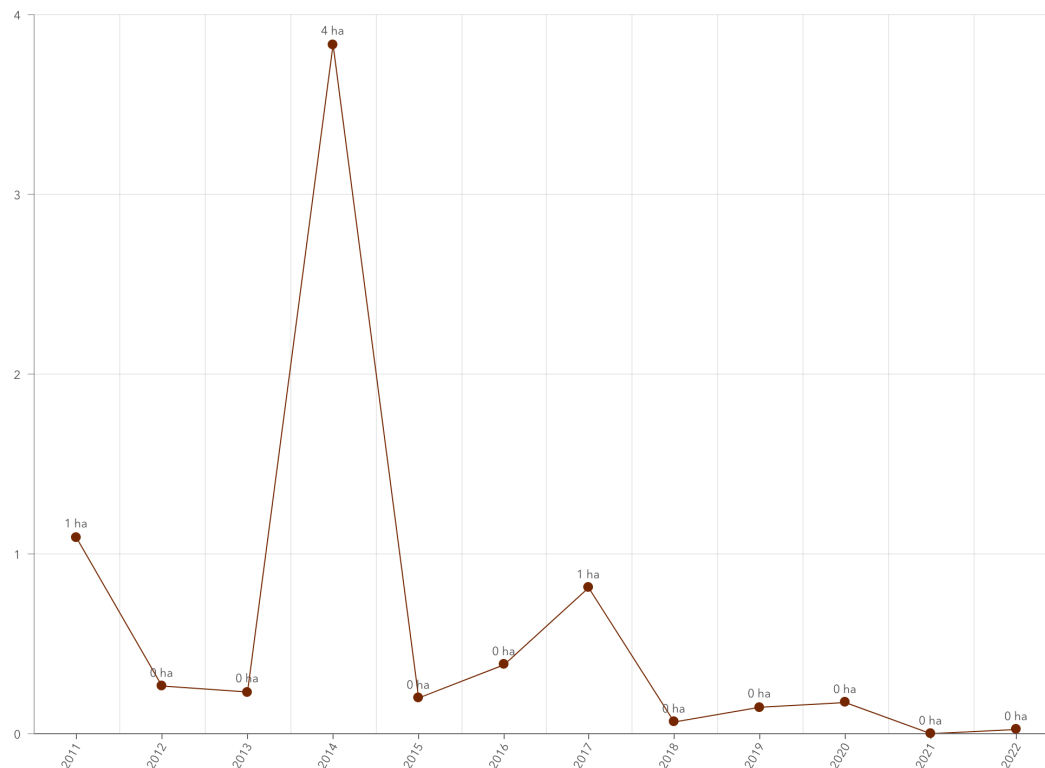
## La consommation foncière sur les 10 dernières années

Le portail de l'artificialisation du CEREMA nous permet de constater que, sur les 10 dernières années (de 2013 à 2022 inclus), la consommation foncière sur la commune du Mesnil-Saint-Denis s'est chiffrée à 5,7 ha.

La majorité de cette consommation foncière a été à destination de l'habitat et d'activité sur cette période.

| Destination     | Surface consommée entre 2013 et 2022 (en ha) |
|-----------------|--|
| Habitat         | 3,2  |
| Activité        | 2,1  |
| Infrastructures | 0,4  |
| <b>TOTAL</b>    | <b>5,7 ha</b>                                |

Consommation totale (en ha) entre le 1<sup>e</sup> janvier 2011 et le 1<sup>e</sup> janvier 2023  
(Portail de l'artificialisation - CEREM)





## La consommation foncière prévue sur le temps du PLU

Le projet de PLU actuel prévoit différents projets qui pourront amener de la consommation foncière :

- L'OAP du Bois de Bonnelles (0,52 ha), qui a vocation à accueillir un programme de logements sociaux tout en préservant au maximum les fonctions écologiques de la forêt dans lequel il s'inscrit ;
- L'OAP de Breteuil (0,3 ha), qui accueillera un programme de logements sociaux ;
- La Zone 2AU (1,08 ha), présente dans l'enveloppe urbaine de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et dont la surface a été réduite par rapport au PLU en vigueur, qui pourra accueillir un projet urbain structurant à long terme ;
- Le nouveau cimetière (0,25 ha), dont la construction est justifiée par un nouveau besoin et inscrite dans les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU.

Au total, la consommation estimée de terres agricoles, naturelles ou forestières pour le projet de PLU s'élève à 2,15 ha, soit une **diminution de 62%** par rapport à la consommation des dix années précédentes.

| Emplacement           | Surface consommée (ha) |
|-----------------------|------------------------|
| OAP Bois de Bonnelles | 0,52                   |
| Zone 2AU              | 1,08                   |
| OAP Breteuil          | 0,30                   |
| Nouveau cimetière     | 0,25                   |
| <b>TOTAL</b>          | <b>2,15 ha</b>         |

Localisation des secteurs de consommation foncière pour le projet de PLU (atopia)



# ANALYSE FONCIERE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

## Les espaces urbains constitués du Mesnil-Saint-Denis au sens du MOS

Le Mode d'Occupation du Sol de l'IPR (Institut Paris Région) permet de mesurer la surface des espaces urbains constitués pour évaluer l'application des règles du SDRIF-E.

Sur la commune en 2021, l'occupation du sol se décompose ainsi (voir tableau ci-contre et carte page suivante) :

- La surface totale de la commune est de **907,6 ha** ;
- La surface des espaces urbanisés au sens du SDRIF-E est de **218,7 ha**.

| Type d'occupation du sol (MOS en 24 postes)       | Surface (ha) |
|---|--------------|
| Forêts  | 116,2        |
| Milieux semi-naturels                             | 12,6         |
| Grandes cultures                                  | 485,4        |
| Autres cultures                                   | 4,0          |
| Eau   | 24,7         |
| Espaces verts urbains                             | 43,6         |
| Espaces ouverts à vocation de sport               | 5,9          |
| Cimetières  | 1,0          |
| Autres espaces ouverts                            | 4,1          |
| Habitat individuel                                | 169,9        |
| Habitat collectif                                 | 9,8          |
| Habitat autre                                     | 0,5          |
| Activités économiques et industrielles            | 11,1         |
| Commerces   | 0,4          |
| Sport (construit)                                 | 2,6          |
| Equipements d'enseignement                        | 4,2          |
| Equipements de santé                              | 1,0          |
| Equipements culturels, touristiques et de loisirs | 0,3          |
| Autres équipements                                | 2,2          |
| Transports  | 5,6          |
| Carrières, décharges et chantiers                 | 2,5          |
| <b>Total communal</b>                             | <b>907,6</b> |



Non-comptabilisé espace urbanisé



Comptabilisé en espace urbanisé

## Les objectifs de densification du SDRIF-E

Le SDRIF-E indique, via son Orientation Réglementaire 57, un objectif d'accroissement de la capacité d'accueil en logement dans les espaces urbanisés au sens du SDRIF-E en 2021.

Pour la commune du Mesnil-Saint-Denis, l'objectif à atteindre est une augmentation de 13% du nombre de logements au sein de ces espaces à l'horizon 2040.

Ne sont ainsi pas comptabilisés dans cet objectif les potentiels projets de logements réalisés en extension urbaine : ces projets sont en effet réalisés en dehors des espaces urbanisés de 2021.

## L'atteinte des objectifs de densification du SDRIF-E

Le projet de PLU prévoit, notamment au travers de ses OAP ou de projets déjà lancés, plusieurs opérations ayant pour objet la production de logements. Celles-ci sont consignées dans le tableau ci-contre.

D'après les données de l'INSEE, la commune du Mesnil-Saint-Denis comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, **2 985 logements**, parmi lesquels 2 765 résidences principales, 42 résidences secondaires et 177 logements vacants.

Une augmentation de 13% de ce total reviendrait à ajouter environ **388 logements** dans les espaces urbanisés de 2021.

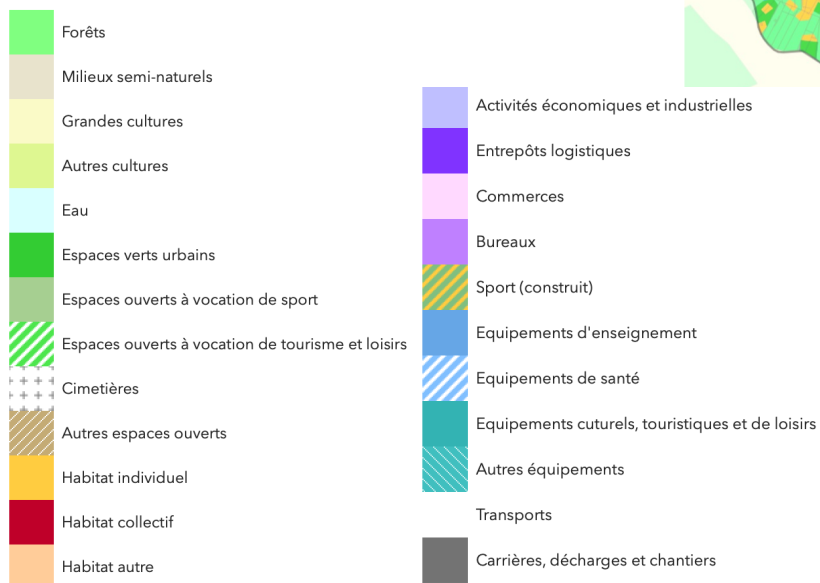
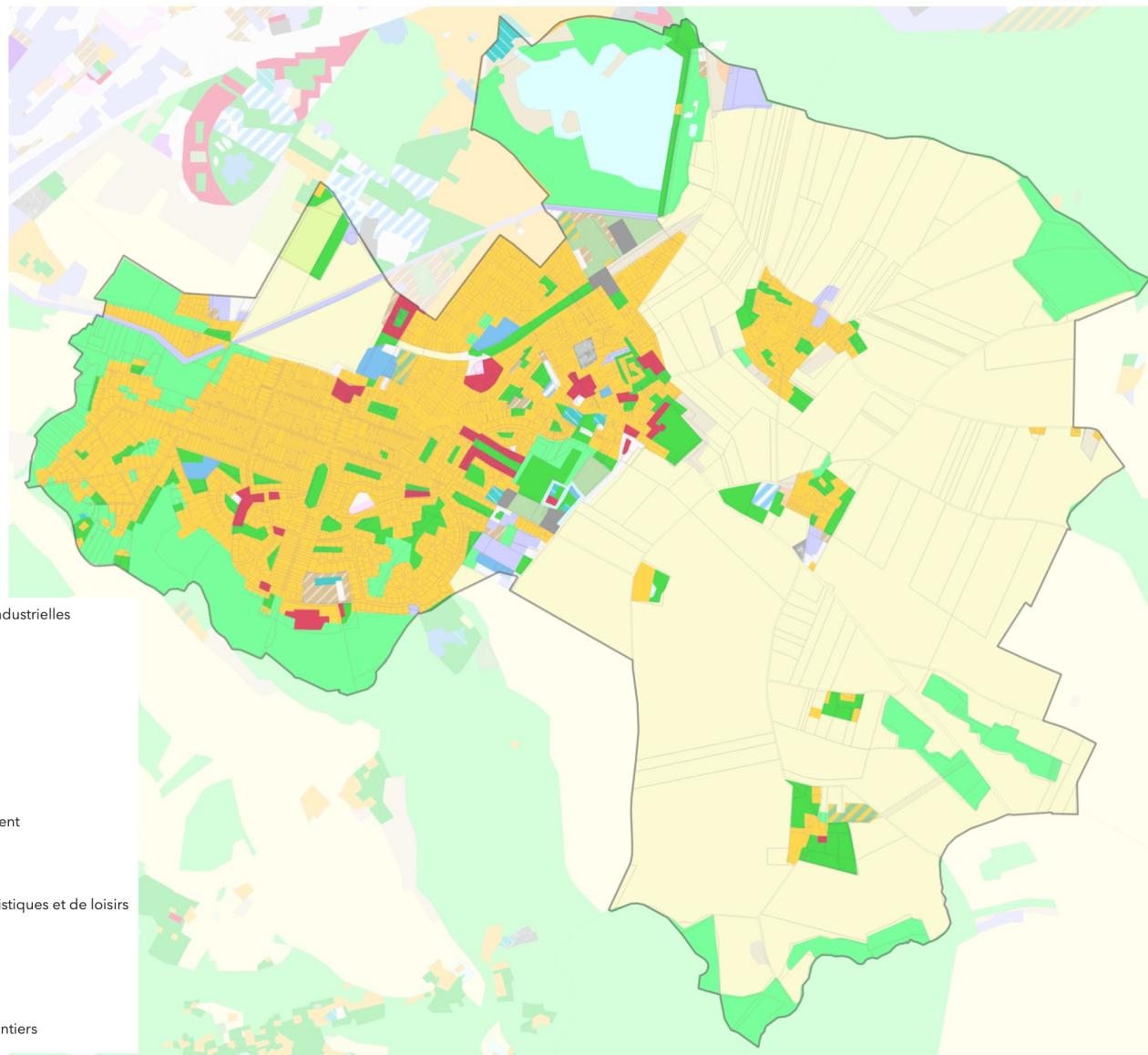
| Dénomination des secteurs de projet                                   | Production de logements attendus | Emplacement par rapport au MOS 2021 |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>OAP n°1a</b><br>Îlot de la Poste                                   | 50 à 60 logements                | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°1b</b><br>Îlot Berrurier                                     | 15 à 20 logements                | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°2a</b><br>Site de projet du Hameau de Rodon                  | 15 logements                     | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°2b</b><br>Site de projet du Hameau du Mousseau - Norbertines | 3 logements                      | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°2c</b><br>Fort Manoir  | 70 à 80 logements                | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°3</b><br>Ecoquartier de Services Picardie                    | 70 à 80 logements                | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°4a</b><br>Bois du Fay – Bois de Bonnelles                    | 30 logements                     | Hors espace urbanisé                |
| <b>OAP N°4b</b><br>Groupe Scolaire Bois du Fay                        | 18 à 22 logements                | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>OAP n°5b</b><br>Avenue de Breteuil                                 | 40 logements                     | Dans les limites urbaines du PNR    |
| <b>OAP n°6</b><br>Ancien centre de loisirs – Avenue Maréchal Joffre   | 45 à 69 logements                | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>Projet en densification</b><br>Piscine rue Emile Fontanier         | 31 logements                     | Dans l'espace urbanisé              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>387 à 450 logements</b>       |                                     |
| <b>TOTAL dans les espaces urbanisés</b>                               | <b>357 à 425 logements</b>       |                                     |

Occupation du sol en 2021 au Mesnil-Saint-Denis (MOS en 24 postes – IPR, atopia)

## La définition des espaces urbanisés (MOS 2021)

Le MOS (Mode d'Occupation du sol) de la région Île-de-France permet de rendre compte de l'occupation des sols en 2021, et peut donc servir de base de travail pour identifier les espaces déjà urbanisés définis par le SDRIF-E.

Les projets d'OAP prévus au projet de PLU se trouvent tous dans les espaces déjà urbanisés au sens du MOS, à l'exception des OAP du Bois de Bonnelles (en zone « Forêt ») ou de l'OAP de Breteuil (« Espaces verts urbains »).

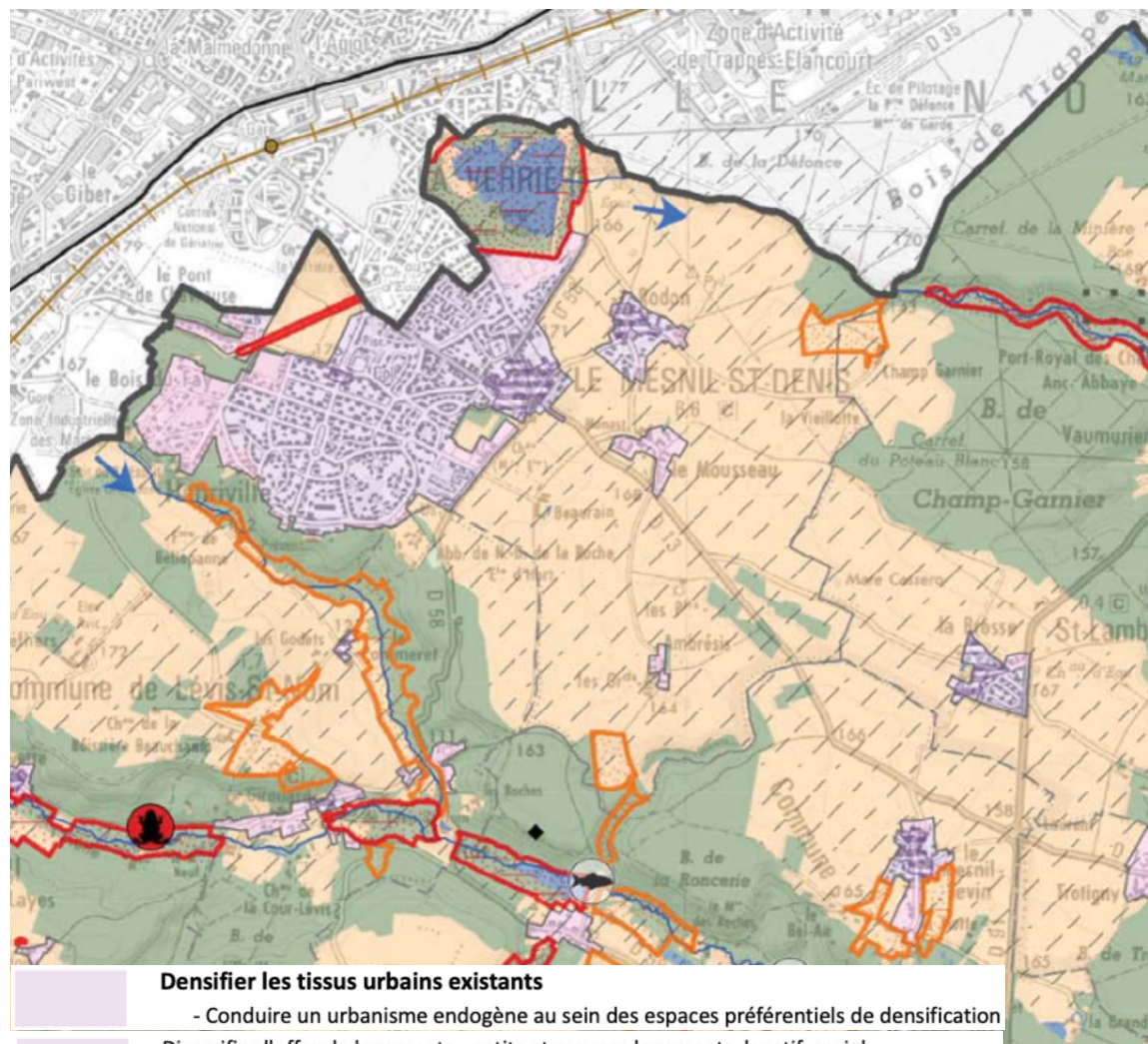


## La définition des espaces urbanisés (Plan de PNR)

En complément du MOS, le plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse permet de constater les limites urbaines dans lesquelles la commune du Mesnil-Saint-Denis doit privilégier son développement. En cours de révision, la Charte du PNR encore en vigueur s'applique toujours.

Le Plan inclut notamment le secteur de l'OAP Avenue de Breteuil dans les « espaces préférentiels de densification » visant à accueillir des petits et moyens logements. Nous pouvons donc considérer cet espace comme faisant partie, en creux, des espaces d'urbanisation préférentielle dans lesquels doit s'inscrire la commune.

Plan de Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR Haute Vallée de Chevreuse)



## L'atteinte des objectifs de densification du SDRIF-E

Au regard des Les projets d'OAP ou de logements existants permettent d'anticiper la création de 387 à 450 logements au total sur la durée du PLU, soit à l'horizon 2035, au total sur la commune. En ne prenant en compte que les projets inscrits dans les espaces urbanisés de 2021, ce total est de **357 à 420 logements**. Ce total inclut notamment le programme de logements de l'OAP Avenue de Breteuil.

|   | Données 2021 | Objectif SDRIF-E 2040 (+13%) | Projet de PLU (horizon 2035)         | Hausse par rapport à 2021 |
|---|--------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Logements (dans la surface urbanisée en 2021) | 2 985        | 3 373                        | 34105 (dans espace urbanisé de 2021) | + 14%                     |
|   |              |                              | 3435 (au total)                      | +15%                      |
| Surface urbanisée (ha)                        | 218,7        | -                            | 220,85                               | +2,15 ha                  |
| Densité (logements/ha)                        | 13,65        | 15,42                        | 15,57                                | +14%                      |

A ces chiffres doivent s'ajouter les potentiels de logements dans le diffus, non comptabilisés dans ce total. Le PLU vise en effet à autoriser une plus grande constructibilité dans les dents creuses ou dans les terrains les plus vastes de la commune, et anticipe d'éventuels projets de logements collectifs de petite ampleur qui n'auraient pas encore été intégrés dans des OAP (par exemple, via la mobilisation d'aires de stationnement ou de terrains déjà artificialisés).

→ Sur la base de ces données le projet de PLU démontre sa compatibilité avec les objectifs du SDRIF-E.

Potentiels de densification en dents creuses sur la zone urbaine du Mesnil-Saint-Denis (atopia)



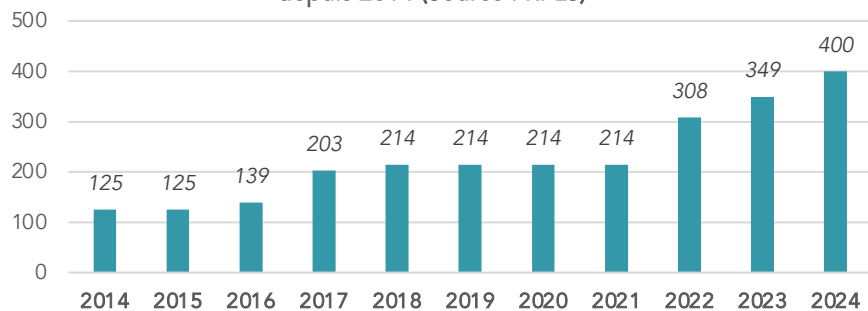
■ Potentiels de densification en dent creuse, hors secteurs d'OAP

## Le rattrapage des objectifs en termes de logements sociaux

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la commune du Mesnil-Saint-Denis comptait 400 logements sociaux, **traduisant une hausse de 220% en 10 ans**. Le projet de PLU met l'accent sur la nécessité de rattraper le retard pris sur les objectifs de la loi SRU. Pour ce faire, les OAP imposent un taux minimal de 50% de logements sociaux (sous diverses formes) sur les projets, avec la majorité d'entre eux imposant un taux de 100% de production de logements sociaux.

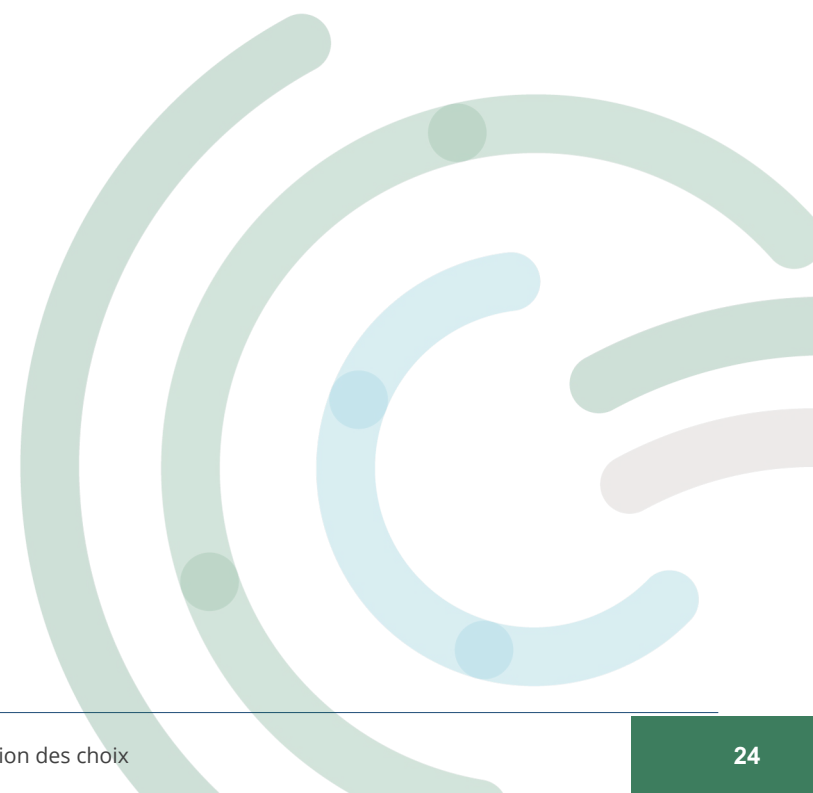
A l'horizon 2035, le projet de PLU anticipe donc un volume compris entre 727 et 780 logements sociaux sur le territoire communal. Sur la base des projets OAP, le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU sera donc compris, au minimum, entre 23% et 24,4% à l'horizon 2035, se rapprochant de l'objectif de 25% prévu dans la loi SRU. Ce volume de logements sociaux pourra être complété par des opérations ponctuelles, via une réglementation incitant plus fortement à la création de logements sociaux dans le diffus.

Evolution du nombre de logements sociaux sur la commune depuis 2014 (Source : RPLS)



| Dénomination des secteurs de projet                                   | Production de logements attendue          | Taux minimal de logements sociaux exigé |
|---|---|---|
| <b>OAP n°1a</b><br>Îlot de la Poste                                   | 50 à 60 logements                         | 50%                                     |
| <b>OAP n°1b</b><br>Îlot Berrurier                                     | 15 à 20 logements                         | 100%                                    |
| <b>OAP n°2a</b><br>Site de projet du Hameau de Rodon                  | 15 logements                              | 100%                                    |
| <b>OAP n°2b</b><br>Site de projet du Hameau du Mousseau - Norbertines | 3 logements                               | 100%                                    |
| <b>OAP n°2c</b><br>Fort Manoir  | 70 à 80 logements                         | 100%                                    |
| <b>OAP n°3</b><br>Ecoquartier de Services Picardie                    | 70 à 80 logements                         | 50%                                     |
| <b>OAP n°4a</b><br>Bois du Fay – Bois de Bonnelles                    | 30 logements                              | 100%                                    |
| <b>OAP N°4b</b><br>Groupe Scolaire Bois du Fay                        | 18 à 22 logements                         | 100%                                    |
| <b>OAP n°5b</b><br>Avenue de Breteuil                                 | 40 logements                              | 100%                                    |
| <b>OAP n°6</b><br>Ancien centre de loisirs – Avenue Maréchal Joffre   | 45 à 69 logements                         | 100%                                    |
| <b>Projet en densification</b><br>Piscine rue Emile Fontanier         | 31 logements                              | 100%                                    |
| <b>Total de logements</b>   | <b>387 à 450 logements</b>                |   |
| <b>Dont logements sociaux</b>   | <b>Entre 327 et 380 logements sociaux</b> |   |

# Justification du projet réglementaire





# EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PLU

La structure du nouveau PLU s'appuie sur les articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui règlementent le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques du PLU (suite au décret du 28 décembre 2015).

Ces articles sont regroupés selon des thématiques, qui servent de structure à la nomenclature utilisée dans ce nouveau règlement et sont présentés ci-contre.

Nouvelle structure du PLU (Fiche technique – Ministère de l'Écologie)

## **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité\***

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

## **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

## **III- Équipement et réseaux**

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 1 : Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

| Objectif du PADD   | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD   | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD   | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|--|--|--|
| <p>Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP sectorielles, et notamment les OAP 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4b, 5b, et 6 permettent de spatialiser et d'encadrer la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante. Elles intègrent des objectifs renforcés d'intégration paysagère et des objectifs ambitieux en termes de densité bâtie, qui ont vocation à accueillir une population en accord avec les objectifs supra-communaux tout en respectant l'identité villageoise de la commune, en s'inspirant des projets résidentiels récemment sortis de terre.</li> <li>• Ces OAP permettent d'éviter une consommation foncière hors enveloppe urbaine qui serait préjudiciable aux qualités environnementales de la commune et ainsi de répondre aux objectifs ZAN.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles de constructibilité imposent de conserver des espaces de pleine terre dans chaque parcelle, de façon à en préserver les qualités écologiques et environnementales et inciter à une consommation d'espace plus raisonnée.</li> <li>• Le règlement identifie un ensemble patrimonial, qui permet de mettre en avant les caractéristiques de plusieurs quartiers qui font l'identité du Mesnil-Saint-Denis.</li> <li>• Le dossier de PLU contient un cahier de prescriptions architecturales qui établit des prescriptions complémentaires au PLU et constitue un guide à l'attention des aménageurs, des acquéreurs et des habitants, afin de garantir un développement urbain harmonieux et respectueux des richesses architecturales et paysagères de Mesnil-Saint-Denis.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 1 : Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

| Objectif du PADD   | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD  | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD  | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|---|---|--|
| <p>Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les OAP thématiques Patrimoine bâti et paysager du Centre-Bourg, des Hameaux de Rodon et du Mousseau permettent de repérer les éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver dans les principaux secteurs à enjeux patrimoniaux de la commune.</li> <li>Les différentes OAP sectorielles productrices de logements intègrent des objectifs d'intégration paysagère et environnementale importants, de façon que les bâtiments s'intègrent au mieux dans leur environnement bâti, même dans le cas de gabarits plus conséquents que ceux des pavillons individuels voisins.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement identifie un ensemble patrimonial, qui permet de mettre en avant les caractéristiques de plusieurs quartiers qui font l'identité du Mesnil-Saint-Denis.</li> <li>Le dossier de PLU contient un cahier de prescriptions architecturales qui établit des prescriptions complémentaires au PLU et constitue un guide à l'attention des aménageurs, des acquéreurs et des habitants, afin de garantir un développement urbain harmonieux et respectueux des richesses architecturales et paysagères de Mesnil-Saint-Denis.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 1 : Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

| Objectif du PADD   | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD   | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD   | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|--|--|--|
| Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>OAP sectorielles</b> ont toutes pour objectifs d'apporter au minimum 50% de logements sociaux dans leur programmation, ce afin de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.</li> <li>• Les <b>OAP n°4a, 4b et 6</b> intègrent dans leurs objectifs programmatiques l'ambition d'apporter en priorité des petites typologies de logements de façon à diversifier le parc résidentiel de la commune, occupé en majorité par des grands logements.</li> <li>• Les <b>autres OAP</b>, grâce à leurs objectifs de création de logement ambitieux, amèneront aussi des logements de petites typologies.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement prévoit des zones d'habitat collectif permettant de densifier les constructions de façon raisonnée.</li> <li>• Le règlement impose la construction de logements sociaux pour tout projet d'aménagement, avec un taux minimum de 50% pour tout projet d'aménagement de 3 logements ou plus.</li> <li>• Les règles de hauteur des zones urbaines permettent dans l'ensemble de densifier de façon raisonnée les espaces résidentiels.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 2 : Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient

| Objectif du PADD   | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD  | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD  | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|---|---|--|
| <p>Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>OAP sectorielles</b> intègrent des objectifs de préservation des espaces naturels et arborés dans les secteurs urbains, et leur densité de logement indique la volonté de préserver les espaces verts de la commune.</li> <li>• <b>L'OAP Coulée Verte</b> vise à faire de ce corridor écologique un espace de respiration structurant sur la commune, en intégrant les projets déjà engagés mais en préservant au maximum les qualités environnementales de cet axe.</li> <li>• Les <b>OAP thématiques patrimoniales du centre-bourg et des hameaux</b> identifient des cœurs d'îlot vert et des éléments de la trame verte et bleue (trame boisée et jardins, mares, espaces ouverts qualitatifs, continuités écologiques) à préserver.</li> <li>• <b>L'OAP Trame Verte, Bleue, Noire et Brune</b> recense et spatialise les principales trames environnementales de la commune et vise à limiter leur fragmentation via des actions concrètes sur les réservoirs de biodiversité, les zones tampons, les espaces naturels relais et les corridors écologiques à préserver, créer ou restaurer.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles de constructibilité imposent de conserver des espaces de pleine terre dans chaque parcelle, de façon à en préserver les qualités écologiques et environnementales et inciter à une consommation d'espace plus raisonnée.</li> <li>• Les zones agricoles constituent la majeure partie de la superficie communale et visent à permettre le maintien de ces activités sur la commune, porteuses de qualités environnementales importantes.</li> <li>• La coulée verte fait maintenant l'objet d'un zonage N sur sa partie non-artificialisée, sanctuarisant ainsi ses qualités écologiques et limitant fortement les possibilités de construction.</li> <li>• Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sont sanctuarisés via des prescriptions graphiques : seules des constructions très limitées y sont autorisées, ce qui participe à la préservation de la qualité paysagère de ces espaces de transition.</li> <li>• Le règlement identifie des espaces boisés classés, des espaces paysagers évolutifs et stricts, ainsi que des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques qui participent aux qualités paysagères de la commune, au sein et en dehors des espaces bâtis.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 2 : Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient

| Objectif du PADD  | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD  | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD   | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP  |
|---|---|--|---|
| Engager la commune dans une transition énergétique volontariste | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les <b>OAP sectorielles</b> intègrent des mesures prescriptives quant à la qualité thermique des nouveaux bâtiments.</li><li>• <b>L'OAP Coulée Verte</b> intègre l'ambition de développer une liaison cyclable structurante en cœur de commune, favorisant ainsi le recours aux mobilités douces pour les déplacements intra ou extra territoriaux.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) d'une épaisseur de 30 cm sont autorisées dans toutes les zones, afin d'améliorer la qualité énergétique du bâti.</li><li>• Le règlement autorise dans toutes les zones urbaines les dérogations aux règles de hauteur dans le cas où les travaux de rénovation auraient pour objet la rénovation thermique des bâtiments, dans la limite de 30 cm.</li><li>• Le règlement graphique identifie des emplacements réservés et des prescriptions linéaires visant à développer les voies cyclables en lien avec le schéma intercommunal des mobilités douces, favorisant ainsi le recours aux mobilités douces sur la commune.</li></ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li><li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li></ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 2 : Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient

| Objectif du PADD                            | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD   | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD  | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|---|--|---|--|
| <p>Valoriser les paysages du territoire</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>OAP thématiques patrimoniales du centre-bourg et des hameaux</b> identifient des cœurs d'îlot vert et des éléments de la trame verte et bleue (trame boisée et jardins, mares, espaces ouverts qualitatifs, continuités écologiques) à préserver, ce qui permet de valoriser les qualités paysagères de la commune dans les milieux urbanisés.</li> <li>• <b>L'OAP Trame Verte, Bleue, Noire et Brune</b> recense et spatialise les principales trames environnementales de la commune, dont font partie les composantes boisées, bocagères, des vergers, des zones humides et hydriques ou encore des prairies constitutives des caractéristiques paysagères Mesniloises.</li> <li>• Les <b>OAP sectorielles</b> préservent les vues remarquables, notamment les OAP situées dans les hameaux.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit intègre des mesures permettant une bonne insertion paysagère des espaces urbains, ainsi que des lisières urbaines. Par exemple, les clôtures sont réglementées suivant la charte du PNR.</li> <li>• Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sont sanctuarisés via des prescriptions graphiques : seules des constructions très limitées y sont autorisées, ce qui participe à la préservation de la qualité paysagère de ces espaces de transition.</li> <li>• Le règlement identifie des espaces boisés classés, des espaces paysagers évolutifs et stricts, ainsi que des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques qui participent aux qualités paysagères de la commune, au sein et en dehors des espaces bâtis.</li> <li>• Le règlement identifie un ensemble patrimonial, qui permet de mettre en avant les caractéristiques de plusieurs quartiers qui font l'identité du Mesnil-Saint-Denis.</li> <li>• Les zones naturelles (N) et agricoles (A) autorisent de façon très limitée les constructions afin notamment d'en préserver les qualités écologiques et paysagères.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 3 : Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

| Objectif du PADD   | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD  | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD   | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|---|--|--|
| <p>Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'OAP de l'écoquartier de services Picardie</b> pose les bases d'un nouvel îlot structurant au sud de la commune, sur l'emplacement de l'ancienne Bibliothèque des Yvelines. Cet écoquartier amènera prioritairement des services et des équipements à la population, tout en préservant une place pour des programmes de logements (classiques et sociaux), faisant ainsi du projet un quartier à la mixité fonctionnelle affirmée.</li> <li>• Les <b>OAP îlot de la Poste – Îlot Berrurier</b> intègrent l'ambition de conserver des commerces et des services en rez-de-chaussée, afin de conserver une dynamique de centre-bourg et une mixité fonctionnelle sur ces deux îlots.</li> <li>• <b>L'OAP Groupe Scolaire Bois du Fay</b> et <b>l'OAP Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre</b> proposent d'intégrer un équipement de type crèche en rez-de-chaussée.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement prévoit une zone mixte dédiée à l'écoquartier Picardie (UM) qui autorise une cohabitation des fonctions résidentielles, des équipements publics et des commerces et services de proximité sur la même parcelle.</li> <li>• Le règlement des zones urbaines, et notamment de la zones UC du centre-bourg, autorise la cohabitation des activités de services, des commerces et des fonctions résidentielles.</li> <li>• Les zones plutôt orientées vers les fonctions résidentielles préservent toutefois la possibilité d'amener des services, des équipements et des activités de commerces avec des limitations de surfaces de plancher afin de s'intégrer dans le tissu environnant.</li> <li>• Le sous-secteur AC permettra la construction du nouveau cimetière.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |



# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 3 : Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

| Objectif du PADD   | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD   | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD  | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|--|---|--|
| <p>Adapter le développement des activités économiques sur la commune</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>OAP îlot de la Poste – Îlot Berrurier</b> intègrent l'ambition de conserver des commerces et des services en rez-de-chaussée, afin de conserver une dynamique de centre-bourg et une mixité fonctionnelle sur ces deux îlots.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'identification d'un « linéaire commercial » au règlement graphique préservera les fonctions commerciales de ces espaces en empêchant le changement de destination des cellules commerciales associées, préservant ainsi la vitalité de ces linéaires</li> <li>Le règlement préserve des zones économiques (UA) sur le territoire et plus spécifiquement sur les zones d'activités existantes, leur permettant ainsi de se développer si besoin tout en intégrant des objectifs environnementaux renforcés.</li> <li>Le sous-secteur A* permettra au projet de la ferme de Beurain de voir le jour et ainsi de renforcer l'attractivité économique du territoire.</li> <li>Les zones agricoles constituent la majeure partie de la superficie communale et visent à permettre le maintien de ces activités sur la commune.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

## Axe 3 : Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

| Objectif du PADD                                       | Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD  | Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD  | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP   |
|--|---|---|--|
| <p>Profiter des atouts géographiques du territoire</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'OAP Coulée Verte</b> intègre l'ambition de développer une liaison cyclable structurante en cœur de commune, favorisant ainsi le recours aux mobilités douces pour les déplacements intra ou extra territoriaux et reliant le territoire au maillage intercommunal de mobilités douces.</li> <li>• Les <b>OAP thématiques patrimoniales du centre-bourg et des hameaux</b> identifient des cœurs d'îlot vert et des éléments de la trame verte et bleue (trame boisée et jardins, mares, espaces ouverts qualitatifs, continuités écologiques) à préserver.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le sous-secteur A* permettra au projet de la ferme de Beurain de voir le jour et au territoire de renforcer son attractivité touristique.</li> <li>• Le règlement graphique identifie des emplacements réservés visant à développer les voies cyclables en lien avec le schéma intercommunal des mobilités douces.</li> <li>• Le règlement graphique identifié des sentiers à préserver et créer, dédiés aux mobilités douces ou reprenant des cheminements ruraux et agricoles déjà existants.</li> </ul> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit prescrit, entre autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;</li> <li>• Les OAP offrent une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.</li> </ul> |

# JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

## Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

### Qualité architecturale, paysagère et environnementale

- Ensemble patrimonial (L.151-19 du CU)
- Espace boisé classé (L.113-1 du CU)
- Espace paysager évolutif (L.151-23 du CU)
- Espace paysager strict (L.151-23 du CU)
- Espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (L.151-23 du CU)
- Lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF (L.151-23 du CU)
- Élément de patrimoine bâti remarquable à protéger (L.151-19 du CU)
- Haie à préserver (L.151-23 du CU)
- Murs en meulière à préserver (L.151-19 du CU)

### Autres prescriptions

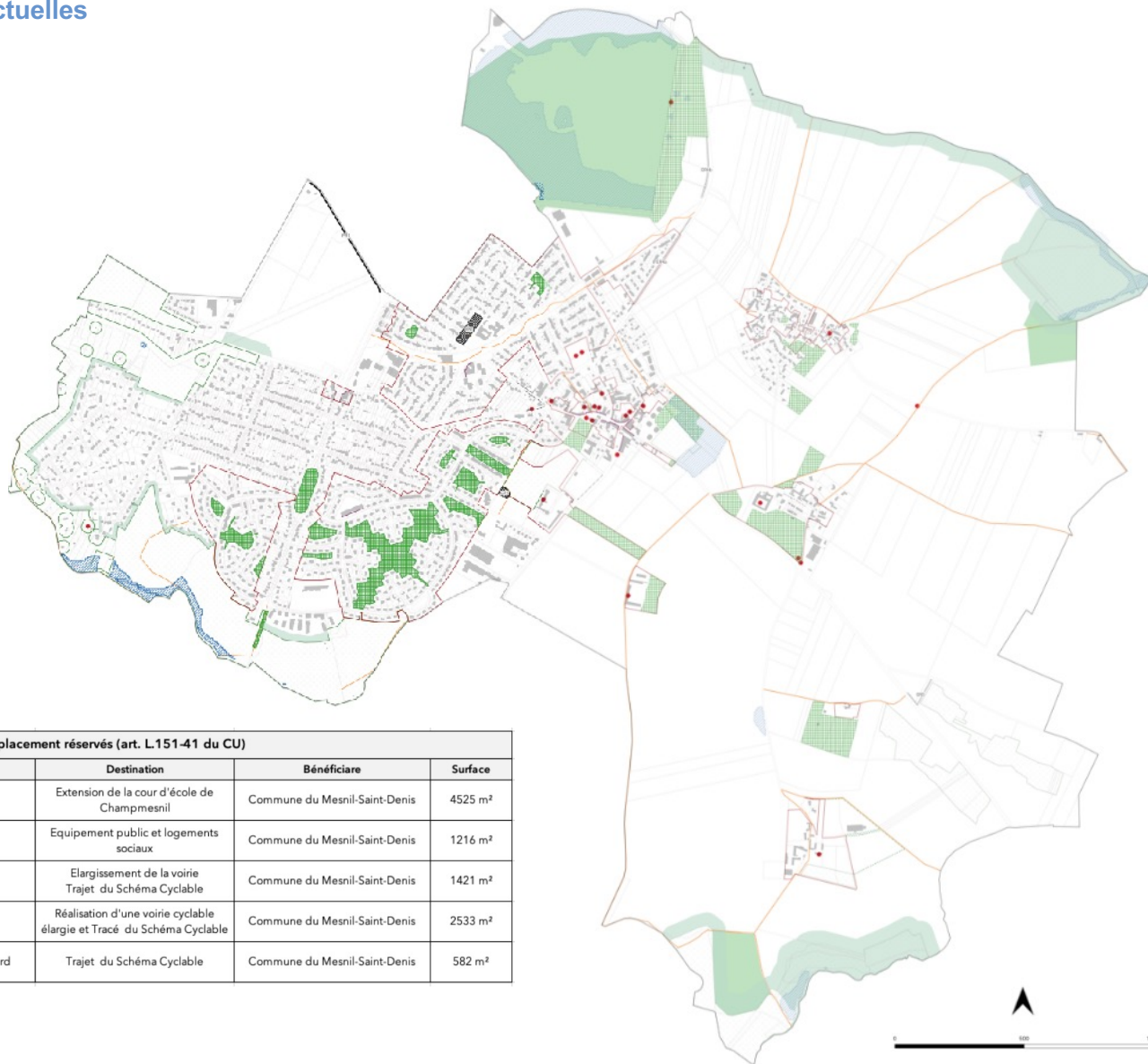
- Emplacements réservés (L.151-41 du CU)
- Orientations d'aménagement et de programmation (L.151-6/7 du CU)
- Voies, chemins, transport public à conserver et à créer (L.151-38 du CU)
- Linéaire commercial à protéger (L.151-16 du CU)

### Hydrographie

- Zones humides avérées (Classe A) dont les limites peuvent être à préciser.

### Administratif

- Limites parcellaires
- Bâti
- Limites communales



| Emplacement réservés (art. L.151-41 du CU) |  |  |                               |                     |
|--|--|--|-------------------------------|---------------------|
| N°   | Localisation                                 | Destination  | Bénéficiaire                  | Surface             |
| 1  | Rue de la Lambruche                          | Extension de la cour d'école de Champmesnil                              | Commune du Mesnil-Saint-Denis | 4525 m <sup>2</sup> |
| 2  | Avenue du Maréchal Joffre                    | Équipement public et logements sociaux                                   | Commune du Mesnil-Saint-Denis | 1216 m <sup>2</sup> |
| 3  | Avenue de Montfort                           | Élargissement de la voirie<br>Trajet du Schéma Cyclable                  | Commune du Mesnil-Saint-Denis | 1421 m <sup>2</sup> |
| 4a et 4b                                   | Avenue de Versailles                         | Réalisation d'une voirie cyclable<br>élargie et Tracé du Schéma Cyclable | Commune du Mesnil-Saint-Denis | 2533 m <sup>2</sup> |
| 5  | Le Petit Ambésis - Rue Ernest et Paul Picard | Trajet du Schéma Cyclable  | Commune du Mesnil-Saint-Denis | 582 m <sup>2</sup>  |

# JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

## Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

**Nom:** Patrimoine bâti à protéger (L.151-19 du CU)

**Nombre d'éléments repérés :** 23

**Surfaces concernées:** Tout édifice participant à la qualité paysagère de la commune ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire.

**Principes réglementaires:** En annexe du règlement figurent des fiches de prescriptions relatives aux constructions identifiées dans le centre-bourg, les hameaux, les zones agricoles et naturelles, ainsi que les constructions remarquables des résidences du Château et de Champmesnil. Ces fiches réglementent notamment le traitement des toitures, façades, clôtures et jardins.

**Nom:** Ensemble patrimoine (L.151-19 du CU)

**Surface cumulée :** 119,5 ha

**Surfaces concernées:** Les espaces de la commune sur lesquels une qualité et une cohérence patrimoniale et architecturale sont recherchées.

**Principes réglementaires:** À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

**Nom:** Murs en meulière à préserver (L.151-19 du CU)

**Surface cumulée repérée :** environ 1960 m

**Surfaces concernées:** Des murs historiques remarquables du fait de leur composition en pierre meulière, qui s'intègre de façon harmonieuse dans la commune et participent à son identité rurale.

**Principes réglementaires:** Les murs en pierre meulière identifiés existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

# JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

## Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

**Nom:** Haies à préserver (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 869,4 m

**Surfaces concernées:** Les linéaires de haies situés à proximité du hameau de Grands Ambésis.

**Principes réglementaires:** La protection vise à reconnaître le caractère écologique majeur de ces linéaires de haies et à les préserver de toute destruction.

**Nom:** Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 93,89 ha

**Surfaces concernées:** Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

**Principes réglementaires:** Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Nom:** Lisière forestière des massifs forestiers de plus de 100 hectares, (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 43,51 ha

**Surfaces concernées:** Tampon de 50m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha identifiés au SDRIF-E, au Sud-Ouest, au Sud, au Nord et à l'Est de la commune (Bois du Fay, Forêt de Port Royal, Bois Châtelin, etc.).

**Principes réglementaires:** Limiter au maximum les constructions en lisières forestières, et surtout les constructions se rapprochant de ces espaces boisés, afin d'en préserver les qualités écologiques, environnementales et paysagères. Les droits à construire diffèrent selon que la lisière se situe en ou hors des sites urbains constitués.

**Nom:** Zones humides avérées – Classe A (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 32,23 ha

**Surfaces concernées:** Ensemble des zones humides avérées du territoire, identifié par une pluralité d'acteurs publics (DRIEAT, collectivité départementale...).

**Principes réglementaires:** Pérenniser voire renforcer ces espaces sensibles jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques de la commune et des territoires environnants.

# JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

## Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

**Nom:** **Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 52,72 ha

**Surfaces concernées:** Les espaces verts de l'Etang des Noës, à proximité du Ravin de l'Angoumois au Sud de la commune, et du Bois de la Minière au Nord-Est. Ces espaces verts sont adossés au réseau hydrographique, ce qui leur confère des qualités environnementales importantes.

**Principes réglementaires:** Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, conformément au Schéma de Cohérence Écologique et au plan de Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Les constructions y sont interdites.

**Nom:** **Espaces verts protégés stricts** (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 29,72 ha

**Surfaces concernées:** Les espaces verts structurants et de grande emprise, majoritairement situés en milieux urbains et qui participent à la diminution des îlots de chaleur, à l'amélioration du cadre de vie et de la qualité paysagère de la commune. Des espaces paysagers stricts sont aussi identifiés à proximité des constructions dans les hameaux, sur la ferme de Beurain ou dans le Petit Ambésis.

**Principes réglementaires:** Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

**Nom:** **Espaces verts protégés évolutifs** (L.151-23 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 22,17 ha

**Surfaces concernées:** Les espaces verts de petite emprise de qualité paysagère situés notamment dans les quartiers pavillonnaires, les hameaux ou le long de la coulée verte. Y sont adjoints les espaces verts que sont le stade du Parc Sportif Guy Lefébure et l'espace boisé à proximité de La Verrière.

**Principes réglementaires:** Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup> par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain identifié en espace vert protégé.

# JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

## Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

**Nom:** **Emplacements réservés** (L.151-41 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 1,1 ha

**Surfaces concernées:** Emplacements identifiés afin de permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, d'élargissement/aménagement de voirie, la création de cheminements doux (aménagement cyclable notamment), d'extension de la cour d'école de Champmesnil, d'équipements publics ou de logements sociaux.

**Nom:** **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (L.151-6/7 du CU)

**Surface cumulées repérées:** 10,88 ha

**Surfaces concernées:** Périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP.

**Principes réglementaires:** Encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier, un rattrapage des objectifs de la loi SRU relatifs au taux de logement social sur la commune, une insertion qualitative des projets dans leur environnement en accord avec les objectifs du PADD et de la Charte du PNR ainsi qu'une grande qualité environnementale de l'ensemble.

**Nom:** **Périmètre d'application du linéaire de diversité commerciale** (L.151-16 du CU)

**Surface cumulées repérées:** environ 743 m

**Surfaces concernées:** Les cellules et locaux commerciaux situés en centre-bourg du Mesnil-Saint-Denis, sur le centre-commercial Habert de Montmort, le centre-commercial de Champmesnil et sur la Porte Henri IV

**Principes réglementaires:** Il s'agit des linéaires commerciaux des axes structurants du Mesnil-Saint-Denis. Leur identification empêche le changement de destination des cellules commerciales situées en rez-de-chaussée, et impose des emplacements préférentiels d'implantation des activités commerciales dans certaines zone.

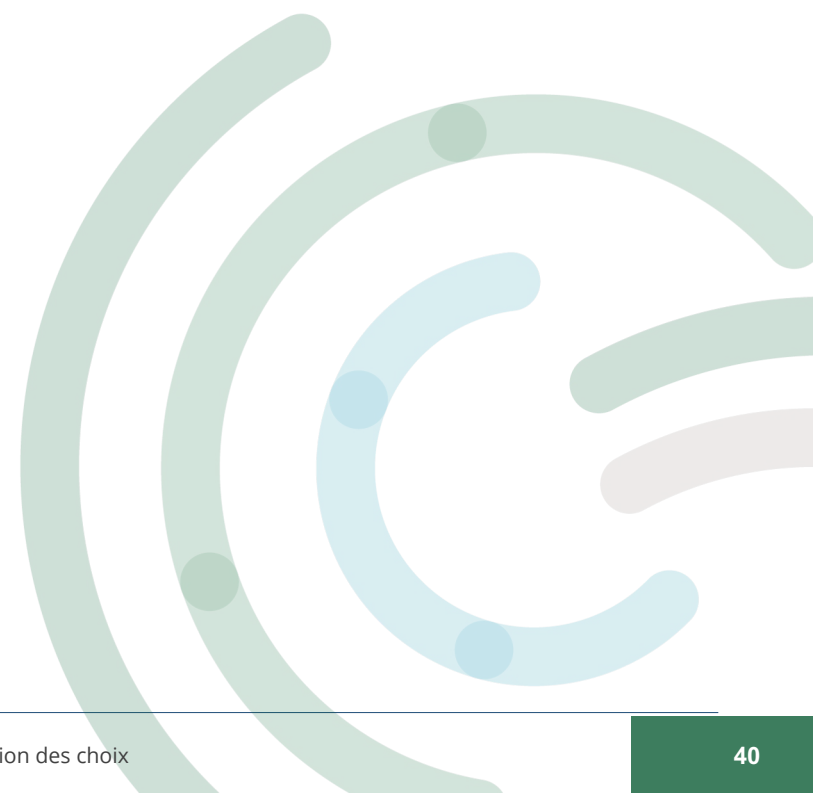
**Nom:** **Voies, chemins, transport public à conserver et à créer** (L.151-38 du CU)

**Surface cumulées repérées:** environ 15 428 m

**Surfaces concernées:** Les chemins de promenade ruraux et agricoles de la commune identifiés par les usagers, ainsi que les voies visant à accueillir des cheminements doux.

**Principes réglementaires:** Les sentes et itinéraires identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...). Toutes constructions et installations (y compris les clôtures, portails et portillons) sont interdites dans les sentes et itinéraires identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation.

# Justification de la délimitation des zones



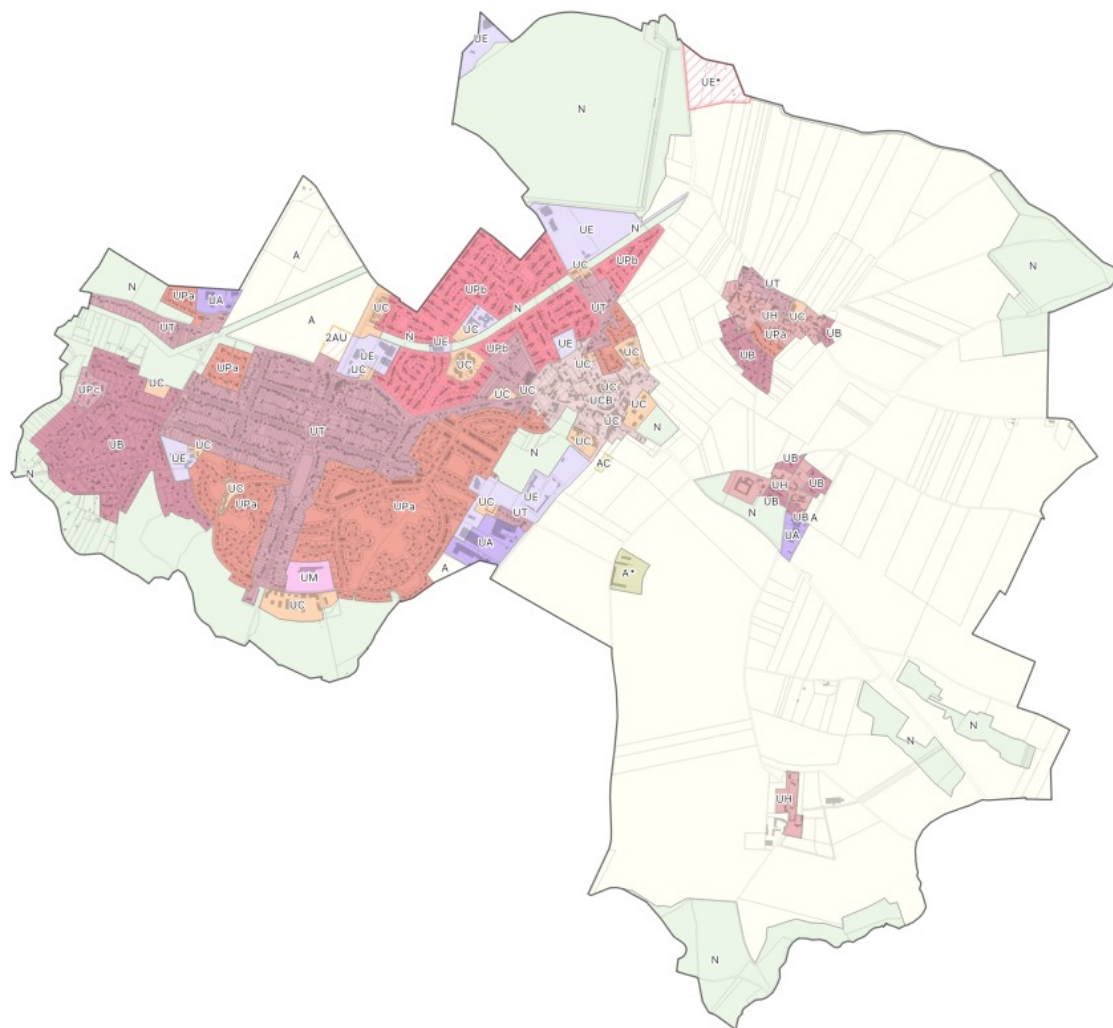


# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

| Type de zones                  |   |
|--------------------------------|---|
| <p><b>ZONES URBAINES</b></p>   | <p>Peuvent être classés en zone urbaine (« U »), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>La zone urbaine est subdivisée en plusieurs zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UCB</b> : Cette zone correspond au centre bourg, qui présente un enjeu patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.</li> <li>• <b>UH</b> : Cette zone correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis, qui présentent un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.</li> <li>• <b>UC</b> : Cette zone est caractérisée par la prédominance de l'habitat collectif, en particulier de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers.</li> <li>• <b>UM</b> : correspond à l'« Ecoquartier Picardie » dont l'enjeu est de permettre l'aménagement d'un quartier basé sur une mixité fonctionnelle importante.</li> <li>• <b>UP</b> : Cette zone correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaires réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. L'objectif de ce secteur est la conservation des caractéristiques de ces quartiers ainsi que de leur identité, tout en facilitant l'évolution des constructions pour des projets de faible ampleur sans impact sur le territoire. La zone se subdivise en 3 sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UPa</b>, correspondant aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil ;</li> <li>• <b>UPb</b>, correspondant à l'ensemble de Champmesnil ;</li> <li>• <b>UPc</b>, correspondant aux Cottages du Bois du Fay.</li> </ul> </li> <li>• <b>UT</b> : Cette zone correspond aux quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire, constitués au cours du temps elle présente des styles de construction de différentes époques donnant lieu à une architecture diversifiée. Certaines de ces constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger.</li> <li>• <b>UB</b> : Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.</li> <li>• <b>UA</b> : Cette zone correspond aux zones d'activités économiques</li> <li>• <b>UE</b> : Cette zone correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc. L'enjeu dans cette zone est de maintenir la prédominance des équipements et d'en créer de nouveaux en fonctions des besoins futurs.</li> </ul> |
| <p><b>ZONE À URBANISER</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zone 2AU</b> : Cette zone correspond aux territoires non urbanisés de la commune et ne disposant pas d'infrastructures suffisants pour être urbanisés. Les parcelles situées dans ce zonage sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble en vue d'une urbanisation future, en fonction des évolutions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme ( PLU).</li> </ul>  |
| <p><b>ZONE AGRICOLE</b></p>    | <p>La <b>zone A</b> correspond à l'ensemble des espaces agricoles du territoire et dont l'enjeu est de préserver et développer les activités agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un sous-secteur A*</b> correspond à la ferme de Beaurain.</li> <li>• <b>Un sous-secteur AC</b> correspondant au nouveau cimetière.</li> </ul>   |
| <p><b>ZONE NATURELLE</b></p>   | <p>La <b>zone N</b> correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, dont l'enjeu est la préservation et la conservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ainsi que des potentielles exploitations forestières.</p>  |

# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

| Zone         | Surface (ha)     | % de la surface totale |
|--------------|------------------|------------------------|
| UA           | 6,469            | 0,7%                   |
| UB           | 29,337           | 3,2%                   |
| UC           | 13,138           | 1,4%                   |
| UCB          | 10,9             | 1,2%                   |
| UE           | 21,167           | 2,3%                   |
| UE*          | 4,025            | 0,4%                   |
| UH           | 10,128           | 1,1%                   |
| UM           | 2,285            | 0,3%                   |
| UPa          | 55,584           | 6,1%                   |
| UPb          | 33,636           | 3,7%                   |
| UPc          | 1,47             | 0,2%                   |
| UT           | 55,732           | 6,1%                   |
| 2AU          | 1,081            | 0,1%                   |
| A            | 490,088          | 53,9%                  |
| A*           | 1,845            | 0,2%                   |
| AC           | 0,25             | 0,0%                   |
| N            | 172,156          | 18,9%                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>909,29 ha</b> | <b>100,0%</b>          |



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone **UCB**

#### Séquence du territoire concernée

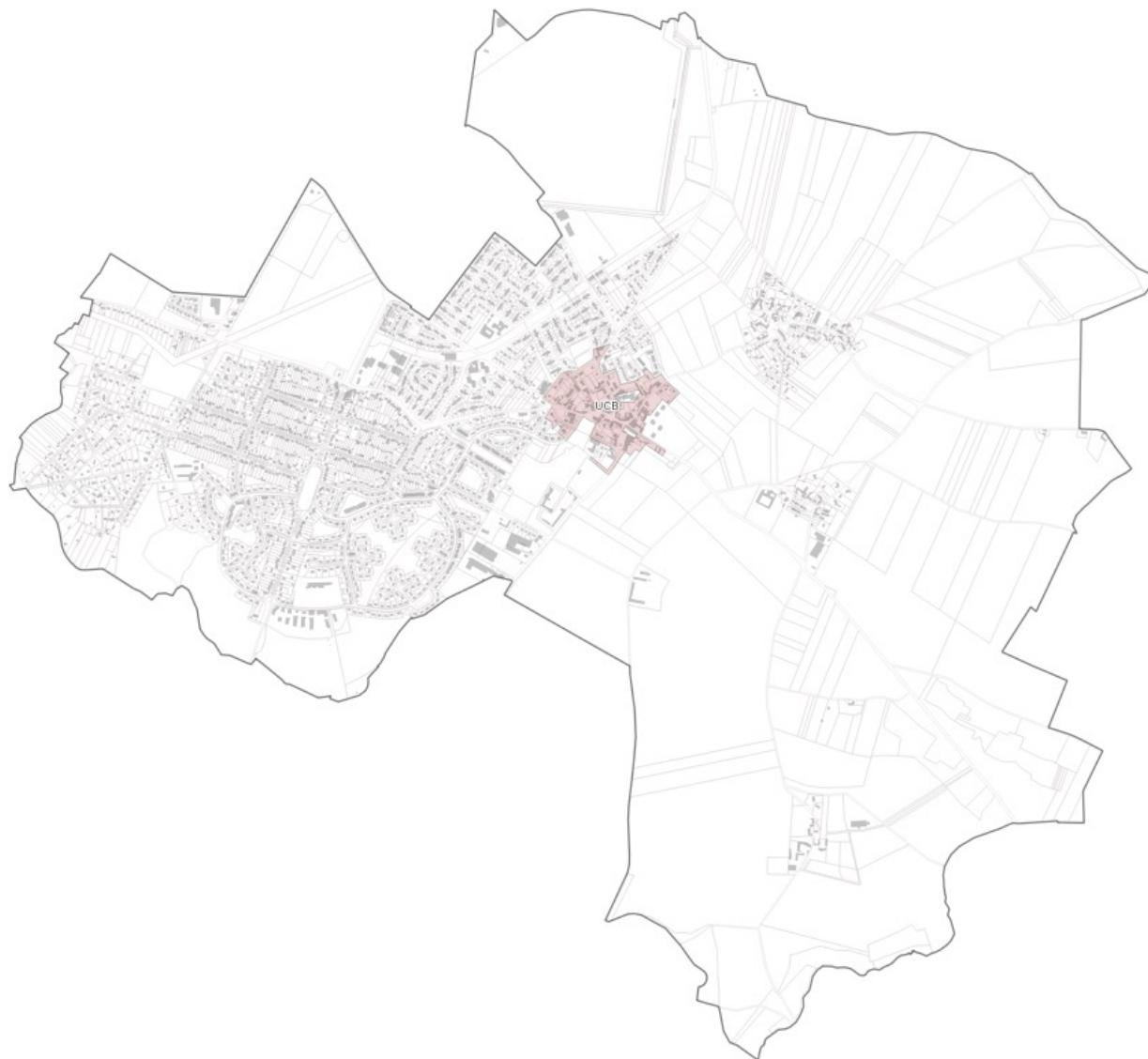
- Superficie : 10,9 ha
- Correspond au secteur du centre-bourg de la commune.

#### Objectifs de la zone

- Préserver les caractéristiques bâtementaires du centre-bourg : alignement sur rue, matériaux, hauteurs, etc.
- Articuler rénovation énergétique et patrimonialité
- Pérenniser les linéaires commerciaux et artisanaux de pieds d'immeubles
- Conserver les capacités d'évolution de ces linéaires pour des activités favorisant le lien social

#### Autorisations

- Y sont autorisé les Habitations, Commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et service public



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone

UE



#### Séquence du territoire concernée

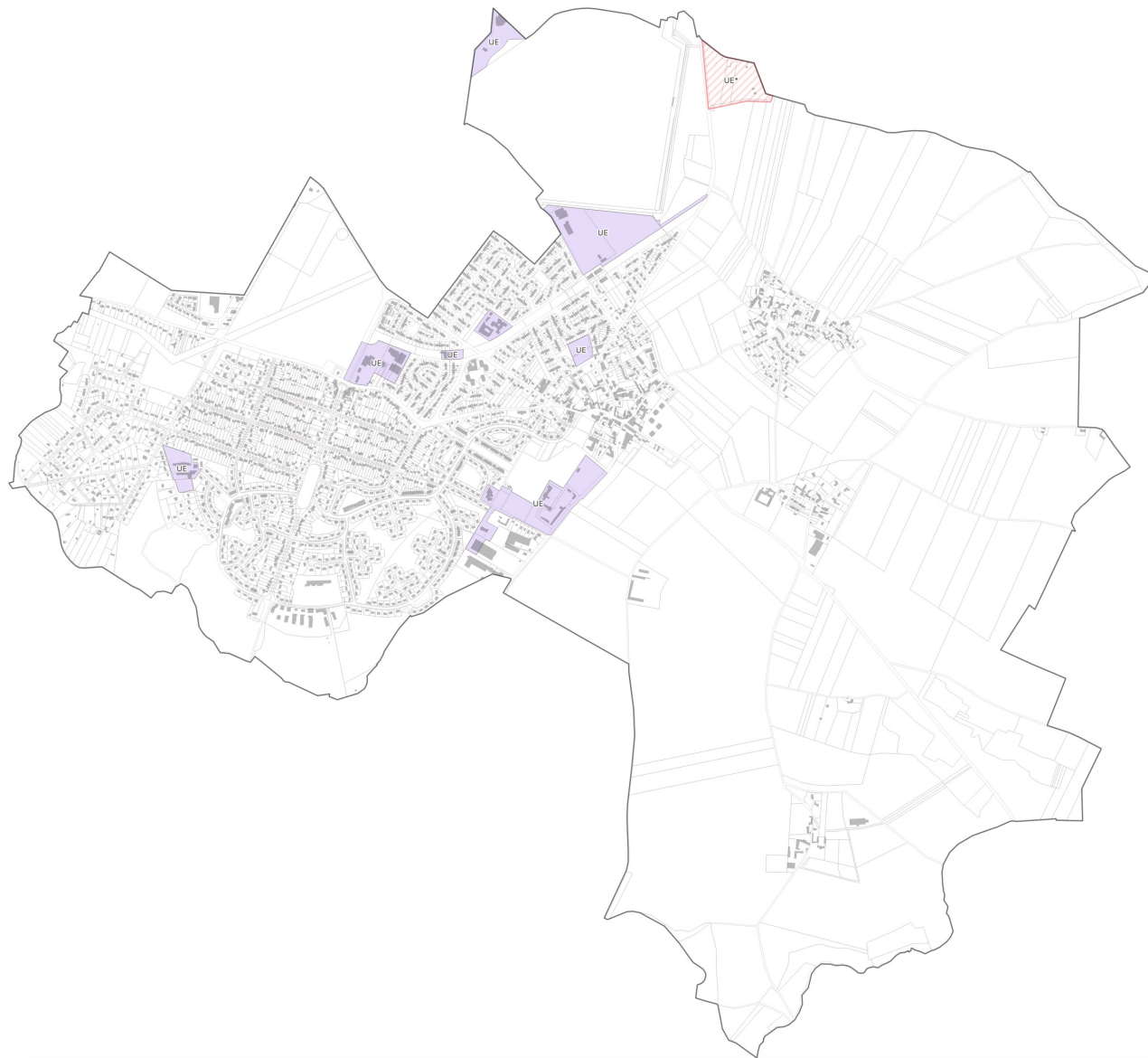
- **Superficie : 25,19 ha**
- Les secteurs d'équipements de la commune (équipement scolaire et d'enseignement, équipement sportif, équipement culturel)
- La zone abrite un sous-secteur : UE\* (Aire d'accueil des gens du voyage, station d'épuration)

#### Objectifs de la zone

- Préserver la vocation des secteurs pour l'accueil d'équipements publics
- Améliorer la qualité environnementale et urbaine des espaces : désimperméabilisation, matériaux, stationnement, assainissement, etc.
- Permettre la création de nouveaux équipements et installations publiques pour accompagner les besoins futurs de la commune et de ses habitants

#### Autorisations

- Y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et service public, ainsi que les habitations destinées à l'aire d'accueil des gens du voyage)



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone UH

#### Séquence du territoire concernée

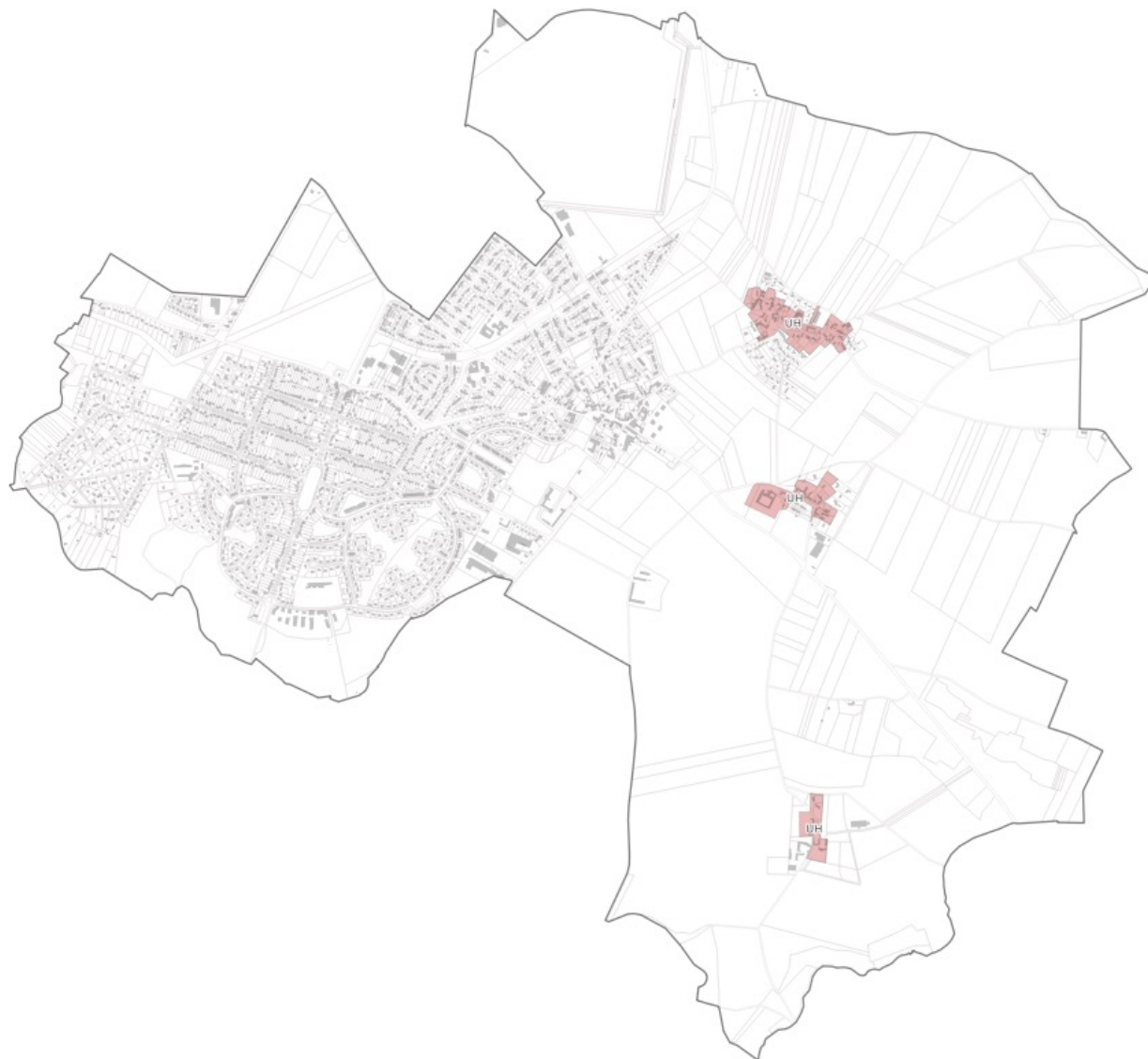
- Superficie : 10,13 ha
- Correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis.

#### Objectifs de la zone

- Préserver les caractéristiques bâtimentaires des hameaux : alignement sur rue, matériaux, hauteurs, etc.
- Articuler rénovation énergétique et patrimonialité
- Maintenir le commerce d'artisanat
- Développer le logement social

#### Autorisations

- Y sont autorisés les habitations, l'artisanat et le commerce de détail, les équipements d'intérêt collectif et services publics.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone **UM**

#### Séquence du territoire concernée

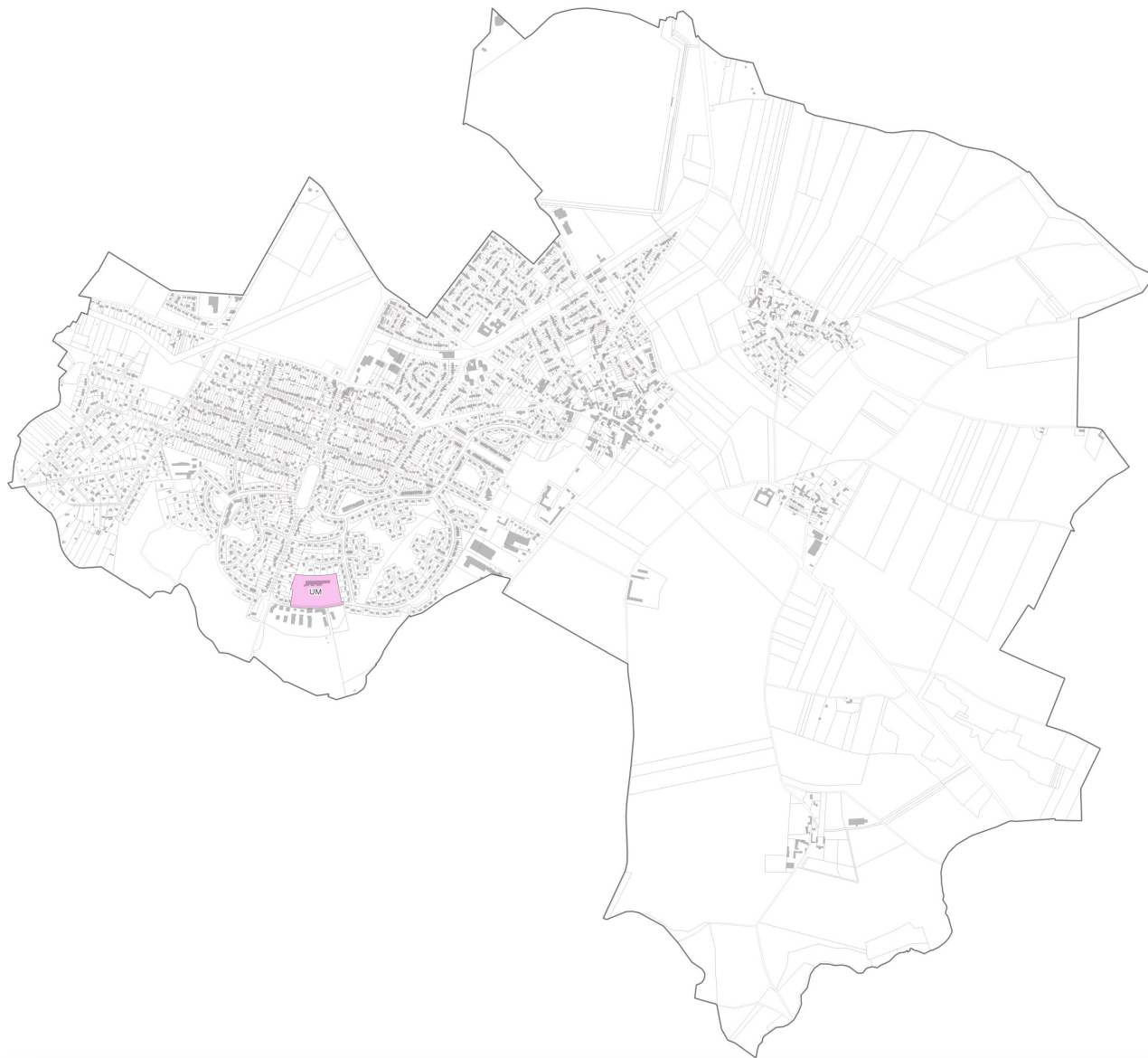
- **Superficie : 2,29 ha**
- Ce secteur correspond à l'écoquartier de services projeté sur l'emprise de l'ancienne Bibliothèque départementale des Yvelines.

#### Objectifs de la zone

- Promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale.
- Développer les équipements publics, les commerces, les établissements de santé et d'action sociale.
- Développer l'offre résidentielle (minoritaire).
- Mixer des logements locatifs sociaux et des logements classiques.
- Offrir un cadre paysager de qualité avec la création d'un cœur d'îlot végétalisé, de lisières de parcelle arborées, de jardins partagés.
- Maintenir les espaces perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales (noues).

#### Autorisations

- Y sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et service public et les activités économiques compatibles avec l'environnement résidentiel du site.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone **UA**

#### Séquence du territoire concernée

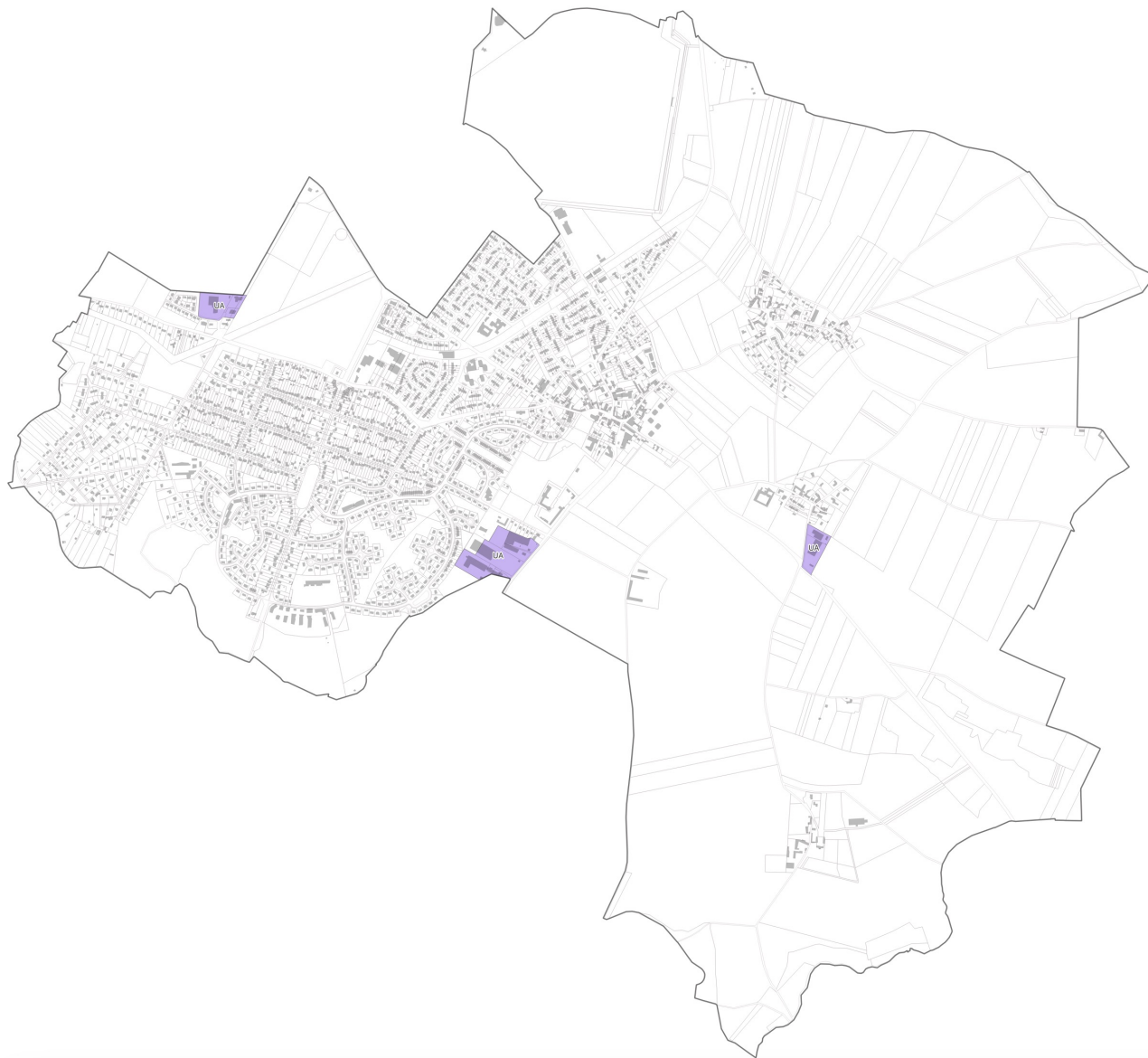
- **Superficie : 6,47 ha**
- Correspond aux zones d'activité à vocation économique de la commune.

#### Objectifs de la zone

- Pérenniser l'activité économique et artisanale
- Permettre la densification des espaces d'activités
- Améliorer la qualité environnementale et urbaine des espaces : désimperméabilisation, matériaux, stationnement, assainissement, etc.
- Pérenniser les emplois de la commune du Mesnil Saint-Denis

#### Autorisations

- Y sont autorisées les activités économiques des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des industries ainsi que les équipements d'intérêt collectif et service public.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone **UB**

#### Séquence du territoire concernée

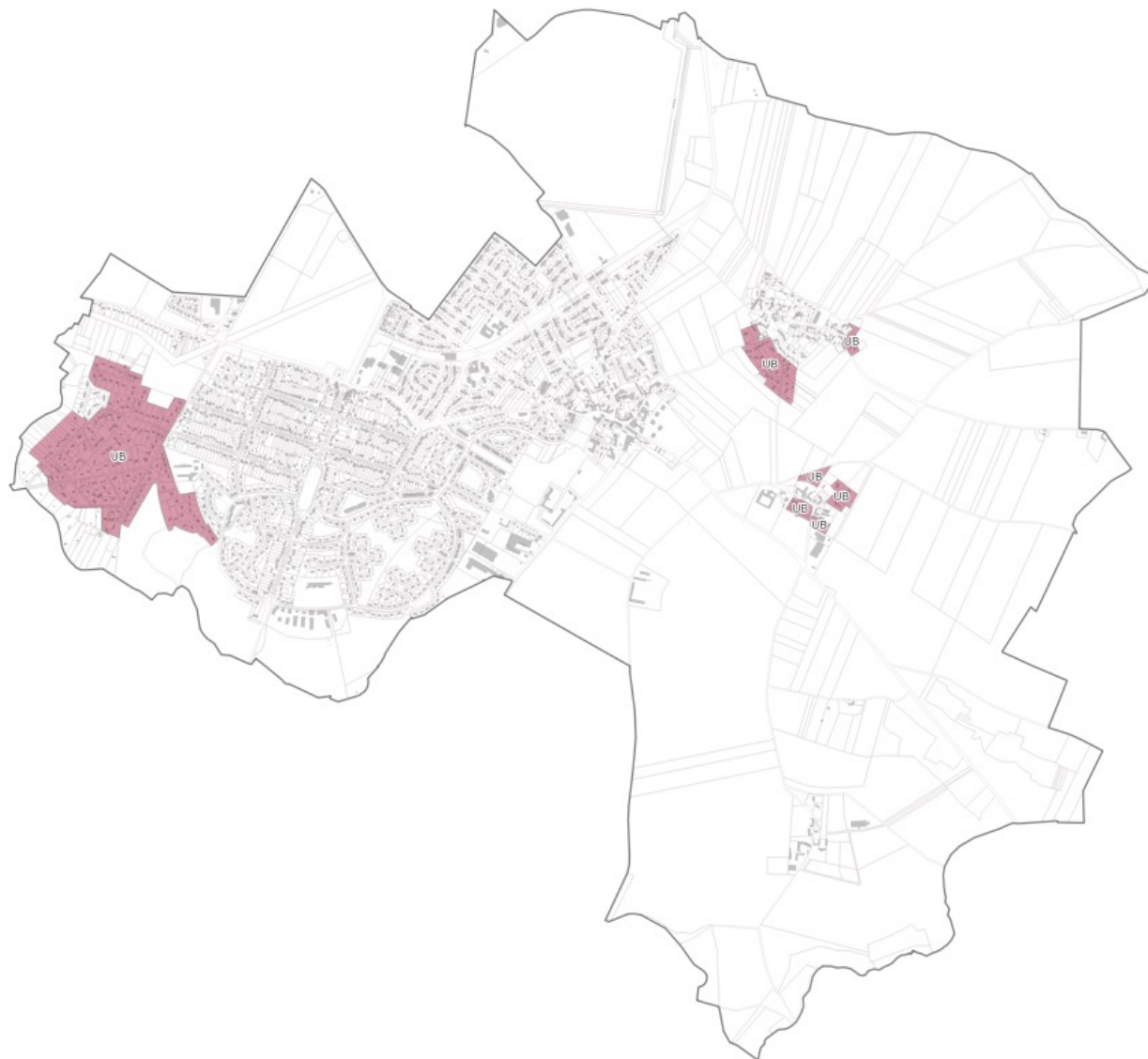
- **Superficie : 29,34 ha**
- Correspond aux zones à vocation résidentielle des quartiers d'habitat pavillonnaire du Bois du Fay ainsi qu'aux extensions des hameaux de Rodon et du Mousseau.

#### Objectifs de la zone

- Accompagner l'amélioration énergétique des bâtis spécifiques aux pavillons.
- Préserver les caractéristiques de ces lotissements : espaces verts, implantations bâties et caractéristiques des extérieurs.
- Maitriser les extensions pavillonnaires tout en préservant les possibilités de densification.

#### Autorisations

- Y sont autorisés les habitations, l'artisanat et le commerce de détails, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.





# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone UC

#### Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 13,14 ha**
- Correspond aux secteurs à vocation d'habitat collectif créés et projetés sur la commune.

#### Objectifs de la zone

- Développer le logement mixte sur la commune via une augmentation des densités ciblées qui permet de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Préserver les espaces non bâtis non imperméabilisés
- Maîtriser le stationnement, l'assainissement, le ruissellement à la parcelle
- Garantir la mixité fonctionnelle avec la préservation des linéaires commerciaux

#### Autorisations

- Y sont autorisés les habitations, l'artisanat et le commerce de détail, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone

UPa

UPb

UPc

#### Séquence du territoire concernée

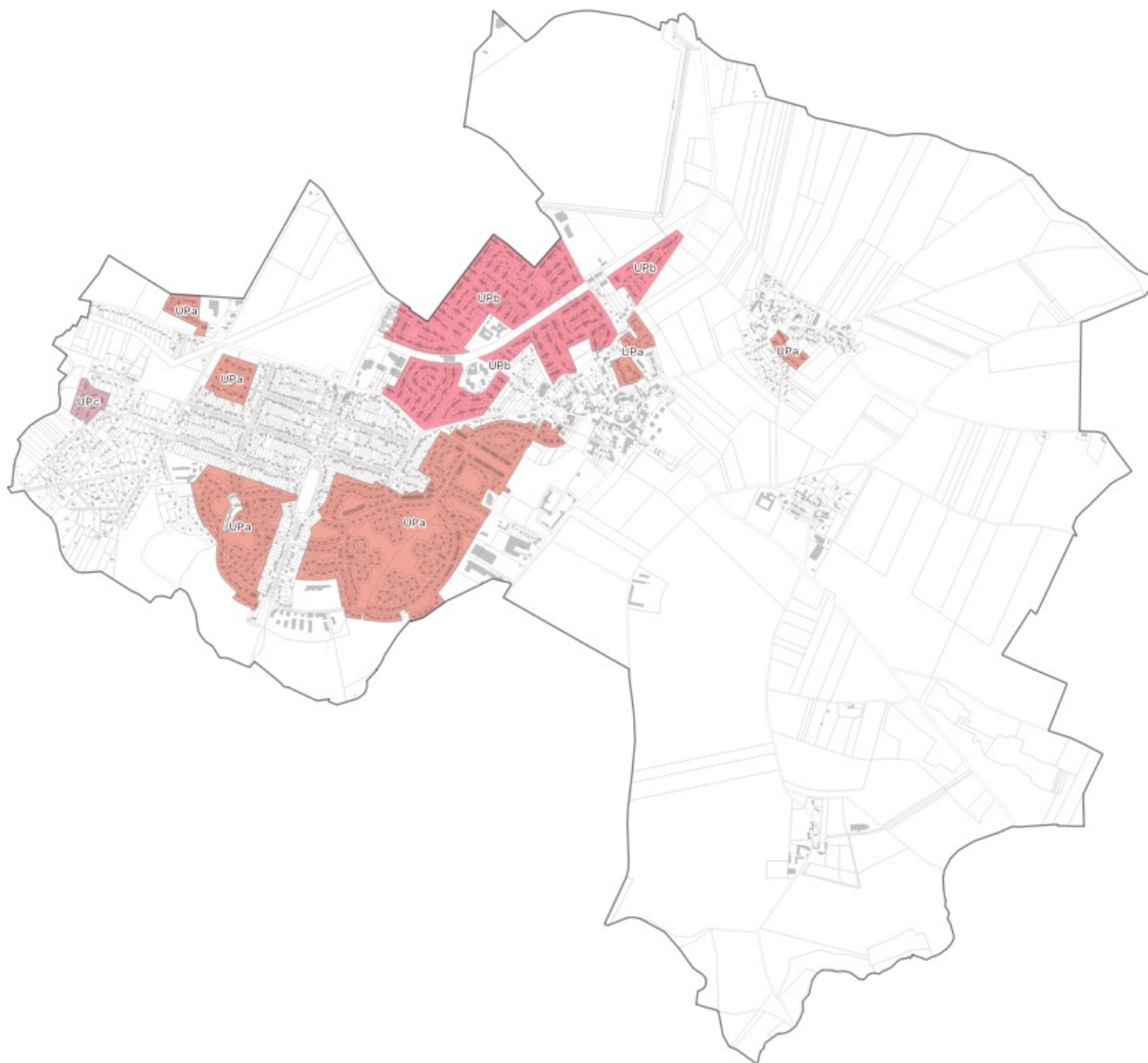
- Superficie : 90,69 ha
- Correspond aux zones pavillonnaires résultant d'opérations d'ensemble :
- UPa – les résidences du château ;
- UPb – Champmesnil ;
- UPc – cottage du bois du Fay

#### Objectifs de la zone

- Accompagner l'amélioration énergétique des bâtis spécifiques aux lotissements
- Préserver les caractéristiques de ces lotissements : espaces verts, implantations bâties et caractéristiques des extérieurs
- Encadrer la construction de logements sociaux lors des opérations de renouvellement urbain
- Garantir la mixité fonctionnelle avec la préservation des linéaires commerciaux

#### Autorisations

- Y sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones urbaines

### Délimitation de la zone **UT**

#### Séquence du territoire concernée

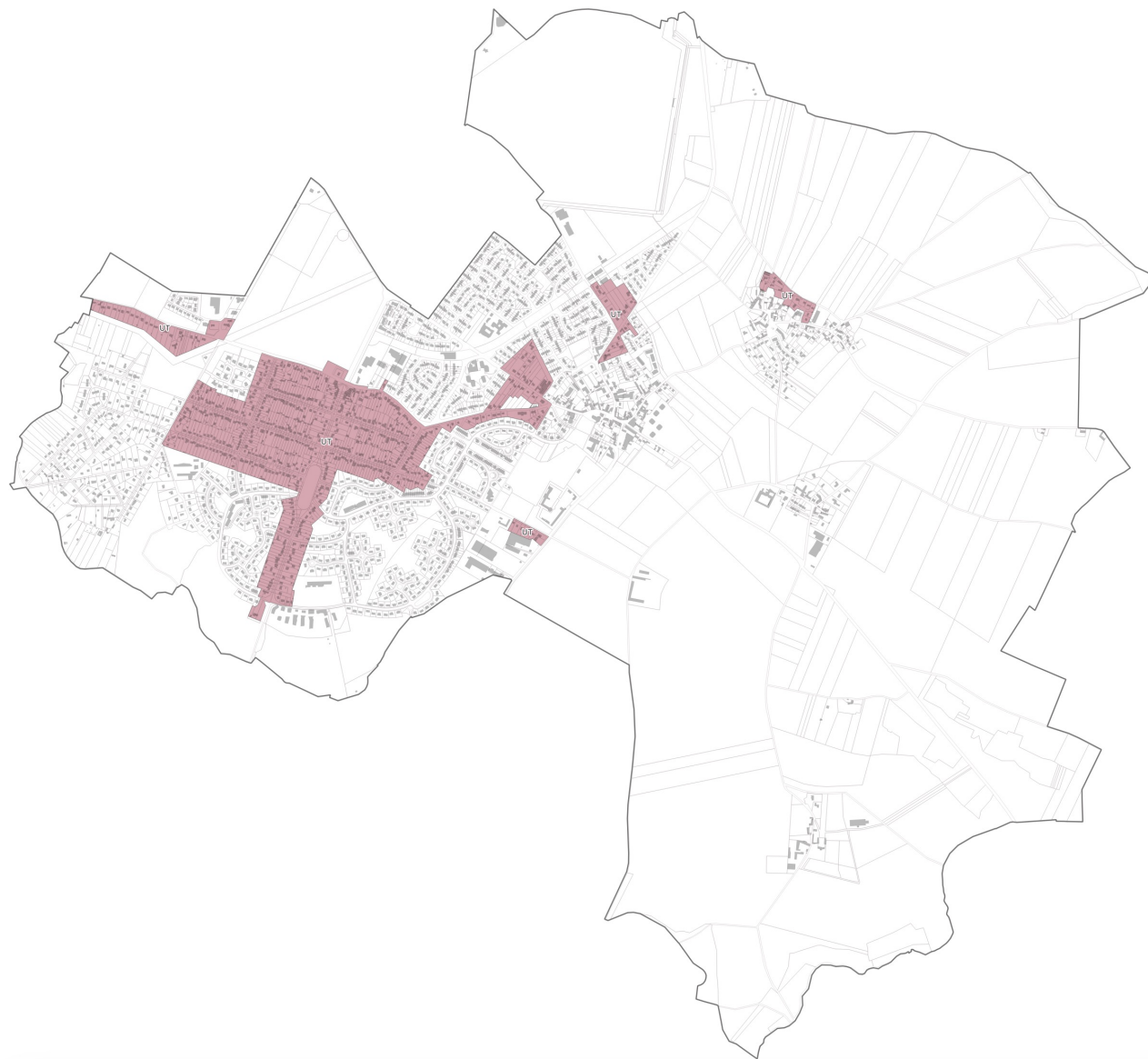
- Superficie : 55,73 ha
- Correspond au quartier d'Henriville et au tissu pavillonnaire central.

#### Objectifs de la zone

- Accompagner l'amélioration énergétique des bâtis spécifiques aux lotissements
- Préserver les caractéristiques de ces lotissements : espaces verts, implantations bâties et caractéristiques des extérieurs
- Garantir la construction de logements sociaux dans les opérations de renouvellement urbain
- Garantir la mixité fonctionnelle avec la préservation des linéaires commerciaux

#### Autorisations

- Y sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zone à urbaniser

### Délimitation de la zone

#### Séquence du territoire concernée

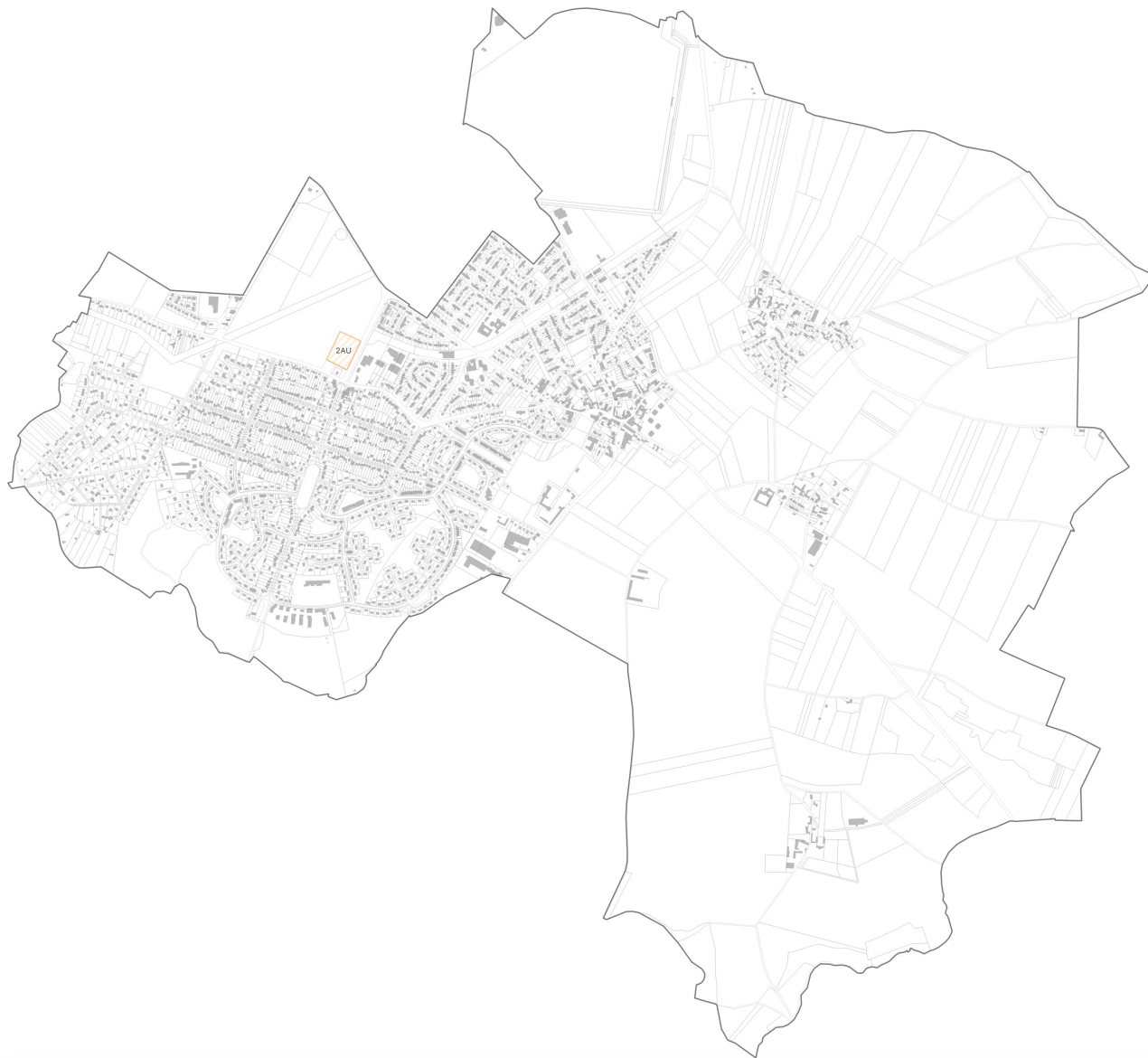
- Superficie : 1,08 ha
- Correspond à une zone ne disposant pas encore des réseaux nécessaires à son urbanisation.

#### Objectifs de la zone

- A long terme, accueillir un programme résidentiel permettant à la commune de satisfaire à ses obligations concernant la loi SRU.

#### Autorisations

- La zone ne règlement pas les constructions, celles-ci n'y étant pas encore autorisées et étant soumises à une modification ou une révision du PLU.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones agricoles

### Délimitation de la zone

A

A\*

AC

#### Séquence du territoire concernée

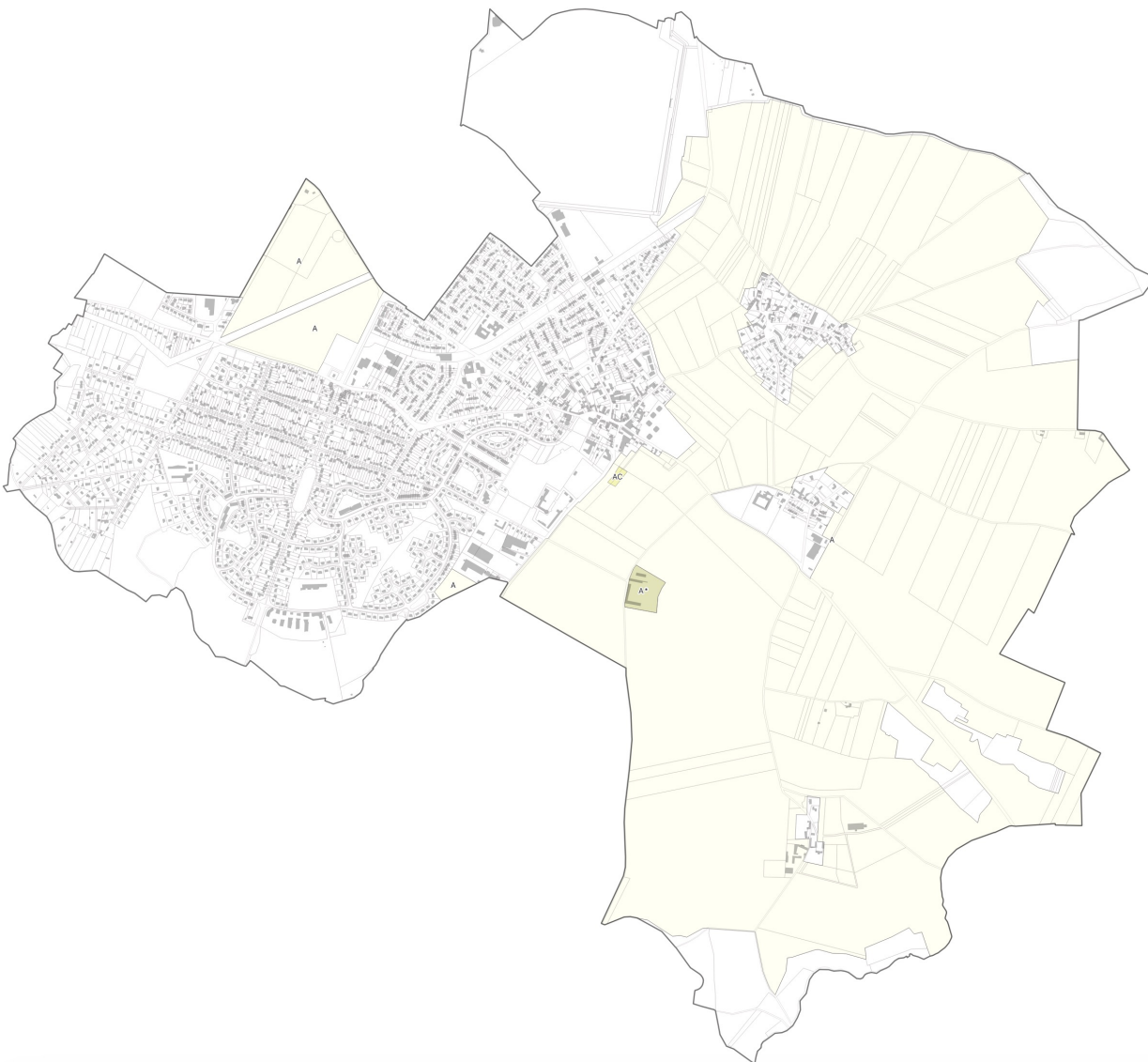
- **Superficie : 492,18 ha**
- Ce secteur correspond aux espaces agricoles de la commune.
- Il abrite deux sous-secteurs : A\* correspondant à l'emprise de la ferme de Beurain, et Ac correspondant au projet de nouveau cimetière.

#### Objectifs de la zone

- Préserver les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( NAF)
- Protéger la biodiversité et préserver les continuités écologiques
- Développer les activités en lien avec les activités agricoles.
- Diversifier les activités de la ferme de Beurain, en intégration au site bâti et non bâti.
- Autoriser la création d'un nouveau cimetière.

#### Autorisations

- Les activités agricoles ou liées, les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public, ainsi que les activités liées à la destination touristique de la ferme de Beurain en secteur A\*.



# JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

## Zones naturelles et forestières

### Délimitation de la zone **N**

#### Séquence du territoire concernée

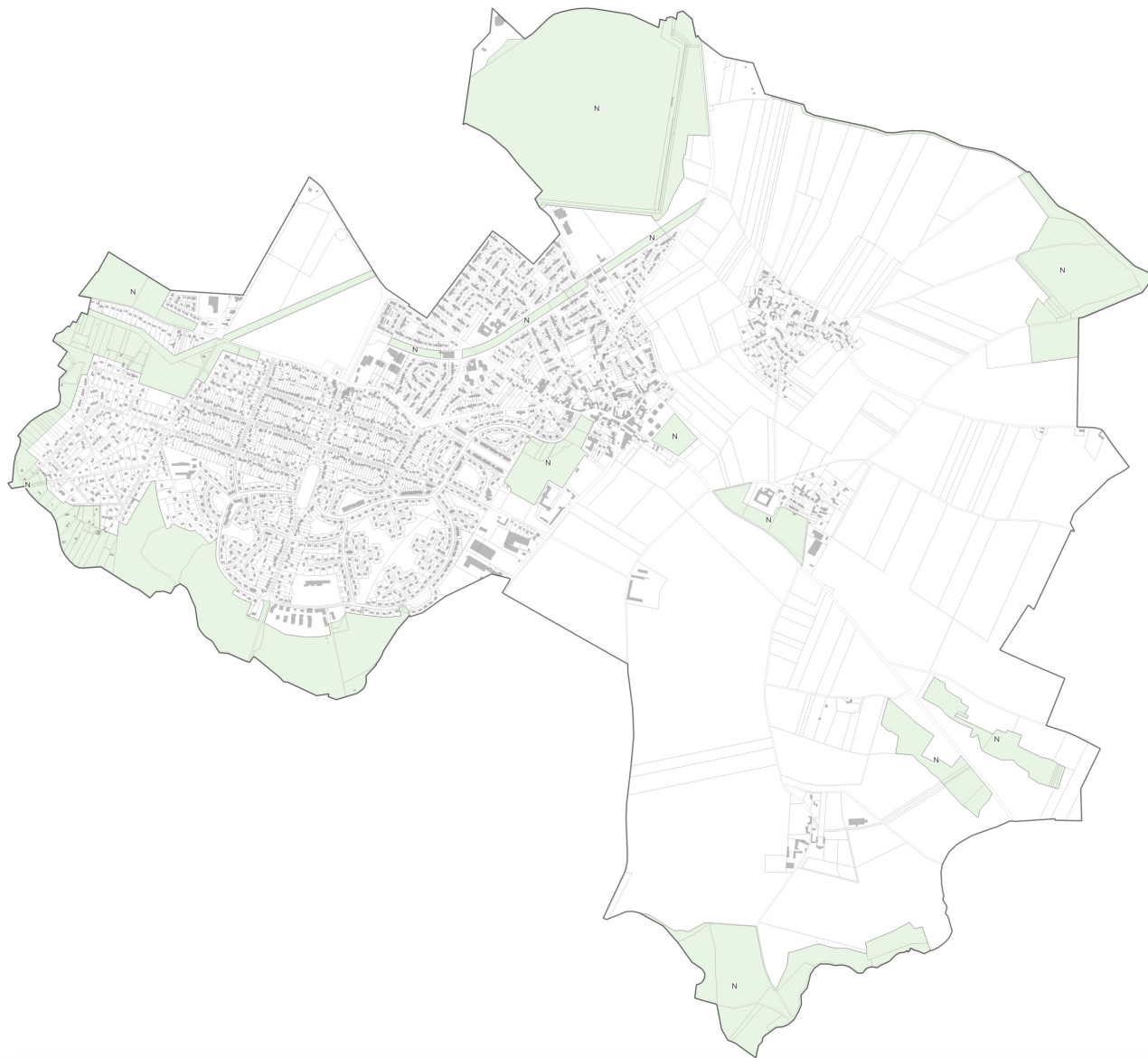
- Superficie : 172,16 ha
- Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune.

#### Objectifs de la zone

- Préserver les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).
- Protéger la biodiversité et préserver les continuités écologiques.
- Développer les activités en lien avec les activités forestières.

#### Autorisations

- Y sont autorisés, sous condition d'une implantation de faible emprise au sol et d'une limitation maximale des impacts sur l'environnement, les exploitations agricoles et forestière ainsi que les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public.



# SYNTHESE REGLEMENTAIRE DES ZONES

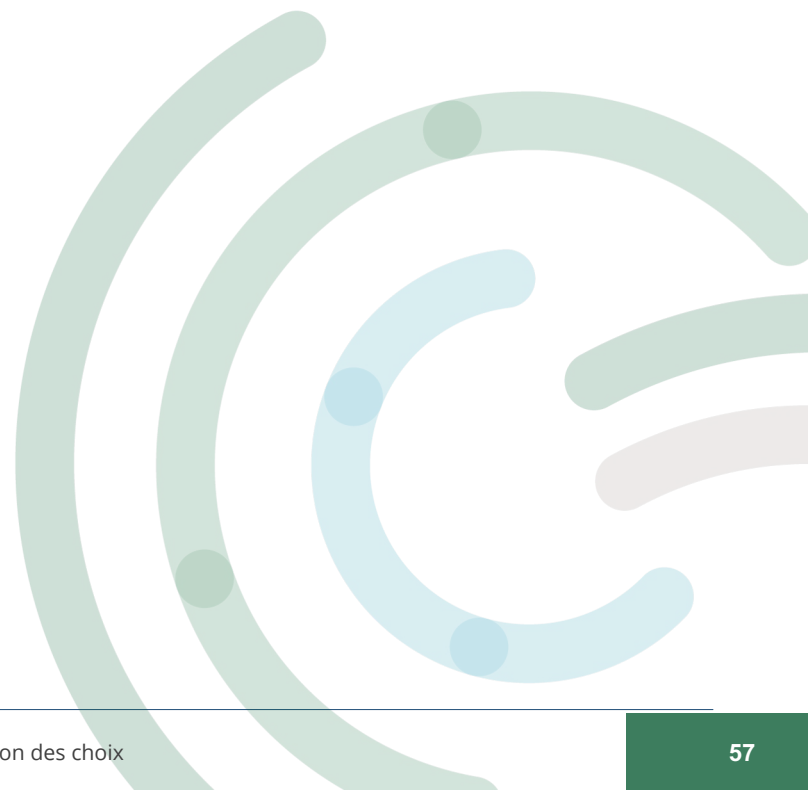
| Zone           | Emprise au sol maximale  | Taux minimal d'espace verts de pleine terre  | Hauteur maximale   |
|----------------|--|--|--|
| Zones urbaines |  |  |  |
| UCB            | <p>Emprise dégressive :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 % pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière ;</li> <li>- 50 % pour la surface entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 20 % au-delà.</li> </ul> <p>Dans les périmètres d'OAP, l'emprise au sol figure dans les dispositions écrites de l'OAP.</p> | <p>Taux progressif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 % pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière ;</li> <li>- 30 % pour la surface entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 50 % au-delà.</li> </ul> <p>Dans les périmètres d'OAP, 30 % à l'échelle de l'OAP.</p> | <p>10,5 m (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à l'alignement ;</p> <p>12 m (R+2+C ou R+2+A) pour les constructions en second rang.</p> |
| UH             | <p>Emprise dégressive :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70 % pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière ;</li> <li>- 40 % pour la surface entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 20 % au-delà.</li> </ul> <p>Dans les périmètres d'OAP, l'emprise au sol figure dans les dispositions écrites de l'OAP.</p> | <p>Taux progressif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 % pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière ;</li> <li>- 30 % pour la surface entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- 50 % au-delà.</li> </ul> <p>Dans les périmètres d'OAP, 30 % à l'échelle de l'OAP.</p> | <p>6 m à l'égout</p> <p>9 m au faîtage</p> <p>R+1+C</p>  |
| UC             | 60 %   | 30 %   | <p>9 m à l'égout ou à l'acrotère</p> <p>12 m au faîtage</p>  |
| UM             | 60 %   | 30 %   | <p>10,5 m (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à l'alignement ;</p> <p>12 m (R+2+C ou R+2+A) pour les constructions en second rang.</p> |

# SYNTHESE REGLEMENTAIRE DES ZONES

| Zone                        | Emprise au sol maximale  | Taux minimal d'espace verts de pleine terre | Hauteur maximale   |
|-----------------------------|--|---|--|
| Zones urbaines              |  |   |  |
| UP                          | Emprise bloquée à l'existant + 30 m <sup>2</sup> (sinon selon les règles de l'ASL) | 30 %  | Surélévation interdite, sauf dérogation instruite et demandée par les copropriétaires au travers un collectif représentatif (ASL ou équivalent) et selon un cahier des charges validé par et avec la collectivité.<br><br>Extensions : 4 m<br><br>Commerce : 6 m |
| UT                          | 40 %   | 40 %  | 6 m à l'égout<br>9 m au faîtage  |
| UB                          | 50 %   | 40 %  | 6 m à l'égout<br>9 m au faîtage  |
| UA                          | 60 %   | 30 %  | 9,5 m  |
| UE                          | Non réglementée  | Non réglementée                             | 12 m<br>Logements : 9 m  |
| Zones naturelle et agricole |  |   |  |
| A                           | 10 %   | Non réglementée                             | 12 m<br>Logements existants : hauteur existante  |
| N                           | 5 %<br>Logements existants : extension de 30 m <sup>2</sup> max                    | Non réglementée                             | 6 m<br>Logements existants : hauteur existante   |



# Indicateurs de suivi du PLU



# INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

| Variable   | Indicateur   | Source          | Périodicité |
|--|--|-----------------|-------------|
| <b>Ressources et milieu</b>  |  |                 |             |
| Protection de la ressource sol                                     | Nombre de permis de construire   | Commune         | Annuelle    |
|  | Artificialisation d'espaces  | Commune         | Annuelle    |
|  | Consommation foncière en espace NAF  | Commune         | Annuelle    |
|  | Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries   | Commune         | Annuelle    |
|  | Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet  | Commune         | Annuelle    |
| Gestion de l'eau   | Consommation annuelle d'eau potable  | SIRYAE          | Annuelle    |
|  | Rendement du réseau  | SIRYAE          | Annuelle    |
|  | Bilan du suivi de la qualité de l'eau  | ARS             | Annuelle    |
|  | Taux de conformité des branchements d'assainissement   | SIAHVY          | Annuelle    |
|  | Bilan de fonctionnement de la STEP   | Concessionnaire | Annuelle    |
| Valorisation des ENR   | Taux de conformité des installations d'assainissement individuel   | SIAHVY          | Annuelle    |
|  | Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables, par catégorie                                       | Commune         | Annuelle    |
| Milieux naturels   | Surface de capteurs solaires installés   | Commune         | Annuelle    |
|  | Nombre d'espèces protégées par groupe  | INPN            | Annuelle    |
|  | Surface de zone humide connue  | DDT78, SAGE     | Annuelle    |
|  | Surface de zone humide protégée  | Commune         | Annuelle    |
| <b>Évolution de la population</b>                                  |  |                 |             |
| Objectif démographique et perspective de construction de logements | Nombre d'habitants   | INSEE           | Annuelle    |
|  | Classe d'âge   | INSEE           | Annuelle    |
|  | Taille des ménages   | INSEE           | Annuelle    |
|  | Vacance  | FILOCOM         | Annuelle    |
|  | Nombre de logements construits   | SITADEL         | Annuelle    |
| Densité humaine et la densité des espaces d'habitat                | Nombre de logements construits dans les zones urbaines   | Commune         | Annuelle    |
|  | SDP d'activités construits dans les zones urbaines   | Commune         | Annuelle    |
| Mixité sociale   | Nombre de logements sociaux réalisés   | Commune et DDT  | Annuelle    |
|  | Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédants, étudiants, foyer jeunes travailleurs, EHPAD, personnes handicapées...) | Commune         | Annuelle    |
|  | Évolution des demandes de logements sociaux  | Commune         | Annuelle    |
| <b>Santé</b>   |  |                 |             |
| L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance | Nombre d'habitations nouvelles dans les zones soumises à risques ou à nuisance   | Commune         | Annuelle    |

# INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

| Variable                            | Indicateur  | Source                                | Périodicité |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| Risques                             | Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle  | Géorisques                            | Annuelle    |
|                                     | Nombre d'ICPE par catégorie   | DRIEAT                                | Annuelle    |
| Qualité de l'air                    | Indice CITEAIR  | AIRPARIF                              | Annuelle    |
| Pollution des sols                  | Nombre de projets sur des sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols | Commune, CASIAS                       | Annuelle    |
| Nuisances sonores                   | Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances   | Commune, CD78                         | Annuelle    |
| Traitement et gestion des déchets   | Tonnage de déchets récoltés et traités par flux   | Syndicat de collecte et de traitement | Annuelle    |
| <b>Mixité fonctionnelle</b>         |   |                                       |             |
| Équipements                         | Nombre d'équipements livrés   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Nombre de travaux, d'amélioration, d'extension réalisés   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | SDP autorisée à usage d'équipement en réhabilitation / en extension / en création                         | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Évolution des effectifs scolaires   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Capacité résiduelle des équipements   | Commune                               | Annuelle    |
| Activités économiques               | SDP autorisée à usage d'activité en réhabilitation / en création  | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Vacance des locaux d'activité   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Nombre d'entreprises  | CCI, Chambre des métiers              | Annuelle    |
|                                     | Taux d'emploi   | INSEE                                 | Annuelle    |
|                                     | Nombre de chômeurs  | INSEE                                 | Annuelle    |
| Commerces                           | SDP autorisée à usage de commerce en réhabilitation / en création   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Nombre de création de commerce  | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Nombre de fermeture de commerce   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Nombre de reprise de commerce   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Vacance commerciale   | Commune                               | Annuelle    |
| <b>Déplacement et stationnement</b> |   |                                       |             |
| Déplacements motorisés              | Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental  | CD78                                  | Annuelle    |
|                                     | Nombre de places de stationnement public VL   | Commune                               | Annuelle    |
|                                     | Taux de motorisation des ménages  | INSEE                                 | Annuelle    |
| Circulations douces                 | Linéaire de circulations douces réalisées   | Commune, CD78                         | Annuelle    |
|                                     | Nombre de places de stationnement public cycle  | Commune                               | Annuelle    |