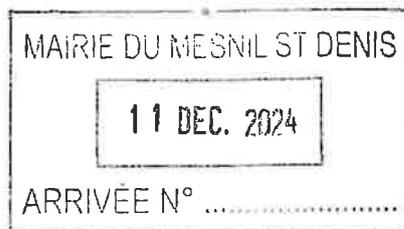


À Chevreuse, le - 3 DEC. 2024

U  
CB  
NIS  
(scan)



Monsieur Christophe BUHOT  
Maire du Mesnil-Saint-Denis  
1 rue Henri Husson  
78322 Le Mesnil-Saint-Denis

*Objet : Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la révision du Plan Local d'urbanisme du Mesnil-Saint-Denis*

*Affaire suivie par : Emna GENTY, Chargée de mission urbanisme*

[e.genty@parc-naturel-chevreuse.fr](mailto:e.genty@parc-naturel-chevreuse.fr)

*Rayen ZAOUALI, Chargé d'études urbanisme*

[r.zaouali@parc-naturel-chevreuse.fr](mailto:r.zaouali@parc-naturel-chevreuse.fr)

*Réf : URBA/AC/JM-2024-79*

Monsieur le Maire, **Chu Christoph,**

Nous avons reçu, par courriel, le 09/09/2024, le projet de PLU arrêté par délibération le 29/08/2024. Je vous prie de bien vouloir trouver l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional est classé par décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour un aménagement et un développement durable du territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les 55 communes, les 5 communautés de communes, les 2 communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région Ile-de-France et l'Etat se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Aussi, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte, tant dans son rapport que dans son Plan de Parc (article L123-1 du Code de l'Urbanisme et L333-1 du Code de l'Environnement). C'est au regard de la Charte 2011-2026 du Parc que le présent avis est formulé.

Le projet de PLU arrêté exprime une vision stratégique et des intentions communales en accord avec les objectifs stratégiques et opérationnels de la Charte du Parc.

Il témoigne notamment d'ambitions en termes de protection de l'identité, du patrimoine naturel et paysager. Cependant, il est important de noter que le projet présente des dépassements des enveloppes urbaines du Plan de Parc, ce qui nécessite une réévaluation pour garantir la conformité avec les objectifs de préservation de l'environnement du Parc.

Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse émet un avis favorable.

Certains éléments du projet de PLU nécessitent néanmoins d'être revus pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux de la Charte.

### **1. Diagnostic**

Dans l'ensemble, l'analyse est relativement approfondie. Néanmoins, certains points méritent d'être reconsidérés. Il est donc recommandé d'amender les sections suivantes :

#### **Analyse urbaine, paysagère, patrimoniale**

- Il serait bénéfique d'affiner les cartes paysagères du diagnostic, ainsi que la carte de la Trame boisée et agricole, qui nécessite une légende plus explicite et détaillée en identifiant les strates arborées, arbustives et herbacées.
- La présentation des vues gagnerait à être améliorée en y ajoutant des perspectives correspondant aux positions définies sur la carte.
- La mise en valeur des paysages remarquables pourrait être renforcée par une meilleure correspondance entre les photos et la carte.
- L'analyse des entrées de bourg repose essentiellement sur les accès véhiculaires. Cependant, il serait pertinent d'identifier également les entrées piétonnes et potentiellement cyclables. Étant donné que Le Mesnil Saint Denis est à la porte du Parc naturel régional, il serait judicieux de mettre en valeur cette entrée de ville.
- Quant au patrimoine, il nécessite une approche plus approfondie. Il serait pertinent de s'appuyer sur les inventaires des éléments patrimoniaux afin de les identifier et les cartographier correctement.

#### **Synthèse des enjeux**

Les cartographies produites dans le cadre de cette synthèse offrent un aperçu pertinent du diagnostic, mais elles ne reflètent pas entièrement la richesse des analyses réalisées. À cet égard, il est recommandé de :

- Revoir la carte « Attractivité résidentielle » en précisant la signification de la double flèche en pointillée.
- Revoir la carte « Dynamique économique », en particulier en ce qui concerne la dimension du réseau cyclable, qui nécessite des ajustements pour être en cohérence avec le SDC CCHVC. Il serait également pertinent d'inclure son tracé sur cette carte.
- Amender la synthèse par une cartographie qui synthétise les analyses des paysages remarquables et des perspectives, qui ont été examinées de manière approfondie dans le diagnostic.

## 2. OAP

D'une manière générale, nous constatons une qualité améliorée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prennent en compte les objectifs de la charte du Parc. Toutefois, certaines OAP pourraient davantage matérialiser les recommandations du Parc :

### o OAP n°1a îlot de la Poste

Dans le but de répondre aux exigences de la production de logements sociaux, le projet présente une densité projetée particulièrement élevée, dépassant le seuil recommandé par la charte dans une zone de densification préférentielle. Il est essentiel que le projet affiche une qualité architecturale significative, d'autant plus qu'il est situé au cœur du bourg et fait partie d'une OAP thématique « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du centre bourg ».

De point de vue de la hauteur projetée (maximum R+2+A) qui apparaît disproportionnée par rapport au contexte immédiat et à la surface du terrain. Il est recommandé de limiter la hauteur à un maximum de R+1+C. L'OAP pourrait approfondir ses propositions sur des éléments urbains essentiels à la valorisation de la zone.

En ce qui concerne la requalification de l'Avenue Habert de Montmort, il serait pertinent de préconiser un aménagement de circulation apaisée afin de limiter la déconnexion potentielle entre le parvis et la place du Mesnil.

Il serait opportun de considérer le stationnement en bordure, qui limite la connexion potentielle entre le parvis et la place du Mesnil. L'aménagement d'une zone de circulation apaisée dans le cadre de cette requalification devrait être envisagé.

Dans le SDC, la piste cyclable projetée sur l'Avenue Habert de Montmort s'arrête à son intersection avec l'Avenue Charles de Gaulle. Il serait intéressant d'intégrer cette piste dans la réflexion de l'OAP. La requalification de l'avenue pourrait également prévoir l'extension de cette piste et l'implantation d'une zone de stationnement à vélos, notamment du côté de la place du Mesnil.

### o OAP n°1b îlot Berrurier

L'implantation à la limite de la parcelle pourrait constituer une contrainte pour les commerces situés au rez-de-chaussée, étant donné les trottoirs étroits de la rue Raymond Berrurier. Cette contrainte doit être prise en compte, car elle peut limiter les types de commerces susceptibles d'assurer leur viabilité. Il serait également important de mettre en avant des intentions complémentaires avec l'OAP de la Poste, car la réflexion de l'OAP ne propose pas de mesures de synergie entre les deux programmes.

### o OAP n°2a Hameau du Rodon

Il serait judicieux de limiter la hauteur maximale des constructions à R+1+C afin de préserver le linéaire de façade du hameau.

o OAP n° 2b Hameau du Mousseau

En ce qui concerne l'implantation, il serait préférable de privilégier une disposition en longère pour les trois bâtiments restants du programme afin d'assurer une meilleure intégration. Cela permettrait également de préserver une perspective accentuée sur la cloche.

De même, il serait pertinent de repenser l'infrastructure de la desserte interne, qui est actuellement en enrobé et constitue le cœur de l'îlot. Il est recommandé de la renouveler en visant une imperméabilisation maximale. La requalification pourrait être réalisée par tronçon, par exemple avec un premier tronçon mixte qui s'arrête au niveau du stationnement, suivi d'un second tronçon exclusivement piéton/cyclable.

o OAP n°2c Fort Manoir

Les limites de la zone d'implantation préférentielle bâti constituent un aplat très vaste qui ne prend pas en compte la morphologie urbaine identitaire de l'édifice, créant ainsi un décalage avec l'unité formelle des bâtiments du Monastère du Mousseau. De ce fait, il est recommandé que l'OAP, situé sur un site inscrit, prenne en considération ces paramètres sensibles, qui manquent de clarté. Il est donc crucial de redéfinir plus précisément la zone préférentielle d'implantation du bâti afin de préserver la morphologie actuelle de ce patrimoine.

Par ailleurs, les hauteurs envisagées pourraient altérer l'image du bâtiment existant. Il est donc conseillé de limiter la hauteur à R+1+C.

o OAP n°3 Ecoquartier de services Picardie

Il serait souhaitable de privilégier la réhabilitation de la Bibliothèque Départementale des Yvelines. L'OAP devrait favoriser une plus grande perméabilité entre le parc et le bâti, en adhérant au principe du « noyé dans la végétation ». De plus, il est important de reprendre les engagements du label écoquartier et de les mentionner clairement dans l'OAP.

o OAP n°5 La coulée verte

Cette OAP présente un potentiel réel pour créer un véritable corridor écologique et paysager. Dans l'ensemble, elle propose des mesures pertinentes de requalification, mais elle manque d'un fil conducteur qui garantirait la cohérence du projet dans son ensemble et sa perception par les usagers, en particulier les habitants du Ménil-Saint-Denis. À cet égard, il est recommandé de :

Considérer la coulée comme un espace d'activité. Des projets de valorisation, tels que l'agriculture urbaine, les potagers, les vergers et les jardins partagés, devraient être intégrés en tant que véritables éléments du programme.

La coulée verte est perçue actuellement comme des tronçons disjoints. Ainsi, la séquentialité de ses éléments programmatiques devrait être intégrée dans une démarche visant à assurer une continuité. Une continuité visuelle et fonctionnelle de la coulée devrait donc être garantie par des aménagements spécifiques aux différents points d'intersection, notamment avec la rue de la Louveterie, ainsi qu'au niveau de l'intersection du « Champmesnil ».

- o OAP n°5b Avenue de Breteuil

Certains paramètres doivent être réévalués pour tenir compte de l'intégration du bâtiment dans le tissu environnant.

Dans le but de répondre aux exigences de la production de logements sociaux, le projet présente une densité projetée particulièrement élevée, dépassant le seuil recommandé par la charte. Il est essentiel que le projet affiche une qualité architecturale et paysagère significative, d'autant plus qu'il est situé au sur une coulée verte.

De ce fait, l'emprise bâtie risque de compromettre la continuité écologique fonctionnelle de la coulée verte sur l'avenue de Breteuil. Le projet pourrait bénéficier d'une configuration différente, compte tenu que l'écran végétal existant qui donne sur le stationnement de la piscine est susceptible de s'endommager lors des travaux de terrassement, d'autant plus que le terrain présente un talus. Il pourrait donc être envisageable de décaler l'ensemble de l'opération vers le stationnement, ce qui permettrait d'élargir les espaces verts qualitatifs entre les bâtiments.

De même, il serait pertinent de réévaluer les choix de plantation et de végétalisation sur la coulée verte dans le tronçon spécifique à cette OAP, qui sont en contradiction avec l'OAP TVB, laquelle définit l'intégralité de la coulée verte comme un corridor de prairie à préserver.

- o OAP n°6 Ancien Centre de Loisirs

Pour assurer une cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire, il serait préférable de limiter la hauteur des constructions à R+1+C.

- o OAP TVB

Les cartes de l'OAP ne tiennent pas compte des emprises d'OAP sectorielles, notamment sur la coulée verte. Il est donc impératif d'inclure ces projets dans la cartographie et de modifier la représentation pour refléter l'impact des OAP sectoriels.

Concernant l'entretien préconisé par un curage partiel des mares tous les dix ans, ce cycle semble relativement court. Chaque plan d'eau évolue selon ses caractéristiques spécifiques, il serait donc préférable de ne pas fixer une échéance précise, mais plutôt de prévoir des interventions si un comblement du site est constaté.

Concernant la gestion des roselières, cette approche semble discutable, sauf si elle s'applique exclusivement aux noues. Il est à noter que la carte correspondante inclut l'étang des Noës et ses roselières, qui ne doivent pas être fauchées tous les cinq à dix ans. La gestion de ces roselières incombe à la Réserve nationale. Par conséquent, il serait pertinent de retirer cette mention ou de préciser quelles roselières sont concernées.

### **3. Plan de zonage**

Le zonage présente certains dépassements de l'enveloppe urbaine du plan du parc, et il serait essentiel d'y remédier en tenant compte de préconisations supplémentaires dans certains cas :

- Un dépassement de l'enveloppe urbaine en zone UB, concernant la parcelle n°3324, qui donne sur l'avenue des Platanes.
- Un dépassement identifié dans le zonage de la résidence de Sully, récemment mis à jour. Il est proposé que ce zonage nécessite l'établissement d'une bande d'inconstructibilité pour servir de lisière avec la zone N, garantissant ainsi que le reste de la parcelle n°2166 ne soit pas construit.

Pour amender le plan de zonage, il serait judicieux de renforcer l'identification et la préservation des éléments de paysage, notamment :

- Les haies en face des Noës, les haies et arbres autour de la ferme de Champ Garnier, ainsi que les bosquets du Rodon et du Mousseau (en référence à la carte de la trame boisée et agricole du diagnostic).

Enfin, compte tenu des enjeux relevés concernant la rareté des mares sur la commune dans leur état initial, et de l'importance affichée dans l'OAP TVB, il serait pertinent de protéger comme éléments remarquables plusieurs mares de la commune (Mandard, Mousseau, Ambesis, etc.).

#### **4. Règlement écrit :**

Il serait pertinent d'apporter des précisions supplémentaires au règlement afin de renforcer les règles qui impactent directement l'intégration du bâti dans son tissu environnant.

#### **Dispositions applicables à toutes les zones**

Il serait judicieux d'étendre l'exigence de dissimulation des caissons de volets roulants dans la maçonnerie aux secteurs situés en dehors des périmètres identifiés comme ensembles patrimoniaux.

#### **Règlement des zones**

Il serait recommandé de limiter la hauteur des constructions à un maximum de R+1+C pour les zones UC et UCB, afin de préserver l'harmonie de la morphologie urbaine et de respecter le caractère identitaire des environs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleurs.

Anne CABRIT  
Présidente du Parc naturel régional  
de la Haute Vallée de Chevreuse

Conseillère régionale d'Ile-de-France