



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Le Mesnil-Saint-Denis (78)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-134
du 18/12/2024



Situation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire du Mesnil-Saint-Denis (OAP, p.5)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) du Mesnil-Saint-Denis, porté par la commune dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du PLU vise principalement à permettre la création de 450 logements à l'horizon 2035 répartis sur onze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles; dans l'objectif d'atteindre les 25 % de logements sociaux demandés par la loi SRU.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espaces ;
- les milieux naturels ;
- le patrimoine remarquable et les paysages ;
- les mobilités et les nuisances associées.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement par des éléments quantitatifs dans les secteurs faisant l'objet d'OAP et préciser les objectifs et les principes d'aménagement de ces secteurs ;
- renforcer la part de pleine terre exigée dans les secteurs d'OAP et prendre des mesures visant à éviter, réduire, voire compenser l'altération des fonctions écologiques des sols consécutive à leur artificialisation ;
- préciser et justifier la nature des aménagements prévus dans le secteur situé avenue de Breteuil classé en zone 2AU ou, à défaut de projet connu, en reconsidérer le classement dans le règlement ;
- éviter ou à réduire notablement l'impact de l'aménagement prévu dans le secteur de l'OAP n°5 b (avenue de Breteuil) et démontrer que ces dispositions permettront de garantir le maintien, voire la valorisation des fonctionnalités écologiques de la coulée verte ;
- reconsidérer la localisation de l'OAP n°2 c permettant l'extension de l'abbaye et du cloître du monastère du Mousseau, afin de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du hameau et aux covisibilités sur les paysages agricoles alentour.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La consommation d'espaces.....	12
3.2. Milieux naturels.....	13
3.3. Patrimoine remarquable et paysages.....	14
3.4. Mobilités et nuisances associées.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de la commune pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme du Mesnil-Saint-Denis (Yvelines) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme du Mesnil-Saint-Denis est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 18 septembre 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 décembre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme du Mesnil-Saint-Denis à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CCHVC	Communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse
EE	Évaluation environnementale
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Niveau de bruit moyenné sur 24 h (day evening night)
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PEB	Plan d'exposition au bruit
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
RD	Route départementale
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Présentation de la commune

D'une superficie d'environ 908 hectares (ha), la commune du Mesnil-Saint-Denis est située dans le département des Yvelines, à environ dix kilomètres (km) au sud-ouest de Versailles. Elle comptait en 2021 6 929 habitants (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC), constituée de dix communes et comptant 25 750 habitants.

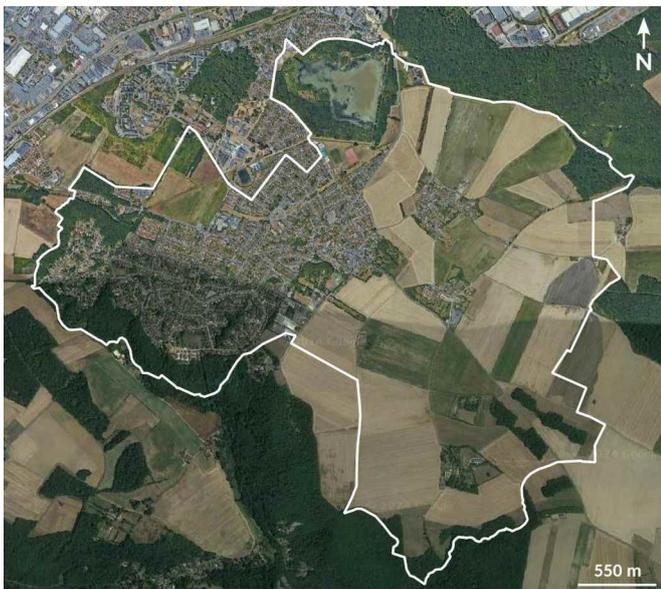


Figure 1 : situation géographique de la commune

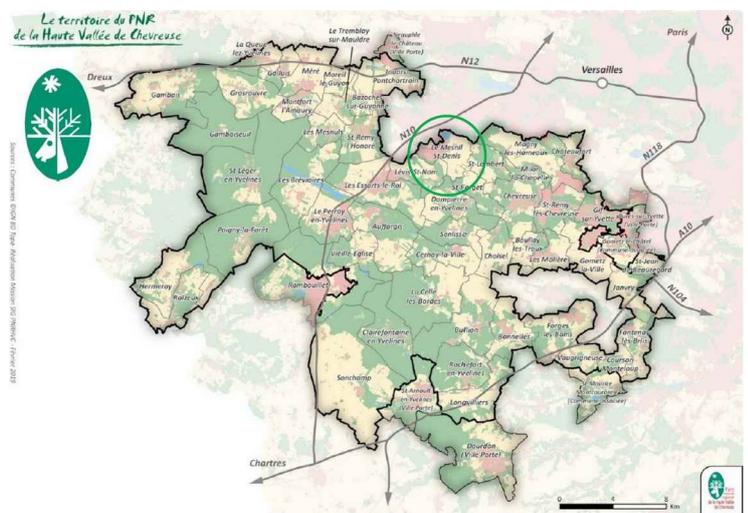


Figure 2 : situation de la commune dans le territoire du parc naturel régional (PNR)

Cette commune des Yvelines est située au sein du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, qui comprend 55 communes, à la fois dans les Yvelines et l'Essonne, sur environ 65 000 hectares.

Le Mesnil-Saint-Denis est composé majoritairement d'espaces agricoles (489 ha, soit 54 % de la surface du territoire), d'habitat individuel (19 %) et de forêts (13 %) selon le mode d'occupation des sols (Mos³) 2021. Le tissu urbain de la commune se situe principalement au centre ouest, tandis que sa partie est se caractérise par une mosaïque agricole.

Le territoire communal comprend de nombreux paysages, espaces naturels et bâtiments remarquables. Deux bâtiments historiques (le château du Mesnil-Saint-Denis et le domaine des Ambésis), ainsi que six monuments participent en particulier à la richesse patrimoniale de la commune.

Celle-ci est par ailleurs concernée par six zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) de type 1, ainsi que par deux Znieff de type 2⁴.

3 [Données 2021 du MOS sur la commune](#)

4 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Le Mesnil-Saint-Denis ne bénéficie pas de desserte ferroviaire. La route départementale (RD) 13 (axe est-ouest) permettant de rejoindre les gares de Coignières et de La Verrière, et la RD 58 (axe nord-sud) sont les deux infrastructures routières structurantes de la commune.

■ Le projet de PLU révisé

Le PLU en vigueur de la commune de Le Mesnil-Saint-Denis a été approuvé le 4 mai 2017 en conseil municipal. Sa révision générale a été prescrite le 16 décembre 2021, puis arrêtée le 9 août 2024.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les orientations ont été débattues le 9 novembre 2023 en conseil municipal, définit trois grandes orientations :

- « *préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné* » notamment par la préservation de son identité architecturale, la promotion d'un développement résidentiel durable et en favorisant la création de logements sociaux ;
- « *faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient* » via le renforcement et la protection des espaces naturels sur la commune, une transition énergétique, la valorisation des paysages ;
- « *conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques* » notamment en pérennisant l'offre de services et en adaptant le développement des activités économiques sur la commune.

■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU révisé comporte onze OAP sectorielles réparties sur l'ensemble de la partie urbanisée de la commune. Au total, il permet de réaliser jusqu'à 450 nouveaux logements (de 357 à 420 logements dans les espaces urbanisés) à l'horizon 2035, et une consommation estimée de terres agricoles, naturelles et forestières de 2,15 ha (justification des choix, p.17).

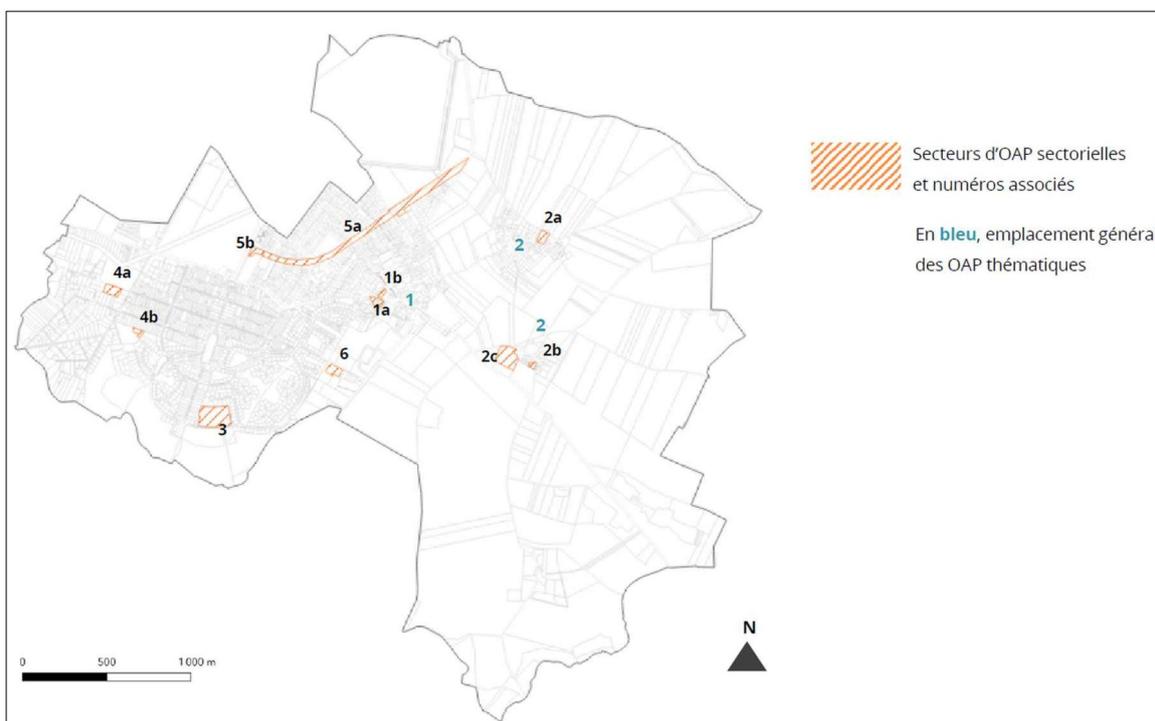


Figure 3: Situation des OAP sur le territoire du Mesnil-Saint-Denis (OAP, p.5)

Le projet de PLU comporte également trois OAP thématiques :

- l'OAP « Patrimoine bâti et paysager du Centre-Bourg », l'objectif étant de « *mettre en valeur le patrimoine d'origine et villageois du Centre-Bourg* » ;

- l'OAP « Patrimoine bâti et paysager des Hameaux de Rodon et du Mousseau », dont l'objectif est de « *protéger le patrimoine rural et de préserver l'esthétique urbaine et architecturale des hameaux de Rodon et du Mousseau* » ;
- l'OAP « Trame verte et bleue, noire et brune » qui a pour but de « *présenter et d'indiquer des préconisations de maintien et valorisation de la trame verte et bleue locale* ».

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU ont été définies par délibération en conseil municipal du 16 décembre 2021. Un bilan de la concertation a été joint au dossier d'étude d'impact. Les modalités d'association du public qui ont été mises en œuvre dans le cadre du projet sont les suivantes :

- affichage des délibérations en mairie du Mesnil-Saint-Denis et par voie dématérialisée sur le site internet de la commune, publication au registre des délibérations ;
- mise à disposition d'un registre de concertation publique en ligne et en mairie, actualités liées à la démarche de révision du PLU communiquées sur le site internet ;
- publication d'informations dans le magazine de la commune ;
- mise en œuvre de trois réunions publiques sur les grands enjeux de la révision, les données du diagnostic et le PADD, présentation des règlements écrit et graphique ainsi que des OAP. ;
- tenue de trois ateliers publics (formes urbaines et habitat, trames environnementales et écologiques, orientations du PADD) et d'une balade urbaine sur les secteurs de projets.

Un document séparé, richement illustré, est consacré au bilan de la concertation dont l'Autorité environnementale souligne le caractère diversifié et le taux de participation. Mais le dossier n'expose pas en quoi cette concertation a permis de faire évoluer le projet »⁵.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier les évolutions apportées au projet de PLU suite à la concertation.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces ;
- les milieux naturels ;
- le patrimoine remarquable et les paysages ;
- les mobilités et les nuisances associées.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend les différentes pièces du projet de PLU et son évaluation environnementale, présentée dans quatre documents distincts (diagnostic, état initial de l'environnement, justifications des choix retenus, évaluation environnementale). Le dossier ne présente pas les change-

⁵ Le dossier indique que « *La concertation a permis, en plus d'informer, d'impliquer et de prendre en compte les avis et diverses informations des habitants et des autres acteurs* ». (Bilan de la concertation p. 7, pièce 4.17)

ments induits par le projet de PLU et ne permet donc pas d'apprécier les évolutions prévues par ce dernier par rapport au PLU en vigueur.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse des évolutions envisagées par rapport au PLU en vigueur.

Un résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique du projet de révision du PLU et de tous les sujets traités dans l'évaluation environnementale, fait l'objet d'un document séparé.

La présentation de l'état initial de l'environnement identifie les enjeux principaux à l'échelle de la commune du Mesnil-Saint-Denis. Toutefois, l'Autorité environnementale estime qu'il est nécessaire d'approfondir l'analyse de l'état initial des onze secteurs d'OAP sectorielles qui constituent des secteurs de projet⁶. Elle remarque qu'aucune donnée quantitative concernant les enjeux actuels n'est fournie et que les différents modes d'occupation actuels (superficies du bâti existant, des zones artificialisées ouvertes, des terrains agricoles, des espaces forestiers et des espaces verts) sont peu précisés. Aucun objectif chiffré n'est défini, mis à part la surface des OAP et le nombre maximal de logements rendus possibles. Les principes d'aménagement des projets envisagés dans les secteurs d'OAP sont inégalement détaillés, ce qui ne permet pas d'apprécier la pertinence des réponses apportées par l'évaluation environnementale aux enjeux en présence.

(2) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement par des éléments quantitatifs en tant que besoin, tout particulièrement dans les secteurs faisant l'objet d'OAP ;**
- **de préciser les objectifs et les principes d'aménagement de ces OAP.**

Le dispositif de suivi est présenté dans le rapport « justification des choix » (1.3, p.58-59) et dans le rapport « évaluation environnementale » (1.4, p.113-115). Pour chaque indicateur, les sources de données à mobiliser et la fréquence sont précisées. L'Autorité environnementale rappelle que les indicateurs de suivi permettent non seulement d'analyser les différentes évolutions observées sur le territoire mais aussi d'apprécier si les objectifs du document d'urbanisme ont été atteints. Il convient donc de doter l'ensemble des indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles afin d'apprécier le degré d'atteinte des objectifs fixés, et de veiller à ce que la fréquence de suivi soit suffisante pour identifier les imprévus et déclencher, le cas échéant, des mesures correctives.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par des valeurs cibles pour chaque indicateur et de veiller à ce que la fréquence de ce suivi soit adéquate pour prévoir des mesures correctives en cas de non-atteinte des objectifs fixés.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du PLU avec les autres documents de planification et de programmation, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer le PLU dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Elle est présentée dans la partie 2.3 de l'évaluation environnementale (pages 77 à 98).

Cette étude doit donc identifier dans les plans et programmes de rang supérieur les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter la manière dont ces enjeux et dispositions sont déclinés dans le PLU, pour garantir la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appuyant sur le territoire communal qu'il recouvre.

L'évaluation environnementale s'attache à vérifier la compatibilité du projet de PLU notamment avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Voir sur ce point la publication de la MRAe Île-de-France : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lettre_d_information_oap_-_pdf

(Sdage) Seine-Normandie, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine-Normandie, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge-Yvette et la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le dossier rappelle les objectifs de ces différents documents et conclut que le projet de PLU révisé est compatible avec eux ou les prend en compte, en citant les dispositions du PLU afférentes.

Le dossier pourrait utilement préciser la façon dont le projet de PLU s'articulera avec le futur Sdrif dit environnemental (Sdrif-E), dont le projet a été adopté par le Conseil régional en septembre 2024 et qui est en cours d'approbation par décret en Conseil d'État, au-delà des objectifs qu'il fixe en matière de consommation foncière et de production de logements, ainsi qu'avec les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CCHVC, en cours d'élaboration.

(4) L'Autorité environnementale recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU révisé avec le futur Sdrif-E en cours d'approbation et avec le projet de PCAET de la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse, en cours d'élaboration.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, européen ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix par rapport à des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU, la comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer les choix réalisés.

La justification des choix retenus pour le PADD, la consommation foncière, le règlement et le plan de zonage fait l'objet d'un document dédié (rapport 1.3). L'Autorité environnementale note qu'aucune analyse des solutions de substitution raisonnables n'est développée dans le dossier. Les choix retenus ne sont pas mis en regard de solutions alternatives, ce qui est pourtant requis par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. À titre d'exemple, le document relève le potentiel de densification en dents creuses dans les espaces urbanisés de la commune (justification des choix, p.22), mais n'explique pas pourquoi plusieurs des secteurs identifiés n'ont pas été retenus comme alternatives à ceux qui consommeront le plus d'espaces non-artificialisés.

S'agissant de l'évolution démographique de la commune, le projet de PLU s'appuie essentiellement sur les objectifs fixés par la loi du 13 décembre 2000 dite SRU⁷ qui exige un minimum de 25 % de logements sociaux par commune. Le nombre de logement attendus à l'horizon 2035 est de 3 400 logements maximum, représentant une augmentation de 14 % par rapport au nombre de logements actuels (2 986 en 2020, EE, p.82). Par ailleurs, la croissance démographique projetée sur la durée du PLU est de l'ordre de 1 010 habitants maximum, soit 14 % de la population de 2020 (7 236 habitants). Or, selon l'Insee la commune comptait, en 2021, 6 929 habitants. L'Autorité environnementale note une légère augmentation du nombre d'habitants en une quarantaine d'années, soit 335 habitants entre 1982 et 2021 (chiffres Insee).

Pour l'Autorité environnementale, cette projection et le besoin de production de logements qu'elle induit doivent être réexaminés sur la base d'une étude précise de l'évolution démographique prévisionnelle de la commune, fondée sur les spécificités et les contraintes du territoire communal et sur son potentiel d'attractivité. Différents scénarios devraient être étudiés.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus dans le cadre du projet de PLU et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences comparées sur l'environnement et la santé humaine ;**
- **étudier différents scénarios de croissance démographique au regard des enjeux environnementaux du territoire et des tendances prévisibles.**

⁷ Solidarité et renouvellement urbains

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces

Le PADD du projet de PLU révisé fixe une enveloppe de consommation foncière de 2,15 ha. L'évaluation environnementale identifie l'impact du PLU sur les sols comme faible avec un « risque d'effets négatifs » (EE, p.106). La révision de PLU permet de limiter en partie sa consommation foncière en définissant plusieurs OAP dans l'enveloppe urbaine du territoire. Les OAP n°2c « Hameau du Mousseau – Fort Manoir », n°4a « Bois du Fay – Bois de Bonnelles », n°3 « Écoquartier de services Picardie » et n°5b « Avenue de Breteuil » sont toutefois consommatrices d'espaces naturels et d'espaces non artificialisés.



OAP n°2 c « Hameau du Mousseau – Fort Manoir » OAP n°4 a « Bois du Fay – Bois de Bonnelles »



OAP n°3 « Ecoquartier de services Picardie »



OAP n°5b « Avenue de Breteuil »

Figure 4: Source Géoportail avec limites approximatives MRAe



Figure 5: Schéma de l'OAP n°4 - En rose : la zone d'implantation préférentielle du bâti - Source OAP

Le règlement écrit prévoit une emprise des constructions restreinte dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser et définit des espaces de pleine terre à 30 % au moins de la surface de l'unité foncière. Néanmoins, ce taux de pleine terre demeure faible au regard de celui à l'état initial. L'Autorité environnementale estime qu'il n'est pas démontré que ces dispositions permettront d'éviter ou de réduire significativement l'altération des fonctions écologiques des sols du fait de leur artificialisation. De plus, les incidences de l'urbanisation prévue en matière de ruissellement des eaux pluviales ne sont pas appréhendées.

(6) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la part de pleine terre exigée et de prendre les mesures visant à éviter, réduire, voire compenser l'altération des fonctions écologiques des sols consécutive à l'artificialisation dans les secteurs d'OAP.

Dans la partie justification des choix, les dents creuses (hors OAP) ont été cartographiées, permettant une lecture fine de la disponibilité foncière sur Le Mesnil-Saint-Denis. Pour l'Autorité environnementale, il est essentiel de prendre en compte l'ensemble de ces dents creuses dans le potentiel d'urbanisation, afin de limiter autant que possible les consommations foncières et donc l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels. Par ailleurs, un secteur de zone 2AU (destiné à être ouvert à l'urbanisation) de 1,8 ha situé avenue de Breteuil sur un terrain non artificialisé ne fait l'objet d'aucune OAP et aucun projet n'est spécifié dans l'étude d'impact. L'Autorité environnementale recommande de justifier le maintien de ce zonage dans le projet de PLU à l'aune de la programmation envisagée, ou, à défaut de projet, de ne pas l'intégrer au projet de PLU.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la mobilisation de l'ensemble des secteurs potentiels de densification identifiés comme alternative à l'ouverture à l'urbanisation d'espaces non artificialisés ou en extension ;
- préciser et justifier la nature des aménagements prévus dans le secteur situé avenue de Breteuil classé en zone 2AU ou, à défaut de projet connu, en reconsidérer le classement dans le règlement du projet de PLU.

3.2. Milieux naturels

De manière générale, le projet de PLU révisé vise une densification de l'espace urbanisé et permet d'éviter les périmètres des sites inscrits et classés de la vallée de Chevreuse ainsi que les différentes Znieff⁸. Néanmoins, certains secteurs d'OAP se situent à l'intérieur ou à proximité directe d'espaces semi-naturels et d'espaces arborés. Les unités foncières concernées telles que celles de l'OAP n°2 c, l'OAP n°4 a et l'OAP n°5 b ne font pas l'objet d'un diagnostic précis de la faune et de la flore. L'absence d'une étude écologique portant sur l'état initial de ces secteurs ne permet donc pas de caractériser l'impact des futures constructions sur les milieux pouvant constituer des habitats notamment pour l'avifaune nicheuse et les chiroptères.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic de l'état initial sur l'ensemble des secteurs d'OAP dont l'emprise se situe sur des espaces semi-naturels et naturels afin de mieux caractériser l'impact de la révision de PLU sur la faune et la flore et d'élaborer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en fonction des résultats obtenus.

Par ailleurs, l'OAP n°5a « Coulée verte » a pour objectif de « *sacraliser le corridor écologique de la coulée verte et de préserver son rôle d'îlot de fraîcheur* » (OAP, p.27).

Néanmoins, la mise en œuvre de l'OAP n°5 b « Avenue de Breteuil » entre en conflit avec cet objectif en permettant l'implantation de bâtiments sur une partie de cette coulée verte, réduisant ainsi sa largeur et potentiellement ses fonctionnalités. Une zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant, une lisière arborée et des espaces ouverts « qualitatifs » sont définis dans le schéma de principe de l'OAP, mais ces aménagements ne permettent pas de garantir l'absence d'impact ou un impact négligeable sur l'artificialisation des sols et sur les fonctionnalités écologiques de la coulée verte.

8 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

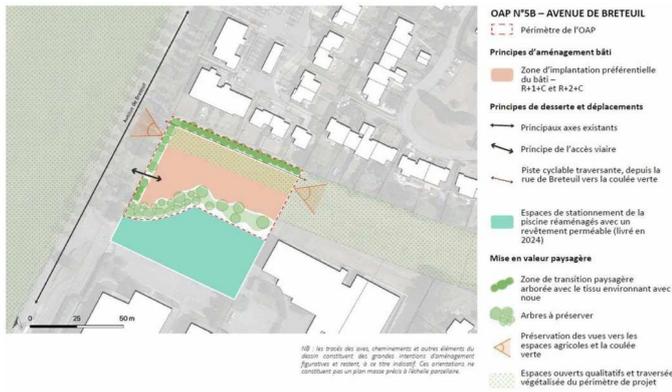


Figure 6 : OAP n°5 b « Avenue de Breteuil »



Figure 7 : Extrait du schéma de l'OAP coulée verte

(9) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions visant à éviter ou à réduire notamment l'impact de l'aménagement prévu dans le secteur de l'OAP n°5 b et de démontrer que ces dispositions permettront de garantir le maintien, voire la valorisation des fonctionnalités écologiques de la coulée verte.

L'Autorité environnementale relève quelques imprécisions dans le règlement graphique du projet de PLU révisé. Certains espaces boisés classés et massifs forestiers de plus de 100 ha ainsi que des lisières n'y figurent pas (4.2.2) au titre des prescriptions en termes notamment de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Ainsi, l'OAP n°4 a « Bois du Fay – Bois de Bonnelles », qui prévoit l'aménagement de 30 logements, s'inscrit sur un terrain boisé, mais ne présente aucune mesure de préservation ou de réduction de l'impact de cet aménagement, notamment sur la biodiversité du site et la présence d'espèces protégées.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- faire figurer l'ensemble des espaces boisés classés, massifs forestiers et lisières dans le règlement graphique ;
- mieux caractériser les enjeux sur l'OAP n°4 a, notamment sur la biodiversité du site et la présence d'espèces protégées ;
- définir des mesures pour éviter, réduire voire compenser les impacts du défrichement induit par la réalisation de l'opération d'aménagement dans ce secteur.

3.3. Patrimoine remarquable et paysages



Figure 8: Hameau du Mousseau – Fort Manoir (Source Google Earth)

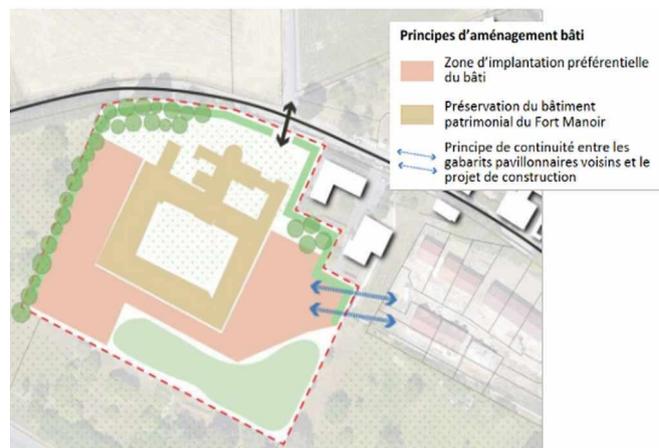


Figure 9: Principes d'aménagement de l'OAP (Source OAP)

Le projet de PLU distingue 23 bâtiments et ensembles patrimoniaux, correspondant à près de 120 ha du foncier de la commune et 50 % des espaces urbanisés. L'évaluation environnementale identifie « *qu'en l'absence de règles spécifiques appuyées sur une description précise des motifs de protection de chaque élément repéré, le PLU faillit à préserver efficacement le bâti patrimonial* » et que le projet de PLU n'a pas été « *l'occasion de résoudre cette difficulté* » (EE, p. 109).

Cette difficulté se traduit notamment pour l'OAP n°2 c « Hameau du Mousseau – Fort Manoïr », en permettant l'extension de l'abbaye et du cloître du monastère du Mousseau. Les principes d'aménagement retenus tels qu'une implantation préférentielle du bâti à proximité directe des bâtiments existants et l'épaississement des ailes des bâtiments pour recréer une symétrie risque de porter atteinte, selon l'Autorité environnementale, à la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de cet ensemble remarquable.

Pour l'Autorité environnementale, le projet d'OAP est susceptible d'altérer fortement l'ensemble patrimonial du Fort Manoïr en ceinturant le bâti existant et ne participe pas à préserver les cônes de vues sur les grands paysages agricoles, notamment depuis la rue du Fort Manoïr et la rue Ernest et Paul Picard, en entrée de hameau. Afin de conserver le caractère rural et architectural du hameau du Mousseau, il incombe à la commune, selon l'Autorité environnementale, de mobiliser d'autres leviers d'urbanisation (mobilisation des dents creuses, réhabilitation dans le tissu urbain existant, etc.) et, plus globalement, de garantir la qualité d'insertion paysagère des projets d'aménagement à l'échelle des OAP.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- **reconsidérer la localisation de l'OAP n°2 c permettant l'extension de l'abbaye et du cloître du monastère du Mousseau, afin de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du hameau du Mousseau et aux visibilités sur les paysages agricoles alentour ;**
- **rendre compte de la recherche de qualité de l'insertion paysagère des OAP.**

3.4. Mobilités et nuisances associées

La commune du Mesnil-Saint-Denis est principalement accessible par des axes de transports routiers structurants, notamment par les RD 58 et RD 13, dont certains tronçons ont été définis par le classement sonore⁹ des infrastructures routières de transport terrestre en catégories 3 et 4 sur la commune. La densité du réseau routier, notamment le trafic moyen journalier, est analysée dans le diagnostic territorial de l'étude d'impact (p.56). Il révèle un trafic dense sur les axes structurants et en centre-bourg.

Le dossier ne fournit pas d'étude générale des déplacements dans la commune. Il ne prend pas la peine de la situer par rapport à d'autres communes analogues sur la base des travaux de l'observatoire des déplacements en Île-de-France. Il se borne à indiquer que la « *structure urbaine [est] défavorable au développement des transports en commun (atomicité des déplacements et densité modérée)* » (pièce 1.4 EE, p. 26) tout en indiquant que l'accent mis sur les mobilités alternatives à la voiture individuelle est de nature à réduire les pollutions à la source (EE, pièce 1.4, p. 68 et 110).

Le PADD prévoit deux axes visant à améliorer les conditions de circulation, en diversifiant « *l'offre de mobilité pour des déplacements moins impactants* » (axe n°2.2.c, PADD, p.22) et en renforçant « *les liaisons avec les pôles d'emploi limitrophes ou accessibles via les transports en commun* » (axe 3.3.a, PADD, p.33). Le projet de PLU révisé prévoit la mise en œuvre de plusieurs leviers (mutation du système de déplacement via un projet de « coulée verte » cyclable, continuité des cheminements piétons, développement des commerces et services de proximité, etc.) afin de limiter l'impact des déplacements routiers sur la commune (qui constituent notamment le mode de transport des actifs allant travailler à 74 % - Insee 2023).

L'Autorité environnementale note toutefois que la caractérisation des enjeux de pollutions atmosphériques et sonores liés aux déplacements sur la commune est succincte et peu précise. Les données présentées dans l'ana-

⁹ À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

lyse de l'état initial sur les pollutions atmosphériques sont anciennes et établies à l'échelle de l'ensemble du département. Les sources de polluants ne sont pas non plus caractérisées. En ce qui concerne les nuisances sonores du trafic routier, l'analyse de l'état initial démontre d'importantes nuisances sur les axes structurants de la commune, qui se traduisent par des niveaux de bruit pouvant aller jusqu'à 70 voire 75 dB (Lden¹⁰), notamment dans les secteurs des OAP n°2c, 1a et 1b, 4a, et 5b. Selon l'évaluation environnementale « *le territoire du Mesnil-Saint-Denis est relativement épargné par le bruit des infrastructures* » (EE, p.88) alors que les niveaux de bruit sur certaines portions de route et le trafic dense sur ces axes démontrent une exposition potentiellement importante et prolongée d'une partie de la population mesniloise actuelle et future aux nuisances et pollutions routières.

Le projet de PLU révisé permet la création de 450 logements et une augmentation de 1 010 habitants d'ici 2035, ce qui aura également des conséquences sur le trafic routier et les pollutions associées.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse des mobilités à l'état initial, par la présentation de données précises (déplacements, sources des pollutions atmosphériques sur la commune, part des habitants exposés aux nuisances sonores, part modales et potentiel de report sur les modes alternatifs à la voiture notamment pour les déplacements vers les gares avoisinantes) ;
- prévoir dans le PLU les conditions permettant de limiter les impacts des transports sur la population actuelle et future à la hauteur des ambitions affichées dans le PADD ;
- proposer des indicateurs de suivi quantifiés relatifs aux déplacements et aux transports assortis de mesures correctives adaptées.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme du Mesnil-Saint-Denis envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 18/12/2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président,

10 D'après les « Lignes directrices de l'OMS relatives au bruit dans l'environnement » les recommandations concernant le bruit dû au trafic routier font état de seuils respectifs à 53 dB(A) Lden (moyenné sur 24 h) et 45 dB(A) Lnight, la nuit au-delà desquels les niveaux sonores sont associés à des effets néfastes sur la santé et le sommeil. <https://www.who.int/europe/fr/publications/i/item/WHO-EURO-2018-3287-43046-60243>

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'expliciter les évolutions apportées au projet de PLU suite à la concertation.....9
- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse des évolutions envisagées par rapport au PLU en vigueur.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement par des éléments quantitatifs en tant que besoin, tout particulièrement dans les secteurs faisant l'objet d'OAP ; - de préciser les objectifs et les principes d'aménagement de ces OAP.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par des valeurs cibles pour chaque indicateur et de veiller à ce que la fréquence de ce suivi soit adéquate pour prévoir des mesures correctives en cas de non-atteinte des objectifs fixés.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU révisé avec le futur Sdrif-E en cours d'approbation et avec le projet de PCAET de la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse, en cours d'élaboration.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus dans le cadre du projet de PLU et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences comparées sur l'environnement et la santé humaine ; - étudier différents scénarios de croissance démographique au regard des enjeux environnementaux du territoire et des tendances prévisibles.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la part de pleine terre exigée et de prendre les mesures visant à éviter, réduire, voire compenser l'altération des fonctions écologiques des sols consécutive à l'artificialisation dans les secteurs d'OAP.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la mobilisation de l'ensemble des secteurs potentiels de densification identifiés comme alternative à l'ouverture à l'urbanisation d'espaces non artificialisés ou en extension ; - préciser et justifier la nature des aménagements prévus dans le secteur situé avenue de Breteuil classé en zone 2AU ou, à défaut de projet connu, en reconsidérer le classement dans le règlement du projet de PLU.....13
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic de l'état initial sur l'ensemble des secteurs d'OAP dont l'emprise se situe sur des espaces semi-naturels et naturels afin de mieux caractériser l'impact de la révision de PLU sur la faune et la flore et d'élaborer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en fonction des résultats obtenus.....13
- (9) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions visant à éviter ou à réduire notablement l'impact de l'aménagement prévu dans le secteur de l'OAP n°5 b et de démontrer que ces dispositions permettront de garantir le maintien, voire la valorisation des fonctionnalités écologiques de la coulée verte.....14

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - faire figurer l'ensemble des espaces boisés classés, massifs forestiers et lisières dans le règlement graphique ; - mieux caractériser les enjeux sur l'OAP n°4 a, notamment sur la biodiversité du site et la présence d'espèces protégées ; - définir des mesures pour éviter, réduire voire compenser les impacts du défrichement induit par la réalisation de l'opération d'aménagement dans ce secteur.....14

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer la localisation de l'OAP n°2 c permettant l'extension de l'abbaye et du cloître du monastère du Mousseau, afin de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du hameau du Mousseau et aux covisibilités sur les paysages agricoles alentour ; - rendre compte de la recherche de qualité de l'insertion paysagère des OAP....15

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse des mobilités à l'état initial, par la présentation de données précises (déplacements, sources des pollutions atmosphériques sur la commune, part des habitants exposés aux nuisances sonores, part modales et potentiel de report sur les modes alternatifs à la voiture notamment pour les déplacements vers les gares avoisinantes) ; - prévoir dans le PLU les conditions permettant de limiter les impacts des transports sur la population actuelle et future à la hauteur des ambitions affichées dans le PADD ; - proposer des indicateurs de suivi quantifiés relatifs aux déplacements et aux transports assortis de mesures correctives adaptées.....16