



## PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité  
environnementale en date du 18 décembre 2024



# Sommaire

<i>Sommaire</i>	1
<i>Préambule</i>	2
<i>Présentation synthétique de l'avis de la MRAe</i>	2
<i>Note de lecture</i>	3
<i>Réponses apportées aux recommandations de la MRAe</i>	4
Sur les modalités de concertation du public :	4
Sur l'évaluation environnementale :	6
Sur la prise en compte de l'environnement :	10

## Préambule

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté lors du Conseil municipal du Mesnil-Saint-Denis le 29 août 2024 est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles L104-1 et suivants et R.104-11 et suivants du Code de l'urbanisme. À ce titre, il a été adressé pour avis le 18 septembre 2024 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile-de-France qui disposait d'un délai de 3 mois pour rendre son avis 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.

Réunie le 18 décembre 2024, la MRAe a délibéré et transmis son avis à la commune du Mesnil-Saint-Denis le jour même. Cet avis doit figurer, de la même façon que les avis des personnes publiques associées, dans le dossier de l'enquête publique qui sera conduite au premier trimestre 2025 avant l'approbation définitive du PLU révisé. 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.

Dans son avis, l'autorité environnementale a invité Le Mesnil-Saint-Denis à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse, qui doit notamment préciser comment elle envisage de tenir compte de son avis, le cas échéant en modifiant son projet. C'est l'objet de ce présent document.

## Présentation synthétique de l'avis de la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent la consommation d'espaces, les milieux naturels et leur préservation, le patrimoine remarquable de la commune et les paysages, ainsi que les mobilités et les nuisances associées.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale consistent en un approfondissement de l'État Initial de l'Environnement concernant les secteurs de projet d'OAP, le renforcement de la part de pleine terre et des mesures de la séquence Éviter, Réduire, Compenser dans les OAP, un apport de précision sur les besoins justifiant la programmation de la zone 2AU, un réaménagement de l'OAP n°5b pour garantir le maintien des fonctionnalités écologiques de la coulée verte, et une ré-interrogation de la localisation des extensions bâties de l'OAP n°2c pour ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du hameau.

Le présent mémoire présente ainsi les réponses apportées aux recommandations de la MRAe.

Par souci de simplicité de lecture et de traçabilité, les réponses sont apportées pour chacune des 12 recommandations.

## Note de lecture

Pour chacun des recommandations de la MRAe, les observations formulées et les modalités de prise en compte envisagées sont traitées conformément à la présentation suivante :

### 1) **Recommandation synthétique de la MRAe**

*Contenu de la recommandation*

*La prise en compte envisagée*

## Réponses apportées aux recommandations de la MRAe

### Sur les modalités de concertation du public :

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

Rappelons au préalable que l'objectif du bilan de la concertation est de garantir le bon respect des modalités fixées dans la délibération de prescription de la révision du PLU et de veiller à l'information et la participation du public au projet de révision. Ce document figure au dossier d'enquête publique auquel est soumis le projet de révision du PLU du Mesnil Saint-Denis.

Dans le détail :

- la concertation a permis de garantir la parfaite information des habitants de la commune du Mesnil Saint-Denis et de connaître tant leurs attentes que leurs préoccupations et leurs préconisations sur le devenir de leur cadre de vie (notamment lors des ateliers citoyens et des réunions publiques). Elle a de plus donné la possibilité d'expliquer les lois qui encadrent le PLU, de débattre sur le projet global de PLU révisé et des évolutions à réaliser sur le document en vigueur datant de 2017. En effet, de nombreux temps ont permis d'expliquer la nécessité d'une révision du PLU de 2017, au lieu d'une simple modification ou, comme certaines contributions l'auraient préféré, le maintien en l'état du PLU de 2017 sans aucune modification. Ces explications figurent dans les supports et diaporamas, intégrés dans le bilan de la concertation.
- les principales remarques et inquiétudes remontées lors de la concertation avec le public se sont focalisées sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Afin d'y répondre, le Maître d'Ouvrage a fait évoluer les rédactions des textes d'accompagnement des OAP, ainsi que précisé, le cas échéant, leurs schémas de principe portant sur l'organisation spatiale afin de préciser les points qui le nécessitaient. En voici un bref rappel :
  - OAP 1a et 1b ilots la Poste et Berrurier : maintien du jardin public, accès aux parcelles, positionnement des parkings, espaces réservés aux commerces et notamment à l'agence postale, pour faire suite à la demande du maintien d'espaces verts de respiration au sein du centre-ville et sécurisation des accès voiture ;
  - OAP 2a Rodon : maintien des vues agricoles au Nord, refus d'un accès par le chemin des laboureurs acté par la collectivité (réponse à la demande des habitants du hameau de ne pas la mobiliser pour la desserte et l'accès du site de projet), diminution du nombre de logements locatifs sociaux envisagé initialement entre 15 et 20 logements à 15 logements maximum dans la version arrêtée, confirmation du stationnement et de l'infiltration à la parcelle et d'une hauteur maximum (R+1+combles non-aménagés), abaissée par rapport à la version initiale de travail (R+1+combles ou attique) suite aux remarques émises par les riverains.

- Nouvelle OAP 2c Fort Manoir : ce secteur de projet est apparu en fin de procédure de révision du PLU, il s'agit de guider un projet privé issu du départ de l'EHPAD fin 2025, rendue nécessaire pour encadrer les différentes réflexions du porteur du projet élaborées jusqu'alors sans prise de contact avec le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ou les Architectes des Bâtiments de France.
- OAP 3 écoquartier de services Picardie : bien que le projet de transformation de cette friche urbaine en écoquartier fera l'objet d'une concertation selon la charte des Ecoquartiers, les habitants ont souhaité connaître les pistes de services et le nombre de logements potentiels pour ce site. La commune a donc présenté les équipements envisagés d'après le recueil des avis des habitants (émis au cours de la concertation) et les besoins propres de la commune. L'inquiétude principale de la population était de ne pas construire un second « Ecoquartier Sully » (immeubles de logements sans service). Les différentes versions de l'OAP, en particulier du schéma de principe, ont permis de répondre aux différentes sollicitations publiques en particulier :
  - prise en compte des premiers vis-à-vis sur les tissus résidentiels au nord, à l'est et à l'ouest par la programmation de gabarits plus bas en miroirs des pavillons actuels présents aux abords,
  - conservation des équipements et des services en « second rideau »,
  - localisation des logements collectifs au centre de la parcelle, autour d'un espace de stationnement (pourvoyant aux besoins des logements de l'opération - en réponse aux craintes émises quant au risque de stationnement sur voirie publique),
  - parc végétalisé central pour préserver la tonalité ouverte et le caractère naturel du site.
- OAP 4a Bois de Bonnelles : la préservation du maximum d'arbres préexistants sur la parcelle, en second rideau d'urbanisation (transition avec l'espace forestier voisin) comme le recours à des accès et à du stationnement perméables pour réduire l'impact de l'opération sur le site et le fonctionnement écologique, résultent des échanges avec la population. Cela a abouti à augmenter la part du bois préservé, en protégeant toute la partie nord de la parcelle.
- OAP 4b Bois du Fay : en réponse aux préoccupations des riverains (regroupé en collectif) de ce secteur de projet quant aux flux de véhicules qu'il engendrerait sur les rues Cyrano de Bergerac et Henri Bret, l'OAP précise la nécessité de réaliser une étude portant sur un nouvel accès pour les nouveaux résidents par la rue de Provence.
- OAP 5b Breteuil : il s'agit d'un projet préexistant dans le PLU de 2017, sur lequel sont programmés 30 logements locatifs sociaux (triennale 2014 - 2016). Afin de prendre en compte les remarques émises par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la collectivité a toutefois souhaité ajuster ce projet en augmentant (passant de 5m mini à 8m mini il me semble) la largeur réservée au nord de la parcelle afin d'aménager un plus large passage végétalisé constituant l'exutoire de la coulée verte communale.

- OAP 6 rue Maréchal Joffre : les habitants s'étant exprimé à ce sujet lors de la concertation public ont souligné le soin architectural, l'épannelage retenu (hauteur différente des toits) et la destination des logements (spécifiques publics handicapés) sur ce secteur de projet. En revanche, ils s'interrogeaient sur l'opportunité de réaliser ce projet sur le site de l'ancienne déchetterie, fermée courant 2024. La collectivité a préféré conserver le site de projet initial (maitrise foncière plus importante) par principe de précaution face à l'alternative proposée (le site exigüë de la déchèteerie reste administrativement une ICPE à déclasser).
- Les autres OAP non citées n'ont pas fait l'objet de remarques particulières ou notables appelant d'éventuels arbitrages sur leurs rédactions.

Enfin, les pages 20 à 23 du bilan de la concertation comprennent des réponses précises aux éléments apportés lors de la phase de concertation publique, notamment faisant suite aux différents courriers reçus à l'été 2024, principalement focalisées envers les OAP qui ont évolué au cours de la phase de concertation. Ceci illustre les modalités de dialogue et de prise en compte des remarques et avis dans l'élaboration du projet de révision du PLU.

### **Sur l'évaluation environnementale :**

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

*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 changements 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.*

Le rapport de présentation expose d'ores et déjà les principales évolutions des OAP qui préexistaient dans le PLU de 2017(pièce 1.4, p.59).

Il sera complété pour présenter plus exhaustivement les évolutions majeures apportées par rapport au PLU en vigueur, notamment sur les objectifs et points suivants : optimisation des densités bâties, accroissement des objectifs de production de logements locatifs sociaux, rehaussement ou abaissement des hauteurs maximum des bâtiments dans certains secteurs, conception architecturale et énergétique adaptée pour répondre aux objectifs de sobriété énergétique ou foncière. L'intégration de l'ensemble des évolutions réglementaires vise avant tout à produire un urbanisme plus durable, sobre sur le plan foncier, dans une recherche d'équilibre entre respect des lois et des composantes patrimoniales tout en engageant la dynamique de rattrapage des objectifs SRU en matière de logements sociaux. Il complète ainsi le PLU de 2017 pour une commune du Mesnil Saint-Denis éco-résiliente.

## 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.

*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 projet. 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.*

L'état initial de l'environnement pourra être complété avec les informations issues des bases de données publiques notamment en mobilisant les informations publiées sur la nature de l'occupation des sols (MOS de l'Institut Paris Région). Ces compléments pourront porter sur les périmètres de projet concernés par les OAP (voir aussi la réponse à la recommandation n°8 ci-après). En outre, les OAP sectorielles intègrent déjà des objectifs chiffrés (fourchette de logements à réaliser). Ceux-ci s'inscrivent en complémentarité des règles définies par zone du PLU, détaillées dans le règlement écrit. Toutefois, les OAP disposent les grandes lignes directrices du devenir des différents secteurs de projet de la commune, ou des objectifs thématiques spécifiques à des enjeux locaux (trame verte et bleue, patrimoine). Le cas échéant, les objectifs et principes d'aménagement des OAP pourront être complétés pour étayer les modalités prévues pour répondre aux enjeux en présence.

Pour rappel, les OAP précèdent les projets d'aménagement élaborés lors de l'instruction préalable des futurs permis de construire ou d'aménager. Les OAP ne se substituent pas à la concertation recommandée lors de projets d'envergure portés par un opérateur ou constructeur immobilier. C'est au pétitionnaire alors de s'assurer de la bonne prise en compte non seulement des contraintes du PLU mais de toutes les lois environnementales en vigueur.

## 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 fixes.

*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.*

Selon les informations disponibles dans les bases de données publiques, les indicateurs proposés seront initialisés (définition d'une valeur à « t zéro »). Des valeurs cibles ou des seuils d'alerte pourront être définis (valeur à atteindre), au moins pour les indicateurs les plus stratégiques (rythme



de consommation foncière et trajectoire d'artificialisation, taux de logements locatifs sociaux SRU, qualité de l'air, etc.)

**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.**

*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.*

Le SDRIF-E a été adopté par le Conseil régional le 11/09/2024 et doit encore être arrêté en Conseil des ministres après avis en Conseil d'État avant d'être opposable. Le PLU aura jusqu'au 22 février 2028 pour se mettre en compatibilité avec le SDRIF-E une fois ce dernier opposable. Dans l'attente, le SDRIF adopté en 2013 reste seul opposable.

Par ailleurs, le document « 1.3-Justification des choix » contient déjà une première analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF-E concernant les objectifs de réduction de la consommation foncière et de production de logements dans les espaces déjà urbanisés.

Concernant le PCAET de la Haute Vallée de Chevreuse, celui-ci est toujours en cours de finalisation, avec une approbation en décembre 2024, soit à posteriori de l'arrêt du présent PLU. Le diagnostic du PCAET, seul document publiquement disponible à l'heure de l'arrêt du PLU, a permis de guider la réflexion concernant le projet de PLU de la commune, notamment dans les orientations du PADD et les choix réglementaires.

Aussi, dès lors que ces deux documents cadre seront devenus opposables, le PLU du Mesnil-Saint-Denis disposera de 3 ans pour étudier sa compatibilité avec leurs contenus programmatiques et, le cas échéant, être mise en compatibilité. C'est à cette occasion que l'évaluation environnementale sera complétée.

**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.**

*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. (...) 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.*

Le projet de PLU révisé s'inscrit dans l'adaptation du PLU en vigueur, que la commune n'a pas souhaité remettre fondamentalement en cause. L'évolution des différentes pièces opposables relève donc d'ajustements motivés par l'intégration des objectifs de la municipalité en matière d'éco-résilience. L'évaluation environnementale expose d'ores et déjà (pièce 1.4, p. 48) les alternatives envisagées, mais non retenues, au contenu finalement envisagé.

Concernant des points précis : comme l'évoque également le Conseil départemental des Yvelines, le rapport de justifications (1.3) sera complété par une analyse plus fine des potentiels en densification présentée en page 22 (potentiel dans le tissu diffus). En outre, il est à noter que les capacités de densification de ces tissus étant encore incertaines, elles n'ont pas été incluses dans l'analyse démontrant la compatibilité avec les objectifs du SDRIF-E.

Les scénarios de croissance démographique présentés découlent en effet directement du besoin réglementaire de tendre vers l'objectif de la Loi SRU de 25% de logements sociaux au sein des habitations de la commune et des objectifs territorialisés de logements à l'échelle de la Région (Loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010). En effet, la Direction Départementale des Territoires des Yvelines mentionne dans son avis au projet de PLU arrêté, en date du 28 novembre 2024, les éléments suivants : « *Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), approuvé le 30 avril 2024, fixe l'objectif de construction de logement annuel pour la CC de la Haute Vallée de Chevreuse de 117 log/an. En considérant un prorata de la population recensée pour la CCHVC et la commune du Mesnil Saint-Denis, on peut estimer que cette dernière doit réaliser autour de 33 logements par an, dont la majeure partie en LLS* ».

Le scénario démographique constitue donc le résultat direct d'obligations supra-communales dont le non-respect impacte les finances communales. La collectivité a privilégié la solution permettant de réduire le coût de la carence SRU (actuellement de 328 k€ / an).

Aussi, le projet de révision du PLU a été motivé par cet objectif, qui ne laissait que peu de marges de manœuvre quant aux alternatives envisageables. A titre indicatif, la croissance démographique au Mesnil-Saint-Denis est de 512 habitants entre les deux derniers recensements selon l'INSEE. Passant de 6789 à 7301 habitants, la poursuite de cette tendance d'accroissement naturel projette 8400 habitants en 2035. Ce chiffre est cohérent avec le nombre de nouveaux logements envisagés dans le nouveau PLU 2025.

**Sur la prise en compte de l'environnement :**

- 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 consécutifs à l'artificialisation dans les secteurs d'OAP.**

*Le règlement écrit prévoit une emprise des constructions restreintes 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.*

Le règlement prévoit un taux minimal de 30 % de pleine terre par unité foncière dans les zones urbaines ou à urbaniser. Bien que ce taux puisse paraître inférieur à l'état initial, il a été défini en tenant compte des contraintes urbaines tout en veillant à maintenir une surface végétalisée significative. Le recours à des dispositifs de gestion des eaux pluviales par des techniques fondées par la nature pourrait être utilement évoqué dans les OAP sectorielles ou dans l'OAP thématique portant sur la trame verte et bleue (jardins de pluie, noues paysagères et des zones de rétention pour optimiser la gestion des eaux pluviales par exemple) - propositions faites par la CLE du SAGE Orge Yvette.

Sont également inclus des dispositions spécifiques visant à favoriser l'infiltration naturelle des eaux et limiter le ruissellement (revêtement perméable des voiries, espaces de stationnement et cheminements, etc.) Des compléments pourront être réalisés dans le prolongement des orientations définies par le SAGE Orge-Yvette ou du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (implantations de haies au droit des axes de ruissellement connus sur le plateau agricole avec accord des agriculteurs).

Enfin, les OAP intégreront plus explicitement dans le texte la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) afin de limiter les impacts sur les fonctions écologiques des sols et sur la biodiversité :

- Éviter : elles rappelleront l'identification des espaces écologiquement sensibles pour éviter leur artificialisation.
- Réduire : les aménagements envisagés privilégieront ensuite des pratiques réduisant l'imperméabilisation, telles que l'utilisation de revêtements perméables et l'intégration d'espaces verts connectés au maillage écologique (orientations d'aménagement), et réalisation de stationnement perméable avec gestion de l'eau à la parcelle ;
- Compenser : en cas d'impact résiduel, des mesures de compensation écologique seront mises en œuvre, notamment par la création ou la restauration d'habitats naturels

## 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.

*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.*

L'analyse des dents creuses sera complétée (voir réponse à la recommandation n°5). Il semble toutefois hautement improbable que ce potentiel permette de répondre de manière satisfaisante aux besoins de logements induits par l'objectif lié à la loi SRU.

Par ailleurs, plusieurs OAP sectorielles sont d'ores et déjà déployées sur des secteurs de densification, dans le prolongement de la tendance déjà à l'œuvre d'intensification du tissu urbain existant mesnilois. Il s'agit des OAP de « reconstruction » n°1 Centre (îlot de la Poste, îlot Berrurier), n°2 (Hameau de Rodon, Hameau du Mousseau - Fort Manoir sur l'existant), n° 3 Friche ex-Bibliothèque Départementale des Yvelines, n°4b Bois du Fay, n°6 Ancien centre de loisirs - Avenue du Maréchal Joffre. L'OAP Hameau du Mousseau - Fort Manoir étant une queue de programme dû mais pas encore réalisée.

La commune ne dispose plus de friches industrielles abandonnées, la dernière étant été reprise par un groupe familial d'entrepreneurs en février 2024.

En ce qui concerne la zone 2AU, celle-ci présente certains atouts : proximité à la gare de la Verrière, des transports en commun (réseau de bus), situation en face du collège et proches des équipements du SIVOM. Elle a été retenue pour permettre de répondre aux obligations diverses imposées par la Loi SRU (taux de logements locatifs sociaux) additionnées des objectifs du SDRIF-e, qui vise l'accroissement plus important de la densité humaine et/ou bâties à proximité des gares franciliennes, et préconise 33 LLS / an au Mesnil pour répondre aux objectifs du SRHH. Si les opérations immobilières envisagées sur les OAP du PLU 2025 rencontraient des difficultés de mise en œuvre, il serait nécessaire pour les prochaines équipes municipales d'envisager des solutions alternatives. Le classement 2AU de cette parcelle vise à répondre à cette possibilité. En outre, la superficie de ce secteur de projet, déjà inscrit comme zone AU dans le PLU de 2017, a été considérablement réduite pour préserver l'agriculture et ménager une vue vers les espaces agricoles à la sortie de la coulée verte.

Aussi, afin de prendre en compte les différents avis argumentés des PPA émis lors de la consultation, la municipalité entend repasser ce secteur en zone agricole (A) et accepte le risque de fragiliser ses capacités de répondre aux objectifs légaux en matière de parc de logements sociaux.

- 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.**

*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 Znieff. 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.*

Outre les compléments envisagés en réponse à la recommandation n°3, l'état initial de l'environnement des périmètres concerné par les OAP pourra être complété, avec les données issues de nouvelles prospections faune/flore et lors de l'instruction préalable des permis de construire.

- 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.**

*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.*

Le secteur de projet concerné par l'OAP 5b Avenue de Breteuil prend place sur une partie de l'ancien tracé envisagé pour le prolongement de l'autoroute A12 au début des années 2000.

Outre qu'il consiste en l'adaptation d'un secteur préexistant dans le PLU de 2017, présente certains atouts en termes de localisation : à l'instar de la zone 2AU, il se situe en effet à proximité à la gare de la Verrière et de l'offre en transports en commun (réseau de bus), en face du collège et proches des équipements du SIVOM. Sa mise en œuvre contribue à l'atteinte des objectifs de la loi SRU et du SDRIF(e) en matière de logements sociaux et d'accroissement de la densité humaine ou de logements autour des gares. L'OAP avenue de Breteuil fait partie intégrante de la triennale 2014-2016, et contribue aux engagements de la commune vis-à-vis de l'Etat avec 40 logements locatifs sociaux réalisés.

Enfin, si la programmation en termes de logements à construire reste inchangée, le projet de révision du PLU apporte des ajustements sur le contenu de l'OAP qui encadre la réalisation de ce

secteur : préservation de la perméabilité des espaces non-bâti, encadrement de la localisation du stationnement, élargissement de l'exutoire de la coulée verte.

#### 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.

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.

Le règlement graphique sera clarifié avec les prescriptions mentionnées au titre des erreurs matérielles notamment.

Selon les réponses aux recommandations n° 3 et n° 8, la présentation de l'état initial de l'environnement du secteur du Bois de Bonnelles sera complétée. En outre, la Direction Départementale des Territoires des Yvelines réalise un focus sur l'OAP du Bois de Bonnelles en évoquant ses réserves initiales (enjeux environnementaux) et la nécessité de « garantir que ce projet s'inscrive dans une démarche exemplaire de préservation. C'est pourquoi [le préfet] constate avec satisfaction que l'OAP : assure une conception respectueuse de l'environnement ; garantit une transition douce avec le massif forestier ; réduit l'imperméabilisation ; prévoit des mesures compensatoires locales ». En revanche, la municipalité rejoint la MRAe concernant sa recommandation sur le nombre de logements ; elle prévoit donc, pour approbation du PLU, de réduire le nombre de logements à 22 ou 25 logements.

#### 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 co-visibilités sur les paysages agricoles alentour ;
- rendre compte de la recherche de qualité de l'insertion paysagère des 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 Manoir », 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 Manoir 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 Manoir 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.*

En complément des réponses apportées à la recommandation n°7, la mobilisation du potentiel foncier constructible au sein des tissus déjà bâtis a fait l'objet d'un recensement fin avec la mobilisation de plusieurs tènements dans le projet d'Aménagement du PLU pour la réalisation de ses besoins en logements.

L'ensemble patrimonial du Fort Manoir, actuellement EHPAD accueillant 70 résidents, constitue un gisement immobilier et foncier intéressant pour compléter l'offre de logements de la commune du Mesnil Saint-Denis. Toutefois, compte-tenu des différentes remarques et avis émis lors de la consultation des personnes publiques associées, rejoignant la recommandation de la MRAE, la municipalité envisage de faire évoluer les objectifs de qualité paysagère et environnementale (amélioration des cônes de vue sur l'ensemble patrimonial depuis les espaces agricoles ouverts alentours, localisation et insertion des nouvelles constructions), de qualité urbaine et architecturale (réduction des secteurs pouvant accueillir les nouvelles constructions, reprise de la rédaction portant sur « l'épaississement des ailes des bâtiments »

## **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.**

(...) 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.

Le rapport de présentation sera complété par des données issues de l'étude de circulation menée sur la commune du Mesnil-Saint-Denis ainsi que par des données du PCAET de la Haute Vallée de Chevreuse lorsque celles-ci sont disponibles et pertinentes.

Le rapport de présentation présente d'ores et déjà des indicateurs de suivi dédiés aux déplacements et au stationnement (pièce 1.4 p. 114) : nombre de véhicules par jour sur le réseau

départemental ; nombre de places de stationnement public VL ; taux de motorisation des ménages ;  
linéaire de circulations douces réalisées ; nombre de places de stationnement public cycle.

La commune pourra étudier des mesures correctives, dans son périmètre de compétences.