



PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTE D'INFORMATION À DESTINATION DU PUBLIC RELATIVE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES RECUEILLIS

À la suite de l'arrêt par le conseil municipal du Mesnil-Saint-Denis, le 29 août 2024, du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été consultées conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le projet de PLU pourra être modifié pour tenir compte de ces avis.

Cette note vise à informer le public des évolutions envisagées par la Municipalité, porteuse de la révision, sur le dossier de PLU en réponse aux avis émis par les PPA.

Sommaire

GLOSSAIRE.....	3
SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
AVIS FAVORABLES AVEC RESERVES	4
SANS AVIS	6
REDACTION D'AVIS NE STATUANT PAS SUR LEUR TONALITE	6
AVIS REÇUS HORS DELAI	6
PRISE EN COMPTE ENVISAGEE DES AVIS DES PPA.....	7
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	7
<i>Thème 1 - Approfondissement des enjeux environnementaux dans la stratégie d'aménagement</i>	<i>7</i>
<i>Thème 2 - Objectifs de production de logements et de constructions neuves.....</i>	<i>7</i>
OUTILS REGLEMENTAIRES	8
<i>Thème 3 - Dispositions générales et règlement écrit.....</i>	<i>8</i>
<i>Thème 4 - Dispositions générales portant sur les lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha.....</i>	<i>9</i>
<i>Thème 5 - Dispositions communes portant sur les voies de desserte.....</i>	<i>9</i>
<i>Thème 6 - Dispositions portant sur l'aspect et les volumes des bâtiments</i>	<i>9</i>
<i>Thème 7 - Espaces de pleine terre</i>	<i>10</i>
<i>Thème 8 - Activités en zones agricoles</i>	<i>10</i>
<i>Thème 9 - Règlement graphique - plan de zonage et plan des prescriptions.....</i>	<i>10</i>
<i>Thème 10 - Interrogation sur la zone 2AU.....</i>	<i>11</i>
<i>Thème 11 - Extension du cimetière</i>	<i>11</i>
<i>Thème 12 - Préservation du patrimoine bâti remarquable.....</i>	<i>12</i>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	13
<i>Thème 13 - Prise en compte des bâtiments préexistants dans les secteurs de projet.....</i>	<i>13</i>
<i>Thème 14 - Programmation en logements des OAP.....</i>	<i>13</i>
<i>Thème 15 - OAP thématique Trame verte et bleue et eaux pluviales.....</i>	<i>13</i>
<i>Thème 16 - Remarques spécifiques à des OAP sectorielles</i>	<i>14</i>
<i>Thème 17 - Accès et desserte des secteurs d'OAP</i>	<i>15</i>
AUTRES PIECES DU DOSSIER DE REVISION DU PLU	15
<i>Thème 18 - Annexes et servitudes d'utilité publique (SUP).....</i>	<i>15</i>
<i>Thématique 19 - Potentiel de logements réalisables dans le diffus</i>	<i>15</i>
<i>Thématique 20 - Compléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.....</i>	<i>16</i>
<i>Thématique 21 - Anticipation des dispositions du SDRIF-e.....</i>	<i>16</i>

Glossaire

CDPENAF : Commission départementale de Protection des espaces naturels agricoles et forestiers

CLE : commission locale de l'Eau

DDT 78 : Direction département des territoires des Yvelines

EP : eaux pluviales

LLS : logements locatifs sociaux

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PDIPR : plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée

PLU : plan local d'urbanisme

PNR HVC : Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

RD : route départementale

SAGE : Schéma directeur de gestion des eaux

SIAHVY : Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette

Synthèse des avis des personnes publiques associées

L'article [R153-4](#) du code de l'urbanisme prévoit que les « personnes consultées en application des articles [L. 153-16](#) et [L. 153-17](#) donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. »

Avis favorables avec réserves

- **La Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT 78)** émet un avis favorable, avec la nécessité de « lever [...] réserves avant l'approbation du document afin que l'avis demeure favorable ».
 - o Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : amélioration de la protection des lisières forestières des massifs forestiers de plus de 100 ha ; intégration des dispositions du SAGE de l'Orge-Yvette en matière de protection des zones humides (reprendre la rédaction du règlement du SAGE) ; autres sujets : zone 2AU, STECAL Ac, représentation graphique, erreurs matérielles (SUP à actualiser).
- **La Direction Régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC / UDAP78)** fait part de « son avis favorable sur le projet arrêté, assorti d'observations ».
 - o Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : actualisation des servitudes liées aux périmètres de protection des monuments historiques ; extension de la protection patrimoniale sur l'ensemble des édifices du Skit du Saint-Esprit ; programmation et règles gabaritaires sur certains secteurs d'OAP.
- **Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR HVC)** : émet un avis favorable en soulignant que « certains éléments du projet de PLU nécessitent néanmoins d'être revus pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux de la Charte ».
 - o Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : contenu programmatique des OAP et harmonisation entre les OAP ; règles de hauteurs dans les secteurs d'OAP situés dans le centre-ville et dans les hameaux ; complément du diagnostic patrimonial.
- **La Chambre d'agriculture** précise que « sous réserve de la prise en considérations de ces observations, [elle] approuve le parti d'aménagement retenu dans le projet de Plan Local d'Urbanisme ».
 - o Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : questionnement sur la zone 2AU ; repositionnement de l'extension du cimetière pour meilleure exploitation agricole ; limites de zonage.
- **Le Département des Yvelines** note la cohérence des objectifs et des dispositions prévues par le PLU révisé en matière de production de logements locatifs sociaux (rattrapage du taux SRU),

de sobriété foncière et paysagère, d'engagement de la collectivité dans la transition écologique et énergétique, l'accompagnement des besoins en équipements et commerces de ces développements. Il émet donc un avis favorable, assortis de plusieurs recommandations et suggestions.

- *Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : quantification du potentiel de construction de logements dans le diffus ; programmation en logements des OAP ; prise en compte des composantes environnementales et/ou agricoles dans les secteurs d'OAP ; mesures assurant la sécurité des accès débouchant sur les voiries départementales ; actualisation du diagnostic avec les PDIPR.*
- **La CLE du SAGE de l'Orge-Yvette** souligne que « *la prise en compte des demandes du SAGE s'avèrera indispensable afin que l'avis de la CLE soit favorable lors de l'enquête publique à venir* ».
- *Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : prise en compte de la sensibilité des zones humides, avérées comme potentielles, et protection adaptée ; gestion des eaux pluviales à la parcelle, du ruissellement et perméabilité des sols ; espaces de pleine terre en zone urbaine ; complément de l'état initial de l'environnement ;*
- **Le SIAHVY syndicat de l'Yvette** émet « *un avis favorable sur le projet de révision du PLU du Mesnil-Saint-Denis, sous réserve de la prise en compte des prescriptions énoncées dans [l']avis* ».
- *Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : complément de l'état initial de l'environnement ; prise en compte de la sensibilité des zones humides, avérées comme potentielles, et protection adaptée ; gestion des eaux pluviales à la parcelle, du ruissellement et perméabilité des sols ; espaces de pleine terre en zone urbaine ;*
- **Yvelines Environnement** : avis réservé en souhaitant « *que [leurs] remarques soient prises en compte* ».
- *Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : programmation en logements des OAP ; prise en compte des composantes environnementales et/ou agricoles dans les secteurs d'OAP ; interrogation sur les besoins de construire des logements supplémentaires.*
- Le **Centre National de la Propriété Forestière** (CNPF) conclut son avis par la phrase suivante : « *A moins d'apporter les corrections demandées, notre avis serait défavorable* ».
- *Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : ajustement de la rédaction en lien avec les espaces forestiers et leurs exploitations ; desserte des espaces forestiers.*

Sans avis

- **Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France** : la DIRIF n'a pas émis d'avis, compte-tenu du fait que « *la DIRIF n'est pas concernée par le projet de PLU révisé, aucun axe du réseau routier national ne traversant la commune* ».

Rédaction d'avis ne statuant pas sur leur tonalité

- **Union des Amis du PNR HVC** : l'adhésion des habitants au PLU ne pourra être acquise que par une vraie concertation encore possible au moment de l'enquête publique.
 - o *Principaux sujets sur lesquelles les remarques ont porté : intensité et répartition des nouveaux développements sur le territoire de la commune ; traitement des entrées de ville ; programmation de logements dans les secteurs d'OAP ; hauteurs maxima dans les secteurs de projet en renouvellement urbain.*

Avis reçus hors délai

Conformément à l'article [R153-4](#) du code de l'urbanisme, les avis des PPA parvenus hors délais (au-delà des 3 mois à partir de réception du dossier d'arrêt du Plu) sont réputés favorables.

C'est ainsi le cas des PPA suivantes :

- **La Région Ile-de-France** ;
- **La Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers** (CDPENAF). Celle-ci s'est tenue le 3 décembre dernier. La commune du Mesnil Saint-Denis a pu répondre aux questions de la CDPENAF qui, à la suite de cette audition, a réalisé une note transmise par courriel à la collectivité. Pourtant, la Municipalité du Mesnil Saint-Denis reste pour l'heure dans l'attente du courrier de transmission officiel.

Prise en compte envisagée des avis des PPA

Les remarques, recommandations ou réserves émises par les PPA ont été regroupées par pièce constitutives du PLU puis par thème, permettant ainsi d'apporter une réponse commune à l'ensemble de celles-ci.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Thème 1 - Approfondissement des enjeux environnementaux dans la stratégie d'aménagement

Les PPA demandent l'approfondissement des objectifs du PADD sur l'axe stratégique n°2 « *Transformer le Mesnil-Saint-Denis en un éco-territoire résilient* », en matière de gestion des eaux pluviales. Plusieurs termes techniques sont cités (« gestion à la source », par infiltration, « évapotranspiration », réutilisation, « dé raccordement des réseaux d'eaux pluviales sur les bâtis existants », dans le point 2.1.B). Concernant l'objectif 2.1.c, elles souhaitent une reformulation pour inclure la protection des zones humides avérées et potentielles, et une cartographie à compléter. Enfin, une meilleure traduction de l'objectif visant à renforcer la qualité paysagère des entrées de ville dans les outils réglementaires a été demandée (cf. réponse apportée dans les paragraphes OAP).

- *Certaines des formulations proposées seront reprises afin d'apporter les précisions demandées ci-dessus ; il s'agit de celles portant sur l'objectif 2.1.b., sur la cartographie à compléter en matière de zones humides (en lien avec les reprises du règlement graphique et écrit envisagées - voir infra) et leur protection à mettre plus en évidence dans les objectifs. Au contraire, la mention portant sur le dé raccordement des réseaux EP constitue un moyen pour parvenir à l'objectif (de meilleure gestion des EP) non d'un objectif en tant que tel, et ne figure donc pas dans le PADD.*
- *Concernant les entrées de ville routières, les plus importantes sont situées sur les RD13 et RD58. Parmi elles, trois sur quatre ont déjà fait l'objet d'aménagement, la quatrième, au niveau de la RD13 sud au hameau du Mousseau, étant à l'étude conjointement avec le Département. Ce projet vise l'aménagement d'itinéraires cyclables. Aussi, la définition d'objectifs spécifiques en matière de traitement des entrées de ville n'est à l'heure actuelle par envisagée.*

En outre, les secteurs de projet couverts par des OAP et situés en franges urbaines, au contact des espaces agricoles, intègrent déjà des dispositions en faveur de leur insertion paysagère. L'approfondissement de ces dispositions pourra constituer une piste pour répondre au mieux à cette remarque.

Thème 2 - Objectifs de production de logements et de constructions neuves

Les PPA ont salué les orientations ambitieuses de construction neuve en faveur d'un rattrapage de la carence en LLS. Il s'agit notamment des services de l'Etat (DDT 78) et du Département des Yvelines. Toutefois, des doutes ont été exprimés sur les objectifs chiffrés de production de nouveaux logements prévus par le PLU, en raison des impacts possibles sur la commune (capacité des équipements, flux)

comme des niveaux de croissance de population communale que ces constructions induiraient à termes (Yvelines Environnement).

- *En réponse à la seconde partie du paragraphe, rappelons que la croissance démographique à termes sur la période de mise en œuvre du PLU découle des objectifs liés à la loi SRU qui nécessitent l'atteinte du taux de 25 % de logements sociaux au Mesnil Saint-Denis, ceci afin d'éviter les pénalités financières et de viser au contraire l'équilibre tant social que financier de la commune. Aussi, pour se garantir de tendre effectivement vers ce taux, la municipalité a inscrit un seuil d'au moins 50% de ce type de logements dans tous les secteurs de projet à vocation d'habitat et couverts par une OAP.*

En revanche, ces éléments de précision, s'ils doivent figurer, trouveront leur place dans la pièce 3 du PLU (les OAP) et dans la pièce 1.3 du PLU (Justification des choix).

Outils réglementaires

Thème 3 - Dispositions générales et règlement écrit

Les dispositions générales portant sur la préservation des zones humides ont fait l'objet d'une attention particulière. En effet, les PPA compétentes (CLE du SAGE Orge - Yvette, SIAVHY, DDT 78) ont demandé que soit distinguées, au plan et au règlement écrit, les zones humides avérées (classe A) et celles non avérées (classe B), un alignement de la réglementation du PLU avec celle du SAGE en la matière, en particulier celle portant sur les exceptions à la destruction de ces milieux. Des précisions quant à l'application de la séquence ERC pour les projets de remblais des mares et l'impact potentiel sur les zones humides de classe B (non avérées) sont également souhaitées, en priorisant l'évitement.

- *La différenciation des zones humides suivant leur classification est envisagée par la maîtrise d'ouvrage, de même que l'interdiction du remblai des mares. Par ailleurs, l'alignement de la réglementation du PLU avec celle du SAGE Orge Yvette est prévu afin d'être compatible avec ce document cadre supérieur.*

En outre, la thématique de gestion des eaux pluviales a été évoquée par ces mêmes PPA qui souhaitent que soient valorisées les techniques d'hydrauliques douces ou de solutions fondées sur la nature, ainsi que celles de phytoremédiation dans le traitement des hydrocarbures des espaces de stationnement.

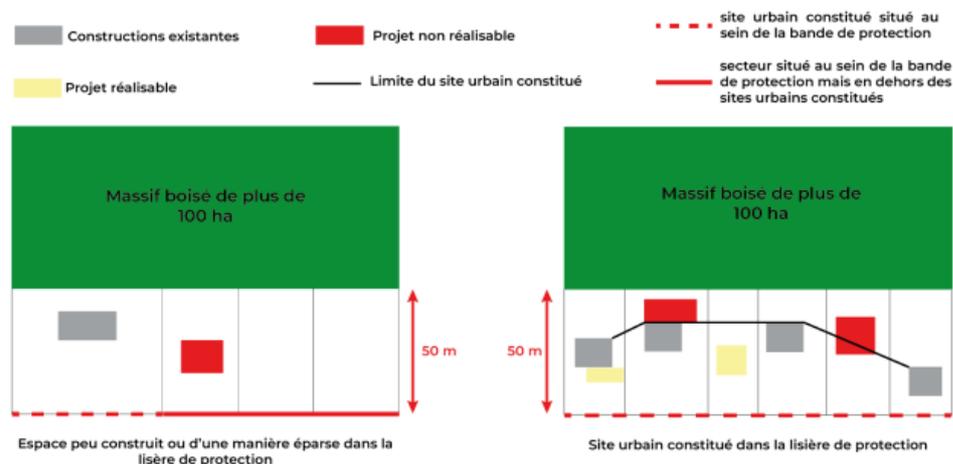
- *La municipalité envisage de reprendre la proposition dans les dispositions générales pp.24 et 25. Toutefois, elle restera vigilante dans la rédaction afin d'ouvrir le champ des possibles en matière de gestion et de traitement des eaux pluviales sans pour autant rendre systématique leur réalisation dans le cas de contraintes techniques. L'infiltration à la parcelle constitue la règle de base sauf justification contraire établie par un professionnel et solutions alternatives étudiées.*
- *+ Suppression de l'annexe 5.15 « schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales » devenu obsolète.*

Thème 4 - Dispositions générales portant sur les lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha

La DDT des Yvelines souhaite la reformulation de la règle portant sur les zones en lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha en site urbain constitué (SUC) pour interdire l'avancée de l'urbanisation vers la lisière forestière. Hors SUC, il s'agira de préciser la règle (interdire toute construction dans l'espace tampon de 50 m depuis la lisière forestière).

- *La municipalité envisage de reformuler les dispositions générales portant sur les lisières de massifs forestiers de plus de 100 ha afin de mieux expliciter la règle, et ce en remobilisant le schéma présent dans l'avis de la DDT des Yvelines :*

« Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions sont organisées le long d'une trame viaire. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de l'examen de chaque projet. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celles des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif. »



Thème 5 - Dispositions communes portant sur les voies de desserte

Le Département des Yvelines souhaite que soit garanti le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau départemental (portails télécommandés ou en retrait, raccordement sur les RD). En outre, le CNPF rappelle la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrèvement mais aussi la défense incendie.

- *Les formulations proposées seront reprises afin d'apporter les précisions demandées ci-dessus.*

Thème 6 - Dispositions portant sur l'aspect et les volumes des bâtiments

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a souligné des points précis du règlement visant à améliorer, selon lui, la qualité du cadre bâti : d'une part, la nécessité d'une meilleure intégration des caissons de volets roulants par la généralisation à toute la commune, non seulement aux secteurs identifiés comme

« ensembles patrimoniaux », de dispositions visant leur discrétion dans le bâti ; d'autre part, les hauteurs maximales jugées trop importantes dans les zones UC et UCB.

- *Bien que l'intérêt esthétique soit justifié, cela constitue un surcoût important pour le pétitionnaire. Aussi, la municipalité n'envisage pas pour l'heure de faire évoluer la rédaction de l'article 3.2.4 des dispositions communes à toutes les zones ; en revanche, une précision pourra être apportée : « les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible au bâtiment ».*
- *Les hauteurs fixées dans le règlement écrit visent à la réalisation d'opérations de densification douce des espaces bâtis. Des opérations récentes réalisées au Mesnil Saint-Denis démontrent la possibilité d'insertion d'un étage supplémentaire dans ces tissus bâtis. En revanche, la municipalité entend permettre une programmation éventuelle de fond de commerces en pieds d'immeubles au travers une hauteur du rez-de-chaussée supplémentaires en ce cas précis.*

Thème 7 - Espaces de pleine terre

Les autorités compétentes souhaitent que les zones UE, accueillant des équipements publics au sens large, soient, elles aussi, concernées par un taux minimum d'espaces de pleine terre, sans aucune exception.

- *La municipalité entend assumer l'exemplarité de ses propres équipements en fixant un taux minimum d'espaces de pleine terre dans la zone UE.*

Thème 8 - Activités en zones agricoles

La chambre d'agriculture souhaite un éclaircissement concernant les activités autorisées en zones agricole (zone A) : interdiction des exploitations forestières ; ajustement des équipements collectifs autorisés et des constructions agricoles ; suppression des règles encadrant la construction de bâtiments agricoles.

- *La municipalité entend adapter favorablement son projet de PLU quant aux 2 premiers points. Toutefois, il s'agit aussi de veiller à la préservation de la qualité des sites, des vues et des horizons, notamment sur le plateau agricole. Aussi, les règles prévues en matière de bâtiments agricoles seront maintenues. Elles pourront être adaptées aux enjeux de préservation des exploitations agricoles tout en recherchant à éviter le développement trop important ou non organisé (mitage) en l'absence de ces règles.*

Thème 9 - Règlement graphique - plan de zonage et plan des prescriptions

Plusieurs PPA ont émis des remarques portant sur le règlement graphique : complément sur la représentation de la lisière des massifs de plus de 100 ha et distinction des zones en site urbain constitué (SUC) et les zones hors SUC ; regroupement des 2 types de zones humides sur le même plan ; harmonisation de la zone U avec l'enveloppe urbaine l'existant urbaine du PNR de la Haute Vallée de

Chevreuse ; amélioration de la représentation graphique des « Espaces boisés classés » (EBC) pour mieux les distinguer des « espaces paysagers évolutifs » et complément de secteurs manquants.

- *Consistant pour la plupart à des erreurs matérielles, la municipalité entend ajuster le projet de PLU révisé en lien avec ces différentes remarques.*

Thème 10 - Interrogation sur la zone 2AU

Plusieurs PPA (DDT 78, Chambre d'agriculture, PNR HVC notamment) questionnent la pertinence de cette zone d'extension urbaine, en appui de plusieurs principes : elle participe à la consommation foncière d'ENAF, aucun projet n'y est adossé à ce jour (rappel : les OAP sont obligatoires sur les zones 1AU), elle prend place dans « l'armature verte à sanctuariser » du SDRiF-e.

- *La zone 2AU présente certains atouts : proximité à la gare de la Verrière, des transports en commun (réseau de bus), situation en face du collège et proximité aux 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 Saint-Denis 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 de fragiliser ses capacités de répondre aux objectifs légaux en matière de parc de logements sociaux.***

Thème 11 - Extension du cimetière

Plusieurs PPA s'interrogent sur la localisation de la zone d'extension du cimetière Ac (Etat), en présumant la présence d'un axe d'écoulement naturel des eaux pluviales (non documenté). La Chambre d'agriculture propose en outre de réorienter la zone pour limiter un décroché supplémentaire dans la zone agricole impactée (difficulté d'exploitation). Enfin, au recours à l'outil de STECAL, l'Etat privilégierait un classement en UE ou en sous-secteur N au lieu de A, afin d'apporter de la clarté quant à la nature (anthropique) de la destination de cette parcelle.

- *Compte-tenu des différentes remarques et recommandations, la municipalité envisage de repasser ce secteur d'équipement public en zone UE suivant la configuration proposée par la chambre d'agriculture :*



Rappelons que les zones alternatives proposées par les PPA sont toutes des zones humides donc inappropriées. L'expert hydrogéologue et l'ARS ont validé l'emplacement et le terrain en 2022. Des dispositions techniques sont identifiées pour la mise en œuvre et seront complétées lors de l'Avant-Projet Sommaire et phases suivantes. Le cimetière doit être maintenu en face des tennis car les études de 2010 pour trouver des alternatives n'avaient pas abouties. Enfin de nombreux avantages plaident pour cet emplacement : proximité à l'église (220m), grands espaces de stationnement publics à proximité immédiate, passage busé sur le champ ; premiers riverains situés à une distance éloignée (pas de logement ou de vis-à-vis proches) ; terrain en position exondée, fossé trapézoïdal bétonné de 1,5m de profond sec (ouest).

Thème 12 - Préservation du patrimoine bâti remarquable

Les PPA ont demandé une extension de la protection du Skit du Saint-Esprit aux éléments patrimoniaux associés présents sur la parcelle (notamment fial et portail d'accès, chapelle, autres éléments). Par ailleurs, la DRAC et le PNR HVC s'inquiètent quant à l'impact du projet permis par l'OAP Fort Manoir (construction d'ailes supplémentaires au bâtiment, aménagement d'aires de stationnement, etc.) qui vise à adapter le bâtiment préexistant pour l'accueil de nouveaux logements.

- *La municipalité entend prendre en compte ces remarques. Ces ajustements renforceront la mise en valeur du patrimoine local :*
 - *au travers d'un repérage complémentaire des bâtiments et constructions constitutifs de l'ensemble patrimonial du Skit du Saint-Esprit ;*
 - *d'une reprise de l'OAP Fort Manoir afin de préserver la valeur patrimoniale du domaine, préserver les vues depuis et sur le site, etc.*

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Thème 13 - Prise en compte des bâtiments préexistants dans les secteurs de projet

En complément du paragraphe précédent, les PPA souhaitent que soient mieux pris en compte les bâtis préexistants sur les secteurs de projet, en adaptant voire modifiant la localisation des nouveaux bâtiments par rapport à l'existant, en préservant les vues sur le patrimoine et en veillant à l'insertion des sites dans leur environnement ou dans le paysage de forte sensibilité.

- *Pour donner suite à ces remarques, les justifications des choix seront complétées pour expliciter la prise en compte de l'existant sur les secteurs de projet. Le cas échéant, la prise en compte des vues sur les éléments patrimoniaux préexistants sur ces secteurs seront précisés dans les OAP. Les OAP concernées sont n°2a Hameau de Rodon et n°2c Mousseau / Fort Manoir. Sur cette dernière, il est envisagé :*
 - *de l'adapter et de la préciser pour une meilleure prise en compte de la patrimonialité du site et des espaces alentours (ajout de cônes de vue à préserver, localisation préférentielle du stationnement et des extensions) ;*
 - *d'apporter des adaptations portant sur les circulations internes et les espaces de stationnement pour limiter leur visibilité.*
- *La municipalité a confirmé la prise en compte de ces remarques, avec des corrections à apporter aux plans pour inclure les éléments manquants et harmoniser la représentation.*

Thème 14 - Programmation en logements des OAP

Les services de l'Etat saluent le fait que les orientations prévues au PLU soient ambitieuses en matière de logements, ce pour un rattrapage soutenu de la carence de la commune en matière de LLS. Afin d'assurer l'atteinte de cet objectif, ils suggèrent que les OAP intègrent des orientations programmatiques portant sur des taux minimaux de LLS à réaliser, suivant leurs typologies (PLAI, PLS).

- *La municipalité rappelle que pour les OAP à vocation résidentielle, un taux minimum de 50% des logements à réaliser en LLS est déjà inscrit. Il ne semble donc pas pour l'heure nécessaire de préciser les typologies de LLS, qui seront définies par opération lors de leur réalisation.*

Thème 15 - OAP thématique Trame verte et bleue et eaux pluviales

Le PNR HVC et la CLE du SAGE Orge - Yvette se sont prononcés sur le contenu de l'OAP TVB, pour développer des orientations visant à réduire les nuisances et le risque inondation dans le secteur agricole (nouvel objectif, propositions de gestion des ruissellements ruraux par l'implantation de haies au droit des dysfonctionnements constatés). Le CNPF souhaite que soient supprimées les mentions portant sur la gestion forestière. Enfin, il est demandé de remplacer, dans les OAP sectorielles, « augmentation des espaces de pleine terre » en « préservation des espaces de pleine terre »

- *Au regard des enjeux de gestion et de protection des biens et des personnes vis-à-vis des aléas naturels, la municipalité entend faire évoluer la rédaction de cette OAP, en proposant*

d'explorer les capacités des pratiques agricoles à lutter contre le ruissellement (sens des sillons, fossés périphériques, etc.) comme les aménagements connexes freinant l'évolution des eaux (plantation de haies agricoles au droit des dysfonctionnements de ruissellement constatées en accord avec le monde agricole). Les demandes de la CNPF et de la CLE seront intégrées.

Thème 16 - Remarques spécifiques à des OAP sectorielles

Les PPA ont formulé plusieurs remarques sur les OAP sectorielles :

- *En général, les densités ou règles gabaritaires sont jugées trop élevées* sur les OAP n°1a llot de la poste, n°2a Hameau du Rodon, n°2c Fort Manoir, n°4 Bois du Fay, n°5 Avenue de Breteuil et n°6 Ancien centre de loisirs. De la même façon, la programmation du nombre de logements à réaliser leur semblent trop importante. Enfin, la diversité des dispositifs de production de LLS est à rechercher (BRS, LLS, agréés sociaux plus larges).

- *Les règles gabaritaires ont été définies pour permettre la réalisation de suffisamment de logements sur les secteurs de projet encore disponibles au sein du tissu bâti existant de la commune. La municipalité rappelle que les gabarits programmés dans les OAP et dans le règlement écrit participent à la création de suffisamment de logements, en particulier sociaux, pour sortir du non-respect de l'objectif SRU. La réalisation récente d'opérations en renouvellement démontre d'ailleurs l'adaptation de ce type de gabarit et de hauteur dans le tissu bâti existant (Villa Cedrus, Villa Gabrielle, Louveterie, Auguste).*

Enfin, une ventilation différente entre les secteurs de projet des objectifs de logement, qui doivent rester sur la fourchette de 396 à 459 logements dont 327 à 380 LLS (objectif principal de la collectivité), n'est pas envisagée dans la mesure où des marges d'adaptation existent déjà dans le rapport de compatibilité des opérations d'aménagement avec le contenu des OAP. En revanche, le secteur n°1a llot de la poste sera adapté sur 2 points : passage de la hauteur maximum à R+2+A et hauteur supplémentaire de 50 à 70 cm si rez-de-chaussée commerçant / services.

- *OAP n°4 Bois du Fay - Bois de Bonnelles* : les avis émis sont contradictoires, entre celui de la DDT 78 qui apprécie la qualité des orientations programmatiques fixées pour limiter les impacts de ce secteur de projet, et les associations environnementales (Yvelines Environnement, Unions des Amis du PNR HVC), qui remettent en cause le projet dans sa globalité (densité élevée, destruction du milieu forestier préexistant, localisation sur une zone présumée d'expansion des crues).
 - *L'Etat souligne que les dispositions réglementaires de l'OAP garantissent l'inscription du projet dans une démarche exemplaire de préservation du massif boisé. Aussi, la municipalité entend conserver ce secteur de projet.*
- *OAP n°5a (Coulée Verte) et n°5b (Avenue de Breteuil)* : interrogation sur la cohérence entre les deux parties de l'OAP, jugeant que la seconde compromet la réalisation de la première. Elles

recommandent des ajustements pour préserver le corridor écologique. En outre, le PNR recommande que la coulée verte trouve une véritable fonction de production et soit considérée comme un espace d'activité (agriculture urbaine, potagers, etc.) ainsi que les éléments programmatiques soient séquencés pour assurer la continuité de la coulée verte.

- *La municipalité entend préserver le secteur de projet Avenue de Breteuil, ce du fait de son objectif de tendre vers les 25% de logements locatifs sociaux. Le schéma de principe du secteur intègre la création d'une voie verte au nord, dont les travaux débutent en janvier 2025. Aussi, il s'agit de conserver cette zone bénéficiant d'atouts (localisation à proximité de la gare de La Verrière et de ses transports, aux commerces et aux équipements publics). Elle rappelle aussi la vocation de loisirs et de circulation de la coulée verte et que l'agriculture urbaine et les potagers sont déjà prévus dans le projet de la coulée verte.*

Thème 17 - Accès et desserte des secteurs d'OAP

Le Conseil départemental des Yvelines émet des remarques relatives à la voirie départementale (accès sécurisés, capacités de stationnement internes suffisantes, intégration des préconisations de recul, traversées).

- *Ces éléments sont déjà présents dans les OAP. En revanche, la municipalité note le besoin de précisions pour certaines d'entre-elles, ce qu'elle envisage, notamment sur la n°5a Coulée verte et n°1b - ilot Berrurier.*

Autres pièces du dossier de révision du PLU

Thème 18 - Annexes et servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PPA demandent la suppression de l'annexe 5.15 sur le schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales et souhaitent voir actualisées les annexes pour inclure les SUP applicables au territoire (liste des SUP ayant évolué entre la réalisation du Porter à Connaissance de l'Etat et l'arrêt de projet de révision du PLU).

- *La municipalité approuve la suppression de l'annexe 5.15 et confirme que les SUP seront mises à jour, notamment pour intégrer les éléments portés par la DDT 78 et la DRAC.*

Thématique 19 - Potentiel de logements réalisables dans le diffus

Le Conseil départemental des Yvelines souhaite connaître le potentiel de logements réalisables dans le diffus et clarifier les perspectives démographiques à échéance du PLU ainsi que la trajectoire SRU.

- *Comme déjà évoqué dans le rapport en réponse à l'avis de la MRAe, 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.*

Thématique 20 - Compléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Les PPA ont demandé une actualisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sur différents champs : analyse urbaine, paysagère et patrimoniale (harmonisation avec l'inventaire des éléments patrimoniaux ; vues et valeurs des paysages remarquables), enjeux (cartographies), ajout des PDIPR, zonage des eaux pluviales, partie zones humides, partie risques, complément du paragraphe « risque inondation » par remontée de nappe et par ruissellement rural, actualisation des données sur l'assainissement

- *La municipalité accepte les compléments demandés pour des adaptations mineures des cartographies de synthèse et la reprise des parties concernées (mobilités douces, paysages, patrimoine, état initial de l'environnement).*

Thématique 21 - Anticipation des dispositions du SDRIF-e

Les PPA ont suggéré d'anticiper l'intégration des dispositions du SDRIF-e dans le PLU.

L'intégration des dispositions d'un plan ou programme de rang supérieur par anticipation de son entrée en vigueur n'est pas prévu par le cadre réglementaire, l'articulation avec le document en vigueur étant légalement attendue. Aussi, le PLU dispose d'un délai de 3 ans pour être rendu compatible avec le SDRIFe. (article 111-1-1 du Code de l'urbanisme). Toutefois, la municipalité précise que le PLU est déjà compatible avec les orientations du SDRIF-e, document auquel elle a contribué lors des phases de concertation régionales. Enfin, l'avis technique sur le PLU de la Région Ile-de-France, reçu hors délai, apprécie la grande cohérence du PLU 2025 avec les orientations du SDRIF-e.