

→ NB  
CB  
C



**Yvelines**  
Le Département

Rambouillet, le 7 mars 2023

**MONSIEUR CHRISTOPHE BUHOT  
MAIRE DU MESNIL-SAINT-DENIS  
HÔTEL DE VILLE  
1 RUE HENRI HUSSON  
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS**

Direction générale des services  
Territoire d'action départementale  
Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline Cadet  
Téléphone : 06 67 15 19 45  
Mail : ccadet@yvelines.fr



Monsieur le Maire,

Par note du 15 mars 2022, le préfet a souhaité connaître les éléments départementaux d'information susceptibles d'être portés à la connaissance de votre commune, dans le cadre de la révision de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Vous trouverez ci-joint copie des éléments d'information communiqués à Monsieur le Préfet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations respectueuses.

La Directrice du Territoire  
d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Isabelle CISSE

Rambouillet, le 7 mars 2023

COPIE



**Yvelines**  
Le Département

MONSIEUR LE PREFET DES YVELINES  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES  
35 RUE DE NOAILLES  
BP 115  
78011 VERSAILLES CEDEX

Direction Générale des Services,  
Territoire d'action départementale  
Terres d'Yvelines  
**La Directrice,**

Affaire suivie par Céline Cadet  
Téléphone : 06 67 15 19 45  
Mail : ccadet@yvelines.fr

Réf : PLU/032023

Objet : Révision du PLU du Mesnil-Saint-Denis (PAC)

Monsieur le Préfet,

Par note du 15 mars 2022, l'Etat (DDT78) a souhaité connaître les **éléments départementaux d'information** susceptibles d'être transmis à la commune du **Mesnil-Saint-Denis** au travers du **porter à connaissance (PAC)** de l'Etat établi dans le cadre de la procédure de **révision du plan local d'urbanisme (PLU)**.

En conséquence, conformément notamment aux articles L.132-2 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, et en référence à votre note, je vous communique les informations suivantes :

### **1. Dispositions législatives et réglementaires**

Concernant les **compétences et projets départementaux**, les éléments à porter à la connaissance de la commune sont :

#### **1.1 Réseau routier départemental**

Dans un cadre général, pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental (RD 13 et RD 58), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

#### **1.2 Plan Vélo Départemental**

Dans le cadre du Plan Vélo Départemental adopté par délibération du 23 avril 2022 (*Service gestionnaire : Direction des Mobilités*), le Département a identifié 2 itinéraires qui font actuellement l'objet d'études en vue de leur aménagement en faveur des circulations douces (création de bandes ou pistes cyclables, voies vertes, ...) :

- **Itinéraire le long de la RD 58** depuis le rond-point des Libertés à La Verrière jusqu'à l'entrée d'agglomération du Mesnil-Saint-Denis (PR 10+500 au PR 11+600),

- **Itinéraire le long de la RD 13** depuis l'avenue de la Gare à La Verrière jusqu'à l'avenue de Breteuil au Mesnil-Saint-Denis (PR 11+600 au PR 12+675).

### 1.3 Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a transféré aux départements la compétence pour établir des Plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment, pédestre et équestre (*Service gestionnaire : Direction de l'Environnement et du Développement/ Service Gestion et Valorisation des Forêts et des Espaces Naturels Sensibles*).

Conformément à l'article L 361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord, par délibération du Conseil Municipal, à l'inscription au Plan des chemins ruraux les concernant en indiquant avec précision ces chemins.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé le volet pédestre du PDIPR le 29 octobre 1993 (mises à jour en 1999 et 2019) et le volet équestre le 23 juin 2006 (mises à jour en 2011 et 2013).

La commune du Mesnil-Saint-Denis est traversée par 3 itinéraires inscrits au PDIPR par délibérations communales des 15/02/2001 et 20/10/2005.

Itinéraire équestre : Boucle 4 du Haras des Bréviaires (cf. carte en annexe du courrier)

Itinéraires pédestres : GR11 (en rouge) et PR 19 (en jaune) (cf. carte ci-dessous)



Extrait de la cartothèque du CDRP 78

Pour information : Les itinéraires pédestres sont gérés par le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP78). Tout droit réservé-contacter le Comité pour toute information. » Coordonnées : CDRP78 – tél : 06 85 62 87 24 [yvelines@fr.randonnee.fr](mailto:yvelines@fr.randonnee.fr)

GR : itinéraire de Grande Randonnée - PR : itinéraire de Promenade et Randonnée

## 1.4 Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le Département a exercé sa compétence de mise en œuvre du dispositif des espaces naturels sensibles par délibérations du 25 mars 1983, 20 décembre 1985, 23 mai 1986 et 7 juillet 1987 (institution de la taxe départementale des espaces naturels sensibles –TDENS intégrée depuis dans la Taxe d'aménagement). La politique du Département a été précisée par délibération du 24 juin 1994, 16 avril 1999 puis le 23 mars 2013.

La politique d'acquisition et de valorisation des espaces naturels sensibles poursuit des objectifs de préservation ainsi que d'aménagement de ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Les aménagements réalisés sur les espaces naturels sensibles sont des équipements légers (*service gestionnaire : Direction de l'Environnement et du Développement/ Service Gestion et Valorisation des Forêts et des Espaces Naturels Sensibles*).

Dans les zones de préemption créées par le département, les collectivités peuvent acquérir des terrains à l'amiable, par préemption ou par expropriation. Ces zones sont établies par le conseil départemental, en concertation avec les communes et sur la base d'un projet communal ou intercommunal. Le droit de préemption peut y être exercé directement par le Conseil départemental ou par substitution par les communes. Il peut aussi être délégué de façon permanente aux communes, à l'Agence des espaces verts de la région Ile-de-France ou à une autre collectivité territoriale.

**Une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) concerne la commune de Mesnil-Saint-Denis.**

Le Département a instauré cette ZPENS en date du 7 juin 1991 sur une superficie de 672 ha. Il est titulaire du droit de préemption. Cette zone a été créée dans un objectif notamment de protection et de mise en valeur du paysage, de préservation de la biodiversité et de mise en œuvre d'actions pédagogiques et d'information.

Aucune acquisition n'a été faite par le Département dans cette ZPENS.

*Pour mémoire, l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme stipule, concernant le PLU : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

## 1.5 Collèges

Pour rappel, une opération a été engagée en 2022 sur le collège **Philippe-de-Champagne** (sis 4 avenue de Breteuil) au Mesnil-Saint-Denis, consistant en des travaux concernant essentiellement la restructuration de la demi-pension et l'extension des sanitaires.

## 2. Dispositions utiles à l'association du Département et de l'Etat à la procédure en cours

### 2.1 Orientations départementales d'aménagement et de développement

- Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

Le SDADEY voté le 12 juillet 2006 demeure le document de référence stratégique pour la mise en œuvre des politiques du Conseil départemental concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

**Il cadre les enjeux de développement territorial que le Département souhaite voir pris en compte** par les communes ou leurs groupements, notamment dans le cadre des procédures d'élaboration, de révision et autres évolutions (modification, mise en compatibilité...) des documents d'urbanisme (PLU, SCOT...).

Il se réfère notamment à un **principe de développement polarisé et hiérarchisé** visant à assurer la **maîtrise de l'urbanisation** et à garantir un **développement équilibré** respectueux des atouts des territoires et du cadre de vie de leurs habitants.

**Le Conseil départemental souhaite à cet effet que**, dans le cadre de son association à la présente procédure, **les orientations du SDADEY et des politiques sectorielles qui en découlent** afin d'en assurer une mise en œuvre adaptée et actualisée **contribuent utilement aux réflexions de la collectivité** dans un contexte territorial élargi.

A l'échelle du territoire à dominante rurale dans lequel s'inscrit la commune du Mesnil-Saint-Denis (membre de la Communauté de Communes de la Haute-Vallée de Chevreuse -CCHVC- et située sur le Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines), **le SDADEY poursuit les orientations d'aménagement et de développement suivantes :**

- **le développement d'une offre urbaine équilibrée pour l'agglomération de Rambouillet en tant que pôle structurant du Sud Yvelines** ayant vocation à jouer un rôle stratégique majeur dans la localisation, la coordination, l'animation et la maîtrise de son développement (au travers de l'accueil d'une offre nouvelle et adaptée d'habitat, d'activités, d'équipements et de services), ainsi que dans le maintien de son identité rurale ;
- **le confortement de pôles d'appuis du développement**, situés soit aux franges de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines tels que **Chevreuse/Saint-Rémy-Lès-Chevreuse**, soit en couronne rurale tels que **Les Essarts-le-Rois et le Perray-en-Yvelines**. Ces pôles ont vocation à :
  - o **participer**, en coordination avec le pôle structurant de Rambouillet, **au renforcement maîtrisé de l'offre économique et urbaine du Territoire Terres d'Yvelines**,
  - o **contribuer à privilégier l'urbanisation sur le réseau de villes** par une offre résidentielle adaptée (équipements, logements diversifiés),
  - o **organiser les fonctions de centralité de leurs bassins de vie respectifs** (équipements et services structurants à la population et aux entreprises, offre foncière et immobilière d'activités,...),
  - o **prévenir l'éclatement du développement résidentiel sur les villages, et contribuer à la maîtrise des fronts urbains aux franges de Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines** qui doit accompagner l'émergence de ce territoire stratégique en tant que pôle d'excellence industrielle et technologique de dimension internationale ;
- **l'amélioration des déplacements dans le Sud Yvelines** notamment afin d'en assurer et conforter la qualité de desserte, en renforçant notamment l'intermodalité et les connexions entre pôles du secteur rural, et entre ceux-ci et les grands pôles structurants environnants (SQY, Versailles,...) ;
- **la valorisation des activités artisanales, la revitalisation de l'appareil commercial de proximité et la promotion du patrimoine** (au travers notamment du tourisme rural) ;
- **la promotion d'un développement valorisant le renouvellement au sein du tissu urbain existant et les potentiels de densification**, afin de limiter les phénomènes de dispersion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages, l'avancée des fronts urbains et le développement du mitage par l'habitat diffus au cœur des espaces naturels et agricoles soumis à pression urbaine ;
- **la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles** s'appuyant sur :
  - o la pérennisation des terres cultivées et d'élevage, des espaces boisés et des écosystèmes naturels,
  - o la maîtrise de la consommation de ces espaces par l'urbanisation, en particulier en périphéries d'agglomérations (Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines,...), et le long des grandes infrastructures (RN 10, RN 12, voies ferrées Paris-Rambouillet et Paris-Dreux,...),
  - o la mise en valeur des entités paysagères qui fondent l'identité rurale du territoire.

## 2.2 Priorités départementales d'aménagement pour la Commune

En déclinaison du SDADEY et de diverses orientations sectorielles, le Département souhaite que la révision du PLU communal du Mesnil-Saint-Denis puisse être menée à bien en intégrant les **enjeux d'aménagement** suivants :

- **la diversification de l'offre de logements en termes de produits et de typologie afin de fluidifier les parcours résidentiels**, dans le cadre d'une dynamique de construction ayant vocation à être un peu plus importante que celle des villages ruraux environnants, au travers :
  - de segments variés : offre diversifiée en matière de logements sociaux afin de répondre aux obligations liées à l'article 55 de la Loi SRU, logements en accession à la propriété, éventuellement logements dits « intermédiaires »,
  - de typologies de logements adaptées pouvant répondre notamment aux besoins des jeunes ménages, des familles monoparentales et des personnes âgées (logements de tailles petite et moyenne ...);

**Le Département est ainsi particulièrement attaché à ce que le PLU du Mesnil-Saint-Denis puisse traduire avec clarté cette diversification des logements, afin notamment :**

- de poursuivre dans les prochaines années la réalisation de **projets de logements sociaux ou intégrant une part significative de logements sociaux**, réalisation que le Département est d'ores et déjà amenée à soutenir en particulier au titre du Protocole Prévention Carence (PPC) cosigné le 25 novembre 2021 avec la Commune, afin de l'aider, en lien notamment avec l'EPF Ile-de-France, à **augmenter son taux de logements sociaux**, actuellement déficitaire (11 % en 2021) et à produire tout ou partie des logements nécessaires (389 au 1<sup>er</sup>/01/2022, *chiffre à confirmer par l'Etat*) afin que ce taux tende vers 25 % en 2025 conformément à la Loi SRU, à l'issue de la période triennale en cours (2023-2025).  
Le Département, notant le volontarisme de la Commune dans ce domaine en dépit de difficultés liées à un potentiel foncier limité et à un encadrement réglementaire de l'urbanisation relativement contraint, est ainsi favorable à ce que soient maintenus ou renforcées les outils favorisant la mixité sociale dans le PLU (au travers des dispositions du règlement écrit et graphique et des OAP, ...) et notamment la production de logements locatifs sociaux (LLS). Le Département souhaite notamment que les dispositions du PLU puissent permettre de mener à bien, au-delà des opérations déjà en cours ou dont l'engagement est prévu pour 2023, l'ensemble des opérations qui auront pu être pré-identifiées de manière partenariale pour une réalisation ces prochaines années ;
- de poursuivre la mise en œuvre de **projets de logements sociaux en bail réel solidaire - BRS** - avec le soutien et l'accompagnement de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines et du Département , de manière complémentaire à la réalisation des logements locatifs sociaux,
- de poursuivre l'intégration de logements sociaux notamment à l'occasion des principales opérations nouvelles,
- de faciliter également l'éventuelle réalisation de logements pour publics spécifiques (ex : étudiants compte tenu de la proximité du pôle économique et universitaire de SQY,...);

Cet accueil de logements diversifiés a vocation à être organisé **en privilégiant le renouvellement au sein du tissu urbain existant et la valorisation des quelques potentiels de densification** (utilisation des « dents creuses » proches du centre-bourg et dans les quartiers bien desservis en équipements, commerces et transports publics, ainsi que dans les quelques secteurs pavillonnaires pouvant le mieux s'y prêter), **en limitant, sans l'exclure, la mobilisation de l'offre foncière pouvant demeurer disponible sur des espaces agricoles ou en friches**, tenant compte à court terme des documents d'encadrement en vigueur (SDRIF 2013, charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse,...) et afin de poursuivre à plus long terme une trajectoire vertueuse tendant progressivement vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;

- **la conception à la fois qualitative et suffisamment dense des projets susceptibles d'être réalisés sur les parties encore constructibles** dans le souci de prévenir de nouvelles avancées importantes du front urbain en périphérie de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

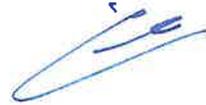
- **le confortement d'une offre d'équipements et de services répondant aux besoins locaux de la population**, dans le contexte des évolutions socio-démographiques et de la diversification du parc de logements ;
- **le confortement des activités** pouvant s'appuyer sur la bonne desserte routière de la commune, **la diversification des commerces de proximité** en centre-bourg, et la **valorisation touristique**, éducative et culturelle **du patrimoine** historique et rural (hébergements tels que gîtes,...) ;
- **la pérennisation des terres agricoles cultivées** (notamment à l'Est du village et autour des hameaux des Grand Ambésis et de Rodon), **la protection stricte des versants de vallée boisés** (Pommeret,..), **des réservoirs de biodiversité et des secteurs d'intérêt écologique** (Étang des Noés et ses abords), et la **mise en valeur maîtrisée de ces entités paysagères locales** au travers d'activités de découverte et de loisirs compatibles avec l'agriculture et le respect de la biodiversité, au sein du **PNR de la Haute-vallée de Chevreuse** ;
- **le confortement des modes de déplacement doux favorisant à la fois l'accessibilité aux « pôles générateurs » locaux et la découverte de loisirs du patrimoine naturel et culturel du Mesnil-Saint-Denis et des communes rurales environnantes**, en s'appuyant en premier lieu sur les réseaux existants et sur les projets qui leurs sont liés, et en privilégiant les connexions avec ces derniers (réseaux maillés de sentiers pédestres et équestres dans le cadre du Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, pistes cyclables du Plan Vélo départemental, vélo-routes et voies vertes portées par la Région ou par les initiatives du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse,...).

Tels sont les éléments d'information que je souhaite porter à la connaissance de la commune du Mesnil-Saint-Denis dans le cadre de la procédure d'élaboration de son PLU.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du porter à connaissance dans sa version communiquée à la commune, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice du Territoire  
d'Action Départementale Terres d'Yvelines  
Isabelle CISSE



*Copie : Monsieur le Maire du Mesnil-Saint-Denis*

