

**Porter-à-connaissance de l'État
pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune du Mesnil-Saint-Denis**



Le Mesnil-Saint-Denis

Date de dernier enregistrement : 13/03/2023

Réf : sut_up_20231303_projet_PAC_Mesnil_Saint_Denis.odt

*Direction départementale des territoires – 35, Rue de Noailles - BP 1115 - 78011 Versailles Cedex
Tél : 01.30.84.30.00 - www.yvelines.gouv.fr*

Table des matières

I - DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES ENCADRANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	8
1 - Principes de la politique nationale de l'urbanisme.....	8
2 - Objet du porter-à-connaissance (PAC).....	8
3 - Note d'enjeux.....	8
4 - Objet du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	9
I.B - Étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU.....	10
1 - Concertation.....	11
2 - Personnes publiques associées (PPA).....	11
3 - Autres organismes publics et privés consultés.....	11
4 - Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	12
5 - Évaluation environnementale.....	12
6 - Avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	15
7 - Avis de l'État.....	16
8 - Enquête publique sur le projet de PLU arrêté.....	16
9 - Approbation du PLU.....	17
10 - Instauration d'un droit de préemption urbain (DPU).....	17
11 - Évaluation du PLU.....	17
12 - Évolution du PLU approuvé.....	18
I.C - Contenu du PLU.....	18
1 - Le cadre réglementaire.....	18
2 - Le rapport de présentation.....	19
3 - Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD).....	19
4 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	20
5 - Le règlement écrit et graphique.....	21
6 - Les annexes.....	23
7 - La dématérialisation des documents d'urbanisme : données numériques et Géoportail de l'urbanisme.....	23
I.D - Hiérarchie des normes : respect des documents de rang supérieur.....	25
1 - Règles applicables.....	25
2 - Les documents supra-communaux en vigueur sur le territoire.....	27
3 - Schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF).....	27
4 - Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).....	29
5 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027).....	30
6 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....	30
7 - Charte de Parc Naturel Régional (PNR).....	31
8 - Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).....	33

9 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	33
10 - Schéma Départemental des Carrières des Yvelines 2013-2020 (SDC).....	35
11 - Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie – Schéma Régional Éolien (SRCAE-SRE).....	36
12 - Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).....	37
13 - Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA).....	37
14 - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).....	39
15 - Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY).....	40
I.E - Opposabilité des servitudes d'utilité publique.....	41
II - PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET RÉSILIENCE DU TERRITOIRE.....	43
II.A - Préservation des richesses patrimoniales naturelles et culturelles.....	43
II.A.11 - Préservation des milieux et du paysage.....	43
1 - Protection du massif forestier au regard du SDRIF.....	43
2 - Protection au titre des « Espaces boisés classés » (EBC)	45
3 - Réduction des espaces forestiers non classés.....	46
II.A.1.2 - Préservation des milieux aquatiques et zones humides.....	47
1 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027).....	47
2 - Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).....	48
3 - Restauration de la continuité écologique des cours d'eau.....	49
4 - Lutte contre l'artificialisation des cours d'eau.....	50
5 - Lutte pour la préservation et la restauration des Zones humides.....	51
II.A.1.3 - Périmètres de préemption institués pour la préservation des milieux. .54	
1 - Périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF).....	54
2 - Espace Naturel Sensible (ENS).....	55
II.A.2 - Préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques.....	55
II.A.2.1 - Équilibres biologiques et continuités écologiques.....	55
1 - Trame verte et bleue (TVB).....	55
2 - Prise en compte de la nature dite « ordinaire ».....	59
II.A.2.2 - Périmètres de sauvegarde de la biodiversité.....	59
1 - Zone Natura 2000	59
2 - Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)	61
3 - Inventaire du patrimoine naturel.....	62
II.A.3 - Protection des sites et du patrimoine culturel et paysager.....	62
II.A.3.1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	62
1 - Approche paysagère.....	62
2 - Éléments paysagers et patrimoniaux remarquables.....	64
3 - Modalités de mise en œuvre dans un PLU.....	64
4 - Atlas des Paysages.....	65
II.A.3.2 - Patrimoine culturel - Patrimoine paysager.....	66

1 - Sites classés et sites inscrits.....	66
II.A.3.3 - Archéologie.....	68
II.A.3.4 - Paysage et publicité.....	69
II.B - Gestion raisonnée des ressources naturelles.....	70
II.B.1 - Sobriété, efficacité et diversification énergétiques.....	70
II.B.2 - Gestion des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux de pluie.....	74
II.B.2.1 - La ressource en eau potable	74
1 - Conditions d'alimentation de la commune en eau potable.....	74
2 - Éléments spécifiques à la collectivité territoriale.....	75
3 - Captage prioritaire Grenelle.....	75
II.B.2.2 - Gestion quantitative des ressources en eau.....	76
II.B.2.3 - Assainissement / Traitement des eaux usées (évoqué au chapitre II.A.1.2).....	76
1 - Éléments législatifs et réglementaires.....	76
2 - Modalités de mise en œuvre dans un PLU.....	77
II.B.2.4 - Eaux pluviales.....	78
1 - Gestion des eaux pluviales.....	78
2 - Réutilisation des eaux de pluie.....	80
II.C - Risques et nuisances.....	80
II.C.1 - Prévention des risques.....	80
1 - Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM).....	80
2 - Le Schéma départemental de prévention des risques naturels majeurs (SDPRNM).....	81
3 - Les Plans de prévention des risques (PPR).....	81
II.C.2 - Risques naturels prévisibles.....	82
1 - Risque inondations.....	82
2 - Risques mouvements de terrain (MDT).....	82
II.C.3 - Risques technologiques.....	87
1 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	87
2 - Canalisations de transport de matières dangereuses.....	87
3 - Les réseaux de transport d'électricité.....	88
II.C.4 - Pollutions et nuisances de toutes natures.....	89
1 - Sites et sols pollués.....	89
2 - Lutte contre le saturnisme infantile.....	91
3 - Champs électromagnétiques	92
4 - Bruit / Nuisances sonores.....	93
5 - Pollution atmosphérique et qualité de l'air	95
III - AMÉNAGEMENT DURABLE ET DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE.....	97
III.A - Aménagement du territoire et sobriété foncière.....	97
III.A.1 - Lutte contre l'artificialisation des sols.....	97

1 - Cadre législatif et réglementaire.....	97
2 - Modalités de mise en œuvre de la Loi Climat & Résilience dans le PLU.....	100
III.A.2 - Modalités de suivi de la consommation d'espaces.....	103
III.B - Logement.....	105
III.B.1 - Introduction : Satisfaire les besoins en logement de tous.....	105
III.B.2 - Éléments législatifs et réglementaires.....	105
III.B.2.1 - III.B.2.1 – L'objectif « logement » en Île-de-France.....	105
III.B.2.2 - Les documents d'orientations supra-communales en matière de « logement ».....	106
1 - Le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF).....	106
2 - Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH).....	108
3 - Le schéma directeur d'aménagement et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGDV).....	108
III.B.3 - Éléments spécifiques à la commune en matière de « logement ».....	110
III.B.3.1 - Objectifs « logement » à atteindre / Projets.....	110
1 - Production de logement social et objectifs de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU).....	110
2 - Parc de logements.....	111
III.B.3.2 - Modalités de mise en œuvre de l'enjeu logement dans un PLU.....	112
1 - Contenu et outil du PLU en matière d'habitat.....	112
2 - Accueil des gens du voyage (GDV).....	117
3 - Mobilisation des terrains publics en faveur du logement - Terrains État.....	118
III.B.4 - Difficultés éventuelles / Points de vigilance.....	119
1 - Réaliser un diagnostic du potentiel de logement.....	119
2 - Réaliser un diagnostic du potentiel foncier.....	119
3 - Réaliser une étude densification préalable à toute extension de l'urbanisation.....	119
4 - Parcelles identifiées par les services de l'État.....	120
III.B.5 - Éléments d'information / Sources.....	121
III.B.6 - État des lieux du parc privé.....	121
1 - Généralités sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI).....	121
2 - Parc privé ancien de logement.....	122
3 - Précarité énergétique.....	122
4 - Adaptation des logements au vieillissement et au handicap.....	123
5 - Action de lutte contre l'habitat indigne.....	123
III.B.7 - Énergie, habitat et ville durable.....	125
1 - Efficacité énergétique.....	125
2 - Énergies renouvelables	125
3 - Densification urbaine.....	128
4 - Revitalisation des centres bourgs.....	129
5 - Économie circulaire.....	130

6 - Réduction de la vulnérabilité au changement climatique.....	131
7 - La démarche EcoQuartier.....	132
III.C - Activités économiques.....	133
1 - Aménagement numérique des territoires.....	133
2 - Développement de l'économie, du commerce et des entreprises.....	133
III.D - Activités agricoles.....	135
III.D.1 - Protection de l'agriculture.....	135
1 - Les données agricoles de la commune du Mesnil-Saint-Denis.....	135
2 - Enjeux agricoles du département des Yvelines et points de vigilance à suivre dans les documents d'urbanisme.....	136
3 - Modalités de prise en compte dans un PLU.....	136
4 - Saisine de la CDPENAF et bilan de ses avis depuis 2015.....	138
III.E - Nouvelles mobilités, transport et déplacements durables.....	139
III.E.1 - Système de mobilité et aménagement du territoire.....	139
1 - Généralités.....	139
2 - Plan local de déplacements (PLD).....	140
3 - Les dispositions générales du PLU en matière de mobilité.....	140
III.E.2 - Transports.....	140
1 - Infrastructures de transport : voies de communication.....	140
2 - Circulations agricoles.....	141
3 - Transports de marchandises et zones logistiques.....	141
4 - Sécurité routière.....	141
5 - Promotion des modes de déplacements durables.....	141
6 - Densité et mixité fonctionnelle.....	142
7 - Transports collectifs.....	142
8 - Circulations douces et modes actifs.....	143
III.E.3 - Mobilités.....	145
III.E.4 - Stationnement.....	146
1 - Cadre législatif et réglementaire / Règles applicables.....	146
2 - Objectifs « stationnement » à atteindre.....	149
3 - Modalités de mise en œuvre dans un PLU.....	149
III.E.5 - Accès à la mobilité des personnes à mobilité réduite (PMR).....	150
LISTE DES SIGLES.....	151
LISTE DES DOCUMENTS EN ANNEXE.....	152

Des références au Code de l'urbanisme (CU) et d'autres Codes figurent à droite dans le document, s'y référer pour de plus amples informations. Ces références ont changé au 1^{er} janvier 2016, un tableau de correspondance existe :

<https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>

En italique figurent des extraits des articles des Codes cités, entre guillemets, à la date de consultation.

En savoir plus : Encadrés

Les encadrés proposent des pistes de réflexion autres que celle de l'urbanisme pour répondre aux différents enjeux de la transition écologique et du développement durable.

Les données territorialisées et spécifiques à la commune sont représentées par un trait vert dans la marge.

I - DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES ENCADRANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L.132-2 CU

Dans le cadre de la procédure d'association des services de l'État, le présent document présente des recommandations et des informations pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU). Il peut être complété pendant la durée de cette association.

L.153-1 CU

Le PLU est un outil permettant un aménagement durable de la commune.
Il couvre l'intégralité du territoire de la commune.

1 - Principes de la politique nationale de l'urbanisme

L.101-1 CU

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

2 - Objet du porter-à-connaissance (PAC)

L.132-2 CU

Le préfet porte à la connaissance de l'autorité compétente en matière de PLU les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme :

- **les obligations juridiques liées à la révision et au contenu du plan local d'urbanisme,**
- **les grandes politiques publiques portées par l'État** en matière de planification territoriale.

Ces informations pourront être complétées pendant la période d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Le présent document est constitué par :

- un rappel des dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU ;
- une liste de dispositifs de portée régionale ou locale, avec lesquels le PLU doit être compatible ;
- un rappel de principes et outils utiles pour l'élaboration du PLU, dans les domaines :
 - du logement ;
 - de l'environnement ;
 - de l'économie ;
 - des risques ;
 - des déplacements ;
- un rappel sur les servitudes d'utilité publiques à respecter.

3 - Note d'enjeux

L.132-4-1 CU

- Principe de la note d'enjeux :

L'ordonnance relative à la hiérarchie des normes du 17 juin 2020, entrée en vigueur à partir du 1^{er} avril 2021, consacre la note d'enjeux en l'inscrivant dans le Code de l'urbanisme à l'article L.132-4-1.

Conçue pour faciliter le dialogue entre l'État et la collectivité porteuse du document d'urbanisme, la note d'enjeux fait état des politiques à mettre en œuvre et synthétise le contexte réglementaire applicable sur le territoire concerné.

La note d'enjeux est un élément indépendant du présent porter à connaissance.

- La demande de note d'enjeux :

À l'occasion de l'élaboration ou la révision d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), sur un territoire non couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) l'article L.132-4-1 du Code de l'urbanisme (CU) permet aux établissements publics de coopération intercommunale de demander à l'État la rédaction d'une note d'enjeux. Cette demande s'effectue à l'occasion de la notification de la délibération d'élaboration ou de révision du PLUi.

- Portée de la note d'enjeux :

La note d'enjeux n'a pas de portée juridique. Tout retard ou omission dans la transmission de cette note est sans effet sur les procédures engagées. Sa portée doit être appréciée comme étant un document d'information sur lequel l'EPCI peut se baser pour élaborer son projet de PLUi.

4 - Objet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L.101-2 CU

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidentes dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, **la lutte contre l'étalement urbain** ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Les conditions d'équilibre, entre aménagement et protection, de développement maîtrisé, de mobilité, de diversité et de mixité, de préservation des ressources naturelles et énergétiques constituent les principales orientations pour l'élaboration du projet de PLU.

Elles s'appliquent en particulier aux thèmes de l'habitat, de l'environnement, des déplacements et de l'économie, de l'énergie.

Point de vigilance: l'Application de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi climat résilience

Les articles L.101-2 et L.101-2-1 (paragraphe suivant) sont d'hors et déjà introduits dans le Code de l'urbanisme. Aussi, si le PLU(i) mentionne l'article L.101-2 CU, il devra le mettre à jour en incluant le 6° introduit par la loi.

Toutefois, la déclinaison effective de lutte contre l'artificialisation des sols au sein du PLU(i) n'est pas immédiatement applicable :

→ Conformément aux dispositions de l'article 194 la loi climat résilience, « pour la première tranche de dix ans [à compter de l'entrée en vigueur de la loi climat résilience] le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation réelle des espaces naturels, agricoles et forestiers [ENAF] » (article 194-III). **En d'autres termes, jusqu'en 2031, la modération de la consommation d'espace restera déterminée en termes de consommation d'ENAF et non d'espaces artificialisés.**

→ De plus, ce nouvel objectif de réduction de consommation d'ENAF devra en premier lieu être décliné par le SDRIF . Le SDRIF devra ainsi chiffrer et territorialiser les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF de la loi. **Une fois le SDRIF approuvé dans sa version « climatisée », les PLU(i) devront alors intégrer ces nouveaux objectifs.**

**Article L.101-2-1
(Loi Climat et résilience du 22 août 2022)**

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L.101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

(...) »

L.110-1 Code de l'environnement

Globalement, elles rejoignent les objectifs d'un développement durable et les enjeux désormais prioritaires liés à la réduction des gaz à effet de serre, qui doivent guider les choix d'urbanisme

I.B - Étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU

1 - Concertation

Une réelle concertation en amont du projet – sur les questions réglementaires, techniques, sociales, architecturales, etc. – permet de prévenir les déconvenues, d'anticiper le calendrier, et de gagner en qualité. Par ailleurs, la pérennité d'un projet d'aménagement, son inscription dans le temps long, prennent appui sur l'appropriation et l'adhésion par l'ensemble des acteurs du projet, y compris les habitants et futurs usagers. De nombreuses modalités de concertation et d'association sont possibles (réunions publiques, visites de terrain, affichages, actions dans les médias, etc.).

L.103-2 à L.103-6 et R.153-3 CU

La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d'élaboration du PLU, depuis les études préalables jusqu'à l'arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan.

2 - Personnes publiques associées (PPA)

L.132-7 et L.132-9 à L.132-11 CU

Devront être associés à l'élaboration du PLU :

- les services de l'État
- le Conseil régional
- le Conseil départemental
- la Direction des Routes d'Île de France (DIRIF)
- Île-de-France Mobilité
- La communauté de commune de la Haute Vallée de Chevreuse
- l'Office National des Forêts (ONF)
- la chambre de commerce et d'industrie des Yvelines
- la chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France
- la chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines
- le Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse
- la Commission locale de l'eau en charge du SAGE de l'orge et de l'Yvette

Le principe régissant l'association des personnes publiques est celui de la souplesse.

Les personnes publiques reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure.

Le projet de PLU arrêté doit leur être transmis pour avis, lequel est annexé au dossier soumis à enquête publique.

3 - Autres organismes publics et privés consultés

L.132-12 et L.132-13 et R.153-4 à R.153-6 CU

Outre les personnes publiques associées, doivent être notamment consultés, à leur demande, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) voisins et les maires des communes voisines. Ils peuvent demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis, qui doit être annexé au dossier soumis à enquête publique.

Par ailleurs, sont consultées obligatoirement, si elles le demandent, les associations locales agréées d'usagers et les associations agréées de protection de l'environnement visées à l'article L.141-1 du Code de l'environnement.

Peut-être recueillis l'avis de tous organismes ou associations compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Peuvent demander à être consultés :

- les associations locales d'usagers agréées (R.132-6 et suivants du CU),
- les associations de protection de l'environnement agréées (L.141-1 et L.141-2 du Code de l'environnement),
- les établissements publics de coopération intercommunal voisins compétents en matière d'élaboration du plan d'urbanisme,
- Le représentant de l'ensemble des organismes d'habitations à loyer modéré, propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune,
- les communes limitrophes.

4 - Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

L.153-12 CU

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit avoir lieu au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu, s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

5 - Évaluation environnementale

a) Objectif

L.104-1 à L.104-3 CU

L'évaluation environnementale d'un PLU est un processus itératif qui vise à ajuster le document d'urbanisme, tout au long de son élaboration, en fonction de ses incidences sur l'environnement. Elle s'inscrit ainsi dans une logique de prévention des impacts environnementaux et sanitaires et contribue à :

- opérer des choix d'aménagement pertinents au regard des enjeux environnementaux du territoire, tout au long de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme ;
- répondre à une exigence de transparence à l'égard du public, en particulier lors de la concertation puis de l'enquête publique, notamment au travers de la justification des choix d'aménagement retenus et de la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée ;
- préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

b) initialisation de la procédure d'évaluation environnementale

En application des articles L.104-1 et 3 du code de l'urbanisme modifiés par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP), les PLU(i) font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration et de leur évolution lorsque les changements apportés dans le cadre de cette dernière procédure sont susceptibles d'avoir des

effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Ainsi, en application de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme issu du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, la révision d'un PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale lorsque :

- elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- elle change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- son incidence porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné, pour une superficie totale supérieure à :
 - dans la limite de 8ha ;
 - 1 ‰ du territoire communal ;
 - 0,1 ‰ du territoire intercommunal (si PLUi).

c) Examen au cas-par-cas de la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale

La révision d'un PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé **par la personne publique responsable de la procédure**¹ dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les procédures en cours pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas est intervenue avant le 16 octobre 2021, date de son entrée en vigueur, restent régies par les dispositions antérieurement applicables, excepté lorsqu'elles concernent les procédures d'élaboration et de révision des PLU(i) pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale a été prise par l'autorité environnementale.

Le texte de ce décret est pris pour l'application des dispositions de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 précitée qui précise (article 148) qu'elles sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi, soit le 8 décembre 2020. Les élaborations et révisions de PLU engagées avant cette date ne sont donc pas, en principe, soumises aux nouvelles dispositions du décret.

En outre, s'agissant des révisions de PLU soumises à un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable de la procédure estimant que les adaptations apportées à son document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, doit saisir pour avis conforme l'autorité environnementale en lui transmettant un dossier (art.R.104-34) comprenant notamment des informations devant figurer dans un formulaire dont le contenu doit être précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui n'est pas entré en vigueur à ce jour. Dans l'attente de cet arrêté ministériel, l'autorité environnementale instruit les procédures d'évolution de PLU dans le cadre d'un examen au cas par cas de droit commun.

¹Cette nouvelle procédure d'examen au cas par cas incite la personne publique responsable à évaluer elle-même si sa révision de PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si tel est le cas, elle réalise une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, elle doit saisir pour avis conforme l'autorité environnementale en lui transmettant un dossier comprenant les pièces énumérées par l'article R. 104-34.

d) Saisine de l'autorité environnementale (MRAe)

Lorsqu'un PLU est soumis à évaluation environnementale dans le cadre de son élaboration ou de sa procédure d'évolution, l'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable de la procédure sur la base d'un dossier comprenant le projet de PLU, ainsi que les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine, conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale restituée dans le rapport de présentation du PLU doit permettre de rendre lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement, ainsi que les dispositions adoptées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU(i) soumis à évaluation environnementale doit comporter :

- une analyse de l'articulation du PLU(i) avec les documents d'urbanisme de rang supérieur ;
- un état initial de l'environnement ;
 - une analyse des incidences notables prévisibles dans la mise en œuvre du PLU/PLUi sur l'environnement (et notamment sur les sites Natura 2000) ;
- la justification des choix opérés ;
 - les mesures envisagées pour éviter, sinon réduire et, le cas échéant, compenser les conséquences sur l'environnement résultant de l'application du PLU/PLUi ;
 - les critères, indicateurs et modalités se rapportant à l'analyse des résultats du PLU/PLUi ;
- un résumé non technique.

L'autorité environnementale formulera un avis sur le rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier, en application de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

La compétence d'autorité environnementale pour les PLU(i) dont les limites n'excèdent pas les limites territoriales d'une région, est confiée à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), conformément à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme,

Ainsi, la personne publique responsable de la procédure devra saisir pour avis et par courrier le président de la MRAe, en transmettant au service régional chargé de l'environnement (appui de la MRAe) un dossier de PLU(i) complet (accompagné d'une version électronique) à l'adresse suivante :

Monsieur le Président de la MRAe

DRIEAT – SCDD/DEE - 12 cours Louis Lumière - CS 70027 - 94307 VINCENNES Cedex

Sites à consulter :

- <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/ile-de-france-r20.html>
- <http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-evaluation-environnementale-des-documents-d-r226.html>

e) Demande de cadrage préalable

À noter la personne publique responsable de l'élaboration ou de la procédure d'évolution du PLU(i) peut consulter l'autorité environnementale « sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport » de présentation du document d'urbanisme, avis communément appelé « note de cadrage », en application de l'article R.104-19 du code de l'urbanisme.

Pour tout besoin d'information ou d'échanges sur cette saisine, les services de la DRIEAT peuvent être contactés à l'adresse mail suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

6 - Avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

L.153-16 CU et L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un objectif affirmé par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014. À ce titre, la loi a instauré la mise en place d'une commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime

Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, [...].

Cette commission peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole. Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme

Cette commission, présidée par le Préfet du département, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, des professions agricoles et forestières, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale (ONVAR), des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement ainsi que des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Le secrétariat de la CDPENAF est localisé à la Direction départementale des territoires (DDT).

L.153-16 CU

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° (...)

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

(...)

L'autorité compétente en matière de PLU saisit cette commission :

- pour avis simple lorsque l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a pour conséquence une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers, si la commune est située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé,
- pour avis simple pour toute nouvelle délimitation ou modification de périmètre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (rappel : ces STECAL doivent rester exceptionnels dans les documents d'urbanisme),
- pour avis simple sur les dispositions du règlement qui permettent, hors STECAL, en zones A et N, les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. En particulier, le règlement examiné précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur,

d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- pour avis conforme, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme liée à un changement de destination de bâtiment agricole en zone A.

L'avis de la CDPENAF est annexé au dossier d'enquête publique.

L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime

Un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture et le cas échéant, du centre national de la propriété forestière.

7 - Avis de l'État

En tant que personne publique associée, les services de l'État sont amenés à donner un avis sur le plan local d'urbanisme arrêté par délibération. Cet avis porte notamment sur :

- le contenu et la forme du PLU, précisés par le CU ;
- la traduction opérationnelle, et son explicitation, des choix retenus, en fonction des besoins de la commune et des territoires voisins, pour assurer les conditions permettant d'atteindre les objectifs énumérés sur différents thèmes par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

En particulier, les sujets suivants sont examinés en détail lors de la production de l'avis de l'État :

- l'adéquation entre l'estimation détaillée des besoins en logements (nombre, typologie, catégorie, répartition spatiale et temporelle de la production, ...) et les possibilités réelles de construction prévues par le règlement et les OAP ;
- la garantie d'une adéquation dans le temps entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités de traitement des eaux usées ;
- l'incidence des choix retenus sur la maîtrise des déplacements, de courtes distances notamment, et l'optimisation du foncier à proximité de l'offre de transport collectif ;
- (plus globalement) l'évolution induite par le projet de PLU sur l'équilibre, les mixités, la préservation et la consommation des différents espaces ;
- la compatibilité du document avec les prescriptions supra-communales (SDRIF, SDAGE, SRCE, PLHI...);
- la mise en évidence des continuités écologiques ;
- le respect des servitudes d'utilité publique.

Le document arrêté doit être transmis aux services de l'État en version papier d'une part et dématérialisée d'autre part, notamment au format SIG standard dit « CNIG ».

8 - Enquête publique sur le projet de PLU arrêté

L.153-19 et R.153-3 à R.153-10 CU

L'enquête publique sur le projet de PLU arrêté dure un mois au minimum. Le commissaire enquêteur, qui est désigné par le tribunal administratif, doit remettre ses conclusions dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

L.153-19 et L.153-21 CU

Le PLU peut faire l'objet de modifications après l'enquête publique, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

En cas de modifications apportées au projet de PLU arrêté :

- Après l'arrêt du projet et avant l'enquête publique

Le projet arrêté peut faire l'objet de modifications avant l'enquête publique pour prendre éventuellement en compte les avis rendus. De telles modifications imposent un nouvel arrêt du projet suivi d'une nouvelle consultation des personnes publiques associées.

- Après l'enquête publique et avant l'approbation

À l'issue de toutes les modifications apportées après l'enquête publique, il se peut que l'économie générale du document mis à l'enquête soit affectée. Dans cette hypothèse, il n'est pas possible d'approuver le document en l'état. Il y a lieu d'arrêter un nouveau projet, qui est soumis à une nouvelle enquête publique.

9 - Approbation du PLU

L.153-23 à L.153-25 CU

Si le PLU porte sur un territoire couvert par un SCoT approuvé (le SDRIF n'est pas un SCoT), la délibération du conseil municipal approuvant le PLU devient exécutoire le jour de sa transmission au préfet. Dans le cas contraire, elle devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Dans ce délai d'un mois, le préfet aura la possibilité de suspendre le caractère exécutoire du PLU pour demander des modifications qu'il estime nécessaires si le document ne répond pas à un certain nombre d'obligations, notamment le respect des principes énoncés aux articles L.101-2 du Code de l'urbanisme, ou la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs. En ce cas, le PLU ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet.

L.151-7-2 CU

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.

R.153-20 à R.153-22 CU

En tout cas, le PLU est opposable uniquement lorsque les modalités de publication ont été remplies.

10 - Instauration d'un droit de préemption urbain (DPU)

Si la commune souhaite conserver un droit de préemption urbain précédemment institué au PLU, elle est invitée à délibérer dans le cadre de son nouveau PLU pour instituer par délibération du conseil municipal un nouveau droit de préemption.

Auquel cas, il est préférable d'approuver le PLU et d'instituer le droit de préemption le même jour.

11 - Évaluation du PLU

L.153-27 CU

Au plus tard **six ans** après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Un rapport sur l'artificialisation des sols rendant compte de l'atteinte des objectifs doit être produit par le Maire ou le président d'EPCI tous les 3 ans (L. 2231-1 du CGCT). L'évaluation du PLU(i) peut inclure ce rapport.

L.153-28 CU

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

12 - Évolution du PLU approuvé

Mise en compatibilité ou prise en compte du PLU approuvé avec un document d'encadrement supérieur

L.131-7 CU

Lorsque le PLU a été approuvé avant un ou plusieurs des documents supérieurs avec lesquels il existe un lien de compatibilité ou de prise en compte, le PLU doit être rendu compatible avec ces documents.

- Délais et mise en œuvre de la procédure :

Au plus tard 3 ans après l'entrée en vigueur du PLU (suite à une révision ou une élaboration), la collectivité procède à une analyse de la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs approuvés dans ce délai. À l'issue de cette analyse, la collectivité délibère sur le maintien en vigueur ou la mise en compatibilité du PLU via l'approbation d'une modification simplifiée (telle que mentionnée aux articles L.153-45 à L.153-48 du CU).

Dans le cas où un SCoT serait approuvé a posteriori de l'approbation du PLU, le délai de mise en compatibilité du PLU est ramené à 1 an à partir de la date d'approbation de la révision, élaboration, délibération portant sur son maintien ou mise en compatibilité du SCoT.

À l'issue de la délibération décidant du maintien ou approuvant la modification simplifiée du PLU, un nouveau délai de 3 ans, tel que mentionné au premier paragraphe, commence à courir.

I.C - Contenu du PLU

L'élaboration du PLU doit pouvoir s'appuyer sur un diagnostic territorial détaillé. Une démarche préalable consiste en effet à poser les bases de la connaissance et de la réflexion sur, et autour du territoire : état des lieux, puis analyse des dynamiques et des équilibres, et de leurs évolutions.

Les enjeux communaux et la justification des choix pris dans le PLU doivent ressortir de manière logique et compréhensible du diagnostic du rapport de présentation.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprime ensuite le projet communal, qui doit trouver sa traduction opérationnelle dans le règlement et ses annexes, et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1 - Le cadre réglementaire

L.151-1 CU

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3.

L.151-2 CU

Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement,
- des annexes.

2 - Le rapport de présentation

L.151-4 CU

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

(...)

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (...)** Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (...).*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

R.151-1 à R.151-5 CU

Le rapport de présentation constitue une pièce fondamentale du PLU puisqu'il doit permettre en particulier de présenter la démarche des rédacteurs et d'expliquer et justifier ses choix de développement. Chacun des sujets listés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme doit ainsi être abordé, à l'échelle communale ou supra-communale adaptée, avant de croiser les priorités identifiées, au regard du fonctionnement des différents espaces.

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui doivent être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Dans la mesure du possible, le rapport de présentation peut utilement donner les indications disponibles sur l'évolution des émissions de gaz à effet de serre induite par les choix d'urbanisme.

3 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L.151-5 CU

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 (pour les SCoT) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, (pour le SDRIF) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit exposer de façon synthétique les grandes orientations retenues par les rédacteurs.

L.153-12 CU

Le PADD fait l'objet d'un débat en conseil municipal avant l'arrêt du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU doivent être élaborés en cohérence avec le PADD, qui constitue par ailleurs l'élément de référence pour la gestion future du PLU. En effet, les choix quant aux révisions ou modifications du document d'urbanisme s'effectuent sur le fondement de la remise en cause ou non de l'économie générale du PADD.

4 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L.151-6 à L.151-7-2 CU

Les OAP sont obligatoires et établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD. Elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PLU, en reportant des principes d'aménagement, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'occupation du sol. Cette opposabilité s'établit sur un principe de compatibilité

L.151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...).

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. ;

Depuis la loi climat résilience du 22 août 2021, l'échéancier est devenu obligatoire. Il doit être intégré aux OAP (et non plus au rapport de présentation). Le projet de PLU n'ayant pas été arrêté avant l'approbation de la loi climat résilience, **cet article est directement applicable au projet de PLU actuel.**

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. ;

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : (...)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, **renaturer**, restructurer ou aménager ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Une fois les continuités écologiques relevées par le diagnostic territorial, les OAP devront intégrer des dispositions afin de les protéger. Elles peuvent par exemple définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent aussi définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. Elles peuvent aussi porter sur de quartiers ou des secteurs à renaturer.

Le contenu des OAP est précisé en partie réglementaire du Code.

5 - Le règlement écrit et graphique

Le règlement et les documents graphiques sont, avec les OAP et les servitudes, la partie opposable du PLU. Il décrit les différentes zones définies sur les documents graphiques, et les règles de constructibilité dans chacune d'entre elles. Les dispositions précises sont présentées p21 (Dispositions écrites du règlement).

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

a) Cadrement réglementaire du règlement écrit

La structure du règlement du PLU est composée de **3 thématiques/sous-sections**, chacune divisée en paragraphes.

1. Le sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement du PLU est le suivant :

Section 3 : Le règlement

- Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques
- Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière
- destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :
 - destinations et sous-destinations ;
 - interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;

- mixité fonctionnelle et sociale ;
- caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - volumétrie et implantation des constructions ;
 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
 - stationnement ;
- équipement et réseaux :
 - desserte par les voies publiques ou privées ;
 - desserte par les réseaux.

La rédaction du règlement permise par les articles R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme est très flexible : beaucoup de possibilités sont offertes au rédacteur.

L.151-9 à L.151-42 CU

Le contenu du règlement écrit est précisé en partie législative et réglementaire du Code.

b) Point de vigilance sur la rédaction du règlement écrit

De nombreux permis de construire font l'objet d'un contrôle de légalité négatif ou d'un recours en raison de leur non-conformité à un règlement de PLU, parfois sujet à interprétation du fait d'une rédaction complexe. Ceci concerne notamment les articles réglementant les limites séparatives et les distances entre bâtiments.

Aussi une rédaction opérationnelle est à rechercher afin de limiter les interprétations lors de l'instruction des permis et les risques de recours.

De même, la cohérence entre le règlement et les pièces écrites des OAP est utilement recherchée.

c) Cadrage réglementaire des documents graphiques

Les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les zones A, N, U et AU, et les éléments spécifiques s'il y a lieu.

◆ Spécificités des zones A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 (voir ci-après), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Afin de définir l'activité agricole, le règlement peut faire référence à l'Activité Minimale d'Assujettissement définie par la loi d'Avenir du 13/10/2014.

◆ Spécificités des zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être autorisées les mêmes constructions qu'en zones agricoles ci-dessus, ainsi que les constructions liées à l'activité forestière.

◆ Spécificités des zones U

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

◆ Spécificités des zones AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et non pourvus des réseaux nécessaires à la construction. Elles doivent comporter un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondant.

6 - Les annexes

L.151-43 CU et R.151-51 à R.151-53 CU

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique dont la présence dans le PLU est une obligation réglementaire. Les annexes comportent des informations substantielles dans la mesure où elles portent sur des éléments déterminant des contraintes opposables sur l'utilisation du sol, dont les servitudes d'utilité publique.

7 - La dématérialisation des documents d'urbanisme : données numériques et Géoportail de l'urbanisme

L.127-1 à L.127-10 du Code de l'environnement

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme doivent pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les autorités locales compétentes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) doivent être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

L.133-1 à L.133-5 et R.133-1 à R.133-3 CU

Les données des PLU créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 doivent être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes doivent être accessibles sur le Géoportail.

Les enjeux de la numérisation sont portés par le Ministère :

http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2015/04/150305_plaquette_numeriser_docs_urbanisme_4pages.pdf

En termes d'urbanisme, disposer de ce type de données rend la mise à jour des documents plus aisée, car les données graphiques entre autres peuvent être en grande partie réutilisées.

Pour les questions sur ce sujet, un contact départemental a été créé :

ddt-geoportail-urbanisme@yvelines.gouv.fr

Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique sont versées au Géoportail par leurs gestionnaires respectifs.

En savoir plus : Dématérialisation des procédures

La communication d'un jeu de documents complets du PLU (textes, plans, annexes.) sous format numérique (.pdf) est attendu en complément de leur version papier. Un CD-Rom / clef-USB est généralement suffisant.

En savoir plus : Partage des données géographiques

En accompagnement de la mise en œuvre de la directive Inspire, le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a développé des standards pour garantir l'interopérabilité des données lorsqu'elles sont mises en ligne. Différents types d'informations sont à communiquer, chacune avec ses caractéristiques. Plus d'information et un guide pratique sont disponibles sur http://cnig.gouv.fr/?page_id=9108 et <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/habitat-urbanisme-paysage-r630.html>. Numériser les données peut faire l'objet d'un marché postérieur séparé, mais il est possible et préférable de l'inclure dans le cahier des charges lors de l'appel d'offre pour les études et la rédaction du PLU. Une suggestion de rédaction de ce volet du cahier des charges est disponible dans les liens ci-dessus.

I.D - Hiérarchie des normes : respect des documents de rang supérieur

1 - Règles applicables

L.131-1 à L.131-8 CU

Il existe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme élaborés par l'État ou des collectivités territoriales, selon des rapports de conformité, de compatibilité ou de prise en compte entre eux. Le PLU doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations et objectifs des documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, ci-dessous.

L'objet de ces différents documents supra-communaux d'ordre national, régional ou départemental est détaillé ci-dessous. Leurs orientations et spécificités concernant l'urbanisme sont déclinées tout au long de ce porter-à-connaissance. Les documents de référence sont plus spécifiquement décrits en annexe.

En savoir plus : Conformité

<p>La conformité implique un rapport de stricte identité : ainsi, le contenu de la norme inférieure doit être déduit du contenu plus général de la norme supérieure. En d'autres termes, un document de rang inférieur ne peut comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur. L'autorité inférieure ne dispose alors que d'une compétence liée.</p>
--

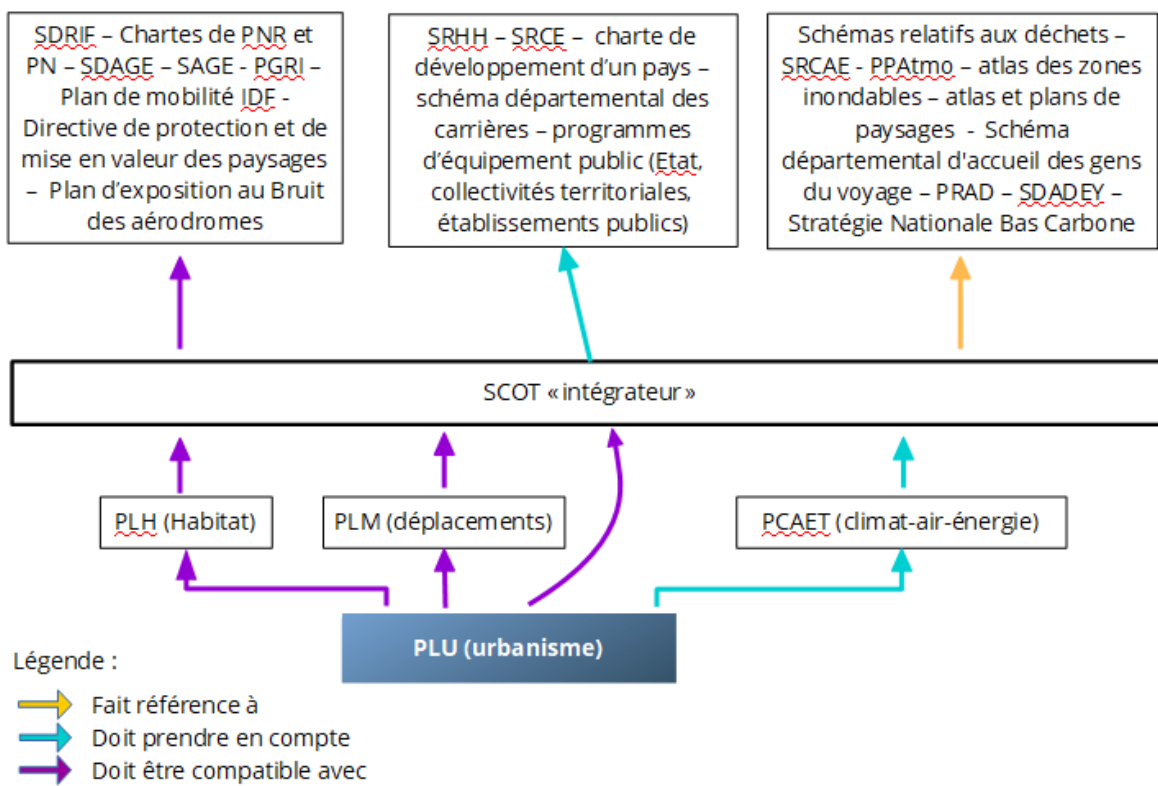
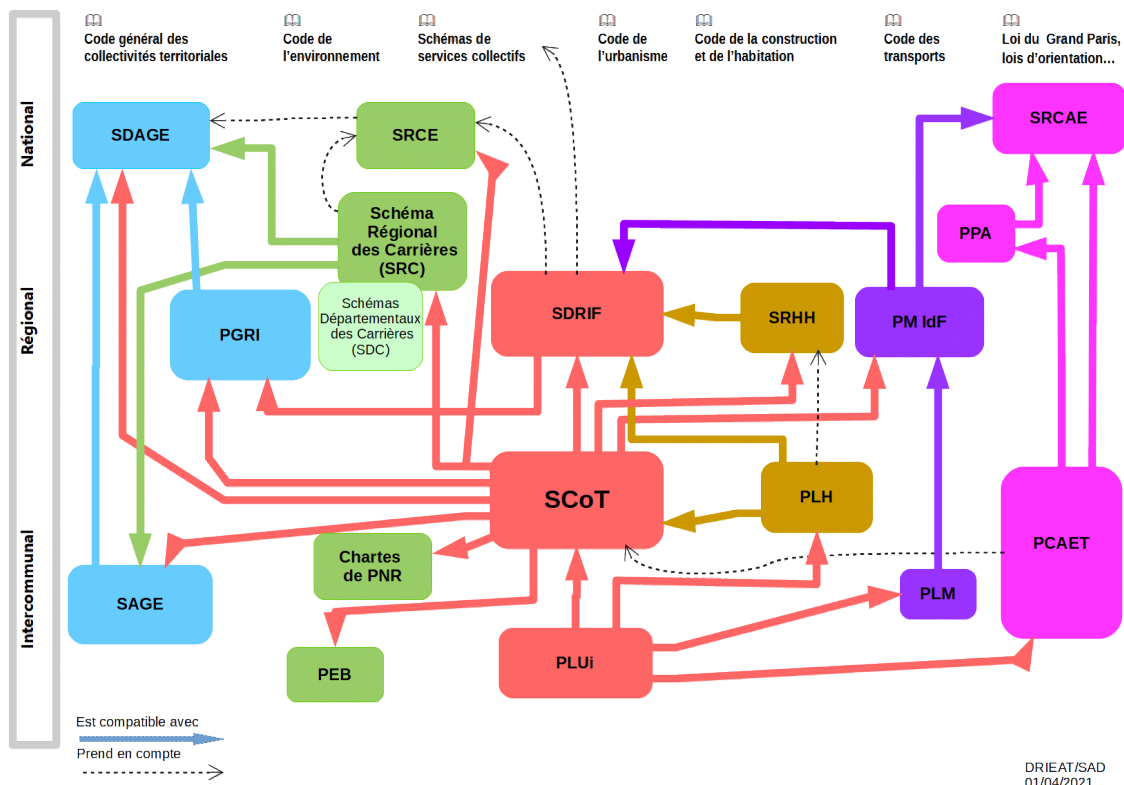
En savoir plus : Compatibilité

<p>Bien que non définie juridiquement, la notion de compatibilité, moins contraignante que celle de conformité, exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Dans ce cas, la norme supérieure se borne à tracer un cadre général, en déterminant, par exemple, des objectifs ou en fixant des limites, mais laisse à l'autorité inférieure le choix des moyens et le pouvoir de décider librement, dans les limites prescrites par la norme</p>
--

En savoir plus : Prise en compte

<p>En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le Code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document supérieur doit être motivée.</p>
--

Schéma des liens de compatibilité et de prise en compte



2 - Les documents supra-communaux en vigueur sur le territoire

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI 2022-2027) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027) ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Orge-Yvette ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la haute Vallée de Chevreuse ;
- le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines 2013-2020 (SDC) ;
- le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie – Schéma Régional Éolien (SRCAE-SRE) ;
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ;
- le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;
- le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY) ;

3 - Schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par les orientations du Schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF)

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-directeur-de-la-region-ile-de-france-a5197.html>
<http://refter.iau-idf.fr/>
L.123-1, L.131-1 et L.131-6 CU

Le SDRIF, approuvé par décret en conseil d'État 2013-1241 le 27 décembre 2013, constitue un document de planification stratégique et prospectif du développement du territoire francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

La révision du SDRIF a été prescrite par le Conseil Régional le 18/11/2021. Le Schéma directeur environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) sera prochainement le document de référence pour dessiner le visage de l'Île-de-France en 2040. Les objectifs portés par le SDRIF-E sont à anticiper.

Conformément à l'article L.123-1 du CU, le SDRIF « (...) détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. (...) ».

Il est composé de six fascicules dont seul le troisième a une portée normative et réglementaire vis-à-vis des documents de rangs inférieurs : Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire (OR et CDGT).

Ces documents édictent des normes permettant de traduire les grands principes du fascicule « Défis, projet spatial et objectifs » (DPSO)

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les orientations du SDRIF.

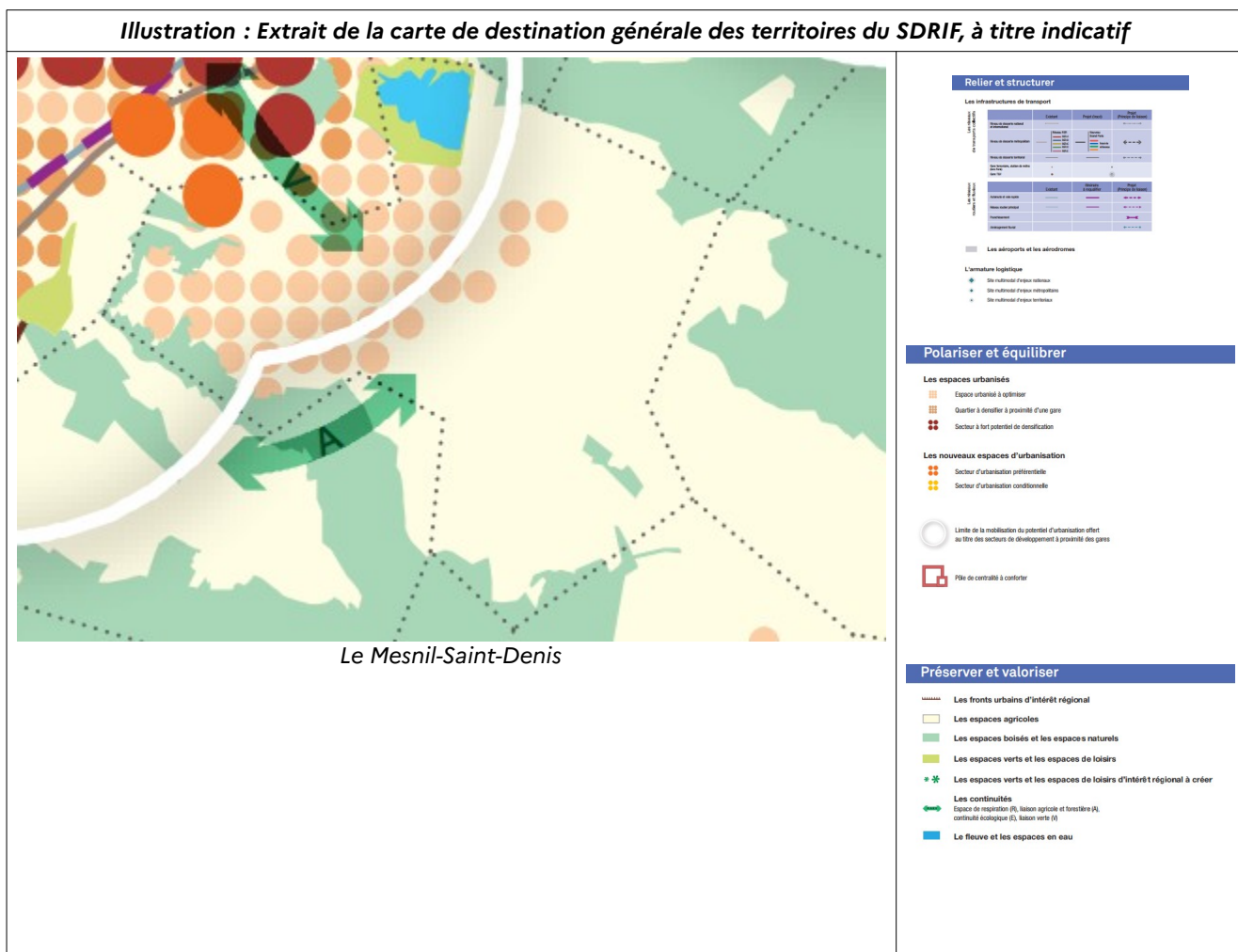
Ce document s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030.

Il vise à structurer l'espace francilien en assurant à la fois une amélioration du cadre de vie des habitants et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale.

Afin de répondre à ces deux ambitions, les **principaux objectifs** fixés par le SDRIF sont :

- résoudre la crise du logement par la production de 70 000 logements par an ;
- créer 28 000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat/emploi à l'échelle régionale notamment par la structuration de pôles de centralité ;
- mieux articuler le réseau de transports en commun notamment avec le réseau du Grand Paris afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et diminuer la dépendance à l'automobile ;
- renforcer l'articulation des infrastructures de transport métropolitaines (rocales routières, ferrées, aéroports, ports) facteurs d'attractivité économique ;
- produire un urbanisme de qualité permettant de limiter la vulnérabilité des tissus ;
- limiter la consommation foncière, valoriser et protéger les espaces naturels agricoles et forestiers et les ressources naturelles.

La « carte de destination générale des territoires » précise les orientations suivantes :



4 - Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

La commune du Mesnil Saint-Denis est concernée par le plan de gestion des risques inondation (PGRI).

En l'absence de SCoT, le PLU(i), est compatible avec le plan de gestion des risques inondation (PGRI), arrêté en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement (L.131-6 du code de l'urbanisme).

Le PGRI a pour objectif la gestion du risque inondation à l'échelle géographique du bassin hydrographique ou d'un groupement de bassins. Il vise notamment à réduire la vulnérabilité aux risques inondation des territoires, gérer de manière adaptée les milieux naturels et les écoulements, développer la résilience des territoires et la culture du risque.

Les documents de ce plan comprennent entre autres « des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence du territoire au regard du risque d'inondation ». Ils peuvent en outre « identifier les travaux et mesures relatifs à la gestion des risques d'inondation qui doivent être qualifiés de projet d'intérêt général » au sens dudit article.

Le document en vigueur en Île-de-France est le [PGRI 2022-2027](#) du bassin Seine-Normandie, approuvé le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin. Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie, et prévoit des dispositions visant à l'atteinte de ces objectifs.

Consultable en ligne :

https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fr_frmp_no1_pgri.pdf

Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information...). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire. Les diverses dispositions associées au PGRI sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire (élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socioprofessionnels, aménageurs, assureurs...).

Lorsqu'il est décliné sur les territoires repérés comme étant à risque important (TRI), la stratégie locale définit plus précisément les objectifs et dispositions, que se fixe l'ensemble des parties prenantes en matière de gestion des inondations sur leur territoire.

Pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement, les quatre grands objectifs du projet de PGRI du bassin Seine-Normandie sont :

- 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par le plan de gestion des risques inondation (PGRI).

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT, il convient notamment d'intégrer dans le PLU un diagnostic de vulnérabilité des bâtiments aux inondations (disposition 1A3).

La commune du Mesnil-Saint-Denis est située dans un bassin hydraulique à risque en matière d'inondation et de débordement des petits cours d'eau ; en l'espèce, le bassin de l'Yvette.

5 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027).

Le SDAGE Seine-Normandie **2022-2027, approuvé par arrêté du 23 mars 2022**, fixe pour le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE fixe également les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau, etc.)

Les orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 sont :

- OF1 Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
- OF2 Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.
- OF3 Pour un territoire sain ; réduire les pressions ponctuelles.
- OF4 Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
- OF5 Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Pour plus de détails, voir également la partie Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027) page 47

6 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est incluse totalement dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette.

Le SAGE devra évoluer pour être compatible avec le SDAGE approuvé le 23 mars 2022.

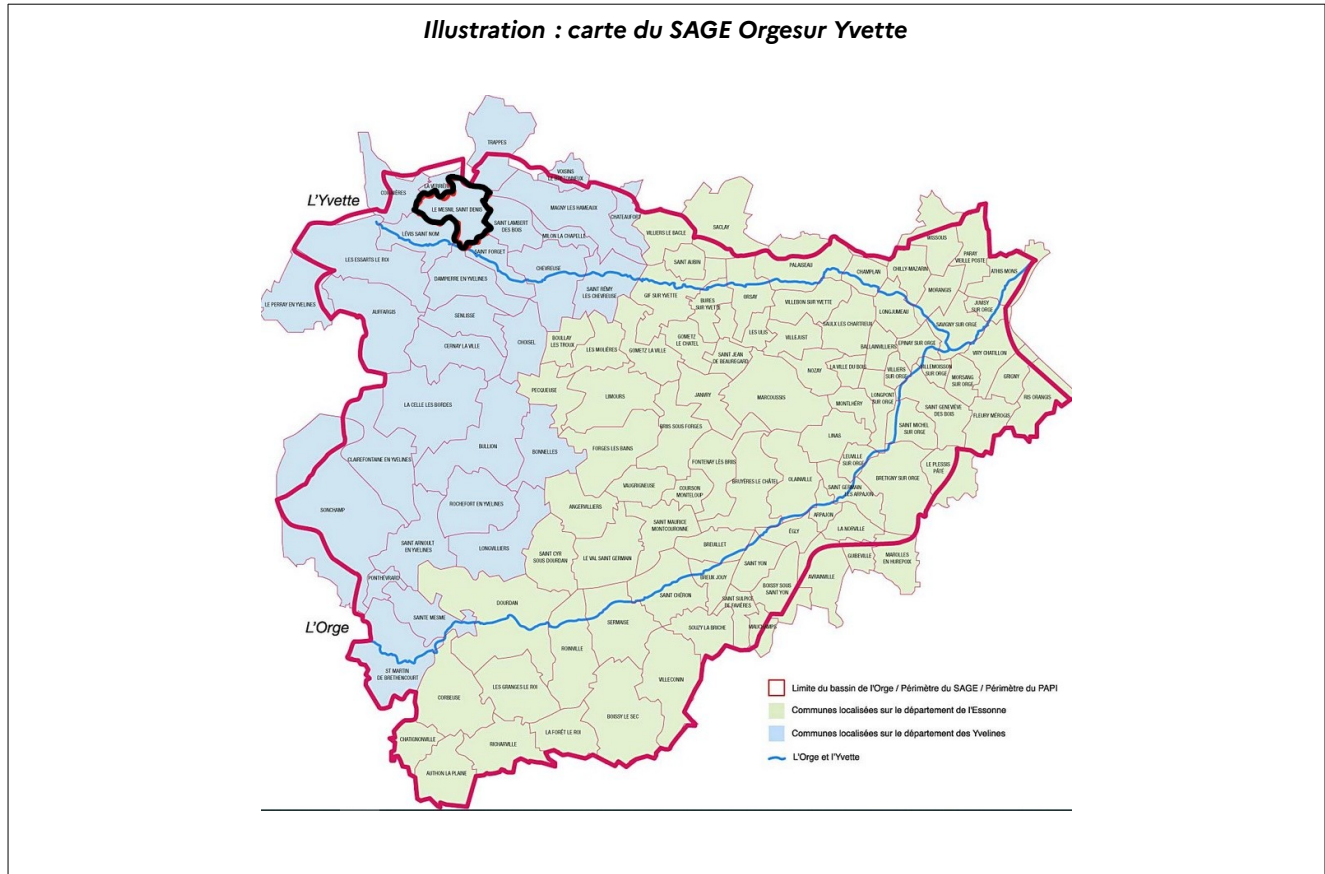
Il est donc recommandé d'anticiper ces évolutions dans le PLU. Celui-ci devra être compatible avec le SAGE ; lui-même compatible avec le SDAGE.

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement/Eau/02.-Les-Schemas-d-Amenagement-et-de-Gestion-des-Eaux-SAGE>
www.gesteau.eaufrance.fr

Issu d'une initiative locale et élaboré de manière collective, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) constitue un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs de la Directive cadre sur l'eau et permettre à l'échelon d'un sous-bassin, de décliner les objectifs du SDAGE. Le SDAGE prévoit donc les SAGE à créer au sein du bassin, ainsi que leur délai d'élaboration.

Les documents d'urbanisme doivent être **compatibles** avec le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD). Les prescriptions doivent être intégrées au règlement du PLU afin d'être opposable aux tiers.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est incluse dans le périmètre du SAGE Orge sur Yvette.

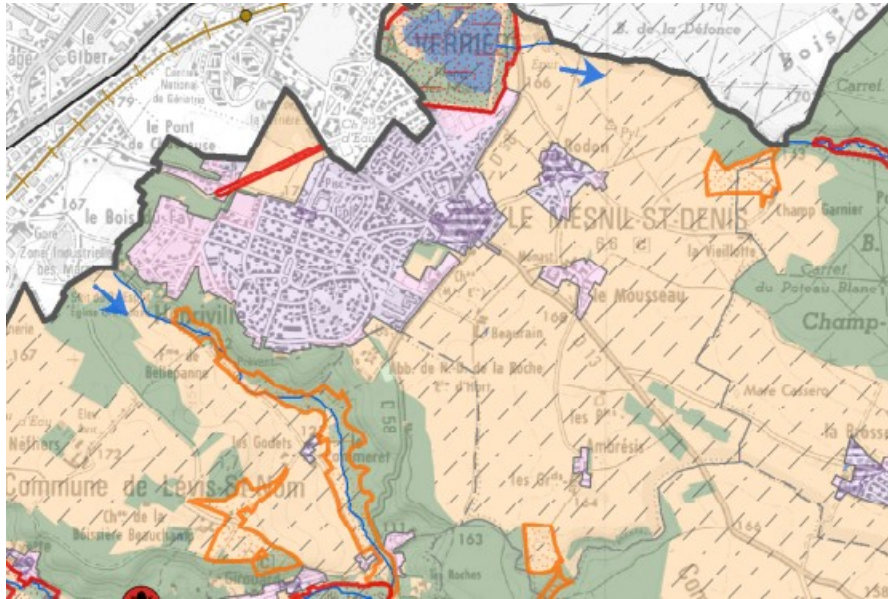


Lien : <https://www.orge-yvette.fr/>

7 - Charte de Parc Naturel Régional (PNR)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est incluse dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) de la haute Vallée de Chevreuse.

Illustration : carte du PNR de la Vallée de Chevreuse



TRANSVERSALES ET CONTINUES EN TOUTE DIMENSION		1 Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères		AXE 3 VALORISER UN HERITAGE EXCEPTIONNEL ET ENCOURAGER UNE VIE CULTURELLE RURALE ET RURALE	
<p>SAISON LA BIEN-ÊTRE DE LA BIEN-ÊTRE ET DES RESSOURCES NATURELLES DANS UN ESPACE TRANSCENDANT</p> <p>Tous les aspects historiques, architecturaux, paysagers, écocitoyens et de médiation des habitants et acteurs. Tous les aspects transmissibles et non plus spécifiques à l'habitat global au territoire et au développement durable et la mobilisation. Aucune spécificité au Plan de Parc.</p>		<p>Restaurer et préserver la trame verte et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer et préserver la trame verte et paysagère Aménager et restaurer les corridors fonctionnels de milieu ouvert herbacés Aménager et restaurer les corridors fonctionnels herbacés forestiers menacés Maintenir et aménager les corridors grandes forêts mixtes, les rivières fonctionnelles Étudier la faisabilité et mettre en place de nouveaux ouvrages de franchissement <p>La trame verte et paysagère représente :</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer et préserver la trame bleue Améliorer le bon état écologique et restaurer le corridor aquatique Préserver les cours d'eau à forte originalité biologique et défendre leur régime Faciliter une gestion écologique des plans d'eau Définir le réseau de plans de Plans de Gestion Urbains Suivre les caractéristiques des corridors de migration amphibies et étudier la faisabilité d'aménagements péroriens <p>La trame bleue et paysagère représente :</p>		<p>8 Préserver l'identité et la diversité des paysages en intégrant la dimension écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger le patrimoine paysager et restaurer les paysages dégradés Soutenir la protection des Ensembles paysagers exceptionnels (EPE) Restaurer et conforter les paysages végétaux et minéraux identifiés par les Périmètres paysagers prioritaires (PPP) <p>voir Objectif 9 sur des ensembles bâtis</p>	
<p>2 Maintenir le patrimoine et le cadre de la Biodiversité</p> <p>Suivre des sites d'habitat remarquable (SIR), Zones d'Intérêt Ecologique et Sanitaire (ZIES) et de la trame verte et paysagère</p>		<p>4 Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des eaux Améliorer la gestion des pollutions et des déchets et des basses versants prioritaires 		<p>9 Conserver, protéger et valoriser les patrimoines culturels</p> <p>Préserver le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villes, villages et bourgs Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains bâtis enfilés sensibles (logis normands, préservés de villages et de fermes, fermes urbaines...) Préserver les fermes - voir Objectif 2 	
<p>3 Favoriser la connaissance et le cadre de la Biodiversité</p> <p>Suivre des sites d'habitat remarquable (SIR), Zones d'Intérêt Ecologique et Sanitaire (ZIES) et de la trame verte et paysagère</p>		<p>5 Conserver la biodiversité fragile et les remarquables</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Ecologique et Sanitaire (ZIES) Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières et activités et des projets de développement des sites agricoles d'habitat remarquable Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les sites d'Intérêt Ecologique et Sanitaire (ZIES) 		<p>10 Développer une action culturelle partagée, contemporaine et innovante</p> <p>Aucune spécificité au Plan de Parc</p>	
<p>4 Adopter la démarche "sobriété" efficace énergétique > énergies renouvelables</p> <p>Aucune spécificité au Plan de Parc</p>		<p>6 Adopter la démarche "sobriété" efficace énergétique > énergies renouvelables</p> <p>Aucune spécificité au Plan de Parc</p>		<p>11 Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités</p> <p>Diversifier l'offre de logements, petits et moyens logements, locaux, sociaux</p> <p>voir Objectif 2 sur les mesures de densification</p>	
<p>5 Développer des modes durables de déplacement</p> <p>Assurer un développement urbain cohérent avec l'offre de transports collectifs (gares ferroviaires, gare autoroutière)</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimiser l'offre de transports collectifs Améliorer la desserte des gares et l'intermodalité <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas développer les ensembles urbains à forte densité, à usage collectif voir Objectif 2 		<p>7 Développer des modes durables de déplacement</p> <p>Assurer un développement urbain cohérent avec l'offre de transports collectifs (gares ferroviaires, gare autoroutière)</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimiser l'offre de transports collectifs Améliorer la desserte des gares et l'intermodalité <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas développer les ensembles urbains à forte densité, à usage collectif voir Objectif 2 		<p>12 Encourager le développement d'une économie écologique et socialement responsable</p> <p>Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...)</p> <p>et optimiser le rendement d'usage des projets d'habitat mixte de création</p> <p>voir Objectif 2</p>	
<p>6 Adopter la démarche "sobriété" efficace énergétique > énergies renouvelables</p> <p>Aucune spécificité au Plan de Parc</p>		<p>8 Adopter la démarche "sobriété" efficace énergétique > énergies renouvelables</p> <p>Aucune spécificité au Plan de Parc</p>		<p>13 Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'uneylviculture diversifiées et écologiquement responsables</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'activité agricole - voir Objectif 2 Maintenir l'activité sylvicole - voir Objectif 2 	
<p>7 Développer des modes durables de déplacement</p> <p>Assurer un développement urbain cohérent avec l'offre de transports collectifs (gares ferroviaires, gare autoroutière)</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimiser l'offre de transports collectifs Améliorer la desserte des gares et l'intermodalité <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas développer les ensembles urbains à forte densité, à usage collectif voir Objectif 2 		<p>9 Développer des modes durables de déplacement</p> <p>Assurer un développement urbain cohérent avec l'offre de transports collectifs (gares ferroviaires, gare autoroutière)</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimiser l'offre de transports collectifs Améliorer la desserte des gares et l'intermodalité <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas développer les ensembles urbains à forte densité, à usage collectif voir Objectif 2 		<p>14 Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics</p> <p>Aucune spécificité au Plan de Parc</p>	

<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/>
<http://www.pnr-vexin-francais.fr/fr/le-parc/les-missions/>

Un Parc Naturel Régional est un « territoire à l'équilibre fragile, au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine ».

En plus de la protection de ce patrimoine à l'aide d'une gestion adaptée, il contribue à l'aménagement du territoire, au développement économique social culturel et du cadre de vie ; et assurent l'accueil, l'éducation et l'information du public.

Il peut comprendre des zones d'agriculture et d'élevage, des forêts, des villages, des activités touristiques, artisanales ou industrielles, parfois des petites villes (...). Ces territoires ont préservé leur caractère, mais sont fragiles devant les enjeux du développement.

Les PNR définissent dans leur charte des objectifs stratégiques et opérationnels qui tiennent compte des milieux naturels. Il s'agit d'orientations de protection, de mise en valeur et de développement

définies pour la durée de classement du territoire : 10 ans renouvelables. Elles sont accompagnées d'un plan qui représente les zones où s'appliquent les orientations et mesures prévues.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures prévues par la charte.

Lors de leur élaboration ou de leur révision, les PLU doivent être soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional s'ils s'appliquent au territoire concerné par la charte.

Le responsable (syndicat mixte qui met en œuvre la charte) est saisi de l'étude d'impact lorsque des aménagements, ouvrages ou travaux sont envisagés sur le territoire du parc.

8 - Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par les dispositions du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).

<http://pdu.stif.info/>

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020.

Ses orientations portent sur :

- le développement des transports collectifs (dont l'incitation des collectivités et entreprises à favoriser le transport de leur personnel) et des moyens de déplacements économes et non polluants (liaisons douces) ;
- la diminution du trafic automobile ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il permettra de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements (transport collectif, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés...) ainsi que pour le stationnement ou encore l'exploitation routière.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Le PLU doit donc être rendu compatible avec le PDUIF.

9 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html>

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue introduite réglementairement par les lois Grenelle I et II et ALUR. Il permet une meilleure appréciation des continuités écologiques sur le territoire communal. Il a été approuvé par le Conseil régional en 2013.

Le PLU doit ainsi l'inclure dans un rapport de « prise en compte ».

Le décret n° 2012-1492 du 27 décembre 2012 précise la définition de la trame verte et bleue et sa mise en œuvre.

Le SRCE :

- identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- enfin propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

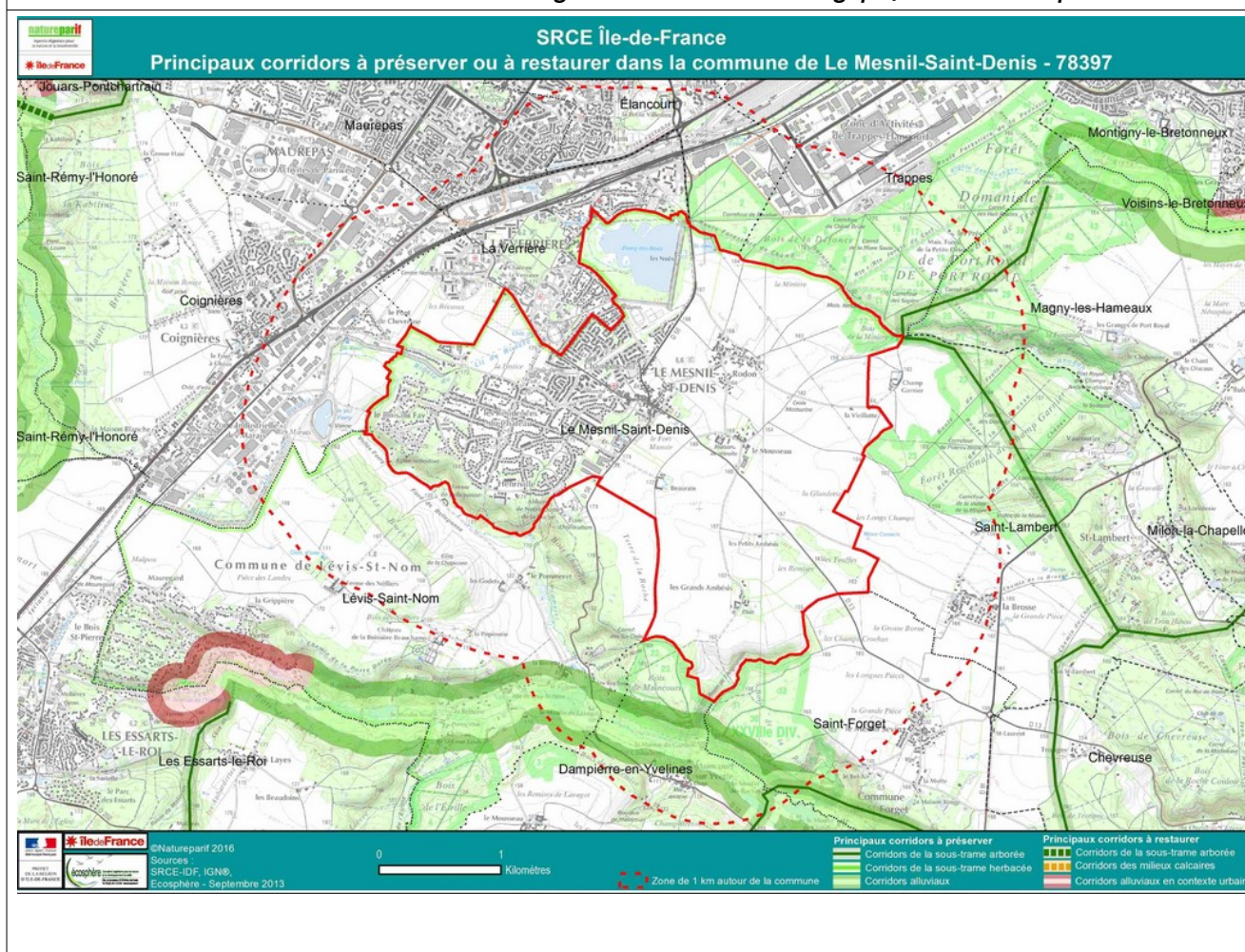
<https://refsrce.arb-idf.fr/index.php?id=78263>

Le référentiel du SRCE en Île-de-France quant à lui, a pour objectif d'accompagner les acteurs franciliens dans la mise en œuvre du SRCE sur leur territoire, en déclinant les éléments de diagnostic, les enjeux, les actions à mener du niveau régional au niveau communal et bien sûr, de proposer les cartes, relatives aux éléments du SRCE au niveau de la commune.

Grâce à une entrée par commune, le référentiel peut également être utilisé pour identifier les enjeux du SRCE lors de l'instruction d'un document d'urbanisme ou d'un projet.

Lors de l'établissement du projet de territoire, la collectivité devra rendre compatible la mise en œuvre de son projet avec les enjeux identifiés par le SRCE, comme le prévoit l'article L.371-3 du Code de l'environnement. Le SRCE est disponible sur le site internet de la DRIEAT.

Illustration : Extrait du schéma régional de cohérence écologique, à titre indicatif



10 - Schéma Départemental des Carrières des Yvelines 2013-2020 (SDC)

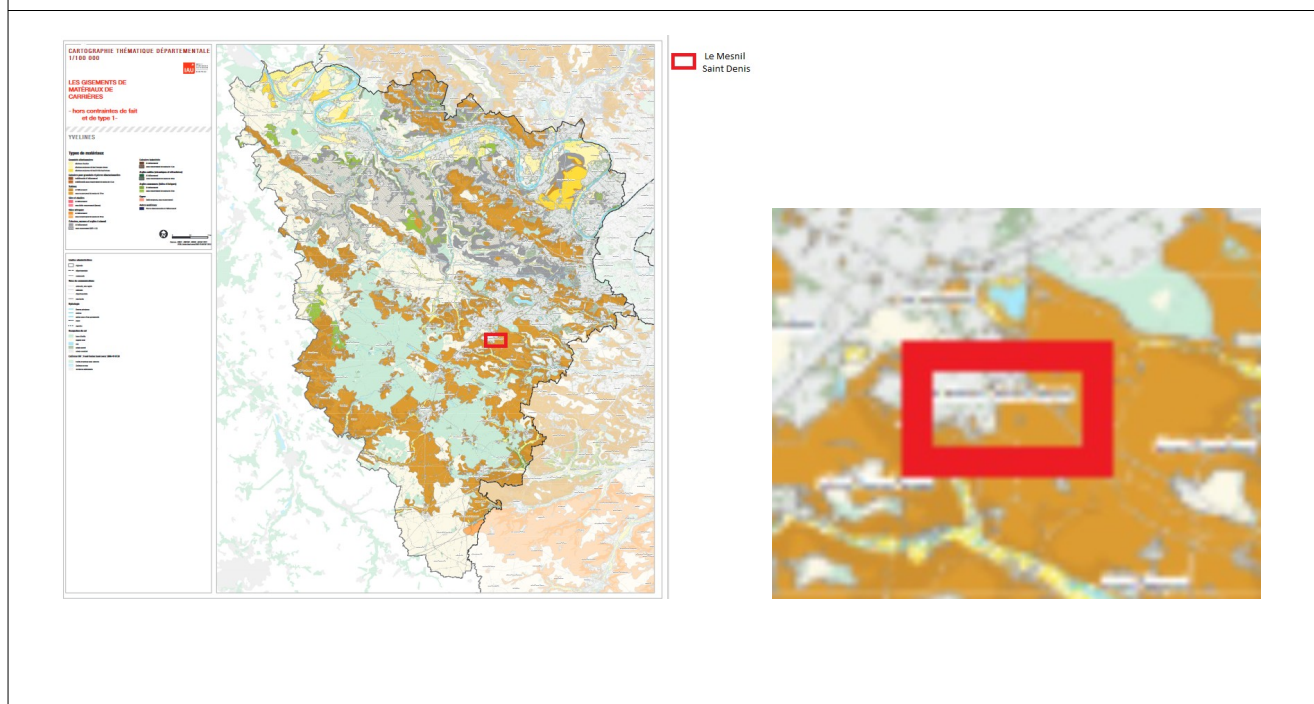
La commune du Mesnil-Saint-Denis est incluse dans le périmètre du Schéma Départemental des Carrières (SDC), et elle est concernée par certaines de ces dispositions.

<http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/schema-departemental-des-carrieres-a1711.html>

Le Schéma Départemental des Carrières est le document de planification applicable aux carrières, prévu en application de l'article L.515-3 du Code de l'environnement. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Le Schéma Départemental des Carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.

Schéma Départemental des Carrières des Yvelines 2013-2020 (SDC)



11 - Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie – Schéma Régional Éolien (SRCAE-SRE)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est classée en « zone sensible » pour la qualité de l'air dans le SRCAE.

<http://www.srcae-idf.fr/>

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France**.

Ce document fixe les objectifs en matière de pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'adaptation aux changements climatiques à l'horizon 2020 et 2050.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie à l'horizon 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Un guide à destination des collectivités est disponible à l'adresse :

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14-SRCAE-IDF_Synthese_actions_recommandees_collectivites_cle4114e6_cle18d814.pdf

Le SRE a été approuvé par le préfet de la région Ile-de-France et le président du conseil régional d'Ile-de-France le 28 septembre 2012. Il constitue un volet annexé au SRCAE. Ce document établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. **Il a toutefois été annulé** par le tribunal administratif de Paris le 13 novembre, confirmé par la Cour d'appel administrative de Paris le 17 décembre 2016.

12 - Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Appartenant à la communauté de commune de la Haute Vallée de Chevreuse, Le Mesnil-Saint-Denis est concerné par le Plan Climat Air Energie Territorial. Ce plan est en cours de préparation mais pas encore appliqué. La Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse sera accompagnée par l'ALEC Yvelines et le Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse. L'ALEC et le PNR ont la charge de la réalisation du diagnostic climat-air-énergie, l'animation de la concertation avec les parties prenantes du territoire et la co-construction d'une stratégie territoriale.

L.229-26 du Code de l'environnement

<http://www.ademe.fr/elus-essentiel-a-connaître-pcaet>

<https://www.territoires-climat.ademe.fr/observatoire/699-conseil-departemental-des-yvelines/demarche>

Le PCAET constitue le cadre d'engagement d'un territoire face aux enjeux énergétiques et climatiques de la transition écologique. A la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la sobriété énergétique ;
- la qualité de l'air ;
- le développement des énergies renouvelables.

L'élaboration d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est obligatoire.

Les PLU doivent prendre en compte le PCAET prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

A noter : Le PCAET doit être compatible avec le SRCAE et avec le PPA d'Île-de-France (Article L.229-26 du code de l'environnement).

13 - Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/2-l-action-des-pouvoirs-publics-pour-la-qualite-de-a3783.html#sommaire_1

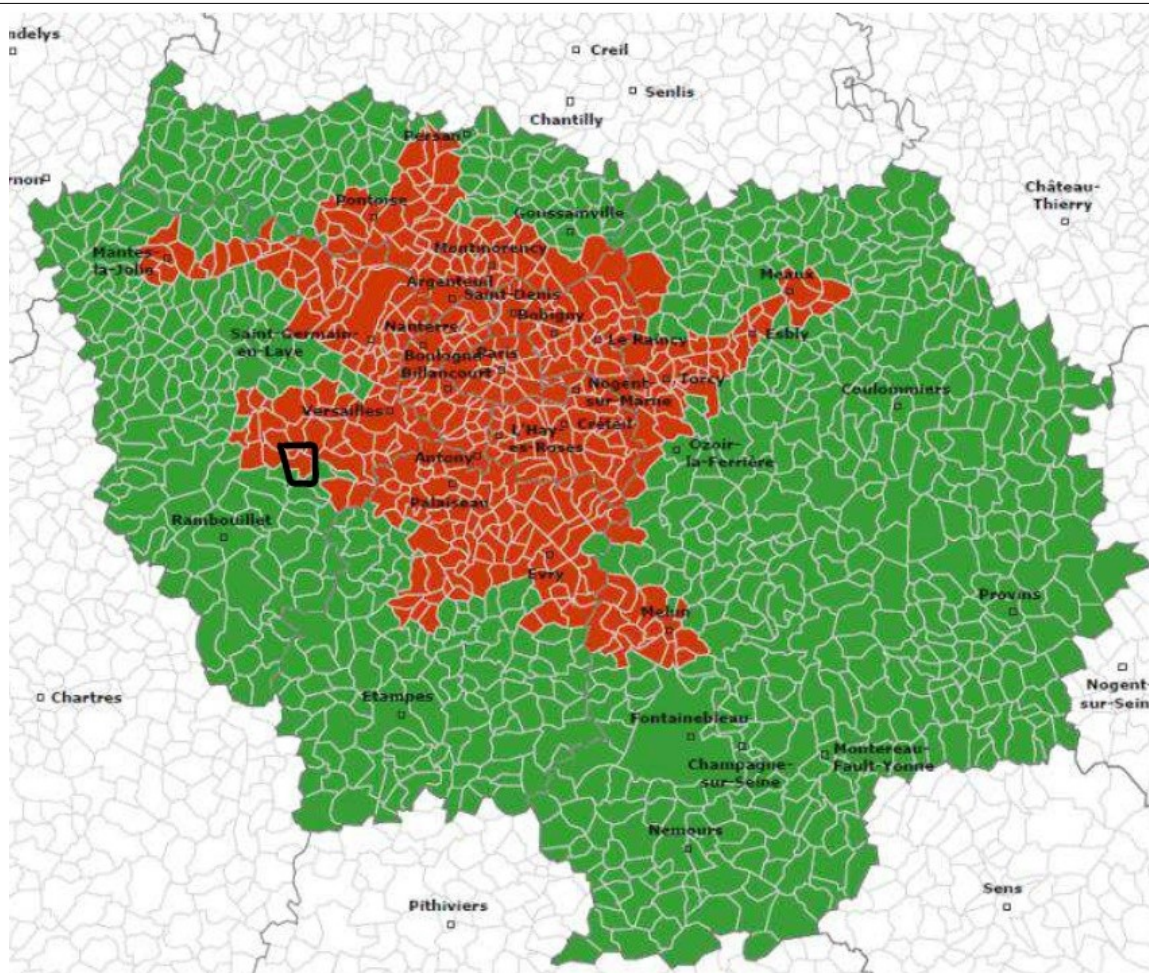
La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la thématique du Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA).

Le PPA permet de planifier des actions pour reconquérir et préserver la qualité de l'air sur le territoire (articles L222-4 à L222-7 du code de l'environnement). Il définit des objectifs à atteindre ainsi que les

mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, qui permettront de ramener les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites fixées par l'Union Européenne.

Le PPA 2018-2025 d'Île-de-France a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 31 janvier 2018.

Illustration : « Zone sensible » pour la qualité de l'air en Île de France, zoom sur le Mesnil-Saint-Denis



La prise en compte de la qualité de l'air s'inscrit dans les schémas régionaux Climat, Air et Énergie (SRCAE) instaurés par la Loi Grenelle 2 qui imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2).

L'article L121-1 du code de l'urbanisme précise que « Les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la préservation de la qualité de l'air », il est donc nécessaire que les éléments suivants figurent dans le nouveau PLU(i) élaboré :

- dans le rapport de présentation, un état de la qualité de l'air sur le territoire considéré, en particulier en matière de concentration de NO2 et de PM10, devrait être réalisé à partir des données publiques disponibles sur le site d'Airparif. Un bilan des émissions annuelles sur ce territoire (contribution des différents secteurs émetteurs) serait également à réaliser à partir des données qui figurent sur le site d'Airparif ;

- dans le PADD, l'amélioration de la qualité de l'air devrait faire l'objet d'une orientation spécifique ;
- dans le règlement du PLU, il importe d'étudier la possibilité de « limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite...) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition de la population à une mauvaise qualité de l'air ». Cette mesure s'avère notamment nécessaire pour les axes1 qui restent en dépassement des valeurs limites de NO2 ou de PM10 à horizon 2020 d'après l'évaluation menée par Airparif.

Le site de l'Association Airparif met en ligne des cartes annuelles de pollution par département et les résultats par station de mesure : <http://www.airparif.asso.fr/> (sur le site aller dans l'onglet: état de l'air)

14 - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la thématique du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Le SRHH, arrêté le 20 décembre 2017 et partiellement révisé le 28 juillet 2022, fixe pour 6 ans une stratégie régionale collective. Document de référence des acteurs franciliens de l'habitat et de l'hébergement, il constitue un cadre d'harmonisation des politiques locales pour une efficacité renforcée. Le SRHH est porteur d'une vision partagée des enjeux et des priorités de l'intervention publique en matière d'habitat et d'hébergement. Il doit susciter la mise en œuvre de réponses coordonnées, attentives aux problématiques interdépartementales et à la hauteur des besoins croissants des Franciliens.

Associant une ambition de développement économique et un impératif d'égalité et de cohésion du territoire régional, il entend favoriser l'accès à l'emploi et la mobilité professionnelle trop entravés par une insuffisance de logements à un coût abordable. Ses orientations et ses objectifs territoriaux marquent la volonté de réduire les fractures spatiales et sociales qui traversent aujourd'hui l'espace régional, afin d'aller vers plus de solidarité et d'équité territoriale. Le SRHH formalise pour cela une stratégie structurée autour de cinq priorités :

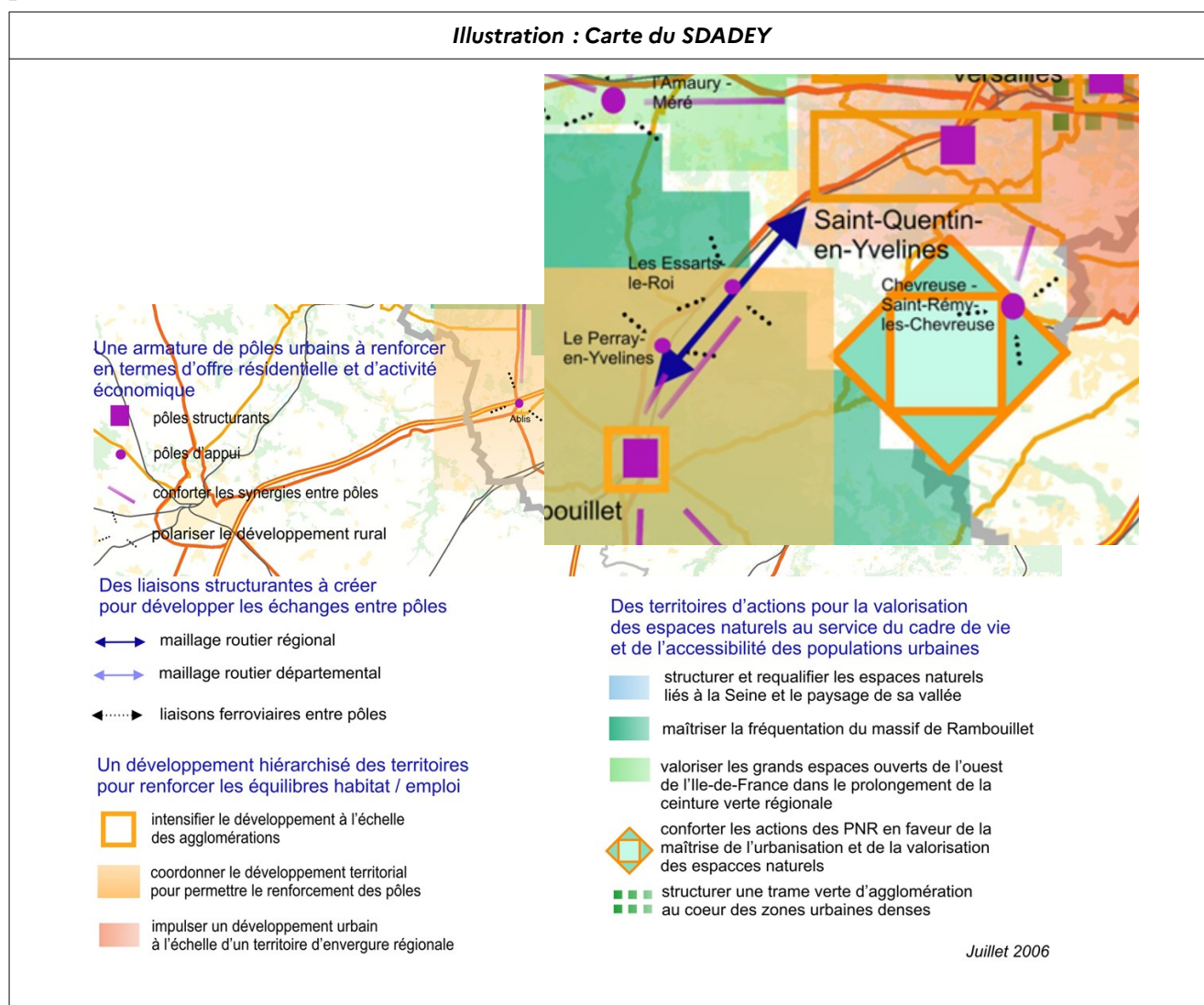
- produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins ;
- renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement ;
- favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- rénover les logements, les quartiers, et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants.

Les objectifs du SRHH, fixés à l'échelle de l'EPCI, sont issus d'une élaboration collective : ils émanent de l'ensemble des acteurs et reposent, pour leur réalisation, sur leur mobilisation conjointe. Le SRHH propose ainsi une déclinaison des objectifs de construction neuve et de production sociale, ainsi que des objectifs indicatifs en matière de rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de logements adaptés et en matière de rénovation énergétique.

Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, les programmes locaux de l'habitat, les contrats de développement territorial, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, prennent en compte le SRHH lors de leur élaboration ou de leur révision.

15 - Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)

La commune du Mesnil Saint-Denis est couverte par le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY).



<https://www.yvelines.fr/wp-content/uploads/2011/10/SDADEY-plaquette.pdf>

Approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, le SDADEY constitue le document de référence stratégique pour la mise en œuvre des politiques du Conseil Départemental concourant à l'aménagement et au développement des territoires. À ce titre, il offre en direction des communes et leurs groupements un cadre, pour la prise en compte des enjeux de développement territorial, notamment dans leurs démarches d'élaboration de PLU, d'une part, et pour la mise en œuvre des politiques départementales, dans le cadre de partenariats contractuels, d'autre part.

I.E - Opposabilité des servitudes d'utilité publique

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la présence sur son territoire de plusieurs servitudes d'utilité publique.

Une liste récapitulative des servitudes d'utilité publiques est jointe en annexe.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des **limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.**

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages , par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme.

Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont opposables au même titre que le règlement du PLU, mais applicables indépendamment des règles du PLU. Il importe d'assurer une cohérence dans le PLU avec les contraintes induites par les servitudes d'utilité publique, tant dans le choix des zones qu'à travers les prescriptions du règlement.

Les SUP sont à représenter graphiquement sur un plan général. Elles doivent l'être dans le respect de la nomenclature en vigueur (A.126-1).

L.151-43 et L.152-7 CU

Les servitudes d'utilité publique doivent figurer en annexe du PLU.

Si ce périmètre de SUP n'est pas annexé au PLU après un an, la servitude n'est plus opposable.

Le cas échéant, les périmètres où s'appliquent les servitudes peuvent être vérifiés auprès des services gestionnaires.

Avec la mise en œuvre du Géoportail de l'urbanisme (voir aussi I.C -), les gestionnaires ont l'obligation de numériser leurs servitudes au format CNIG pour leur intégration en ligne, en application de la directive Inspire, avant le 1^{er} janvier 2020.

Certains gestionnaires ont déjà produit des documents SIG, qui sont en téléchargement gratuitement :

- la DDT des Yvelines : <http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/catalogue/> en tapant « DDT-78 » dans le moteur de recherche de gauche ;

- la DRIEAT:

http://ws.carmen.developpement-durable.gouv.fr/ATOM/18/donnees_publicques_IDF.atom ;

- la DRAC : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/> .

En utilisant les données fournies sur internet pour construire son projet, le rédacteur du PLU s'engage à ne pas les altérer, ni à dénaturer leur sens.

Source :

- « les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme » du CNIG.)
- Géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>)

II - PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

II.A - Préservation des richesses patrimoniales naturelles et culturelles

II.A.1.1 - Préservation des milieux et du paysage

1 - Protection du massif forestier au regard du SDRIF

a) Espaces boisés et forestiers identifiés par le SDRIF

Le plan local d'urbanisme doit préserver l'intégrité des espaces boisés et forestiers repérés au schéma directeur de la Région Île-de-France.

b) Massifs de plus de 100 hectares et leurs lisières (SDRIF)

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la prescription du SDRIF interdisant toute nouvelle urbanisation, hors sites urbains constitués (SUC), dans la lisière des 50 mètres d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

Illustration : carte des espaces boisés et la lisière des 50m



Vous retrouverez la carte des espaces boisés et de la lisière des 50m en annexe ;

Le PLU doit donc **protéger les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sur une distance d'au moins 50 mètres.**

Les modalités de mise en œuvre de cette prescription dans le PLU sont les suivantes :

-Sur la protection réglementaire des massifs boisés de 100 hectares :

La commune est invitée à classer le massif boisé en espace naturel « N ».

De plus, il est fortement recommandé de mettre en œuvre sur le massif boisé de plus de 100 hectares la protection prévue à l'article L.113-2 du CU au titre de l'« espace boisé classé » (EBC), afin d'en assurer l'intégrité.

-Sur la protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares :

La bande de protection des 50 mètres entourant le massif boisé de plus de 100 hectares, est inconstructible.

Pour la mise en œuvre de cette orientation, la commune est invitée à classer la lisière des massifs boisés en espace naturel « N » ou « A ».

De plus, il est nécessaire de cartographier la bande de 50 m déterminée à partir de la lisière actuelle du massif sur les plans de zonage du PLU.

Par ailleurs, dans le règlement écrit, l'inconstructibilité doit être mentionnée dans les dispositions générales ou dans les dispositions spécifiques à chacune des zones concernées.

Ce principe d'inconstructibilité fait l'objet de deux exceptions listées par le SDRIF :

- la construction de bâtiment à destination agricole ;
- les sites urbains constitués (SUC).

Enfin, toute nouvelle emprise à l'intérieur de cette bande doit être refusée dès lors qu'elle conduit à une avancée de l'urbanisation en direction du massif et non à une densification du tissu urbain existant.

En savoir plus : le site urbain constitué (SUC)

Un site urbain constitué (SUC) est défini par la jurisprudence² comme un espace bâti répondant aux 3 critères suivants :

- les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées (trame viaire) ;
- la densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants, routes goudronnées, autres surfaces imperméabilisées) sont similaires à l'ensemble d'habitations le plus proche, situées hors bande des 50mètres ;
- le volume des bâtiments existants est similaire au volume de l'ensemble d'habitations le plus proche, situées hors bande des 50 mètres.

En cas de problème ou d'interrogation sur l'application de ces règles, il est recommandé de prendre contact avec les services de la DDT-78 le plus en amont possible.

c) Massif inférieur à 100 ha

Le SDRIF protège ces bois sans instauration d'une bande inconstructible de 50 mètres.

Il est conseillé d'implanter les extensions ou constructions nouvelles avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière des bois, quelle que soit leur superficie.

Le respect de cette recommandation permettra d'éviter des problèmes de sécurité et conflits avec les riverains (élagage, problèmes d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempêtes...).

2 - Protection au titre des « Espaces boisés classés » (EBC)

a) Éléments législatifs et réglementaires

Les boisements ont un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels, la variété des paysages et la qualité de vie.

Mise en œuvre de la protection au titre des espaces boisés classés (EBC)

L.113-1 et L.113-2 CU

Le classement en EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Il permet également d'anticiper la création d'un nouveau boisement. Il est souhaitable de définir au mieux le classement à réaliser afin de ne pas cibler des boisements qui pourraient être protégés par d'autres outils. Le classement systématique entraînant une perte de lisibilité, il convient de constituer un classement qui ait du sens et qui soit coordonné avec les autres dispositions de protection. La coexistence de ces différents outils réglementaires employés en fonction des types de boisements et des enjeux qui leur sont associés garantit une utilisation raisonnée et argumentée de l'EBC.

Le rapport de présentation, justifie l'arbitrage entre les différentes mesures de mise en valeur, de préservation, de conservation et de remise en état.

L'EBC doit être reporté sur les documents graphiques.

Il est recommandé de rappeler les dispositions suivantes dans la partie générale du règlement du PLU.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ainsi, en l'absence de nécessité impérative justifiée, l'espace boisé classé n'est pas souhaitable sur de « l'alignement / parc » dans les zones urbaines, car il rend impossible toute évolution autre que naturelle (impossibilité d'élargir les voies, d'implanter des parkings ou même des bancs publics).

Le classement en EBC peut concerner des zones non boisées, avec les mêmes effets que celui qui grève les espaces effectivement boisés : tout aménagement ou opération qui empêcherait la venue naturelle des bois y est interdit (fauchage, tonte de pelouse...). Le classement peut se justifier sur les terrains n'ayant pas de valeur agricole par la nécessité d'affirmer leur caractère naturel, de lutter contre l'érosion ou de préserver la qualité du paysage ou encore pour tout motif d'intérêt général que justifie la protection de l'environnement.

Suppression ou réduction d'un espace boisé classé (EBC)

La suppression ou réduction d'un espace boisé classé nécessite une procédure de révision du document d'urbanisme.

En outre, la suppression éventuelle d'un espace boisé classé en vue de réaliser un équipement public ou d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs, nécessite une justification montrant le caractère impératif de la demande au regard de l'équilibre qui doit être observé entre la protection de cet espace et les nécessités de l'urbanisation.

Dans ce cas, une étude d'incidence s'impose, montrant les conditions existantes et les conséquences qui en résulteraient en cas de déclassement sur l'environnement en général, sur les paysages, l'érosion des sols et l'équilibre naturel en particulier. L'ensemble de ces études et justifications doivent être

contenues dans le rapport de présentation qui doit également préciser les conditions dans lesquelles la demande a été formulée.

L.341-3 et L.341-7 du Code forestier

Coupes et abattages d'arbres en espace boisé classé (EBC)

Dans les bois, forêts ou parcs situés dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Or, le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (art. L.113-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, aucun défrichement ne peut donc y être autorisé. En revanche, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumises à déclaration préalable.

L.113-2 CU

Par ailleurs, la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan (en dehors des EBC), les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantation d'alignement.

b) Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

S'agissant de la commune du Mesnil-Saint-Denis

Il est nécessaire de recouvrir d'EBC tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares au titre du SDRIF.

Il est également nécessaire de matérialiser la lisière de protection des 50 m autour de ces massifs en rappelant le règlement d'inconstructibilité dans cette zone.

Il est recommandé de rappeler ces dispositions dans la partie générale du règlement du PLU.

3 - Réduction des espaces forestiers non classés

L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime

Lorsque le PLU prévoit une réduction des espaces forestiers, celui-ci ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF).

L.311-1 et L.312-1 du Code forestier

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme rappellera les articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier relatifs à la conservation des bois et forêts.

L.341-3 et L.341-7 du Code forestier

Coupes et défrichements hors espace boisé classé

Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenants à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

II.A.1.2 - Préservation des milieux aquatiques et zones humides

L.210-1 du Code de l'environnement

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

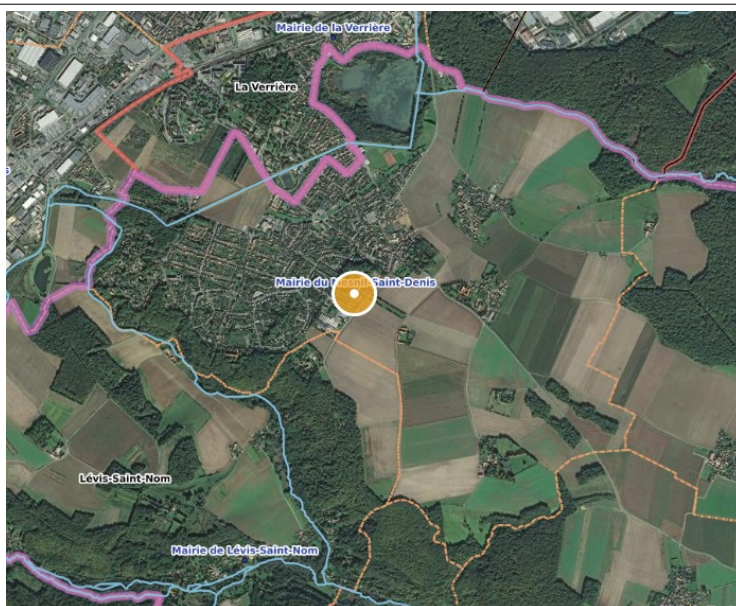
1 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027)

Le PLU est un relais majeur pour assurer l'intégration des enjeux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie le plus en amont possible de la réalisation des aménagements et pour garantir un aménagement du territoire compatible avec le bon état des eaux et des milieux aquatiques.

Il convient donc sur cette partie du territoire d'identifier les masses d'eau correspondantes, les objectifs et l'état actuel de ces dernières.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est traversée par les cours d'eau du Pommeret et du ruisseau le Rhodon.

Illustration : Carte des cours d'eau au Mesnil-Saint-Denis



État des lieux des masses d'eau en 2019, validé lors du comité de bassin du 4 décembre 2019 :

<http://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage/etat-des-lieux>

Le SDAGE établit également certaines dispositions visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et leur biodiversité. Il s'agit notamment de préserver et de restaurer les profils et formes naturels des cours d'eau de façon à ce qu'ils puissent assurer le bon fonctionnement de l'hydrosystème.

Certaines mesures sont spécifiques à chaque unité hydrographique.

Le PLU devra être compatible avec les diverses orientations et dispositions du SDAGE 2022-2027.

En savoir plus : Espace de mobilité d'un cours d'eau :

Espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.

Cette enveloppe doit inclure les zones nécessaires au maintien de l'équilibre sédimentaire et écologique de ces cours d'eau (à défaut d'analyse spécifique sur ce point, une bande de 5 m est considérée à partir de la ligne des eaux coulant à pleins bords avant débordement), en tenant compte des contraintes majeures liées aux urbanisations en place.

Il convient de noter que les aménagements réalisés dans le lit mineur et dans le lit majeur des cours d'eau (p.ex. les remblais en lit majeur de plus de 400 m²) peuvent donner lieu à des procédures loi sur l'eau, notamment au titre des rubriques du titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils sont atteints. Le cas échéant, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Sources :

- l'état initial des masses d'eau en 2013 et paramètres déclassants sur le site : <http://www.eau-seine-normandie.fr/index.php?id=7854>
- Les documents du SDAGE 2022-2027 sont consultables sur : <https://fr.calameo.com/agence-de-l-eau-seine-normandie/read/004001913e70f7f2c707c>
- les nappes d'eau souterraines en Île-de-France sur le site : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-sur-les-eaux-souterraines-r569.html>
- le portail de l'information publique sur l'eau (ressource en eau, milieux aquatiques et leurs usages, acteurs de l'eau, risques et politique publique de l'eau) sur le site : <http://www.eaufrance.fr/>
- le portail national des données sur les eaux souterraines sur le site : <http://www.ades.eaufrance.fr/>
- le portail eau France sur la normalisation et les données de références sur l'eau : <http://sandre.eaufrance.fr/>
- la contamination des eaux superficielles d'Île-de-France par les produits phytosanitaires sur le site : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/produits-phytosanitaires-r1069.html>

2 - Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement/Eau/02.-Les-Schemas-d-Amenagement-et-de-Gestion-des-Eaux-SAGE>
www.gesteau.eaufrance.fr

La commune du Mesnil-Saint-Denis est incluse dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette. À l'échelle de la commune, le PLU (L.123-1 du code de l'urbanisme) devra être compatible avec les dispositions du SAGE dont les enjeux suivants ont été identifiés :

améliorer la qualité des eaux par :

- – la réduction des impacts de la pollution d'origine urbaine, plutôt qu'agricole (fléchée par le SAGE Beauce), (les pesticides ne sont pas un facteur déclassant pour l'atteinte du bon état)
- – la réhabilitation des branchements défectueux aux stations d'épuration ;
- • améliorer la qualité des milieux aquatiques et préserver les zones humides par :

- – la préservation du lit mineur et des berges par l'interdiction de construction d'obstacles, de modification du profil en long, etc. [article 1] ;
- – l'interdiction de destruction des frayères [art. 2] lors de la réalisation des IOTA déclarés ou autorisés, sauf si objectif de restauration hydromorphologique (dont restauration de la continuité écologique) ou si projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général avec programme compensatoire ;
- – l'interdiction de destruction des zones humides [art. 3] ;
- • assurer la gestion quantitative de la ressource (disponibilité de la ressource, gestion du risque d'inondation lié à la gestion des eaux pluviales avec le principe de les retenir le plus en amont possible, de favoriser leur infiltration « à la parcelle » et à la gestion des eaux de ruissellement) ;
- • sécuriser l'alimentation en eau potable ;
- • assurer la cohérence et la mise en œuvre du SAGE.

Un courrier de la Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) du Mesnil-Saint-Denis, détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

L.131-6, L.131-7 et L.153-51

En l'absence de SCoT, si un SAGE venait à couvrir tout ou partie du territoire communal, le PLU du Mesnil-Saint-Denis doit être mis en compatibilité avant la fin de la période de trois ans, conformément à la procédure décrite aux articles L.131-7 et L.153-51 du code de l'urbanisme.

3 - Restauration de la continuité écologique des cours d'eau

a) Sur le classement des cours d'eau

L.214-17 du Code de l'environnement

Le classement des cours d'eau au titre de l'article L.214-17 du Code de l'environnement prévoit pour chaque bassin ou sous-bassin, deux listes de cours d'eau.

La commune du Mesnil-Saint-Denis n'est actuellement pas concernée par la présence d'un cours d'eau classé en liste 1 et/ou en liste 2.

Une cartographie ainsi que les arrêtés de classement des cours d'eau sont disponibles sur le site de la DRIEAT :

<http://www.drie.e-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/classement-des-cours-d-eau-du-r564.html>

S'agissant de la liste 1 :

Une liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, (liste 1) parmi ceux qui sont en très bon état écologique ou identifiés par les SDAGE comme jouant le rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau, d'un bassin versant ou dans lesquels une protection complète des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée est nécessaire.

Sur ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité

écologique. Le PLU ne peut autoriser les constructions qui pourraient rendre nécessaire la construction de barrage ou de seuils dans le cours d'eau.

Le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants, régulièrement installés sur ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux, de maintenir ou d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant ou d'assurer la protection des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée :

S'agissant de la liste 2 :

Une liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, (liste 2) dans lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.

Les propriétaires auront plusieurs solutions à leur disposition : l'arasement total ou partiel de l'ouvrage, l'ouverture des vannes, la mise en place de rivière de contournement ou d'une passe à poissons. Ces solutions peuvent nécessiter une maîtrise foncière importante. Le PLU doit veiller à maintenir les possibilités de mise en œuvre des solutions retenues par les propriétaires des ouvrages. Tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant. Sur ces cours d'eau en liste 2, les obligations de mise en conformité des ouvrages existants régulièrement installés s'appliquent à l'issue d'un délai de 5 ans après la publication des listes.

Sur les actions de restauration des cours d'eau :

En dehors de ces classements, des actions de restauration sont possibles.

Ainsi l'absence d'un classement ne signifie pas impossibilité d'action sur les ouvrages existants en faveur de l'amélioration de la continuité écologique (L.211-20 et L.214-4 du Code de l'environnement, SDAGE , plan anguille....)

Pour traiter ces points, vous pouvez consulter la plaquette sur « La restauration de la continuité écologique des cours d'eau », disponible sur le site de la DRIEAT :

http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette_depart78_cle5ff4f3-1.pdf

Sur l'assainissement et la qualité des eaux (voir aussi 2.2.2)

De manière générale, **les eaux usées constituent une source potentielle de pollutions graves**, lorsqu'elles sont rejetées dans le milieu naturel avec un traitement insuffisant. C'est pourquoi, en cohérence avec la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines, la réglementation impose le respect de normes de rejet, dans les eaux superficielles comme dans le sol et le sous-sol.

4 - Lutte contre l'artificialisation des cours d'eau

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la présence sur son territoire de deux cours d'eau, le Pommeret et le Rhodon, classés en liste 1 et/ou en liste 2.

La lutte contre l'artificialisation des milieux aquatiques associés au cours d'eau ainsi que le maintien de la ripisylve par (dispositions du **SDAGE 2022-2027**) :

- un **classement inconstructible aux abords des cours d'eau** permettra à la fois une meilleure qualité des eaux de surface et constituera un moyen de lutte contre les crues ;
- Pour rappel, en dehors d'un classement en EBC, les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet, selon l'article L. 341-3 du code forestier, dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare, fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

L.151-23 CU

- une identification comme éléments de paysage : ce dispositif permet dans le cadre du règlement du PLU d'identifier des éléments de paysage et de définir des prescriptions visant à assurer leur protection. Ainsi, lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

En fonction de leur importance, les aménagements réalisés dans le lit mineur et dans le lit majeur des cours d'eau (p.ex. les remblais en lit majeur de plus de 400 m²) peuvent donner lieu à des procédures loi sur l'eau, notamment au titre des rubriques du titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement. Le cas échéant, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Reconquérir le bon état chimique des cours d'eau implique de limiter la présence de polluant issus de l'espace urbain. Pour ce faire, il est recommandé de maintenir et développer les espaces enherbés des berges le long des cours d'eau à l'instar de ce qui est demandé aux exploitants agricoles.

Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toute construction sont interdits dans ces zones humides.

5 - Lutte pour la préservation et la restauration des Zones humides

a) Éléments législatifs et réglementaires

En savoir plus : Définition des zones humides

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

L.211-1 du CE

La loi portant création de l'Office français de la biodiversité (loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019) a modifié la définition des zones humides (article L.211-1-1° du code de l'environnement) et a pour effet de revenir à la situation antérieure à la décision du Conseil d'État du 22 février 2017 « arrêt Bertrand ».

Ainsi les critères relatifs :

- ✓ au type de sol (hydromorphe),
- ✓ au type de végétation (hygrophile),

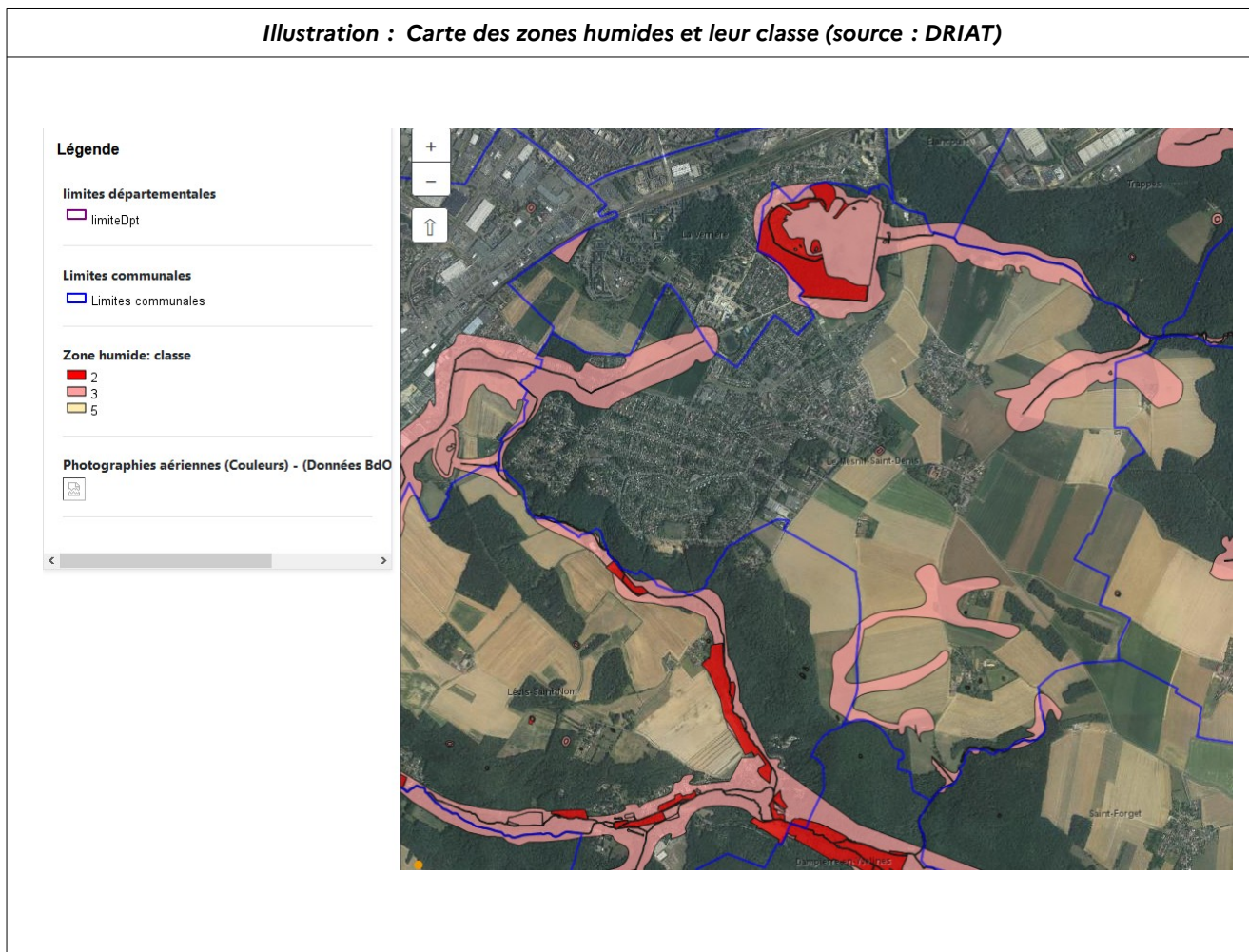
sont de nouveau pris en compte de manière alternative (et non plus cumulative).

Ces critères sont donc à prendre en compte lors de la réalisation de projets ou de documents d'urbanisme qui seraient soumis à une procédure administrative préalable, en particulier d'autorisation environnementale ou de déclaration « loi sur l'eau », et qui affecteraient des zones humides.

b) Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

La commune du Mesnil-Saint-Denis possède des zones humides de classe 2 (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute) et 3 (forte probabilité de présence d'une zone humide). Toutefois ces données ne sont pas exhaustives.

Illustration : Carte des zones humides et leur classe (source : DRIAT)



En savoir plus : classes de zones humides

Classe 1 : désignant les zones humides avérées et délimitées au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement,

Classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté utilisé pour caractériser les zones de classe 1 :

- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.

Classe 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Classe 4 : Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.

Classe 5 : Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Pour en savoir plus sur la typologie des zones humides :

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/CARTE13.map>

En savoir plus : Rôle des zones humides

Les **zones humides** ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau. De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées.

Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

c) Mode de prise en compte dans le document d'urbanisme

Ainsi, le PLU doit veiller à :

- **l'identification** : le diagnostic environnemental du PLU s'attachera à caractériser les zones humides en décrivant leur fonctionnalité biologique mais aussi paysagère, surtout dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Il n'existe pas d'inventaire exhaustif cependant ce diagnostic peut s'appuyer utilement sur la carte d'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides (publiée par la DRIEAT à l'adresse ci-dessus et dont un extrait est reproduit en annexe/ci-dessous). Elles déclinent en cinq classes une connaissance hétérogène des zones humides en Île-de-France.

Pour certaines enveloppes, les limites et le caractère humide des zones identifiées sont à vérifier. Cette carte doit être affinée et amendée par des données locales (données des CLE pour les collectivités couvertes d'un SAGE, études ZH des PNR,...), des études de terrain sont le meilleur moyen de confirmer les éléments recueillis bibliographiquement.

- **la protection** : les ZH identifiées par le diagnostic environnemental doivent bénéficier d'un repérage graphique (zone N, zonage indicé, protection définie aux articles L.113-29 et L.113-30 du CU...) accompagné de prescriptions au règlement écrit veillant à interdire et/ou limiter l'urbanisation dans ces secteurs afin d'éviter leur dégradation voir leur disparition.

Exemple : le règlement peut interdire les imperméabilisations du sol ou des rives, (sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives), les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu) et le comblement des rus. De même la mise en eau, les assèchements, excavations, le drainage, plantations massives peuvent être proscrits. Il peut également prévoir que les travaux d'entretien soient conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- Le SDAGE prévoit également qu'aucun aménagement conduisant directement ou indirectement à la régression de ces sites ne puisse être autorisé.
- Le PLU doit prévoir des mesures de protection concernant les zones humides de classe 1 et 2, notamment par la mise en place d'un zonage approprié. Les EBC qui feraient obstacle à l'entretien, la gestion ou la restauration doivent être évités ;

Il est conseillé également de vérifier le caractère non humide des zones de classe 3. En absence de mesure de protection, les projets de construction soumis à des procédures au titre de la loi sur l'eau peuvent être retardés, ou rendus impossibles.

- **la restauration** : sur des secteurs particuliers préalablement identifiés, des OAP peuvent être définies pour prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, « notamment pour mettre en valeur l'environnement ».

Exemple : définir le principe de travaux et d'aménagement nécessaire à la restauration écologique d'une zone humide, conciliant à la fois le bon fonctionnement de l'environnement et le maintien d'activités de loisirs (possibilité de déterminer le principe de création de chemin stabilisé permettant de canaliser la fréquentation du public et limiter le piétinement des zones sensibles), ainsi que le développement d'actions pédagogiques (installation d'observatoires et de panneaux d'information). L'article R.151-12 du code de l'urbanisme permet de définir dans le règlement un résultat à atteindre de façon qualitative, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Les aménagements prévus dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure décrite dans la loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils sont atteints.

Ces dispositions réglementaires, ainsi que celles découlant de la mise en adéquation avec le SDAGE 2022-2027 ne relèvent pas du champ de compétence du PLU mais peuvent y figurer à titre de rappel.

d) Éléments d'information

En savoir plus : Les risques contentieux en cas de mesures ERC insuffisantes

L.211-1; L.110-1;L.163-1 du CE

Depuis l'entrée en vigueur de la loi portant création de l'Office français de la biodiversité, tout acte pris après l'entrée en vigueur de cette disposition et n'en tenant pas compte serait fragile en cas de contentieux. En effet, il existe un risque d'annulation lié au vice de procédure et un risque de réformation de l'acte lié à l'insuffisance des prescriptions de nature à protéger les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Enfin, si les mesures ERC prescrites s'avéraient insuffisantes, le juge pourrait soit modifier l'acte, soit demander au préfet de compléter son arrêté, sachant que le risque d'annulation ne peut être totalement écarté dans les cas où le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, le juge pouvant considérer que les prescriptions ne protègent pas suffisamment les intérêts mentionnés à l'article L.211-1. Aussi, il convient que toute décision prise à compter du 27 juillet 2019 intègre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires au regard des zones humides impactées par le projet selon la définition de la loi.

Par ailleurs, l'annulation de l'acte est également encourue pour vice de procédure dès lors que l'étude d'impact (surface de zones humides impactées erronée) et l'information du public auraient été insuffisantes, lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale. À noter que pour ce type de projet, en cas de contentieux, le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact et de l'information du public est la cause de nombreuses annulations prononcées par le juge administratif.

Quels que soient les enjeux, il convient d'informer les conseils municipaux, ainsi que les pétitionnaires du changement de réglementation susceptible de nécessiter une réévaluation de l'impact de leur projet sur les zones humides, et des risques encourus en cas de maintien d'un dossier insuffisant.

La séquence « éviter, réduire et compenser » :

https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Th_%C3%A9ma%20-%20La%20s%C3%A9quence%20%C3%A9viter%20r%C3%A9duire%20et%20compenser.pdf

II.A.1.3 - Périmètres de préemption institués pour la préservation des milieux

1 - Périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)

La commune du Mesnil-Saint-Denis n'est pas concernée par le périmètre régional d'intervention foncière.

En savoir plus : Définition du PRIF

Un **PRIF** est un engagement partenarial explicite entre une commune, l'Agence des Espaces Vertes et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité. La commune veillera à faire évoluer le PLU en cohérence avec la destination forestière, naturelle ou agricole du PRIF, de façon à éviter le mitage et les usages contraires aux objectifs de protection et de mise en valeur durable.

2 - Espace Naturel Sensible (ENS)

Les espaces naturels sensibles (ENS) des départements représentent un outil de protection des espaces naturels car ils permettent l'acquisition foncière ou la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics. Ils ont pour but de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel (L113-8).

La commune du Mesnil-Saint-Denis n'est pas concernée par la présence sur son territoire d'ENS. Pour connaître les périmètres de préemption instaurés en vue de la constitution d'un futur ENS, nous vous conseillons de vous rapprocher du CD-78.

L.113-8 à L.113-9 CU et R.151-52 CU

En savoir plus : Protection de l'environnement au niveau départemental

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Pour mettre en œuvre cette politique, le département dispose de trois procédures réglementaires : zones de préemption, espaces boisés classés (EBC) et périmètre de protection des espaces agricoles et périurbains. Afin de financer ses actions il peut instaurer une part départementale de la Taxe d'aménagement.

II.A.2 - Préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques

Pour des raisons culturelles et éthiques, mais également pour des raisons économiques de long terme, les collectivités doivent porter une attention toute particulière à la protection de la biodiversité tant animale que végétale.

II.A.2.1 - Équilibres biologiques et continuités écologiques

1 - Trame verte et bleue (TVB)

a) Éléments législatifs et réglementaires de la TVB

L.371-1 du Code de l'environnement

Les trames verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.

À cette fin, ces trames contribuent notamment à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels, à identifier, préserver et relier les espaces importants par des corridors écologiques, à préserver les zones humides, à améliorer la diversité des paysages.

Il s'agit donc de constituer une infrastructure écologique qui permette la connexion nécessaire à la survie des espèces, intégrant les espaces protégés, des espaces d'intérêt majeur en même temps que les espaces de biodiversité ordinaire.

Au-delà des objectifs écologiques, la TVB contribue à la qualité du cadre de vie des habitants en milieux urbains. Les espaces végétalisés qui la constituent, forment des lieux de loisirs et de nature accessibles. Elle peut, en outre, participer à l'amélioration de la qualité de l'air et des cours d'eau et à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains. Elle augmente ainsi l'attractivité du territoire et constitue un facteur d'acceptation d'une certaine densité.

b) Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par cette problématique.

Les éléments constitutifs de la TVB sont :

- Les continuités écologiques repérées dans le SRCE ;
- Les principes de liaisons multi-fonctionnelles édictées par le SDRIF ;
- Les réservoirs de biodiversité.

En savoir plus : la trame verte et bleue (TVB)

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques.

Ces continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité représentent des espaces avec un caractère remarquable ou un grand potentiel en matière de diversité biologique. Ils peuvent à ce titre déjà faire l'objet de protections environnementales ou d'inventaires particuliers (Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de biotope, ...). Les corridors écologiques sont formés par les voies de déplacement empruntées par les espèces et relient les réservoirs de biodiversité. Ils sont linéaires ou discontinus, seule importe leur fonctionnalité.

La composante verte comprend des espaces naturels importants, dont des espaces protégés, des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels, de formations végétales linéaires ou ponctuelles et des surfaces en couvert environnemental permanent comme les bandes enherbées ou les forêts alluviales.

La composante bleue est constituée des cours d'eau, partie de cours d'eau ou canaux et des zones humides particulièrement importantes pour la préservation de la biodiversité.

c) Les continuités écologiques repérées dans le SRCE

Illustration : Département des Yvelines – Trames bleues et vertes



Le Mesnil-Saint-Denis

- 4 Couches du SRCE
- Réservoirs de biodiversité
 - Liaisons d'intérêt en milieux urbains
 - Corridors arborés
 - Corridors calcaires
 - Secteurs d'intérêt en milieux urbains
 - Corridors herbacés
 - Milieux humides
 - Corridors alluviaux multitrames
 - Secteurs de mares et mouillères
 - Mosaïques agricoles
 - Liaisons d'intérêt en milieux urbains

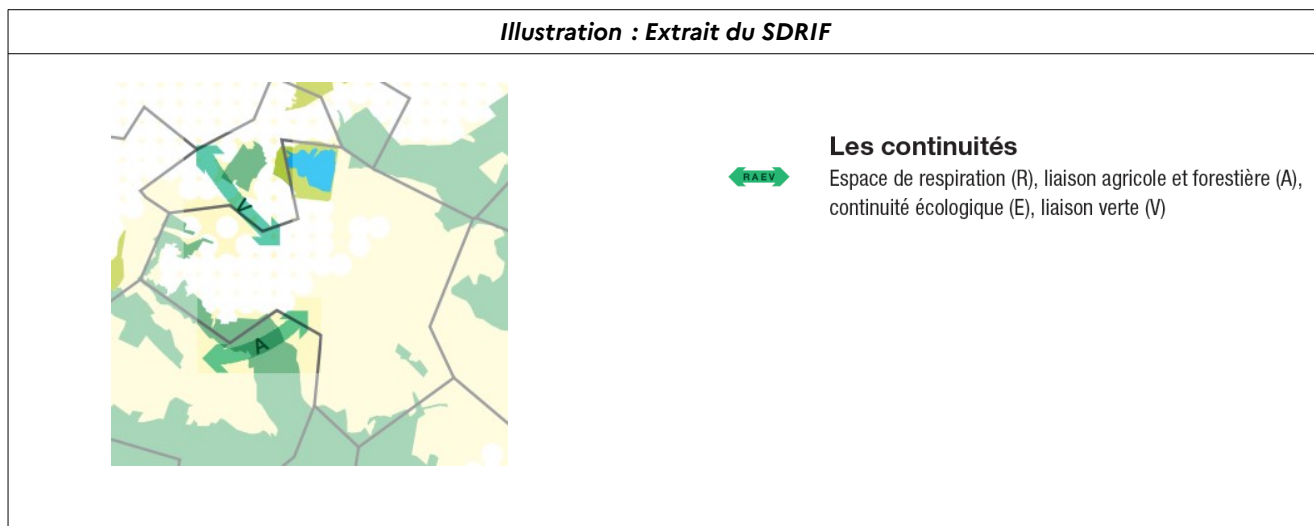
d) Les principes de liaisons multi-fonctionnelles édictées par le SDRIF

Le SDRIF introduit des principes de liaisons fonctionnelles de plusieurs natures :

- les espaces de respiration, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage ;
- les continuités écologiques, qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité ;
- les liaisons agricoles et forestières, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux ;
- les liaisons vertes, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural.

Ces espaces sont à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. Ils confortent l'organisation générale et les différentes fonctions des espaces ouverts.

Illustration : Extrait du SDRIF



e) Les réservoirs de biodiversité

Les espaces suivants sont à considérer comme éléments constitutifs de la TVB en tant que réservoirs de biodiversité :

- Sites Natura 2000 ;
- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;

f) L'objectif de préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

L.151-5 et L.151-25 CU

Le PLU doit être en conformité avec les continuités écologiques repérées dans le SRCE et le SDRIF, qui peuvent être complétées et précisées par des informations recueillies au niveau local, au moyen par exemple de recherches bibliographiques des études existantes, consultations d'associations locales, données de conservatoires, enquêtes auprès des habitants, analyses spécifiques de terrain, photo-interprétation...

Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. En outre, le contrôle des PLU est renforcé sur ce point.

Outre les réservoirs de biodiversité mentionnés ci-dessus, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la TVB doivent être identifiés dans les documents graphiques du PLU conformément à l'article R.151-43 du CU et si nécessaire faire l'objet de dispositions permettant de les pérenniser : zonage approprié, recensement au titre de l'article L.151-23 du CU, dispositions réglementaires spécifiques.

Le territoire du Mesnil-Saint-Denis dispose d'une responsabilité particulière liée à sa position au sein d'un réservoir de biodiversité, repéré par le SRCE, de la présence d'une trame herbacée devant être préservée. Les zones humides situées au centre de la commune sont également des milieux intéressants à préserver. Enfin, il conviendra de préserver les lisières agricoles le long des boisements de plus de 100 ha, situées sur les principaux corridors arborés.

g) Modalités de mise en œuvre dans un PLU

Les éléments de la TVB doivent être identifiés et justifiés dans l'État Initial de l'Environnement, le PADD et les documents graphiques.

Les continuités écologiques sont prises en compte par le PLU notamment par :

- le **rapport de présentation** : éléments de diagnostic, enjeux de continuités, justification de la prise en compte dans les différentes pièces du PLU...
- le **PADD** : orientation sur la préservation des réservoirs et des corridors, sur le paysage et le cadre de vie, identification des enjeux liés aux continuités écologiques, matérialisation cartographique...
- les **orientations d'aménagement et de programmation** : mise en valeur de l'environnement, préservation d'un corridor dans une zone à urbaniser, norme de plantations, développement de la nature en ville, des mesures spécifiques de protection et de mise en valeur des continuités écologiques, mesures spécifiques de protection et de mise en valeur des continuités écologiques (article L.151-6-2 CU), etc.
- le **règlement** permettra de suggérer des prescriptions particulières au zonage dans l'objectif de préserver ces zones : interdiction de remblaiement d'excavations existantes, perméabilité des clôtures, inconstructibilité totale de certains secteurs, limitation de secteurs pouvant accueillir des constructions en zone agricole, permission de terrasses et murs végétalisés, organisation des espaces libres et plantations, pourcentage d'espaces verts et/ou perméables...
- le **zonage** : indice spécifique pour les zones N ou A afin d'être plus strict sur les occupations du sol, utilisation de l'article L.151-23 (éléments de la TVB : protection de haies, mares, arbres, espaces en zones urbaines...), choix de continuité de zonages en EBC...

Le PLU doit préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser (ERC) les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du PLU, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

h) Éléments d'information

La « trame verte et bleue », ses enjeux et les moyens de la préserver sont décrits sur Internet :

- <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/trame-verte-et-bleue-r31.html>
- <http://www.trameverteetbleue.fr/>

- L'Agence régionale de la biodiversité (ancien Natureparif) propose un guide de lecture https://www.arb-idf.fr/sites/arb-idf/files/document/ressources/natureparif_guide_lecture_srce_web.pdf ainsi qu'un guide de prise en compte du SRCE dans les documents d'urbanisme https://www.arb-idf.fr/sites/arb-idf/files/document/ressources/srce2013_guide_urbanisme_natureparif_mai2015.pdf

2 - Prise en compte de la nature dite « ordinaire »

Au-delà de la préservation de la biodiversité dans les espaces naturels remarquables, la TVB a pour objectif d'assurer la conservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire.

L'atteinte de cet objectif implique donc également une meilleure prise en compte de la nature dite « ordinaire » (fossés, haies, talus, friches, espaces verts...). En effet les zones de développement de flore et faune communes sont fortement utiles aux corridors de liaison entre les zones abritant des espèces patrimoniales ou entre des zones dans lesquelles certaines espèces peuvent se reproduire ou s'alimenter.

Il est donc important de noter que si tout ou partie du territoire communal n'est concerné par aucun zonage particulier au titre de la protection de la nature, cela ne signifie pas une absence d'enjeu. Il peut, tout de même, s'agir de milieux naturels, boisements, bosquets ou mares constituant des réservoirs de biodiversité. Il relève de la responsabilité de la collectivité d'identifier ces milieux et de déterminer les mesures adaptées pour assurer leur préservation.

Le SINP (Système d'information sur la Nature et le Paysage) constitue une base de données des études faunistiques et floristiques écologiques réalisées sur le territoire.

Il est disponible à l'adresse suivante : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

II.A.2.2 - Périmètres de sauvegarde de la biodiversité

Les zonages périmètres listés ci-dessous, outre le fait qu'ils puissent correspondre à des éléments constitutifs de la TVB, doivent faire l'objet d'une attention particulière du fait de leur statut propre

1 - Zone Natura 2000

L.414-1 et suivants du Code de l'environnement

http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Nature_et_Biodiversite.map

Consulter la liste et les fiches des sites Natura 2000 d'Île-de-France :

<https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/listeSites>

Le territoire communal est concerné par une zone Natura 2000 au titre de la directive « Oiseaux ».

Si un site Natura 2000 n'entraîne ni servitude d'utilité publique ni interdiction particulière, le PLU doit contenir les dispositions et les mesures appropriées de préservation de l'état des sites afin d'éviter toute détérioration des habitats et perturbation des espèces (zone naturelle ou agricole avec ou non un classement en EBC pour les boisements en fonction de la gestion préconisée dans le document d'objectifs). Le PLU doit s'assurer de la compatibilité entre la vocation d'aménagement attribuée à un secteur et la conservation du patrimoine naturel visé par Natura 2000.

Illustration : carte de zone Natura 2000 au Mesnil-Saint-Denis (source : DRIEAT)



Le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale stratégique, conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 transposant la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 sur l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme et modifiant le Code de l'urbanisme (voir p.12 Évaluation environnementale du PLU).

Si la collectivité estime que son projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur ces sites, le rapport de présentation doit en inclure la justification.

De même, tout projet de construction, situé ou non dans le site Natura 2000, susceptible d'affecter de façon notable les habitats naturels et les espèces présentes sur ce site, doit faire l'objet d'une évaluation des incidences.

En savoir plus : Qu'est-ce qu'un site Natura 2000 ?

Les sites Natura 2000 sont des sites naturels terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Le constat de la dégradation des milieux naturels sur le territoire des États-membres a conduit l'Union européenne à adopter deux directives qui définissent deux types de zones Natura 2000, qui sont :

- les Zones de Protections Spéciales (ZPS) définies par la directive 79/409/CEE du 30 novembre 1979 dite « Oiseaux ». Elles visent la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux rares ou menacés à l'échelle européenne ;
- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou SIC (site d'intérêt communautaire) de la directive 92/43/CEE dite « Habitat ». Elles visent la protection des habitats naturels remarquables des espèces animales et végétales figurant dans les annexes de la directive.

Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable le maintien à long terme, des habitats naturels et des populations des espèces de faune et/ou de flore sauvages qui ont justifié leur désignation.

Avant tout projet d'aménagement ou changement d'utilisation du sol sur ces sites, il convient de prendre les précautions nécessaires. L'avis de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT) est utilement recherché.

Les ZNIEFF n'étant pas un inventaire exhaustif des espaces naturels remarquables, il convient de compléter la connaissance de ces milieux naturels au travers du diagnostic et de l'analyse du territoire et de les pérenniser par un zonage et un règlement appropriés, au titre de l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme.

La présence d'une ZNIEFF est prise en considération par les juridictions administratives et le Conseil d'État pour apprécier la légalité d'un acte administratif, surtout s'il y a présence d'espèces protégées au sein de cette ZNIEFF. En effet, la présence de ces espèces protégées entraîne l'application de l'article L.411-1 du CE qui pose, en principe, une interdiction de destruction de l'espèce considérée et de ses habitats.

Source :

Les informations concernant les ZNIEFF sont consultables sur le site Internet dédié :

<http://www.inpn.mnhn.fr/synthese/statistiques-znieff>

3 - Inventaire du patrimoine naturel

L'inventaire du patrimoine naturel ne se limite pas à prendre en compte les zonages de référence (Natura 2000, ZNIEFF, parcs nationaux, réserves nationales, arrêtés de protection du biotope, espaces naturels sensibles...). Les recensements, les études, les observations des associations locales, des naturalistes ou d'experts, déjà réalisés sur le territoire communal sont des sources qui peuvent enrichir le diagnostic du PLU, et ainsi préserver au mieux les milieux naturels.

II.A.3 - Protection des sites et du patrimoine culturel et paysager

II.A.3.1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les Français sont sensibles à la qualité paysagère de leur environnement, critère dont sept Français sur dix tiennent compte pour choisir leur lieu de résidence.

En prenant le parti d'une gestion respectueuse de ses lieux d'intérêt patrimonial, le rédacteur de PLU reconnaît leur caractère culturel et l'intègre pleinement aux autres dimensions (économique, sociale et écologique) du développement durable. L'affirmation de l'identité culturelle d'une collectivité, reflétée par la qualité de ses lieux de vie et l'architecture de ses bâtiments, contribue non seulement à sa conscience d'elle-même et à son bien-être mais également largement à son rayonnement.

Source : Base de données architecture et patrimoine :

<http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>

1 - Approche paysagère

La loi « Paysages » du 8 janvier 1993 imposait déjà un volet paysager dans les documents d'urbanisme et prévoyait l'organisation du PLU sur trois dimensions principales :

- les caractéristiques physiques : fondements géographiques et historiques de la constitution des paysages. Il s'agit d'identifier les différentes unités de paysage (rurales ou urbaines), et de déterminer les éléments remarquables et structures paysagères qui peuvent être végétales ou minérales, ainsi que la volumétrie du bâti ;
- l'analyse des perceptions sensibles : il s'agit d'identifier les points ou axes de vue qui offrent au regard des portions de territoire, et qui par ce fait deviennent sensibles. Cela peut être une route, une voie ferrée, une entrée de ville, un belvédère, etc. Leur localisation permet d'établir la carte des espaces à forte sensibilité paysagère, les cônes de vue ;
- l'étude des représentations sociales et culturelles : pour identifier les éléments et espaces participant de la valeur paysagère du territoire.
-

La loi n°2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages promulguée le 8 août 2016 consacre désormais la notion de paysage telle que définie par **la Convention européenne du paysage du 20 octobre 2000** dite « Convention de Florence ». Elle insiste sur le passage d'une logique de protection des paysages remarquables vers une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi de 1993. La loi généralise l'élaboration d'atlas de paysages au niveau de chaque département, précise la notion d'objectifs de qualité paysagère et instaure un régime de protection pour les allées et alignements d'arbres.

L'approche paysagère n'a ainsi pas pour unique but de protéger les sites d'exception, elle prend en compte l'ensemble des paysages dans toute leur diversité :

- les paysages remarquables,
- les paysages du quotidien,
- les paysages dégradés.

Une approche paysagère permet donc de localiser et d'identifier des structures et des éléments de paysages caractéristiques ou remarquables. Aussi des secteurs paysagers à l'intérieur d'un secteur agricole naturel ou urbain pourront être soumis à une réglementation particulière du fait de leur grande sensibilité paysagère.

Par ailleurs une bonne gestion des paysages « du quotidien », garantit l'accès de tous à un cadre de vie de qualité.

Le PLU doit tenir compte de la qualité des paysages, de l'environnement et du patrimoine bâti à travers un diagnostic précis du territoire.

Différents outils de connaissance et de préservation du patrimoine et des paysages sont décrits ci-dessous. Les protections détaillées peuvent être mises en œuvre au travers du plan de zonage et des prescriptions réglementaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.

La DRIEAT a réalisé un guide de « prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme » :

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-pour-la-prise-en-compte-du-paysage-dans-les-a1492.html>

2 - Éléments paysagers et patrimoniaux remarquables

<https://www.pop.culture.gouv.fr/>

L'inventaire général du patrimoine culturel, constitué en 1983, fournit une première base de données qui peut être mise à jour et complétée. Il conviendra de bien identifier ces édifices et ces jardins et de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

L.151-19 CU

Le PLU 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. »

L.151-23 CU

Le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».

Un diagnostic détaillé, identifiant les éléments de paysage et de patrimoine actuellement non protégés formellement mais à préserver est donc utile pour conduire à une réelle préservation.

La protection se traduit dans le PLU par une identification d'éléments au plan de zonage associée à des prescriptions réglementaires (règlement ou document en annexe du PLU). Des orientations d'aménagement peuvent également aider à garantir le respect de la qualité des constructions dans les secteurs les plus sensibles.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.113-2 (espace boisé classé).

3 - Modalités de mise en œuvre dans un PLU

a) Modes de prise en compte dans le corps du document d'urbanisme

Dans le rapport de présentation, les périmètres de sauvegarde de la biodiversité doivent être pris en compte dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

R.151-1 CU

Dans le règlement, doivent être intégrées les mesures conservatoires prévues pour les Réserves biologiques en forêt publique et/ou les sites Natura 2000, ainsi que celles contenues dans l'arrêté d'agrément de la réserve naturelle régionale et/ou l'arrêté de protection du biotope et/ou l'inventaire ZNIEFF et/ou l'inventaire ZICO.

b) Modalités de mise en œuvre en zone A et N

Le règlement et la délimitation des zones peuvent s'attacher à préserver les structures remarquables du paysage rural (relief, bois, prairies, haies, arbres...) et à assurer leur pérennité.

Les perspectives et vues lointaines vers (et depuis) les principaux points d'intérêt paysager (église, continuités agricoles,..) peuvent être répertoriées et retranscrites dans les documents graphiques et écrits du PLU. La délimitation du zonage peut en tenir compte de manière à éviter des implantations ou aménagements qui contrediraient ces vues proches ou lointaines.

Il serait envisageable d'étudier les possibilités d'évolution des bâtiments agricoles anciens (changements possibles d'affectation), leurs possibilités d'extension, et notamment d'insertion paysagère des bâtiments autorisés tels que ceux liés à l'exploitation agricole.

c) Modalités de mise en œuvre en zone U et AU

Le règlement et la délimitation des zones peuvent s'attacher à valoriser et à préserver les structures générales du bâti en matière d'implantations, formes et volumes, matériaux, mises en œuvre et teintes, proportions et dimensions des percements, simplicité des clôtures.

Il serait souhaitable que le règlement comporte un volet spécifique à la réhabilitation du bâti ancien et qu'il ne comporte pas d'ambiguïté sur l'aspect des matériaux envisageables notamment en couvertures (impact paysager très fort), façades, menuiseries et clôtures.

L'introduction de techniques nouvelles liées aux énergies renouvelables peut être prévue dans le règlement, en orientant vers une intégration architecturale tenant compte des caractéristiques des paysages et du bâti existant ou environnant.

d) Modalités de mise en œuvre dans les espaces de transitions

Il convient de soigner l'insertion des zones urbanisées dans l'ensemble du paysage dans lequel celles-ci prennent place.

Ainsi des zones de transition paysagère peuvent être définies, y compris pour les secteurs à urbaniser, afin d'assurer une intégration réfléchie des constructions et autres aménagements, notamment en situation de frange urbaine ou d'entrée de bourg.

Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (L.151-7 7° CU).

4 - Atlas des Paysages

La commune fait partie de l'unité paysagère des vallées et plateaux de Chevreuse. La collectivité est invitée à prendre en compte les enjeux identifiés dans l'atlas des paysages.

L.350-1-B du Code de l'environnement

L'atlas de paysages des Yvelines de février 2016, présentant de nouveaux outils par rapport à la version de 1992, constitue un outil utile à l'identification des enjeux et caractéristiques du ou des paysages caractérisant le territoire.

Sources :

<http://www.paysages.yvelines.developpement-durable.gouv.fr/>

atlas des paysages du département des Yvelines

<https://www.atlas-paysages-yvelines.fr>

un guide pratique intitulé « La DDT à vos côtés » disponible sur le site de la préfecture des Yvelines :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Relations-avec-les-collectivites-locales/La-DDT-des-Yvelines-a-vos-cotes-guide-pratique>

(Ce guide comporte une fiche sur le paysage susceptible d'apporter des informations générales et réglementaires utiles.)

II.A.3.2 - Patrimoine culturel - Patrimoine paysager

1 - Sites classés et sites inscrits

Le code de l'environnement (Titre IV, Articles L.341-1 et suivantes) prévoit deux niveaux de protection : l'inscription et le classement.

a) Éléments législatifs et réglementaires

Conformément aux articles L.341-1 à L.341-22 et R.341-1 à R.341-31 du code de l'environnement, les sites inscrits et classés ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt certain au regard des critères prévus par la loi (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque). Le classement offre une protection renforcée en comparaison de l'inscription, en interdisant sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier l'aspect du site.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet soit de la ministre chargée des sites après consultation de la commission départementale de la nature des sites et des paysages, préalablement à la délivrance des autorisations. Si la présence d'un site classé vaut présomption d'inconstructibilité au motif du maintien en état des lieux, cette présomption ne peut en aucun cas être transformée en un principe réglementaire d'inconstructibilité. Le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer l'inconstructibilité ni d'interdire toute activité économique dans le périmètre du classement mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux à démolition qui sont soumis à un avis conforme.

En savoir plus : sites classés et inscrits

<https://www.ecologie.gouv.fr/politique-des-sites>

*En dehors du patrimoine bâti, peuvent être également **classés ou inscrits** des espaces ou des formations naturelles remarquables dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).*

b) Éléments spécifiques à la collectivité territoriale : Monuments historiques et/ou naturels, classés et/ou inscrits

Monuments et édifices historiques, classés et/ou inscrits

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

La commune du Mesnil-Saint-Denis compte les édifices classés (servitudes AC1) suivants :

a) Monuments historiques situés sur le territoire communal (servitude AC1)

- **Château du Mesnil** : inscription par arrêté du 4 janvier 1947.



- **Domaine des Ambésis**, sis au hameau des Grands Ambésis : inscription par arrêté du 21 janvier 1997.



b) Monuments historiques situés en dehors de la commune mais dont les périmètres de protection affectent le territoire communal-Abbaye de Notre Dame de la Roche

- **Abbaye de Notre Dame de la Roche** à Lévis-Saint-Nom : inscription par arrêté du 28 octobre 1926.

- **Parc de l'ancien château de la Verrière** à la Verrière : inscription par arrêté du 11 juillet 1945..

En savoir plus : Monuments classés

Sont **classés parmi les monuments historiques** « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». C'est le plus haut niveau de protection.

Monuments et sites naturels, classés et/ou inscrits

La commune du Mesnil-Saint-Denis compte les monuments naturels classés (servitudes AC2) suivants :

Vallée de Chevreuse : inscription par arrêté du 07 juillet 1980.

La commune du Mesnil-Saint-Denis compte les monuments naturels inscrits (servitudes AC2) suivants :

Vallée de Chevreuse : inscription par arrêté du 08 novembre 1973.

Un courrier de la direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC-IdF) détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

c) Modalités de mise en œuvre dans le PLU des monuments, sites et édifices classés et inscrits

Les sites classés et les sites inscrits doivent être pris en compte dans les options d'aménagements choisies dans le PLU. La collectivité veillera à faire figurer dans l'annexe des servitudes d'utilité publique opposables aux tiers dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la servitude, le périmètre du site inscrit et du site classé.

L.612-1 du code du patrimoine

« Pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien, un plan de gestion comprenant les mesures de protection, de conservation et de mise en valeur à mettre en œuvre est élaboré conjointement par l'État et les collectivités territoriales concernées, pour le périmètre de ce bien et, le cas échéant, de sa zone tampon, puis arrêté par l'autorité administrative. »

- Chaque monument historique inscrit ou classé est doté d'un **périmètre de protection de 500 mètres**, valant servitude d'utilité publique (AC 1).
- L'élaboration du PLU peut être l'occasion de créer des **périmètres de protection modifiés** en meilleure adéquation avec la réalité du terrain et ses éventuelles évolutions. Les périmètres modifiés ou adaptés établis avant le 09 juillet 2016 et le périmètre délimité par le décret du 15 octobre 1964 fixant le périmètre de protection des domaines classés de Versailles et de Trianon deviennent de plein droit des périmètres délimités des abords au sens du premier alinéa du II de l'article L.621-30 du code du patrimoine.

II.A.3.3 - Archéologie

La commune comporte sur son territoire des zones de sensibilité archéologique. Un courrier ainsi qu'une carte de la direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France - Service régional de l'archéologie (DRAC-IdF / SRA) détaillant et complétant les informations sur cette thématique est joint en annexe.

Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – 47 rue le Peltier – 75009 Paris
L.531-14 du Code du patrimoine

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Toute découverte doit être déclarée en mairie et au service régional de l'archéologie, puis référencée dans le rapport de présentation et les documents graphiques du PLU.

En savoir plus : Principaux textes réglementaires concernant l'archéologie

Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le Code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour, notamment, l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalité de saisine, avis du service régional de l'archéologie sur les dossiers, etc.).

Source :

Service archéologique départemental des Yvelines : <http://archeologie.yvelines.fr/>

II.A.3.4 - Paysage et publicité

L.581-14-1 et suivants du Code de l'environnement

Les objectifs de la réforme sur la publicité extérieure sont d'améliorer le cadre de vie, de lutter contre les nuisances visuelles et la pollution lumineuse qui peut notamment gravement perturber la faune et de réaliser des économies d'énergie. Chaque collectivité a désormais toute liberté de définir ses orientations et ses objectifs afin d'y parvenir.

Elles peuvent établir, par zone, des règles plus restrictives selon la spécificité de leur territoire. Avec les règlements locaux de publicité (RLP), la collectivité a donc les moyens de maîtriser l'implantation des publicités sur son territoire. Il lui revient d'engager une démarche de planification de la publicité sur son territoire et de qualifier ses espaces urbains pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour préserver le paysage et le patrimoine architectural et bâti.

L'élaboration ou la révision du PLU est l'occasion d'élaborer ou de faire évoluer le règlement local de publicité communal, en cohérence avec le document d'urbanisme projeté.

En effet l'article L.581-14-1 du Code de l'environnement prévoit que « le règlement local de publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme ».

En outre, ce même article précise que l'élaboration ou la révision d'un RLP et celles d'un PLU peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une enquête publique conjointe (le projet de RLP doit toutefois faire l'objet d'un avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites dans sa formation « Publicité »).

Il est rappelé que le RLP est un document de planification qui permet d'adapter la réglementation nationale en matière d'affichage publicitaire aux spécificités du territoire, afin de mieux protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager ou naturel local. Il vise aussi à rechercher une cohérence de l'implantation des dispositifs publicitaires dans le paysage tout en répondant aux attentes de la population en recherchant un cadre de vie de qualité.

II.B - Gestion raisonnée des ressources naturelles

II.B.1 - Sobriété, efficacité et diversification énergétiques

Éléments législatifs et réglementaires

La loi de transition énergétique pour une croissance verte du 17 août 2015 prévoit que la lutte contre le changement climatique est une priorité de la politique énergétique qui vise à diminuer de 75 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 (facteur 4) et à réduire la consommation énergétique finale de 50 % entre 2012 et 2050.

En particulier pour lutter contre l'aggravation de l'effet de serre, une priorité en matière de diversification énergétique est d'assurer le développement des énergies renouvelables.

Face à ces défis, le PLU est un outil intéressant afin de mettre en place une politique énergétique plus sobre et efficace, afin de prendre en compte les objectifs de la loi Grenelle et du SRCAE. L'un des objectifs de la politique urbaine doit notamment être de concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et futurs.

Le SRCAE fixe notamment comme objectif au PLU la réduction de l'empreinte carbone des consommations des franciliens.

En savoir plus : Réduction des émissions de CO₂

Le réchauffement climatique devient aujourd'hui une réalité et une hausse d'environ + 2,5°C à l'horizon 2055 est actuellement prévue pour la région Île-de-France. Avec 120Mt de CO₂ émises, soit 23 % des émissions nationales et 42,5 % de l'énergie finale nationale consommée, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie de France. La loi Grenelle 1 a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments. Les objectifs pour réduire les consommations d'énergie sont d'environ 20 % dans les bâtiments et 12 % dans les bâtiments résidentiels en 5 ans, et de plus d'un tiers à l'horizon 2020, pour atteindre le facteur 4 en 2050. Les transports sont le plus secteur le plus émetteur de CO₂ (34 %), aussi la réduction des déplacements et le recours aux modes doux ou transports collectifs doivent être deux préoccupations lors de l'élaboration du PLU.

En savoir plus : Transition énergétique

Le PLU peut favoriser et optimiser les différents modes de production décentralisée de l'énergie, tels les réseaux de chaleur. Ainsi, dans les zones urbaines, la collectivité peut imposer le raccordement à un réseau de chaleur ainsi que la densification à proximité de cette installation au travers du règlement. En outre, une OAP peut par exemple proposer une densification d'une zone à urbaniser en vue d'une utilisation optimale d'un réseau de chaleur.

Voir également la partie Énergie, habitat et ville durable page 125 et suivantes pour des informations complémentaires

Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

Levier important de la transition énergétique, le PLU doit **prendre en compte** le SRCAE principalement au travers :

- du diagnostic territorial qu'il pose sur le bâti existant ;
- du projet qu'il propose, le cas échéant, pour les urbanisations nouvelles ;
- des dispositions réglementaires portant sur le bâti existant ou futur.

Outils du PLU pour la performance et la diversification énergétiques

Encourager l'intégration des énergies renouvelables et de récupération dans le bâti

L.111-16 CU à L.111-18 et R.111-23

- En dehors des secteurs protégés, la rédaction du PLU doit veiller à ne pas s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette disposition ne fait pas obstacle aux dispositions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. À l'intérieur des périmètres protégés, toute réglementation nouvelle qui interdirait ou limiterait les dispositifs énumérés ci-dessus doit faire l'objet d'une justification particulière.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est précisée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

- La réalisation d'un cahier de recommandations joint au PLU, concernant les énergies renouvelables peut être envisagée.

L.151-21

- En cas de recours à la disposition L.151-21, il convient d'être particulièrement vigilant en motivant avec soin les raisons qui justifient son établissement dans telle ou telle zone. Ainsi, il est souhaitable de renseigner avec précision les dispositions du règlement au paragraphe Volumétrie et implantation des constructions de la sous-section Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;

Promouvoir la performance énergétique des constructions

R.151-42

- Pour les bâtiments neufs, le règlement peut prévoir des dispositions visant à favoriser l'exemplarité énergétique ou environnementale (bâtiments passifs ou à énergie positive)

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs où les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique ou environnemental ou à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur (...).

Il est recommandé d'utiliser ce levier de manière parcimonieuse et adaptée à certains quartiers (écoquartiers aménagés par le biais de ZAC notamment, avec un engagement de la collectivité).

(Champ d'application du règlement : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère)

- La forme urbaine joue un rôle majeur en termes de consommation énergétique dans le bâtiment et de la rationalisation de l'espace.

Le règlement peut donc favoriser les formes urbaines compactes, avec une mitoyenneté entre les bâtiments, afin de réduire les surfaces de déperdition.

L.151-26

Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.

- Promouvoir la conception bioclimatique

Une réflexion en amont sur l'implantation du bâti, sa volumétrie et son orientation permettra d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Il existe également des dérogations au PLU en faveur de la transition énergétique

L.151-28 et L.151-29 CU

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser sous certaines conditions un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du PLU pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive. Le dépassement concerne les bâtiments neufs ou les extensions.

Ainsi lorsque le PLU le prévoit, un bonus de constructibilité d'au maximum 30 % peut être octroyé, par l'autorité compétente pour ces constructions, En effet, une bonification de 30 % peut être appliquée à chacun des trois critères mais de manière non cumulative.

Il convient alors d'indiquer la possibilité de ce dépassement dans le règlement et de préciser les conditions de son autorisation.

L.151-29-1

- La dérogation, prévue par l'article 105 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite « loi CAP », bien qu'associée aux dispositifs de majoration des droits à construire existants n'a pas, quant à elle, à être prescrite par le PLU.

Cependant, le bonus de constructibilité supplémentaire de 5 % agissant en faveur de la densification et donc de la transition énergétique, il est recommandé de mentionner cette possibilité.

Le décret n°2017-256 du 27.02.2017, pris pour l'application de la loi CAP, détermine les conditions qui permettent d'accorder cette dérogation.

L.152-5-2 CU

- Le nouvel article L.152-5-2 du code de l'urbanisme introduit par la loi Climat résilience du 22 août 2021 permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire d'autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des PLU relatives à la hauteur.

Étudier les potentialités en énergies renouvelables et de récupération (ENRR)

L.300-1

- « [...] Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. »

Cependant cela ne concerne pas toutes les opérations d'aménagement. C'est la raison pour laquelle il est recommandé aux collectivités d'avoir une réflexion sur le potentiel de

développement du chauffage urbain, de la biomasse, de la géothermie, de la production d'énergie solaire ou éolienne sur leur territoire, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, si ce n'est déjà fait dans le cadre d'un PCET ou PCAET, et d'en tirer les conséquences en termes d'urbanisme.

- Dans le diagnostic, on peut s'attacher par exemple à déterminer l'énergie dominante en fonction de la typologie des quartiers.
- Les **ressources énergétiques** locales doivent être privilégiées en ayant comme objectif de permettre la production au plus près des lieux de consommation et de diversifier le bouquet énergétique.
- La **géothermie** (profonde sur l'aquifère du Dogger, ou superficielle) présente un potentiel intéressant sur certaines zones identifiées lors de l'élaboration du SRCAE :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-du-srcae-concernant-les-reseaux-de-a1981.html>

- Il convient d'identifier le potentiel de développement en **énergie biomasse** notamment en prenant en compte les nécessités d'accès à la ressource forestière, de réservation d'espace pour les plate-formes de stockage...
- Il s'agit également d'étudier la pertinence d'un développement de l'**énergie éolienne**.

Vous pouvez consulter la carte sur les zones favorables aux implantations d'éoliennes du SRE d'Île-de-France.

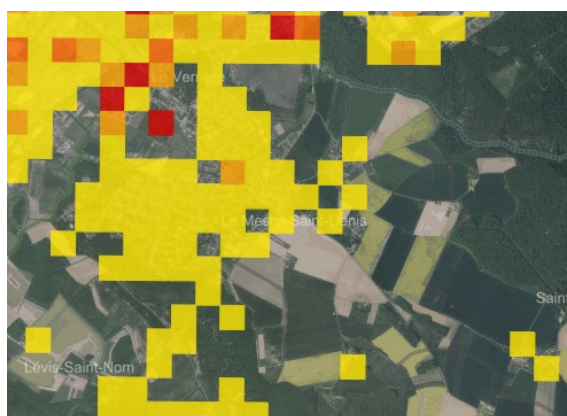
Un memento est disponible à cette adresse :

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Eolien.map>

- Une réflexion sur le potentiel de développement de la **méthanisation** est à envisager.
Il s'agit notamment d'améliorer la connaissance du potentiel et de mettre en place les conditions nécessaires à son développement
- De même une réflexion sur le potentiel de développement **solaire** est fortement souhaitable.
Il convient de mener une étude de faisabilité pour envisager l'implantation de parcs ne générant pas de contrainte foncière supplémentaire sur les espaces naturels et agricoles (parking, zones industrielles, toitures) et d'identifier les autres zones les plus propices.
- Il existe une carte des réseaux de chaleur existants : <http://ile-de-france.reseaux-chaleur.fr>. Le SRCAE identifie notamment les zones favorables au développement du chauffage urbain.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par un potentiel de développement des réseaux de chaleur > à 1000 mW.

Illustration : Le potentiel de développement des réseaux de chaleur du Mesnil-Saint-Denis. Source : DRIEE



Potentiel de développement RdC

- < 1000 MWh
- >= 1000 et < 2500 MWh
- >= 2500 et < 4000 MWh
- >= 4000 MWh

Vous trouverez des informations sur le site CARMEN de la DRIEAT :

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/differentiel.map>

Une étude menée dans le cadre de l'élaboration du SRCAE d'Île-de-France a permis d'identifier les zones favorables au développement du chauffage urbain dans la région francilienne.

Le territoire concerné est situé dans une zone favorable au développement du chauffage urbain, avec un potentiel de développement (entre 1 GWh et 4 GWh) [carte des potentiels pour développement de réseau de chaleur : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/carte-potentiel-de-developpement-des-reseaux-de-a2030.html>]

Il peut être intéressant de mener une étude pour évaluer les enjeux d'un développement du chauffage urbain et des réseaux de chaleur sur le territoire et les conséquences à en tirer en matière d'organisation de l'urbanisme local.

Le PLU peut favoriser et optimiser les différents modes de production décentralisée de l'énergie, tels les réseaux de chaleur. Ainsi, dans les zones urbaines, la collectivité peut imposer le raccordement à un réseau de chaleur ainsi que la densification à proximité de cette installation. En vue d'une utilisation optimale d'un réseau de chaleur, une OAP peut par exemple proposer une densification d'une zone à urbaniser.

L.151-41

Utiliser si nécessaire le dispositif des emplacements réservés pour faciliter la construction d'un équipement public et donc de certaines installations liées à un réseau de chaleur.

II.B.2 - Gestion des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux de pluie

II.B.2.1 - La ressource en eau potable

1 - Conditions d'alimentation de la commune en eau potable

a) Éléments législatifs et réglementaires

<https://www.iledefrance.ars.sante.fr/eau-du-robinet-comment-sinformer-sur-sa-qualite>

Les objectifs de la directive cadre européenne du 23 octobre 2000 ont été transposés en droit français par la loi du 21 avril 2004 et mise en application dans le SDAGE 2022-2027 et les SAGE. La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques fixe et précise les objectifs de bon état écologique.

Les dispositions relatives à l'usage de l'eau ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource pour :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque inondation.

<https://www.iledefrance.ars.sante.fr/eau-du-robinet-comment-sinformer-sur-sa-qualite>

Le SDAGE 2022-2027 fixe comme objectif la réduction des traitements pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine

La loi relative à la transition énergétique interdit au 1er janvier 2017 l'utilisation des produits phytosanitaires par l'État, les collectivités locales sur les voiries, dans les espaces verts, forêts et promenades ouverts au public. (Cf le registre des eaux protégées disponible sur le site de la DRIEAT.)

2 - Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

Actuellement, le Syndicat des Eaux Région d'Yvelines est la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE). Son délégataire est la SAUR.

La population de la commune est alimentée par une eau souterraine provenant des usines de Flins refoulement et des Bismes. L'unité de distribution est celle des Essarts – les 4 piliers.

Un courrier de l'agence régionale de la santé (ARS) détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU devra évaluer la qualité d'eau potable disponible au regard des volumes prélevables autorisés au titre de la loi sur l'eau et le comparer aux besoins existants et futurs.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau

a) Modalités de prise en compte dans le PLU

Pour satisfaire au Code de la santé publique, le PLU doit présenter les conditions d'alimentation en eau de la commune : ressource, distribution et consommation. À partir de cet état des lieux l'adéquation entre les besoins en eau, actuels et futurs, et les moyens mobilisables est démontrée.

Ces informations doivent être reprises dans le rapport de présentation du PLU, qui doit comporter tous les renseignements utiles pour identifier ce/ces captages d'eau potable : Maître d'ouvrage, nom du captage, indice minier, en activité (ou non), et éventuellement les causes de son abandon.

R.151-53 CU

De plus les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et le moyen de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

Par ailleurs, toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie peut nécessiter l'adaptation, le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie. Les futurs forages ou usines, prévus dans le cadre de la sécurisation de l'approvisionnement, et leurs interconnexions avec le réseau sont avantagement prévus dans le PLU.

3 - Captage prioritaire Grenelle

http://www.deb.developpement-durable.gouv.fr/telechargements/ouvrages_grenelles.php

La commune du Mesnil-Saint-Denis se situe sur l'aire d'alimentation du captage prioritaire Grenelle identifié dans les Yvelines.

L'objectif de la priorisation des captages Grenelle est de mettre en œuvre un programme d'actions préventives à destination des exploitants agricoles et propriétaires fonciers, mais aussi de tous les acteurs dont les pratiques peuvent avoir une influence sur la situation des ressources en eau.

Le PLU doit être attentif à l'aire d'alimentation de ce/ces captage(s) dans le choix du mode d'occupation des sols pour garantir la pérennité de la ressource en eau potable en terme de qualité.

II.B.2.2 - Gestion quantitative des ressources en eau

La gestion quantitative de la ressource en eau implique la mise en place de dispositifs de protection sur le long terme afin de limiter les prélèvements à des niveaux acceptables. Le PLU doit intégrer les règles de gestion des prélèvements dans les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) (décret du 11 septembre 2003 relatif aux ZRE).

Vous pouvez consulter la carte « Objectifs d'état quantitatif pour les masses d'eau souterraines et identification des zones potentiellement soumises à des déséquilibres locaux » sur le site CARMEN:

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/CARTE5.mapmap=CARTE5.map&service_idx=18W#

II.B.2.3 - Assainissement / Traitement des eaux usées (évoqué au chapitre II.A.1.2)

1 - Éléments législatifs et réglementaires

L.111-11 CU

L'ouverture à l'urbanisation peut entraîner une augmentation des charges entrantes dans une station d'épuration urbaine rejetant dans un milieu déjà saturé. Il faudra alors au préalable mettre en service des ouvrages de traitement nouveaux ou complémentaires limitant la dégradation du milieu récepteur.

Les eaux de pluie doivent être traitées, comme les eaux usées domestiques, car elles peuvent se charger en matières polluantes au cours de leur ruissellement.

<http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

Le PLU doit faire un état des lieux et un planning qui mette en parallèle les démarches relatives à l'urbanisation et celles relatives à l'assainissement des eaux usées. L'objet du diagnostic est, d'une part, de présenter les performances de chacun des systèmes d'assainissement (collecte et traitement), et d'autre part de décrire la qualité des milieux aquatiques exutoires de rejets d'eaux usées ou pluviales (cf. Directive Cadre sur l'Eau).

Dans le cas d'un dispositif de traitement des eaux usées insuffisant au regard du double objectif de performances prescrites par la directive Eaux Résiduaires Urbaines et de qualité du milieu encadrés par la directive cadre européenne, le PLU doit conditionner le développement de l'urbanisation à la mise en service préalable des ouvrages de traitement nouveaux ou complémentaires limitant la dégradation du milieu récepteur.

R.214-18 et R.214-40 du Code de l'environnement

Toute extension des réseaux d'assainissement, augmentation de charges entrantes ou augmentation de traitement ne doit pas entraîner de dysfonctionnement de la station d'épuration pour les trente prochaines années. Le service en charge de la police de l'eau à la DDT doit être tenu informé de ces modifications avant leur réalisation.

En cas de projet de nouvelle station d'épuration, le règlement doit tenir compte des nuisances olfactives. L'ARS peut fournir de plus amples informations.

Le PLU doit également justifier les mesures prises pour la préservation de la qualité des eaux, en accord avec le **SDAGE 2022-2027**. Les annexes du PLU feront apparaître les schémas des réseaux d'eau

et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets. Le règlement du PLU et les schémas des réseaux d'assainissement doivent être cohérents avec le zonage d'assainissement.

L.2224-8 à L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales

Ce sont ces articles – qui ont intégré le contenu de l'article 35 de la loi sur l'eau n°2006-1772 du 30/12/2006 – qui assurent en partie les passerelles entre les problématiques « assainissement » et « urbanisme », la première conditionnant les modalités de développement de la seconde.

À partir d'études préalables intégrant la densité de population, la typologie de l'habitat, l'aptitude du sol à infiltrer et la présence de réserves aquifères, la collectivité doit réaliser un diagnostic de ses réseaux et engager les études afin de répondre aux obligations réglementaires notamment en ce qui concerne :

- la délimitation de zones d'assainissement collectif et non collectif. La commune doit être dotée d'un zonage d'assainissement, conformément à l'article L.2224-10 du CGCT qui traite dans ses 3° et 4° des eaux pluviales. Un zonage d'assainissement répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif dotées de réseaux de collecte et d'un système de traitement et en zones d'assainissement non collectif. Le PLU doit prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pour déterminer de façon précise les zones d'assainissement collectives et les zones d'assainissement individuelles pour les eaux usées. Le PLU se référera à ce zonage pour définir les zones préférentielles d'urbanisation.
- la programmation de l'assainissement, qui impose la réalisation des diagnostics des réseaux. La création de nouveaux logements et d'activités est susceptible de générer des eaux résiduelles supplémentaires et d'avoir un impact sur le ruissellement des eaux pluviales. La garantie d'une capacité de traitement des eaux usées dans la durée et les possibilités d'une extension, si nécessaire, de la station communale doivent être explicitées dans le PLU. Il convient donc que le rapport de présentation comporte des éléments explicites sur les capacités de traitement et leur évolution dans le temps :
 - l'évaluation des charges brutes à collecter, actuelles et futures,
 - le taux de collecte (cf performances du réseau de collecte),
 - le rendement effectif,
 - l'échéancier des travaux d'assainissement,
 - la description de la qualité des milieux aquatiques exutoires de rejets d'eaux usées ou pluviales.

2 - Modalités de mise en œuvre dans un PLU

La commune du Mesnil-Saint-Denis doit intégrer la problématique « assainissement » lors de l'élaboration du PLU.

a) Rapport de présentation du PLU

Doit figurer dans le rapport, l'évaluation de :

- la capacité en matière de collecte, de traitement et de stockage des eaux usées et des eaux pluviales au regard des besoins existants et futurs;
- l'impact sur les milieux aquatiques exutoires de rejets d'eaux usées brutes (via les déversoirs d'orage ou trop plein des postes de refoulement) et traitées.

L'objet du diagnostic est, d'une part, de présenter les performances du système d'assainissement (collecte et traitement), à savoir :

- l'évaluation des charges brutes à collecter, actuelles et futures ;
- le taux de collecte (cf. performances du réseau de collecte) ;
- le rendement effectif ;
- l'échéancier des travaux d'assainissement ;

et d'autre part de décrire la qualité des milieux aquatiques exutoires de rejets d'eaux usées ou pluviales (cf. Directive Cadre sur l'Eau).

b) Règlement du PLU

Les conditions de desserte en réseaux d'assainissement et les conditions de réalisation de l'assainissement non collectif sont à définir selon le zonage d'assainissement de la commune, s'il existe.

Il serait judicieux que le règlement reprenne dans ses articles un certain nombre de prescriptions techniques et réglementaires du code de l'environnement citées supra.

c) Zonage du PLU

Les articles L.2224-8 à L.2224-10 du code général des collectivités territoriales posent le principe de la compétence des communes en matière d'assainissement collectif et non collectif. En particulier, il convient de rappeler que conformément à l'article L.2224-10, il revient à la commune de délimiter les zones d'assainissement collectif.

Le zonage d'assainissement répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif dotées de réseaux de collecte et d'un système de traitement et en zones d'assainissement non collectif. Ce zonage d'assainissement doit être soumis à enquête publique puis approuvé par délibération de la commune (et éventuellement du syndicat d'assainissement).

Le PLU se référera à ce zonage pour définir les conditions de desserte en réseaux d'assainissement.

II.B.2.4 - Eaux pluviales

1 - Gestion des eaux pluviales

a) Éléments législatifs et réglementaires

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent après enquête publique les zones suivantes :

- 1 – d'assainissement collectif ;
- 2 – relevant de l'assainissement non collectif ;
- 3 – où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales ;
- 4 – où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ». **Ces deux dernières zones sont également appelées « zonage d'assainissement pluvial ».**

Le zonage peut être repris dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (Art. L 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Le zonage pluvial **permet de fixer des prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs)**, comme la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre... Il peut être établi dans le cadre d'un **schéma directeur de gestion des eaux pluviales**.

Le zonage n'aura de valeur juridique qu'après la tenue d'une enquête publique, l'approbation par la collectivité compétente et sa validation par arrêté. Son poids peut être renforcé par sa **reprise dans le Plan Local d'Urbanisme**.

Par ailleurs, le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers les réseaux d'assainissement unitaires est à proscrire, car il rend le traitement des eaux usées en station d'épuration moins efficace.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel est soumis à une procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement en cas de surface interceptant les eaux pluviales sur plus de 1 ha.

Le **SDAGE 2022-2027** renforce la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme.

b) Éléments spécifiques à la commune

La gestion des eaux pluviales présente un triple enjeu : la limitation du ruissellement à la source, la préservation des axes d'écoulement et le traitement qualitatif des eaux pluviales.

L'imperméabilisation des surfaces provoque une hausse du débit et du volume des eaux pluviales au niveau des exutoires, ce qui augmente le risque d'inondation par temps de pluie.

À la fois pour limiter les ruissellements et pour favoriser la biodiversité, notamment en milieu urbain, le PLU peut **encourager la limitation de l'imperméabilisation des sols**, en gérant les eaux pluviales à la parcelle, en infiltrant dès que possible. A titre illustratif, il est possible de fixer une norme de surface libre sur les unités foncières, ou prévoir un revêtement perméable pour les aires de stationnement.

Il conviendra donc de doter le PLU d'un zonage d'assainissement pluvial.

Quant aux annexes du PLU, elles devront faire apparaître les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Conformément au **SDAGE 2022-2027** les eaux non infiltrées doivent être rejetées à débit régulé dans le milieu naturel (maximum 7L/s/ha) pour une pluie d'un temps de retour de 10 ans. Il est cependant de bon usage, afin de limiter les risques de débordement des dispositifs de stockage, de porter ce temps de retour à 20 ans en zone urbanisée, voir 30 ans dans les zones les plus denses.

À défaut d'étude hydraulique démontrant l'innocuité de la gestion des eaux pluviales sur le risque d'inondation, le débit spécifique exprimé en litres par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.

c) Modalités de prise en compte dans le PLU

Le rapport de présentation doit présenter et justifier les mesures de gestion des eaux pluviales retenues, en examinant notamment les incidences de l'urbanisation sur le dispositif de gestion en place.

Le zonage d'assainissement pluvial doit prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Si aucun zonage pluvial n'a été réalisé, le rédacteur est encouragé à identifier les zones de transparence hydraulique et à limiter ou à compenser l'extension de l'imperméabilisation des sols.

Concernant les ouvrages de gestion des eaux pluviales, le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, jardin inondable, tranchées drainantes, toitures terrasses végétalisées,...) est à privilégier si cela est possible notamment si les conditions pédologiques le permettent.

Excepté dans les espaces protégés au titre de l'environnement, des paysages ou encore de l'architecture, le règlement du PLU ne peut pas empêcher la construction de toitures terrasses végétalisées.

Les objectifs en matière d'eaux pluviales doivent être particulièrement adaptés si des problèmes d'inondation existent sur des secteurs du territoire communal, afin de limiter l'augmentation du risque.

2 - Réutilisation des eaux de pluie

Le PLU ne peut empêcher l'installation de systèmes permettant de récupérer les eaux pluviales.

En cas de réutilisation des eaux de pluie, il convient que le PLU indique que les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Un courrier de l'agence régionale de la santé (ARS) détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

II.C - Risques et nuisances

Qu'ils soient chroniques, accidentels, technologiques ou naturels, les risques causent des dommages économiques, mettent des vies en péril et peuvent avoir des conséquences écologiques. Ainsi, mieux prendre en compte ces risques dans le Plan local d'urbanisme, permet de mettre en œuvre les politiques de précaution, de prévention et de protection adaptées.

II.C.1 - Prévention des risques

1 - Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM)

Le **dossier départemental des risques majeurs** (DDRM) a pour objectif d'identifier et de prendre en compte les risques majeurs, naturels, technologiques ou liés à l'activité humaine ainsi que de décrire des mesures simples et immédiates de protection individuelle. Il s'agit d'un recensement et non pas d'un document opérationnel, d'où son caractère relativement simplifié. Il a été élaboré pour la plus

grande partie par compilation de données connues, publiées et dont la plupart ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux.

Ce document est consultable sur le site Internet de la préfecture des Yvelines : <http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Quels-sont-les-risques-dans-le-departement>

Pour toute précision complémentaire relative aux risques naturels **majeurs**, la collectivité peut consulter le site <https://www.georisques.gouv.fr/>. Une version papier des PPR est disponible dans les préfectures et sous-préfectures.

2 - Le Schéma départemental de prévention des risques naturels majeurs (SDPRNM)

L.562-2 du Code de l'environnement
<http://www.igc-versailles.fr/yvelines.html>

Il est possible de réaliser dans chaque département un schéma départemental de prévention des risques naturels majeurs (SDPRNM). Ce schéma est un document d'orientations quinquennal comprenant un bilan, des objectifs généraux et un programme d'actions à conduire en matière de :

- connaissance du risque,
- surveillance et prévision des phénomènes,
- information et éducation sur les risques,
- prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire,
- travaux permettant de réduire le risque,
- retour d'expériences.

Ce document peut être consulté dans le cadre du diagnostic préliminaire :

Le SDPRN des Yvelines, approuvé par le préfet, comporte en effet une partie réservée au bilan des risques naturels en présence sur les territoires et des moyens de prévention existants. Y sont notamment décrits et cartographiés, pour chaque commune, tous les risques connus, les documents réglementaires de type « plans de prévention des risques » existants, les niveaux d'exposition des territoires et populations...

Source : <http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Quels-sont-les-risques-dans-le-departement>

3 - Les Plans de prévention des risques (PPR)

L.125-2, L.125-5 et L.563-3 et R.125-9 à R.125-27 du Code de l'environnement

« Les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles. »

Les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer « la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques ». Les documents graphiques doivent faire apparaître l'existence des risques naturels tels qu'inondations, érosion, affaissements, éboulements, ou des risques technologiques justifiant que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

R.151-34 CU

La prévention d'un risque ou d'une nuisance consiste notamment en une identification, un zonage, et une description des mesures prises pour le limiter. Le règlement du PLU doit prescrire des dispositions spécifiques au regard de ces risques et nuisances pour ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens soumis aux aléas les plus forts, ainsi qu'un renvoi aux servitudes d'utilité publique (ci-après

appelées « servitudes », dont les plans de prévention des risques) concernées pour information du pétitionnaire.

L.151-43 CU

Après approbation par arrêté préfectoral, un PPR ou document valant PPR vaut servitude d'utilité publique et doit dès lors être annexé aux documents d'urbanisme.

L.152-7 CU

L'annexion des servitudes actuelles ou futures au PLU revêt une importance toute particulière dans la mesure où dans le délai d'un an à compter de leur institution, seules les servitudes annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'occupation du sol.

L.153-60 CU

Afin de pallier une éventuelle inaction de l'autorité compétente en matière de PLU, le préfet mettra en demeure le maire (ou le président de l'établissement public compétent) d'annexer la servitude au PLU. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effets dans un délai de trois mois, le préfet procédera d'office à l'annexion.

L'annexion des servitudes d'utilité publique au PLU se fait par un arrêté de mise à jour.

II.C.2 - Risques naturels prévisibles

1 - Risque inondations

a) Éléments spécifiques à la commune

La commune du Mesnil-Saint-Denis n'est pas concernée par un document réglementaire à valeur de plan de prévention des risques d'inondation.

La commune du Mesnil-Saint-Denis n'est pas située dans un territoire à risque important d'inondation. Néanmoins, la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité du territoire communal vis-à-vis des risques d'inondation, dont le ruissellement, est vivement recommandée.

b) Modalités de prise en compte dans le PLU

Expansion des crues

Le fond de vallée, les prairies ainsi que les zones humides constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Ces milieux doivent être préservés de toute urbanisation ou de modifications (remblaiement, imperméabilisation) qui seraient de nature à augmenter le risque inondation.

c) Éléments d'information

L'atlas des plus hautes eaux connues :

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/PHEC.map>

Pour une approche généraliste du risque inondation :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/inondations>

Vous pouvez également consulter le site du SIGES Seine-Normandie pour les remontées de nappes :

<http://sigessn.brgm.fr/spip.php?rubrique26>

2 - Risques mouvements de terrain (MDT)

a) MDT liés au retrait-gonflement d'argile

Consulter : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

b) Éléments législatifs et réglementaires

La prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont encadrés par les articles L.112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (insérés par l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018).

La prévention du risque retrait-gonflement des argiles n'interdit pas la constructibilité d'un terrain. Cependant, il impose la réalisation d'études géotechniques en cas de projet de constructions ou de vente de terrain constructible ainsi que la mise en œuvre de règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti. Le contenu de ces études et ces dispositions constructives sont définis par les arrêtés n°LOGL2019476A et n° LOGL2021179A du 22 juillet 2020.

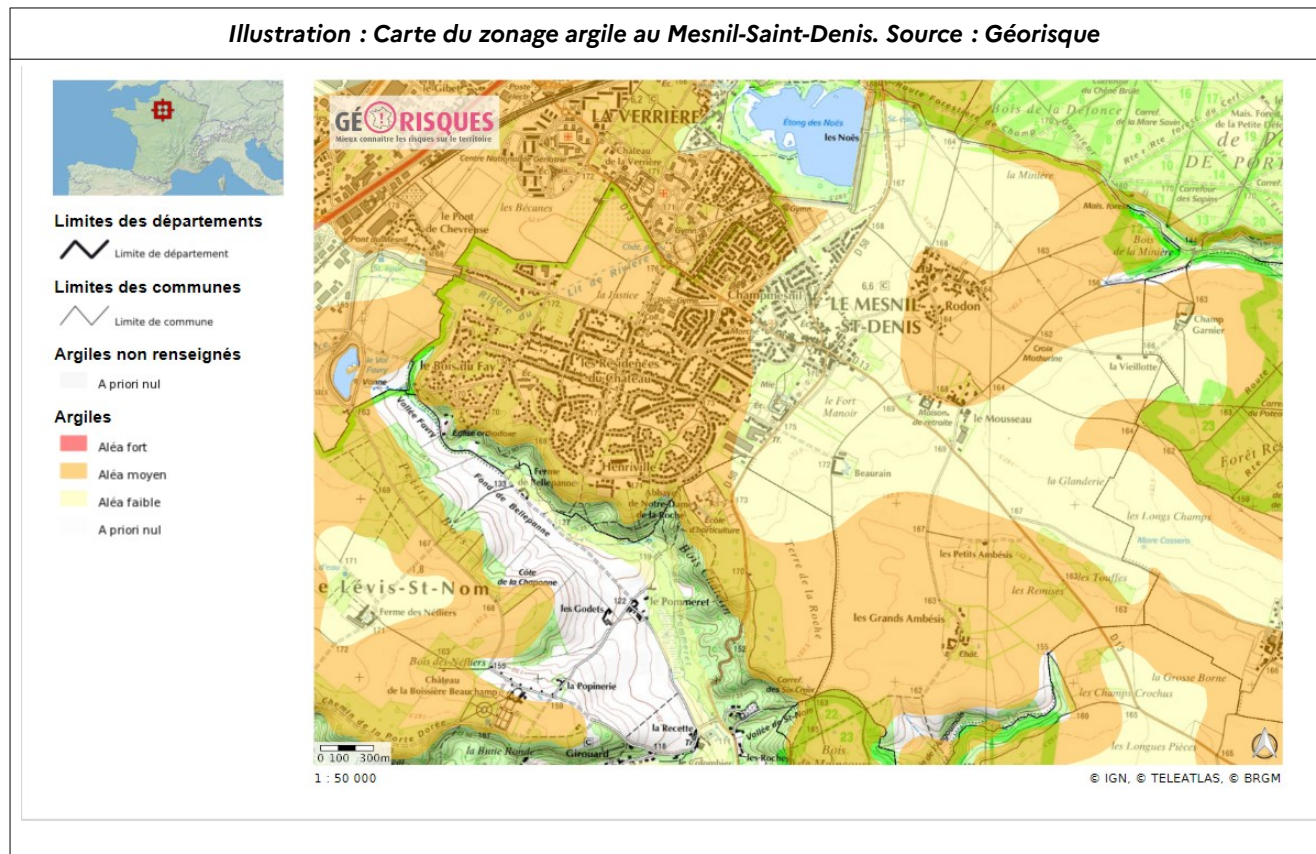
Une nouvelle carte d'aléas a été établie par le BRGM. Cette carte est rendue applicable par l'arrêté n°TREP2019233A du 22 juillet 2020. Elle est disponible sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/>

c) Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

infoterre.brgm.fr

Cette étude révèle la présence d'argiles sur une grande partie de la commune du Mesnil-Saint-Denis en aléa moyen à fort (cf carte argiles). Ces argiles sont susceptibles de générer des désordres aux constructions.

Illustration : Carte du zonage argile au Mesnil-Saint-Denis. Source : Géorisque



https://www.lemesnilsaintdenis.fr/fileadmin/user_upload/Carte_Gorisques_-_aleas_argileux.pdf

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la problématique du retrait-gonflement des argiles.

Modalités de prise en compte dans le PLU

Si les nécessités de protection justifiaient que les constructions soient soumises à des conditions spéciales dans ces secteurs, ceux-ci doivent apparaître dans les documents graphiques du PLU.

Ainsi, le règlement dans son chapitre « Protection, Risques, Nuisances » pourrait contenir :

« La carte *Retrait-gonflement des sols argileux* annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».

Éléments d'information

L'ensemble des données techniques, la carte de localisation et les explications sur ce phénomène et sa prévention sont disponibles sur les sites Internet <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/> et www.inondationsnappes.fr.

Le ministère en charge de la prévention des risques naturels a publié en juin 2021 une plaquette d'information intitulée « Construire en terrain argileux ». Elle est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Construire%20en%20terrain%20argileux%2C%20la%20r%C3%A9glementation%20et%20bonnes%20pratiques.pdf>

d) Mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières souterraines et/ou cavités abandonnées

Éléments législatifs et réglementaires

La Direction départementale des Territoires (DDT) et l'Inspection générale des carrières (IGC) élaborent conjointement des Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) sur les communes les plus exposées du département.

En application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'urbanisme, des périmètres de risques ont été approuvés par arrêté préfectoral n°86-400 du 05 août 1986, sur 95 communes. Conformément à l'article L. 562-6 du Code de l'environnement, ces périmètres valent aujourd'hui PPRN. Tout projet de construction ou d'aménagement sur ces secteurs doit faire de préconisations pour prendre en compte le risque d'effondrement lié à la présence de cavités.

Aux termes de l'article L.562-4 du Code de l'environnement : « Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme ».

Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

La commune du Mesnil-Saint-Denis est impactée sur son territoire par la présence potentielle d'anciennes carrières souterraines et/ou cavités abandonnées.

www.igc-versailles.fr

La commune du Mesnil-Saint-Denis est citée dans l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR (loi 95-101 du 02/02/1995) (cf PJ). Cet arrêté n° 86-400 du 5 août 1986, prescrit des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ces périmètres ont été approuvés par l'arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986. Cet arrêté prescrit des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Modalités de prise en compte dans le PLU

Aux termes de l'article L.562-6 du Code de l'environnement, les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines valent désormais Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) doivent donc figurer dans la liste des servitudes d'utilité publique (sécurité publique) au titre du risque de mouvements de terrains (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol), conformément aux articles L.151-43 du Code de l'urbanisme.

Cette servitude ne doit pas être confondue avec d'autres servitudes découlant de la réglementation minière et doit apparaître sur tous les documents ainsi mentionnés :

PM1 – Sécurité Publique : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées.

Des périmètres reconnus comme présentant des risques au titre de la présence d'anciennes carrières souterraines et/ou cavités abandonnées sont identifiés sur le territoire communal.

Ces périmètres n'ayant pas encore fait l'objet d'une procédure réglementaire, il conviendrait d'en faire état, pour information, dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces zones et périmètres à risque, l'inspection générale des carrières (IGC) peut être consultée sur les projets d'aménagement ou les demandes d'autorisation d'urbanisme.

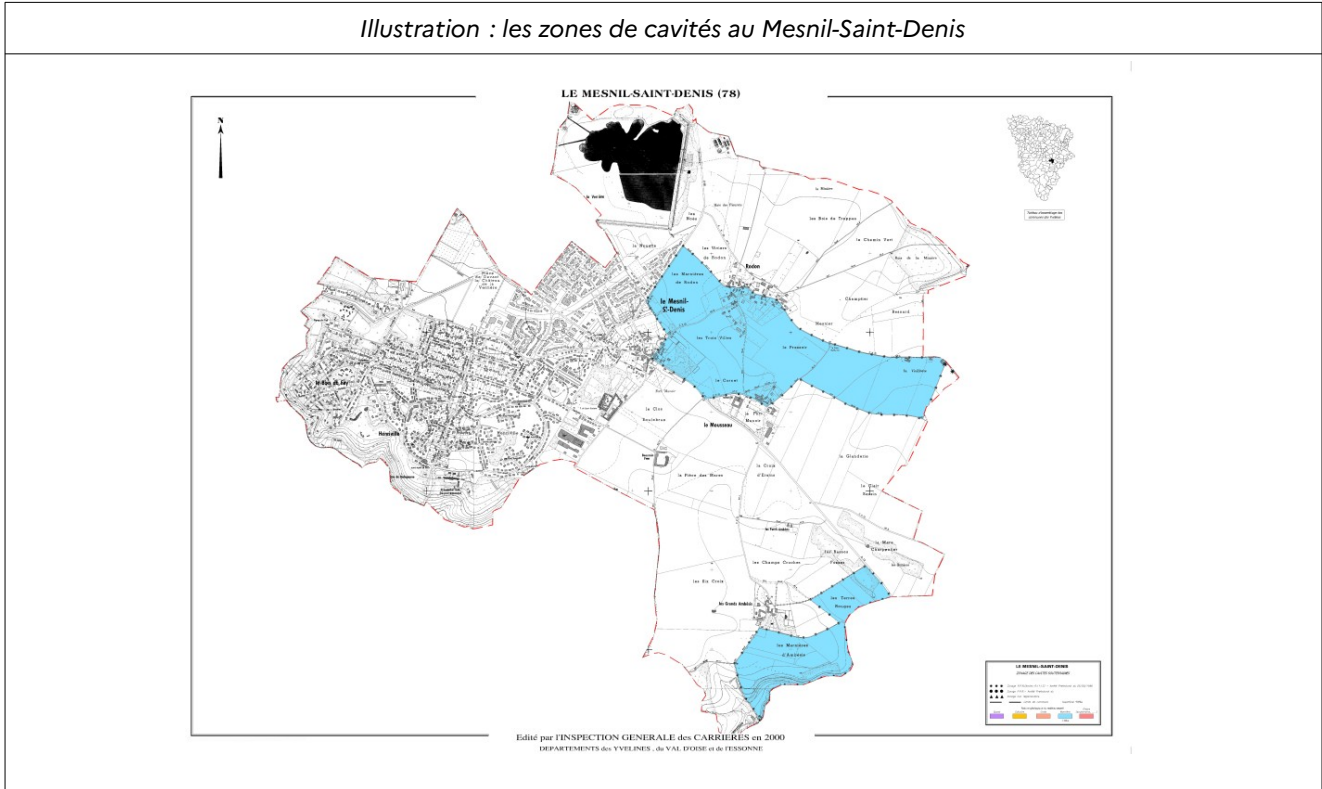
Enfin, vos services, s'ils le souhaitent, peuvent obtenir auprès de l'inspection générale des carrières (IGC) un plan de la commune en format numérique sur lequel figure(nt) le ou les périmètres délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par d'anciennes cavités abandonnées.

Éléments d'information

www.igc-versailles.fr

Pour connaître les zonages délimités par l'ancien article R.111-3 du CU, les plans de prévention des risques, les « porter-à-connaissance », et les zonages « non-réglementaires », consulter : <https://igc-versailles.fr/donnees/zonages/yvelines>

Illustration : les zones de cavités au Mesnil-Saint-Denis



e) Mouvements de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles et de zones humides

La commune du Mesnil Saint-Denis comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur.

Il importe que le rapport de présentation fasse bien apparaître de quelle façon ce risque est pris en compte et qu'il comporte au minimum en annexe sa cartographie.

En outre, bien que le PLU n'ait pas pour objet de prescrire des règles de constructions, le règlement peut cependant inviter les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ce(s) secteur(s).

Proposition de règlement au chapitre « Protection, Risques, Nuisances » :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

II.C.3 - Risques technologiques

1 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L.511-1 du Code de l'environnement

Les ICPE peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

http://www.ineris.fr/aida/liste_documents/1/18028/1

Les ICPE sont classées en fonction de l'importance des dangers ou des nuisances qu'elles sont susceptibles de créer, et selon leur type d'activité ou les substances qu'elles stockent ou utilisent. Les ICPE sont rassemblées dans une nomenclature régulièrement actualisée.

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/>

Ces installations doivent figurer au rapport de présentation du PLU.

2 - Canalisations de transport de matières dangereuses

La commune du Mesnil-Saint-Denis comporte sur son territoire une canalisation de transport de matières dangereuses.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028770330>

L'arrêté du 5 mars 2014 précise que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) peut s'accompagner de précautions ou d'interdictions à prendre en cas de construction à ses abords. En particulier mais pas seulement pour les ERP et les immeubles de grande hauteur.

Pour garantir leur bonne prise en comptes par les futurs porteurs de projet, ces règles mériteraient d'être intégrées directement dans le règlement et le plan de zonage du PLU afin de respecter formellement les principes de la circulaire BSEI n°06-254 du 4 août 2006, s'appuyant elle-même sur des articles législatifs, qui précise que les documents d'urbanisme doivent intégrer ce type de contraintes lorsqu'elles ont été portées à la connaissance du rédacteur de PLU. Ces principes ont été repris depuis par le décret du 2 mai 2012 qui prévoit l'instauration de SUP afin de conforter la solidité juridique des contraintes à respecter (ce dispositif est actuellement en cours de déploiement).

Il conviendra également de mentionner, dans le règlement, la question des travaux à proximité des réseaux (notamment des canalisations de transport). Le PLU doit indiquer que les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure DT/DICT définie par décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

La DRIEAT et les sociétés gestionnaires des canalisations sont des contacts privilégiés pour les questions dans ce domaine, et sont consultées dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, en vue de les informer des projets susceptibles de s'implanter à proximité des pipelines à hydrocarbures liquides ou liquéfiés.

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr/gu-presentation/construire-sans-detruire/prevenir-les-risques.html>

Tous les travaux ou construction au voisinage des ouvrages de transport doit après consultation du guichet unique ci-dessus se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux et déclaration d'intention de commencement de travaux fixées par l'article R.554-1 du Code de l'environnement.

3 - Les réseaux de transport d'électricité

a) Éléments spécifiques à la collectivité territoriale

Le territoire du Mesnil-Saint-Denis est concerné par l'emprise d'une servitude liée à une ou plusieurs lignes aériennes à très haute tension du réseau stratégique (225 kV ou 400 kV).

b) Modalités de prise en compte dans le PLU

Le report des servitudes d'utilité publique (servitude I4)

En application des articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'urbanisme, RTE demande d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L.133-1 à L.133-5 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol sont progressivement insérées sur le Portail national de l'urbanisme

Enfin, compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de mentionner, en complément de la liste des servitudes en annexe de votre PLU, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la commune de Rambouillet :

*RTE – Groupe Maintenance Réseaux Sud-Ouest
7 avenue Eugène Freyssinet – 78286 GUYANCOURT
Tel. 01 30 96 30 80*

Un courrier du Réseau Public de Transport d'Électricité (RTE), ainsi que des annexes, détaillant et complétant ces informations, sont joints en annexe.

Le règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée différentes prescriptions de RTE pour :

- les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance
- les postes de transformation

L'incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

RTE appelle tout particulièrement l'attention de la commune sur le fait que les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé (EBC). Dans le cas d'une présence de ligne, un déclassement partiel du bois s'impose.

RTE demande que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des

implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 2,50m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63kV et 90kV.

II.C.4 - Pollutions et nuisances de toutes natures

1 - Sites et sols pollués

a) Éléments législatifs et réglementaires

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, a le statut d'« installation classée ». Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Les sites et sols pollués ne font pas l'objet d'un cadre juridique spécifique mais s'appuient principalement sur la législation des installations classées et notamment sur le Livre V - Prévention des pollutions, des risques et des nuisances du code de l'environnement.

(Source : Ministère de la transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>)

b) Éléments spécifiques à la commune

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la présence sur son territoire de neuf anciens sites industriels et d'activités de services (BASIAS) ;

Liste des terrains présentant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL)

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP001089801 🔗		Automotive Lighting	ROUTE DE DAMPIERRE	78320 LE MESNIL SAINT DENIS

Liste des sites industriels et d'activités de services au Mesnil-Saint-Denis

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité
<u>SSP3879529</u> 12	IDF7801247	MESNILS (SOCIETE LES ATELIERS DU)		route Lévis- Saint-Nom de	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879530</u> 12	IDF7801248	AXO (SOCIETE), anc. LIDO CINI (SOCIETE DES ETABLISSEMENTS)		route Chevreuse de	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879531</u> 12	IDF7801249	LUCAS PERE ET FILS (S.A.R.L. DES ETABLISSEMENTS)		18 rue Croix Mathurine de la	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879532</u> 12	IDF7801250	SOFICA (SOCIETE FRANCAISE D'INSTRUMENT DE CONTRÔLES ET D'ANALYSES)		route Lévis Saint Nom de	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879533</u> 12	IDF7801251	PMS (STE) et COMMERCIALE (STE), anc. SAFIM (S.A.R.L. D'EXPLOITATION DE LA S.A. DE FACONNAGE INDUSTRIEL DES METAUX) filiale du groupe INTERCRAFT + SOCIETE PMS + SOCIETE COMMERCIALE, anc. S.A. F.I.M.		route Lévis Saint Nom de	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879534</u> 12	IDF7801252	AXO, anc. E.R.C.E.L. (S.A.)		Chemin départemental 58, de Chevreuse au Mesnil-Saint- Saint-Denis	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879535</u> 12	IDF7801253	ITAC HEXOTOL (SOCIETE), anc. DIPRAN (S.A.R.L.)		43 rue Fort Manoir du	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3879536</u> 12	IDF7801254	MESNIL AUTOMOBILES (S.A.R.L.)		3 route Versailles de (CD 58)	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	
<u>SSP3880967</u> 12	IDF7802712	AXO-SCINTEX		route Dampierre de	78320 LE MESNIL SAINT DENIS	

a) Modalités de prise en compte dans le PLU

Avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la réglementation du 8 février 2007 (textes et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Ces renseignements sont disponibles par l'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) via <https://www.georisques.gouv.fr/>, qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics.

La base de données BASIAS (<https://basias.brgm.fr/>) est quant à elle un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.

La liste de ces sites doit être citée dans le rapport de présentation, et le règlement des zones où se situent ces sites doit faire mention de l'existence de ces sites et des restrictions d'usage qui s'y appliquent.

L'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée.

Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (archives communales, cadastres,...) pour s'assurer de l'état des sols avant tout projet d'aménagements.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sites de sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

Il s'agira de porter une attention particulière envers les anciens sites industriels situés dans des zones aujourd'hui destinées à l'urbanisation.

Tout changement d'usage d'un ancien site industriel doit s'accompagner d'une recherche d'éventuelles pollutions afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé des populations.

À cet égard et s'agissant des installations classées nouvelles, il s'agira de vérifier la cohérence de leur implantation avec les services de la DRIEAT.

b) Éléments d'information

Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>

Base « Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) :

<https://basias.brgm.fr/>

Carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) & Sites et sols pollués :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/accueil>

Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués :

<http://ssp-infoterre.brgm.fr/>

2 - Lutte contre le saturnisme infantile

L'ensemble du département a été classé en zone d'exposition au plomb par arrêté préfectoral n°A-00-00564 en date du 2 mai 2000.

L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du Code de la santé publique

De plus, dans le cadre du dispositif de la lutte contre le saturnisme infantile, la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) est obligatoire en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la problématique de la lutte contre le saturnisme infantile.

En raison des cas de saturnisme survenus dans les Yvelines, il est souhaitable que les acheteurs de biens immobiliers soient informés de la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leur bien.

À cet effet, l'arrêté préfectoral n°A-00-00564 en date du 2 mai 2000 doit être annexé au PLU, à titre d'information.

Le PLU doit également faire mention de l'obligation de réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) dans les annexes.

Un courrier de l'agence régionale de la santé (ARS) détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

3 - Champs électromagnétiques

a) Éléments législatifs et réglementaires

S'agissant d'un réseau de télécommunications, s'applique à toute personne exploitante le décret n°2002-775 du 3 mai 2002 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

S'agissant des lignes de transport d'électricité, l'ANSES recommande dans son avis du 29 mars 2010 de ne pas augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension, et de limiter les expositions.

<http://circulaires.legifrance.gouv.fr/index.php?action=afficherCirculaire&hit=1&r=36823>

Enfin, l'instruction du 15 avril 2013 recommande aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μ T.

b) Éléments spécifiques à la commune

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la problématique des champs électromagnétiques.

Il existe sur son territoire deux antennes relais.

c) Modalités de prise en compte dans le PLU

Le PLU doit respecter les contraintes liées aux lignes électriques et aux relais de radiotéléphonie.

La construction d'antennes relais est soumise aux dispositions du PLU, qui peut prévoir des limitations à leur implantation, à condition de les justifier dans son rapport de présentation (cf. arrêt du Conseil d'État n°350380 du 17/07/2013).

Un courrier de l'agence régionale de la santé (ARS) détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

d) Éléments d'information

Cartoradio : La carte des sites et des mesures radioélectriques

<https://www.cartoradio.fr/index.html#/>

Illustration : carte des antennes relais sur le territoire du Mesnil-Saint-Denis. Source : cartoradio



Lien : <https://www.cartoradio.fr/index.html#/cartographie/lonlat/2.001318582/48.7336043>

4 - Bruit / Nuisances sonores

a) Généralités sur la lutte contre le bruit en tant que nuisances sonores

Les articles L.1311-1 du code de la santé publique et L.571-1 du code de l'environnement instaurent la nécessité de la lutte contre le bruit pouvant nuire à la santé des populations.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté 00.317/DUEL du 10 octobre 2000 (cf annexe), fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire (article L. 571-10 du code de l'environnement).

Ce classement ne constitue pas une servitude, mais les informations du classement doivent être reportées dans les annexes informatives du PLU et dans les documents graphiques.

La diversité des fonctions urbaines et l'utilisation économe de l'espace créent parfois des points de conflits entre sources de bruits et secteurs calmes.

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé mais aussi sur la faune.

Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi, les impacts sur la santé.

Ces réponses sont présentées dans une plaquette destinée aux aménageurs, téléchargeable sur le site Internet du Ministère des Affaires Sociales et de la Santé (<https://solidarites-sante.gouv.fr>, dossier « Santé Environnement / Activités humaines / Prévention des risques liés au bruit »).

b) Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/18877/115656/file/PPBE_Etat_E3_78_vf.pdf

La commune du Mesnil-Saint-Denis fait également partie des 85 communes de l'agglomération parisienne dans les Yvelines concernées par la mise en œuvre de la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Les cartes stratégiques du bruit des grandes infrastructures ont été arrêtées le 5 novembre 2009. Elles constituent une information supplémentaire pour la prise en compte des nuisances sonores dans le PLU.

Également, il serait souhaitable d'annexer au PLU le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des Yvelines adopté le 16 avril 2019 avec la cartographie associée.

Les cartes du bruit stratégiques des grandes infrastructures routières et ferroviaires ainsi qu'au PPBE de l'Etat, sont disponibles sur le site internet de la préfecture des Yvelines à l'adresse suivante :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Sante/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Cartographie-strategique-du-bruit/Les-Plans-de-Prevention-du-Bruit-dans-l-Environnement>

c) Aux abords des routes - voies bruyantes

R.571-33 du Code de l'environnement

En cas de trafic journalier moyen annuel supérieur à 5000 véhicules par jour, la route concernée doit être recensée en tant que voie bruyante.

L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté 00.219/DUEL du 10 octobre 2000, fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire (article L. 571-10 du code de l'environnement).

Ce classement ne constitue pas une servitude, mais les informations du classement doivent être reportées dans les annexes informatives du PLU et dans les documents graphiques.

R.151-53 CU

Les annexes du PLU doivent comprendre à titre information :

- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit ;

- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (mairie, préfecture, DDT), la date de l'arrêté préfectoral, les classements des voies.

L'arrêté préfectoral ainsi que sa carte de classement sonore sont consultables sur le site Internet de la DDT :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Sante/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Classement-des-voies-bruyantes/Le-classement-dans-les-Yvelines>

5 - Pollution atmosphérique et qualité de l'air

a) Éléments législatifs et réglementaires

L.220-1 du Code de l'environnement

L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. La protection de l'atmosphère intègre la prévention de la pollution de l'air et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Article L.101-2 6° CU

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 6° [...] la préservation de la qualité de l'air, [...]

b) Éléments spécifiques à la commune

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la problématique de la pollution atmosphérique et de la qualité de l'air.

Un courrier de l'agence régionale de la santé (ARS) détaillant et complétant ces informations est joint en annexe.

c) Modalités de prise en compte dans le PLU

L.222-4 à L.222-7 du Code de l'environnement

Les mesures du Plan de protection de l'Atmosphère (PPA) sont compatibles avec le SRCAE. Elles concernent tous les secteurs émetteurs de polluants atmosphériques (transports, industrie, agriculture, résidentiel-tertiaire).

La mesure réglementaire n° 8 du PPA définit les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme :

- Le rapport de présentation du PLU comprendra un état de la qualité de l'air ainsi qu'un bilan des émissions annuelles, à partir des données AirParif ;
- Dans le PADD, on trouvera une orientation spécifique sur la thématique si la commune est comprise à l'intérieur de la zone sensible ou si un enjeu de qualité de l'air a été identifié dans l'État Initial de l'Environnement ;

- Dans les OAP et règlement, une étude systématique de la pertinence des dispositions suivantes :
 - limiter l'urbanisation (en particulier les établissements sensibles : crèches, écoles, maisons de retraite..) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition de la population à un air de mauvaise qualité. AirParif fournit des études sur le NO₂ et les PM10 pour identifier les zones concernées.
 - déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction pour lutter contre l'étalement urbain.
 - subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.
 - introduire les obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.
 - restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

III - AMÉNAGEMENT DURABLE ET DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

L'attractivité d'un territoire se trouve renforcée par un aménagement planifié, portant une attention particulière aux éléments qui participent à son identité. Des zones urbaines dynamiques sont entraînées par un dynamisme de l'offre de logements, commerces, emplois, espaces de loisirs, services publics, dans un contexte favorisant la mixité d'activités et la réduction des temps de déplacement. Les objectifs actuels de densification et de non-consommation d'espaces non-artificialisés déclinés ci-après servent également ce dynamisme.

La commune s'inscrit dans un territoire plus large, bassin d'emploi, bassin de vie. Ainsi les habitants travaillent, achètent, consomment et pratiquent des activités de loisirs dans la commune ou en dehors. Les lieux de ces activités et les moyens de les rejoindre doivent être pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme : ces fonctionnalités de la vie de tous les jours doivent être au cœur du projet de PLU. Les principaux aspects à étudier, avec quelques données et orientations sont présentés dans les chapitres qui suivent. Cette approche prend tout son sens à l'échelle intercommunale, mais une attention mérite d'y être portée lors de l'élaboration d'un PLU.

III.A - Aménagement du territoire et sobriété foncière

III.A.1 - Lutte contre l'artificialisation des sols

1 - Cadre législatif et réglementaire

Définir et observer l'artificialisation des sols

La loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et résilience », promulguée le 22 août 2021, a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les objectifs généraux du code de l'urbanisme avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme (article L.101-2).

Article L.101-2 du CU

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

[...]

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain

[...]

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

L'artificialisation y est définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou par son usage » et l'artificialisation nette comme le « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatée sur un périmètre et sur une période donnée ». La renaturation d'un sol ou désartificialisation : « consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé » (article L.101-2-1).

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. /.../ »

Un décret en Conseil d'État n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme vient préciser les conditions d'application de ces dispositions en établissant notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Nomenclature : Annexe à l'article R.101-1 du Code de l'urbanisme

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

La trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols dans les différents documents de planification

La loi définit un cadre juridique dans lequel doit s'inscrire la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols qui doit être déclinée aux différentes échelles territoriales selon un calendrier fixé à l'article 194. Cet article prévoit l'introduction d'objectifs chiffrés de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, par tranche de 10 ans, d'abord dans le SDRIF (modification de l'article 123-1) d'ici février 2024, puis dans les SCoT d'ici 2026 (modification des articles L141-3 et L.141-8).

Les objectifs décennaux qui en découlent doivent ensuite être déclinés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)) vis-à-vis desquels ils s'imposent dans un rapport de compatibilité d'ici 2027.

Pour la première tranche des dix années suivant la promulgation de la loi (2021-2031) le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes (2011-2021). Cette consommation des ENAF est considérée comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (cf. III de l'article L.194 de la loi).

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme est aussi modifié pour mettre en évidence le lien entre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui sont fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU(i) et les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le SCoT ou, en l'absence de SCoT par le SDRIF.

L'encadré ci-dessous donne des informations plus précises sur la déclinaison progressive de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme, du SDRIF au PLU(i) en passant par le SCoT.

Focus sur la déclinaison progressive de la lutte contre l'artificialisation des sols dans les différents documents d'urbanisme

- Ce qui est attendu du SDRIF

Le SDRIF : « fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation » (L.123-1).

- Ce qui est attendu du SCoT

Dans les SCoT, « le projet d'aménagement stratégique (PAS) fixe par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. » (L.141-3). Le DOO peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte de différents critères (besoins en matière de logements, d'activité économique, potentiel foncier mobilisable, protections des espaces naturels sur la disponibilité du foncier, diversité des territoires urbains et ruraux, efforts de réduction de la consommation d'ENAF, des projets à différentes échelles...) (L.141-8).

- Quelles dispositions transitoires et quelle déclinaison progressive jusqu'au PLU(i) ?

(IV de l'article 194 de la loi)

Le schéma joint en annexe donne des précisions sur les dispositions transitoires d'intégration des objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme.

La loi précise qu'une évolution du SDRIF doit être engagée avant le 22 août 2022, et que le SDRIF intégrant la trajectoire de réduction de l'artificialisation doit être approuvé avant le **22 février 2024**.

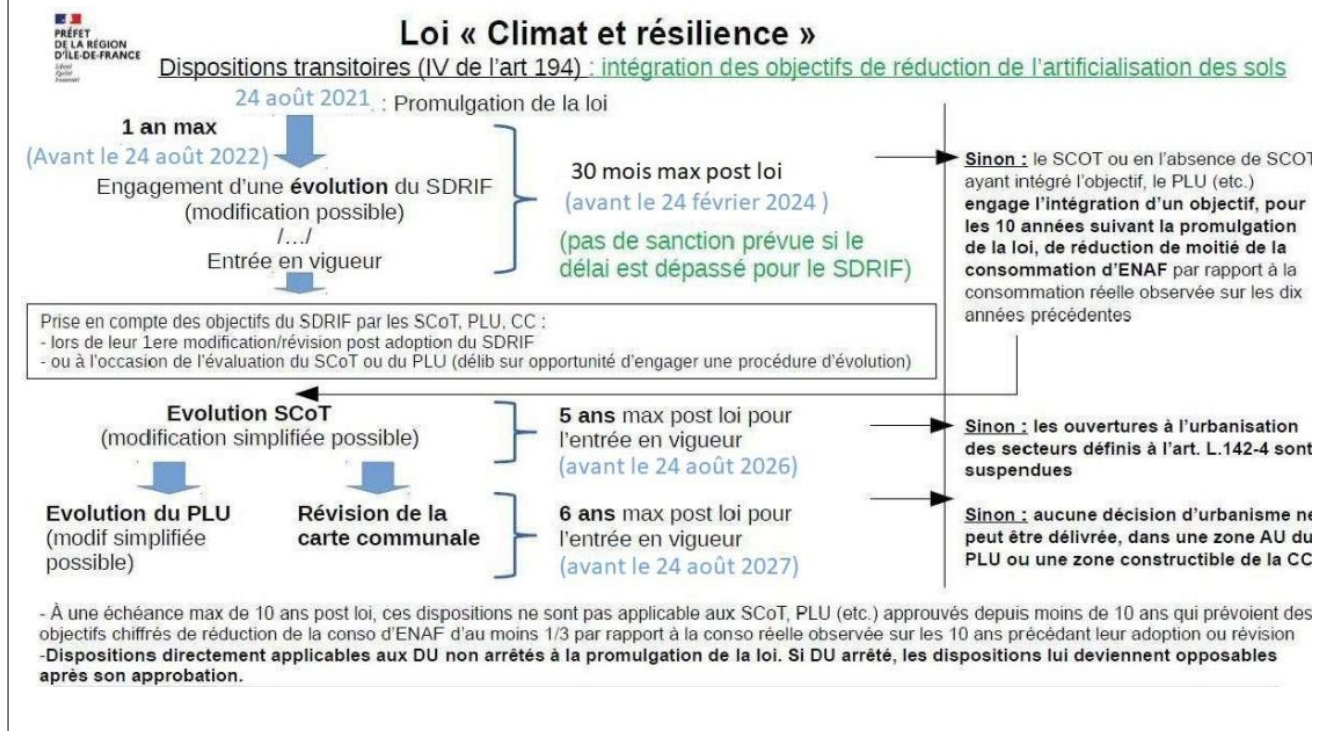
Les SCoT puis les PLU(i) doivent ensuite prendre en compte ces objectifs en cascade, dans un rapport de compatibilité, lors de leur première révision ou modification ou à l'occasion de l'évaluation du document. Les évolutions du SCoT et du PLU(i) visant à prendre en compte ces objectifs peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiées.

Si le SDRIF n'est pas révisé ou modifié dans le délai prévu par la loi, le SCoT ou en l'absence de SCoT ayant intégré l'objectif, le PLU(i) engage après le 22 février 2024, l'intégration d'un objectif, pour les 10

années suivant la promulgation de la loi (22 août 2021 – 22 août 2031), de réduction de moitié de la consommation d'ENAF par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes (22 août 2011 – 22 août 2021). Ces évolutions des SCoT et PLU(i) peuvent également être effectuées selon les procédures de modification simplifiées.

Des délais sont enfin prévus pour l'entrée en vigueur des SCoT et PLU(i) ainsi modifiés :

- 5 ans après la promulgation de la loi (**soit avant le 22 août 2026**) pour les SCoT ; à défaut les ouvertures à l'urbanisation des secteurs définis à l'article L.142-4 sont suspendues ;
- 6 ans après la promulgation de la loi (**soit avant le 22 août 2027**) pour les PLU(i) ; à défaut aucune décision d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone AU du PLU(i).



2 - Modalités de mise en œuvre de la Loi Climat & Résilience dans le PLU

La loi « climat et résilience » apporte des modifications substantielles aux documents d'urbanisme. Les paragraphes suivants se proposent uniquement de mettre en relief quelques dispositions sans être exhaustifs.

a) Le PADD :

L.151-5 du CU

Outre la fixation des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (voir page 20), **le PADD devra justifier toute ouverture de l'urbanisation par une étude de densification des zones déjà urbanisées**. Le PLU devra ainsi tenir compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Rappelons par ailleurs qu'au regard de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme, toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude d'optimisation de la densité des constructions.

b) Les OAP

Les OAP définissent en cohérence avec le PADD :

L.151-6-1 du CU

• un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles.

L.151-6-2 du CU

• les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent également définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagements situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non-artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à renaturer (L.151-7).

De plus, pour toute ouverture à l'urbanisation de zones AU n'ayant pas fait l'objet d'acquisition foncière par la collectivité, **la loi climat résilience a réduit le délai permettant de mobiliser le foncier sans obligation de révision du PLU**. Ce délai passe de 9 ans à 6 ans.

Attention : Ce nouveau délai de 6 ans ne s'applique pas aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU(i) approuvé avant le 01/01/2018.

c) Le règlement :

L'article L.151-27 du CU modifié donne la possibilité aux ZAC de prévoir des densités minimales de construction. Ces densités peuvent d'ailleurs être traduites par secteur. Une disposition similaire s'applique aux grandes opérations d'urbanisme (GOU).

L.151-27 CU

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Dans lesdites zones, le règlement peut aussi déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur.

L'article L.151-22 du CU prévoit également la possibilité pour le règlement d'inclure une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables pour maintenir une part de biodiversité en ville. Cette disposition est impérative pour certaines communes. Elle s'applique aux autorisations d'urbanisme, sauf projets n'emportant aucune modification de la surface d'emprise au sol.

L151-22 CU

I. - Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

II. - Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, selon les modalités prévues au I du présent article.

III.- Les dispositions des règlements des plans locaux d'urbanisme prises en application des I et II s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme au titre du présent code, à l'exclusion des projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol. »

d) Les autres mesures en lien avec les PLU :

→ Les dérogations favorisant la densité

La loi climat résilience a également modifié / créé des possibilités de dérogations au règlement du PLU(i). L'opportunité des dérogations étant examinées à l'occasion de la délivrance des autorisations du droit des sols (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), **elles ne doivent pas être intégrées au PLU. Elles sont uniquement mentionnées ici dans un but informatif :**

L.152-6 CU

La possibilité d'autoriser « une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit, pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ». cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total »

L.152-5-2 CU

La possibilité d'autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur.

L.152-6-2 CU

La possibilité de déroger aux « règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles » pour les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche (article 51 bis C).

L152-6-4 CU

Dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer à la revitalisation du territoire, faciliter le recyclage et la transformation des zones déjà urbanisées et lutter contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;

2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;

3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;

5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du présent code.

→ Les dispositions spécifiques concernant les bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, tertiaires

Les nouvelles zones artificialisées doivent être prioritairement affectées à des activités non commerciales avec l'interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles (article L.752-6 Code du commerce). La loi « climat et résilience » instaure l'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants. Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10 000 m² et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² seront examinées par le préfet.

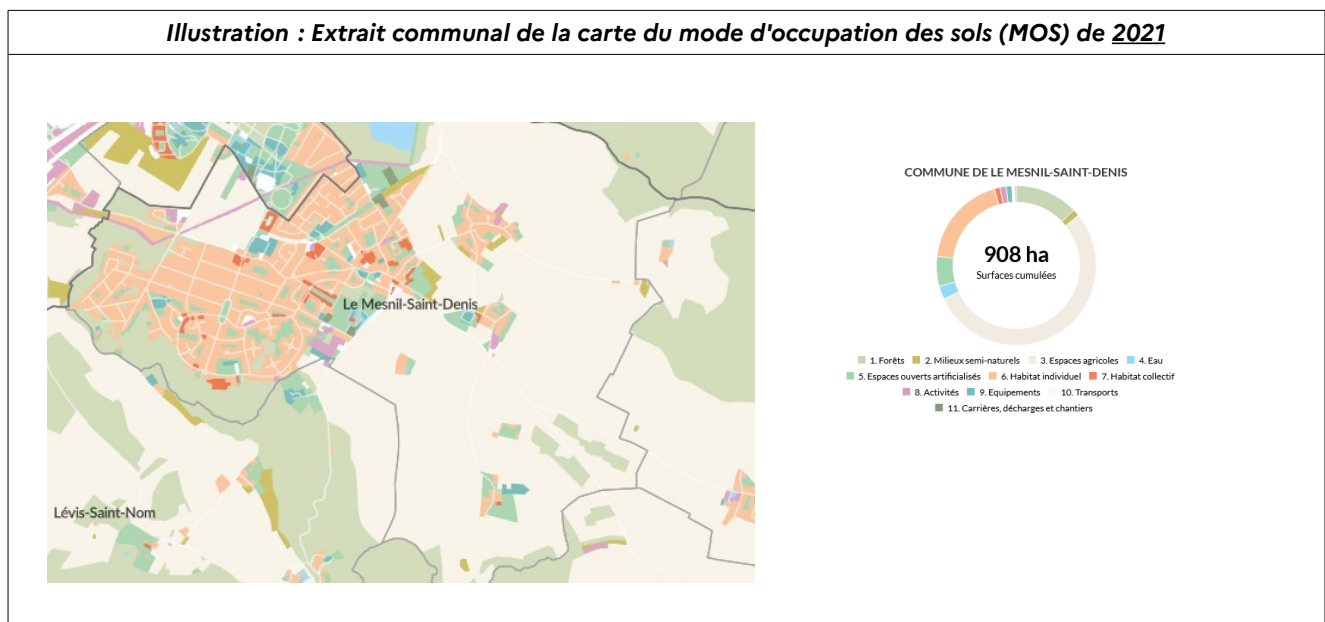
Enfin, l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique doit dresser un inventaire des zones d'activité économique (zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire). Il est ensuite transmis aux autorités compétentes en matière de SCOT et de PLU(i) et mis à jour tous les 6 ans (L.318-8-1 et L.318-8-2 du CU).

III.A.2 - Modalités de suivi de la consommation d'espaces

La loi Climat et Résilience prévoit également des dispositions pour mesurer régulièrement l'artificialisation des sols, afin d'anticiper et d'encadrer la trajectoire de sa réduction. Afin d'assurer le suivi de cette consommation d'espaces, l'article 206 prévoit que le maire présente à son conseil municipal, au moins une fois tous les 3 ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes (article L.2231-1 du CGCT).

Sur la commune du Mesnil-Saint-Denis, l'analyse de l'évolution des modes d'occupation des sols, étudiés par l'institut Paris région, permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espaces sur la période 1982-2021.

Illustration : Extrait communal de la carte du mode d'occupation des sols (MOS) de 2021



Depuis la mise en place du MOS 2021, il est possible sur le site de l'institut Paris Région de comparer l'occupation des sols entre les années 2012 et 2021. Cette comparaison montre qu'à l'échelle de la commune, les surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ont diminué. Cette évolution est précisée sur le tableau suivant :

[Comparaison 2012-2017 et 2017-2021 disponibles sur cartoviz]

Bilan de l'occupation du sol

Mesnil-Saint-Denis (le)

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	116.16	116.16	116.16
Milieux semi-naturels	14.35	13.21	12.56
Espaces agricoles	493.04	489.54	489.38
Eau	24.68	24.68	24.68
Total espaces naturels agricoles et forestiers	648.23	643.59	642.78
Espace ouverts artificialisés	55.96	57.64	54.61
Habitat individuel	164.74	167.7	169.9
Habitat collectif	9.1	9.35	10.33
Activités	11.55	11.55	11.55
Équipements	10.65	11.0	10.33
Transport	5.59	5.59	5.59
Carrières, décharges et chantiers	1.78	1.18	2.51
Total espaces artificialisés	259.37	264.0	264.82
Total communal	907.6	907.6	907.6

Sources :

- Les cartes et graphiques présentant l'évolution des modes d'occupation des sols de façon plus détaillée, sont présentes au lien suivant : https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=Mos2017&x=604747.9322816011&y=6851096.793433899&zoom=4.

Une attention particulière est portée sur le maintien des espaces agricoles afin de pérenniser cette activité sur le territoire communal.

- Des données sont également disponibles sur le portail national de l'artificialisation des sols : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

III.B - Logement

III.B.1 - Introduction : Satisfaire les besoins en logement de tous

Le PLU est un outil majeur pour orienter l'aménagement urbain, et en particulier pour encourager la création de logements, promouvoir l'efficacité énergétique et la mixité sociale, avec les outils décrits ci-dessous.

S'il est besoin de le rappeler, se loger est un problème pour beaucoup. Des prix et des loyers qui flambent, des listes d'attente pour les logements sociaux, des jeunes contraints à la colocation, des ménages qui peinent à quitter le parc social pour accéder au secteur locatif libre ou à la propriété, ou à se loger quand la famille s'agrandit... Si le parc social a fortement augmenté en volume, cet accroissement n'a fait que compenser la disparition des petits logements insalubres.

Résultat : aujourd'hui, le parcours résidentiel est freiné, presque bloqué. Les Franciliens ne déménagent plus : en dix ans, la mobilité résidentielle des ménages logés dans le parc social a chuté de près de 8 points. Une stabilité plus souvent contrainte que volontaire. En cause : la rareté de l'offre. Ce « blocage » du parc, social comme privé pourrait, à terme, peser sur le dynamisme économique de la région.

À toutes ces raisons quantitatives s'ajoutent des manques qualitatifs : l'offre est peu adaptée aux besoins des habitants. On observe aujourd'hui une tendance à l'augmentation de la demande en petits logements : emménagement de jeunes couples, décohabitation des ménages, réemménagement de personnes seules et âgées plus près des centres. Un parc de logements aux caractéristiques diverses (et notamment de petite taille) est indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

Une liste d'outils fonciers et financiers opérationnels est disponible en annexe, pour guider les choix de l'aménageur.

III.B.2 - Éléments législatifs et réglementaires

III.B.2.1 - III.B.2.1 – L'objectif « logement » en Île-de-France

L'article L.101-2 3° du code de l'urbanisme

En application de l'article L.101-2 3° du CU, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer notamment : « La **diversité des fonctions urbaines** et rurales et la **mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier **des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile... »

Les dispositions du PLU devront permettre la diversification de la structure du parc de logements, en privilégiant la mutation du bâti existant, le renouvellement et l'optimisation du tissu urbain dans un souci de gestion économe du foncier, en tenant compte des contraintes d'aménagement liées à la bonne accessibilité des sites et leur assainissement.

Par ailleurs, le cas échéant, la révision du PLU doit être l'occasion d'envisager les actions susceptibles de permettre une résorption de l'habitat dégradé ou indigne, notamment à travers l'amélioration

thermique des logements. En parallèle du PLU, il peut être envisagé de promouvoir auprès des habitants les modalités d'intervention de l' ANAH notamment pour traiter les copropriétés fragiles et dégradées. En complément, la mise en place d'un dispositif programmé type OPAH pourrait être utilisé. La collectivité pourra utilement solliciter la délégation ANAH des Yvelines au sein de la DDT des Yvelines pour l'accompagner dans cette démarche.

La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris

La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, a défini **un effort collectif annuel de construction de 70 000 logements à l'échelle de la région**. Ces logements permettront de résorber le déséquilibre entre l'offre et la demande en logements et ainsi réduire les disparités sociales et les déplacements domicile/travail. La mise en œuvre de ce programme ambitieux va exiger la mobilisation de toutes les communes.

La relance de la construction de logements est une opportunité pour favoriser le dynamisme d'un territoire. L'augmentation du parc de logements, notamment sociaux, permet de garantir l'attractivité du territoire en y créant les conditions du maintien des populations jeunes. De plus, cela permet d'inscrire l'utilisation des équipements publics dans la durée.

Le PLU est l'outil essentiel pour favoriser le développement d'une offre de logements qui, par son importance et sa diversité, soit de nature à assurer la liberté du choix pour toute personne de son mode d'habitation.

III.B.2.2 - Les documents d'orientations supra-communales en matière de « logement »

1 - Le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF)

a) Les orientations applicables au territoire en matière de « logement »

Éléments législatifs et réglementaires

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF. Afin d'atteindre l'objectif régional de 70 000 logements à créer en moyenne par an, le SDRIF fixe les orientations adaptées à chaque partie de territoire.

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements. Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements. L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc).

Éléments d'information

En savoir plus : Définition de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat

La **densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat** s'obtient en divisant le nombre de logements total par la surface occupée par de l'habitat individuel ou collectif y compris les espaces privatifs et les espaces communs (à l'exclusion des aéroports, gares, voies ferrées, ports, réseaux aériens, chantiers, terrains vacants, sites de production d'eau et d'assainissement, parcs, décharges et carrières).

En savoir plus : Définition de la densité humaine

La **densité humaine** s'obtient en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. La densité humaine de référence est calculée par rapports aux données **2008**.

b) Les orientations applicables au territoire en matière d'extensions urbaines

Éléments législatifs et réglementaires

Le SDRIF encadre les capacités d'extension urbaine afin notamment de pouvoir remplir les objectifs fixés en termes de logements, et de prévoir les équipements et les emplois qui en découlent. Ces capacités d'extension sont fonctions du rôle de la commune à l'échelle métropolitaine et de sa desserte en transports collectifs.

Éléments spécifiques à la commune

Sur le territoire de la commune du Mesnil-Saint-Denis, les orientations suivantes s'appliquent :

- La commune appartient à l'« agglomération centrale ». À ce titre, elle ne dispose d'aucune capacité d'extension urbaine.
- La commune est desservie par une gare repérée au SDRIF. À ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension urbaine de 5 % de l'espace urbanisé communal à mobiliser dans un rayon de 2 km autour de la gare et en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel est implantée la gare.
- La commune dispose également d'une pastille d'urbanisation préférentielle identifiée sur la carte de destination générale des territoires. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares, mobilisable en fonction des besoins à court et moyen terme. La commune du Mesnil-Saint-Denis partage une pastille orange avec la commune limitrophe : la Verrière.

Le cas échéant, l'urbanisation nouvelle doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant, sous réserve de ne pas porter atteinte aux différents espaces à protéger ou préserver. Ces capacités maximales constituent des potentialités sans obligation de mobilisation d'ici 2030 et leur utilisation doit être justifiée.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant, conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.

c) Les orientations applicables au territoire en matière de densité des espaces urbanisés

Le SDRIF donne des objectifs chiffrés d'augmentation de la densité humaine (incluant population et emploi) et de la densité d'habitat. Ces orientations visent à concilier les enjeux de développement des activités et de construction de logements tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers d'une urbanisation extensive.

Les pastilles d'urbanisation préférentielle doivent permettre d'atteindre dans leur périmètre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat de la commune :

- au moins égale à 35 logements par hectare ;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

La commune du Mesnil-Saint-Denis dispose de pastille(s) d'espaces urbanisés à optimiser (petite pastille beige). À l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les secteurs concernés.

2 - Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH)

L.302-14 du Code de la construction et de l'habitation

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) a été adopté lors du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat du 6 novembre 2017. Il a été arrêté par le préfet de la région d'Île-de-France le 20 décembre 2017.

Ce schéma définit les objectifs et priorités régionales en matière d'habitat et d'hébergement.

Il a également territorialisé l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France défini dans la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris,

La déclinaison du SRHH pour le département des Yvelines a conduit à retenir un objectif de 9 025 logements à réaliser par an, à répartir entre EPCI.

Dans la communauté d'agglomération de la Haute Vallée de Chevreuse dont fait partie la commune du Mesnil-Saint-Denis, l'objectif est de 180 logements par an.

Le PLU en cours d'élaboration doit donc respecter les objectifs de ces documents de programmation, notamment les objectifs de construction de logements.

En effet, conformément à l'article L.302-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les PLU et PLH doivent prendre en compte le SRHH lors de leur élaboration ou de leur révision.

3 - Le schéma directeur d'aménagement et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGDV)

a) Aires d'accueil et aires de grand passage pour les gens du voyage

Conformément à la loi Besson, la localisation dans chaque commune des aires d'accueil des gens du voyage est décidée, non pas commune par commune mais à l'échelle du département. C'est ainsi que, dans chaque département, un « schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du

voyage » (SDAHGV) dont l'élaboration est pilotée par le préfet de département désigne les communes qui doivent procéder à la réalisation de ces aires.

Le SDAHGV des Yvelines (plus d'informations en annexe), a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grand passage pour les communes de plus de 5 000 habitants.

Le SDAHGDV est en cours de révision. Une fois le nouveau schéma opposable, la commune devra prendre en compte les orientations portées par ce document.

Il aborde également la sédentarisation, thématique importante sur le département des Yvelines, qui doit être prise en compte par chaque commune lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Le SDAHGDV de 2013 impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages pour les communes de plus de 5 000 habitants.

La CCHVC remplit ses obligations au titre du schéma avec la présence d'une aire de passage de 10 places sur le territoire de la commune du Mesnil-Saint-Denis.

Pour information : Les projets d'aires permanentes d'accueil ou d'aires de grand passage des gens du voyage peuvent faire l'objet d'emplacements réservés.

En savoir plus : Gens du voyage

L'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson dispose que « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. » Les gens du voyage sont donc définis en fonction de leur logement.

En savoir plus : Aires d'accueil et aires de grand passage

Il existe des aires « permanentes » et des aires « temporaires » pour l'accueil des gens du voyage. Des aires permettant des rassemblements traditionnels ou occasionnels doivent être mises en place pour permettre l'accueil temporaire des populations concernées. Elles sont parfois qualifiées d'aires de « grand passage ». Les aires « permanentes » sont qualifiées d'aires « d'accueil ».

b) Les outils du PLU pour l'habitat mobile ou démontable

Le SDAHGV (cf ci-dessus) précise par ailleurs que le stationnement des caravanes (appartenant aux gens du voyage ou non) peut être autorisé dans toutes les zones du PLU sauf prescription particulière contraire.

Toutefois, un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble de son territoire serait entaché d'illégalité, y compris pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma (cf jurisprudence CE, 2 décembre 1983, Ackermann c/Ville de Lille).

Le règlement du PLU peut définir, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (zones en principe non constructibles), les terrains au sein desquels les « résidences mobiles et démontables », qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par opposition à une utilisation touristique), peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. (voir STECAL [p13](#))

En fonction de sa situation sur le territoire, l'appellation de la zone délimitant les aires ou terrains peut varier mais un classement en zone U indicé (Uv par ex) semble être le plus adapté compte tenu de la vocation des terrains et du niveau d'équipements des terrains.

Les critères de localisation à prendre en compte dans le PLU en concertation avec les partenaires « avisés » : secteurs non exposés à des nuisances, risques et dangers et permettant également de prendre en compte les enjeux environnementaux (gestion des eaux usées, des déchets...).

Enfin, le règlement du PLU peut, le cas échéant, définir les exigences relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Il convient de rappeler notamment les obligations de raccordement ou de réalisation d'un système d'assainissement autonome. Si le terrain n'est pas desservi par les réseaux publics, il peut être autorisé l'installation d'équipements propres.

En savoir plus : Résidences mobiles et démontables

La nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme ne fait plus référence aux seules « caravanes », puisqu'il évoque désormais plus largement les « résidences mobiles ou démontables ». Cette terminologie permet d'inclure l'habitat traditionnel des gens du voyage mais également plus largement les résidences démontables telles que les yourtes.

III.B.3 - Éléments spécifiques à la commune en matière de « logement »

III.B.3.1 - Objectifs « logement » à atteindre / Projets

1- Production de logement social et objectifs de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU)

a) Éléments législatifs et réglementaires

L'article 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (créé par l'article 55 de loi SRU) impose aux communes de plus de 1500 habitants en Île-de-France appartenant à l'aire urbaine de Paris ou appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une ville de 15 000 habitants, de contenir au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS).

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite loi « 3DS » supprime l'échéance de 2025, inatteignable pour beaucoup de communes déficitaires ou carencées. Elle pérennise ainsi le dispositif SRU en aménageant un rythme de rattrapage de référence « glissant » ainsi que des possibilités de dérogation, à la baisse, voire à la hausse, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et avec l'accord du maire concerné.

Un rythme de rattrapage de référence

L'objectif de réalisation de référence est fixé, par période triennale, à 33 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible qui est imposé à la commune. A mesure que l'écart avec le taux cible se réduit, il est porté à :

- 50 % pour les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre deux et quatre points avec le taux cible ;
- 100 % pour les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart inférieur à deux points avec le taux cible.

Taux cible imposé à la commune

25 % de logements

Taux de logements sociaux au 1er janvier de l'année précédant la période triennale

< 21%

Taux de rattrapage triennal de référence

33 %

Taux cible imposé à la commune	Taux de logements sociaux au 1er janvier de l'année précédant la période triennale	Taux de rattrapage triennal de référence
sociaux	Entre 21 et 23 % > 23 %	50 % 100,00 %

2 - Parc de logements

Le parc de logements de la commune comptabilise 10,99 % de logements sociaux au 1er janvier 2021. Les objectifs de la triennale 2020-2022 ont été fixés à 243 logements.

Les données disponibles sur la commune du Mesnil-Saint-Denis sont les suivantes :

Population municipale en 2019 : 6777 **habitants** Taux de LLS au 1/01/2020 : **10,99%**

Objectif triennal 2020/2022 : **243 logements dont 30 % min de PLAI et 20% max de PLS**

Demande de LLS à la commune par tranche d'âge – décembre 2020 - source SNE)			
TOTAL	< 30 ans	30 ans < > 60 ans	> 60 ans
189	24,00 %	65,00 %	11,00 %

Demande de LLS à la commune par type de logement – décembre 2020 - source SNE)			
TOTAL	T1	T2-T3	T4 et +
189	12,00 %	62,00 %	26,00 %

Demande de LLS à la commune selon les plafonds de ressource – décembre 2020 – source SNE					
TOTAL	= < PLAI	> PLAI et = < PLUS	> PLUS et = < PLS	> PLS	Non saisie
118	69,00 %	20,30 %	4,20 %	3,40 %	3,10 %

En fonction des plafonds de ressources - source SNE						
Territoires	TOTAL	= < PLAI	> PLAI et = < PLUS	> PLUS et = < PLS	> PLS	Non saisie
France	2 111 408	66%	19%	4%	2%	10%
Ile-de-France	721 580	63%	19%	4%	2%	12%
Yvelines	54 178	61%	21%	4%	2%	12%



Source : SHRU/DDT 78 – inventaires SRU au 1^{er} janvier de chaque année

a) Objectifs de production de logements

- Le rythme de construction devra être suffisant pour répondre aux enjeux de développement de l'offre de logement sur la commune (SRHH) et à l'obligation SRU de 25 % de logements sociaux dans le parc existant.
- Le projet de PLU pourra utiliser l'ensemble des outils réglementaires à sa disposition (notamment des secteurs de mixité sociale, avec des taux élevés et de seuils de déclenchement bas) pour permettre la production de logements en général, et de LLS en particulier.
- Le projet de PLU devrait permettre le développement d'une offre en logement sociaux correspondant à la demande sur le territoire de la commune, c'est-à-dire des logements d'une superficie équivalente au T2-T3 et sous plafond PLAI.

b) Dispositions spécifiques au logement social dans le règlement du PLU

Pour favoriser l'émergence de projet de construction de logement sociaux, le règlement du PLU peut prendre des dispositions spéciales concernant la typologie de logements (L.151-14), la proportion de logement social dans les opérations (L.151-15), le gabarit (L.151-28 et L.151-29,) et le stationnement (L.151-34 et L.151-35).

III.B.3.2 - Modalités de mise en œuvre de l'enjeu logement dans un PLU

1 - Contenu et outil du PLU en matière d'habitat

a) PLU(I) et Habitat : planifier la production de logement pour renforcer la mixité sociale

Planifier la production de logements pour répondre aux attentes des catégories sociales modestes comme moyennes permet de dépasser les conséquences des prix de l'immobilier sur l'organisation

sociale de la ville et de donner ainsi la possibilité pour chacun de se loger et de participer à la vie du territoire.

En effet, le logement social est capable d'offrir une réponse à la variété des parcours résidentiels des ménages.

De plus, proposer un parc de logement suffisamment diversifié en termes de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat, d'accessibilité financière, etc. s'inscrit pleinement dans une perspective de cohésion sociale et générationnelle. Ainsi, le PLU reste un support indispensable des politiques locales de l'habitat, car il est l'organisateur de cette diversité au service de la mixité sociale.

b) Un diagnostic pour définir les besoins : le rapport de présentation

En savoir plus : le rapport de présentation - article 151-4 du code de l'urbanisme).

« [le rapport de présentation] s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services » .

Caractériser l'offre actuelle de logements

Le rapport de présentation du PLU devra comporter des éléments permettant d'apprécier la dynamique urbaine de la commune, notamment en matière d'habitat. En s'intéressant notamment à l'évolution de la composition, du statut d'occupant et de la typologie du parc de logements. Il s'agira autant que possible de souligner les dysfonctionnements ou les faiblesses de l'offre résidentielle actuelle.

Un volet du diagnostic devra être consacré au parc social, afin de présenter la répartition géographique et l'offre de logements sociaux et de logements spécifiques (logements pour personnes âgées, étudiants, foyers pour jeunes travailleurs, structure d'accueil ou d'habitat pour les gens du voyage,...) présents sur le territoire.

Définir le besoin en logements

Pour définir le nombre de nouveaux logements nécessaires pour la commune trois types de besoin sont à prendre en compte :

- les logements qui répondent aux besoins endogènes, aussi appelé « point mort ». Il s'agit de l'évaluation du besoin en logements pour maintenir la population existante ; faire face au desserrement de la population, qui correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages ;
- Les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis. La justification du nombre de nouveaux logements prévus devra donc prendre en compte le desserrement de la population, les prévisions démographiques, les logements vacants, la réhabilitation et les changements de destination des bâtiments, le cas échéant, les obligations de la commune au regard de l'article 55 de l'article SRU. Le diagnostic réalisé doit servir de base pour l'argumentation des perspectives de développement du territoire et s'appuyer sur des prévisions réalistes.
- Le besoin en logements spécifiques : foyers jeunes travailleurs, habitats adaptés ou terrains familiaux pour les gens du voyage sédentarisés sur la commune, logements et/ou structures pour personnes âgées, logements étudiants...

L'analyse des capacités de densification et de mutation

En savoir plus : le rapport de présentation - article 151-4 du code de l'urbanisme).

« [Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. » (article L.151-4 du code de l'urbanisme).

L'analyse des capacités de densification et de mutation doit poser les bases d'une démarche de stratégie et d'actions foncières. Par ailleurs, l'inventaire des capacités de stationnement doit permettre d'identifier des surcapacités éventuelles et donc une autre source de disponibilité foncière quand les parcs de stationnement sont aériens.

Une capacité de densification, pour un secteur donné, s'évalue au regard de différents critères, parmi lesquels :

- les droits à bâtir et les règles de prospects fixés par le PLU,
- les contraintes physiques et naturelles : topographie, présence de risques, etc,
- le niveau de densité acceptable, notamment au vu de la densité environnante,
- le marché foncier et immobilier.

Ainsi, une analyse multi-critères ; le type de propriétaire, l'usage du terrain (plus ou moins mutable) et les caractéristiques morphologiques (densité, topographie, accessibilité, etc.) ; doit permettre de hiérarchiser les emprises foncières selon leur capacité de densification et leur mutabilité (La mutabilité renvoie quant à elle à la capacité d'un espace à changer d'usage).

Le projet de PLU devra présenter comment il mobilise ce foncier repéré dans le développement de l'offre de logement et notamment de logement social.

Le diagnostic est une étape à ne pas négliger. C'est en effet cette analyse qui permettra de construire un projet urbain territorialisé, répondant aux besoins actuels tout en anticipant les évolutions ultérieures et les aménagements associés

En savoir plus : L'étude de densification en application de la loi climat résilience

Comme rappelé dans la partie Erreur : source de la référence non trouvée une étude de densification démontrant l'absence de capacité de mobilisation du tissu urbain existant devra être préalable à toute nouvelle ouverture à urbanisation. Cette étude devra ainsi tenir compte des dents creuses, des possibilités de densification du bâti existant, de la mobilisation des friches sur le territoire...

c) Articuler, structurer et sectoriser la politique de l'habitat : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il est attendu du PADD qu'il :

- Articule la politique d'habitat avec les autres composantes du territoire pour proposer une offre de logement variée au profit de la mixité sociale,

- Structure la production de logements en précisant les volumes attendus au regard des besoins, des dynamiques locales et des obligations réglementaires,
- Sectorise cette production permettant l'expression d'une solidarité territoriale à l'échelle de la commune.

d) Les outils réglementaires mobilisables en faveur de la mixité sociale

Une palette d'outils sont à disposition du rédacteur du document d'urbanisme afin de favoriser le développement de l'offre de logements sociaux

Les emplacements réservés « logements » - L.151-41 4° du code de l'urbanisme

En savoir plus : les emplacements réservés « logements » - L.151-41 4° du code de l'urbanisme

« le règlement permet (...)° : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

Cet outil permet d'interdire de réaliser toute autre opération que celle prescrite par le PLU. Pour chaque emplacement il faut préciser la nature du programme imposé. L'écriture du PLU peut être directive et précise en déclinant par exemple en % les catégories de logements attendues et en modulant selon la surface de plancher totale du programme.

Secteur de mixité sociale – L.151-15 du code de l'urbanisme

En savoir plus : Secteur de mixité sociale – L.151-15 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le règlement du PLU doit identifier les programmes de logements soumis à l'exigence de mixité.

Il y a deux possibilités :

- raisonner à l'échelle d'un programme unitaire en fixant un nombre de logements ou une surface de plancher au-delà desquels s'appliquera le pourcentage de mixité sociale ;
- raisonner à l'échelle de la globalité des logements prévus par une OAP (mais peut s'avérer compliqué dans son application en cas de pluralité de constructeurs).

Par ailleurs, le règlement doit préciser si elle s'applique seulement aux constructions neuves ou vise également les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination au profit de l'habitat, dès lors que les seuils en nombre de logements ou surface sont franchis.

Les servitudes de taille minimale des logements - L.151-14 du code de l'urbanisme

En savoir plus : Les servitudes de taille minimale des logements - L.151-14 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe »

Cet outil permet d'éviter « une surproduction » de logement de petite taille qui ne répondrait pas aux besoins des ménages. Pour utiliser cet outil il faut pour l'auteur du PLU définir les programmes de logements concernés, la taille minimale attendue et la proportion des logements concernées dans le

programme.

Bonus de constructibilité - L.158-28 2° du code de l'urbanisme

En savoir plus : Bonus de constructibilité L.158-28 2° du code de l'urbanisme

« Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération »

Ce bonus peut s'appliquer sur les règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et de hauteur .

e) Favoriser l'émergence de projet d'ensemble

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établis en cohérence avec le PADD dont ils doivent traduire les objectifs notamment en matière de logement et de mixité sociale.

Il sera attendu que les orientations des OAP définissent :

- une densité permettant une utilisation modérée de l'espace ;
- un nombre minimum de logements sociaux permettant, le cas échéant, à la collectivité de combler son déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU ;
- les typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuel...)
- un échéancier prévisionnel de réalisation..

Dans le rapport de présentation, il sera attendu :

- la justification de l'élaboration de l'OAP sur le secteur donné ;
- la stratégie de maîtrise foncière mise en place ;
- le nombre de logement prévu par l'opération et sa part de logements sociaux.

Les secteurs pour permis de construire ou d'aménager conjoint - R151-21 du code de l'urbanisme

En savoir plus : secteurs pour permis de construire ou d'aménager conjoint - R.151-21 du code de l'urbanisme

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Cet outil permet d'inciter à l'émergence de projet d'aménagement d'ensemble, notamment sur un foncier morcelé. La collectivité pourra assortir les droits nouveaux à construire d'une exigence plus accrue en matière de construction de logements aidés.

Périmètre d'attente d'un projet global – L.151-41 5° du code de l'urbanisme

En savoir plus : Périmètre d'attente d'un projet global – L.151-41 5° du code de l'urbanisme

« 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Cet outil est pertinent dans les secteurs en mutation. Il permet de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global veillant à la mixité sociale et fonctionnelle du futur secteur et/ou quartier.

2 - Accueil des gens du voyage (GDV)

a) Aires d'accueil et aires de grand passage pour les gens du voyage

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage des Yvelines (SDAHGV, plus d'informations en annexe) a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grand passage pour les communes de plus de 5 000 habitants.

Le SDAHGDV est en cours de révision. Une fois le nouveau schéma opposable, la commune devra prendre en compte les orientations portées par ce document.

Il aborde également la sédentarisation, thématique importante sur le département des Yvelines, qui doit être prise en compte par chaque commune lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

En matière d'aire d'accueil, la commune fait partie de la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse qui a une obligation de réalisation de 10 places, sur le territoire de la commune du Mesnil-Saint-Denis.

En savoir plus : Gens du voyage

L'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson dispose que « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. » Les gens du voyage sont donc définis en fonction de leur logement.

Conformément à la loi Besson, la localisation dans chaque commune des aires d'accueil des gens du voyage est décidée, non pas commune par commune mais à l'échelle du département. C'est ainsi que, dans chaque département, un « schéma départemental des gens du voyage » dont l'élaboration est pilotée par le préfet de département désigne les communes qui doivent procéder à la réalisation de ces aires.

Les projets d'aires permanentes d'accueil ou d'aires de grand passage des gens du voyage peuvent faire l'objet d'emplacements réservés.

En savoir plus : Aires d'accueil et aires de grand passage

Il existe des aires « permanentes » et des aires « temporaires » pour l'accueil des gens du voyage. Des aires permettant des rassemblements traditionnels ou occasionnels doivent être mises en place pour permettre l'accueil temporaire des populations concernées. Elles sont parfois qualifiées d'aires de « grand passage ». Les aires « permanentes » sont qualifiées d'aires « d'accueil ».

b) Les outils du PLU pour l'habitat mobile ou démontable

Le SDAHGV (cf ci-dessus) précise par ailleurs que le stationnement des caravanes (appartenant aux gens du voyage ou non) peut être autorisé dans toutes les zones du PLU sauf prescription particulière contraire.

Toutefois, un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble de son territoire serait entaché d'illégalité, y compris pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma (cf jurisprudence CE, 2 décembre 1983, Ackermann c/Ville de Lille).

Le règlement du PLU peut définir, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (zones en principe non constructibles), les terrains au sein desquels les « résidences mobiles et démontables », qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par opposition à une utilisation touristique), peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. (voir STECAL [p13](#))

En fonction de sa situation sur le territoire, l'appellation de la zone délimitant les aires ou terrains peut varier mais un classement en zone U indicé (Uv par ex) semble être le plus adapté compte tenu de la vocation des terrains et du niveau d'équipements des terrains.

Les critères de localisation à prendre en compte dans le PLU en concertation avec les partenaires « avisés » : secteurs non exposés à des nuisances, risques et dangers et permettant également de prendre en compte les enjeux environnementaux (gestion des eaux usées, des déchets...).

Enfin, le règlement du PLU peut, le cas échéant, définir les exigences relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Il convient de rappeler notamment les obligations de raccordement ou de réalisation d'un système d'assainissement autonome. Si le terrain n'est pas desservi par les réseaux publics, il peut être autorisé l'installation d'équipements propres.

En savoir plus : Résidences mobiles et démontables

La nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme ne fait plus référence aux seules « caravanes », puisqu'il évoque désormais plus largement les « résidences mobiles ou démontables ». Cette terminologie permet d'inclure l'habitat traditionnel des gens du voyage mais également plus largement les résidences démontables telles que les yourtes.

3 - Mobilisation des terrains publics en faveur du logement - Terrains État

La commune du Mesnil-Saint-Denis est concernée par la présence sur son territoire d'un « terrain État ».

Une étude foncière a été réalisée en 2021. L'EPIFIF a prévu deux programmes de logements en 100 % de LLS avec des productions totales d'environ 80 logements.

La loi Duflot réaffirme le principe de la participation de l'État et de ses établissements publics à l'effort national de production de logements, dont les logements sociaux. À ce titre, elle modernise et améliore les dispositifs de décote du prix de cession des terrains publics, lorsqu'ils sont cédés pour construire du logement social.

La commune est concernée pour les terrains suivants :

- 12 Avenue de la Picardie (parcelle A3373, ancienne bibliothèque) : cession réalisée le 06/07/2021 à la commune pour un projet d'équipement public

Vous veillerez à intégrer ces terrains à votre réflexion sur le logement, et le cas échéant à ne pas obérer de leur mobilisation.

III.B.4 - Difficultés éventuelles / Points de vigilance

1 - Réaliser un diagnostic du potentiel de logement

Le PLU doit s'appuyer sur un diagnostic de son territoire, afin d'identifier les besoins détaillés en logements en fonction de l'évolution démographique souhaitée.

Pour déterminer les besoins en logements du territoire, il est intéressant d'identifier au préalable les caractéristiques du parc de logements existants (implantation, formes urbaines, type d'occupation, typologies...), ainsi que les obligations réglementaires.

Les besoins et objectifs peuvent ensuite être traduits à partir des spécificités du territoire : ainsi, une commune rurale, une commune appartenant à un PNR, une commune SRU, une commune concernée par un contrat de développement territorial (CDT) ou par une Opération d'Intérêt National (OIN) ne rencontreront pas les mêmes enjeux. Une attention particulière est portée sur l'offre de logements aidés.

La DDT est un interlocuteur privilégié pour tous ces aspects.

2 - Réaliser un diagnostic du potentiel foncier

L.151-4 CU

La loi ALUR a établi que le développement d'activités et de logements doit se faire en priorité en renouvellement urbain : mutabilité des terrains, exploitation des friches et enclaves urbaines, réhabilitation de constructions existantes... Un diagnostic des potentialités foncières et du bâti « mutable » est donc un préalable obligatoire.

La mise en place d'une veille foncière est indispensable au suivi du marché et à une politique locale efficace.

Il s'agira premièrement de procéder à une analyse précise des disponibilités foncières existantes ou à venir en s'appuyant sur le diagnostic foncier.

Les besoins doivent être clairement définis (besoins quantifiés en logements, en équipements, en activités...). Il conviendra de favoriser des typologies de formes bâties compactes permettant préserver les caractéristiques paysagères et de valoriser les éléments d'urbanisation traditionnelle.

L'Établissement public foncier d'Île-de-France peut être un partenaire lors de la réflexion sur des projets fonciers.

3 - Réaliser une étude densification préalable à toute extension de l'urbanisation

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a renforcé l'obligation de mobilisation des capacités de densification au sein du tissu urbain existant.

La PADD devra ainsi prévoir, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, une étude de densification des zones déjà urbanisées, justifiant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification, et l'évaluation du plan local d'urbanisme.

4 - Parcelles identifiées par les services de l'État

Une étude foncière a été réalisée en 2021 et est jointe en annexe.

III.B.5 - Éléments d'information / Sources

a) Éléments statistiques

Des informations peuvent être obtenues dans les bases de données BATISIG et BATISTATO.

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/batisig-un-outil-de-l-observatoire-du-batiment-a4334.html>

Il est également possible de faire une première analyse à partir des graphiques extraits du site de l'Insee : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales.htm>

b) L'outil Géoportail

Afin d'accompagner les collectivités dans leurs projets d'aménagements durables, l'État a développé un outil cartographique d'aide à la décision d'aménagement, l'outil **Géoportail**. Cet outil permet de visualiser le territoire sous formes de cartes interactives, disposées en différents thèmes (planification, intercommunalité, risques, déplacement, logement, agriculture...). Ainsi, la superposition d'informations sélectionnées peut servir de support à une analyse croisée des données d'aménagement.

<https://www.geoportail.gouv.fr/>

c) Base de données mobilisables

Base des permis de construire (Sitadel)

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-des-permis-de-construire-sitadel/>

Demande d'agrément de bureaux et entrepôts :

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html>

Statistiques de la demande de logement social

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>

Valeurs foncières

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/5c4ae55a634f4117716d5656/>

III.B.6 - État des lieux du parc privé

1 - Généralités sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Généralités sur le parc privé ancien de logement (Filocom 2013) : le parc en copropriété exige une attention particulière

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat. C'est pourquoi la révision du PLU impose la prise en compte de cette problématique.

Pour améliorer le parc privé, plusieurs actions telles que l'amélioration thermique des logements et des copropriétés dégradées sont à envisager. Ces actions incitatives peuvent également être complétées par des actions plus coercitives afin de lutter contre l'habitat indigne. Dans ce domaine, l'ordonnance du 16 septembre 2020, prise en application de l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », permet l'harmonisation et la simplification des polices des immeubles, locaux et installations. Toutes les dispositions de l'ordonnance sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

2 - Parc privé ancien de logement

La ville du Mesnil-Saint-Denis compte 6814 habitants pour 2758 résidences principales (2093 individuelles et 665 collectives), ainsi que 138 logements vacants. 365 personnes sont locataires du parc privé.

432 ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH et 39 d'entre-eux se trouvent sous le seuil de pauvreté.

La ville compte 41 copropriétés, dont 5 se trouvent enregistrées au registre national des copropriétés.

7 copropriétés se trouvent classifiées dans les classes les moins favorables C et D dans le fichier statistique ANAH concernant les copropriétés potentiellement fragiles. Les différents dispositifs de l'ANAH permettent d'accompagner les collectivités qui le souhaitent dans une démarche adaptée auprès des copropriétés selon les difficultés rencontrées (observation, prévention, intervention incitative, intervention coercitive...).

3 - Précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique est l'un des objectifs de la transition énergétique. Les travaux d'amélioration du parc existant sont un vecteur d'amélioration de l'efficacité énergétique.

45 logements ont bénéficié d'aides de l'ANAH (habiter mieux) pour travaux de rénovation thermique depuis 2015. A noter qu'avec MaPrimeRénov, tous les propriétaires sans condition de ressources peuvent bénéficier d'aides financières pour travaux de rénovation thermique. Pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources ANAH, l'orientation vers les aides globales MaPrimeRénov Sérénité est préconisée permettant ainsi de bénéficier de conseils techniques administratifs et financiers neutres, ainsi que des aides non seulement de l'ANAH mais aussi du Conseil départemental dans le cadre du programme d'intérêt général habiter mieux et de celles accordées par le CCHVC.

Sur ce parc, des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués.

En savoir plus : Réhabilitation urbaine

Une opération d'aménagement en tissu urbain déjà constitué peut permettre d'améliorer la qualité de vie pour les habitants déjà en place par une réflexion sur l'espace public (création d'une nouvelle place publique, de nouveaux services, réfection d'infrastructures, désenclavement par création d'une nouvelle voie piétonne ou carrossable, ...).

Cela peut notamment passer par une réhabilitation des copropriétés et logements dégradés ou de bureaux, à travers les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) impulsées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : ces OPAH répondent avant tout à des projets globaux portés par les collectivités, qui via des subventions aux propriétaires privés permettent d'obtenir des contreparties urbaines et sociales. Les financements ANAH, dans le cadre d'interventions ciblées auprès des particuliers, aussi bien que pour de plus grandes opérations via les dispositifs d'OPAH, permettent une résorption de l'habitat indigne et une amélioration globale de l'offre de logement.

4 - Adaptation des logements au vieillissement et au handicap

240 ménages propriétaires occupants ont plus de 60 ans et 153 d'entre-eux sont éligibles aux aides de l'ANAH à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Depuis 2015, 6 logements ont bénéficié d'aides ANAH à la réadaptation du logement.

5 - Action de lutte contre l'habitat indigne

En matière d'habitat indigne, les collectivités territoriales ont un rôle essentiel à jouer, depuis le repérage des situations jusqu'à leur traitement opérationnel.

Les procédures de traitement de l'habitat indigne relèvent d'un partage des compétences entre les maires et le préfet. Suite à un signalement, il revient en premier lieu à la collectivité d'effectuer une première visite de diagnostic. Puis, le traitement de la situation passe par la prise d'un ou plusieurs arrêtés qu'il convient de mener à terme c'est à dire jusqu'à la remédiation des désordres constatés.

Au titre de l'incitation, dans certaines conditions, le propriétaire peut bénéficier de subventions de l'ANAH. De façon coercitive, des interventions d'office (travaux et/ ou l'hébergement/ le relogement des ménages), aux frais avancés des propriétaires, peuvent aussi être mises en œuvre.

Plusieurs outils sont mis à disposition des collectivités pour faciliter la conduite d'une politique de lutte contre l'habitat indigne sur leur territoire :

- les opérations programmées, cofinancées par l'ANAH, s'adaptent aux enjeux des collectivités. Elles permettent de prévenir les situations de non décence et d'indignité, de mettre à jour les arrêtés anciens, de dynamiser le repérage et de combiner les actions incitatives et coercitives ;

- le « permis de louer » implique une déclaration de mise en location par le propriétaire bailleur et l'« autorisation de division » doit être sollicitée par les propriétaires avant d'entreprendre des travaux pour diviser des maisons en plusieurs petits appartements ;

Au Mesnil-Saint-Denis, 15 logements du parc privé sont statistiquement potentiellement indignes (filicom 2017).

S'il existe des situations d'insalubrité, sur la base d'une visite et d'un rapport de la commune, la Délégation départementale de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France (DD ARS 78) peut être sollicitée pour la prise d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité. Ces arrêtés doivent faire l'objet d'un suivi par la commune. Les obligations qui en découlent continuent de produire leurs effets tant qu'ils ne sont pas clôturés administrativement par une mainlevée. Si les difficultés sont résolues les arrêtés doivent être clôturés, dans le cas contraire, de nouvelles procédures doivent être engagées.

Les arrêtés préfectoraux déclarant les locaux impropres à l'habitation ne peuvent pas être levés mais doivent faire l'objet d'une surveillance de la mairie afin que les locaux concernés ne soient pas remis en location, auquel cas le propriétaire bailleur pourrait être exposé à une poursuite pénale pour mise à disposition pour habitation d'un local par nature impropre à cette destination malgré une mise en demeure.

Par ailleurs, s'il existe une menace liée à la sécurité d'un bâtiment (risque d'effondrement), il convient que la mairie mette en œuvre des mesures de sécurité provisoires et urgentes dans le cadre d'un

arrêté municipal de mise en sécurité-procédure urgente (ex péril imminent), puis, en fonction de l'évolution de la situation, qu'elle prenne un arrêté municipal de mise en sécurité-procédure ordinaire (ex péril ordinaire) pour que le propriétaire conjure le péril de manière durable et définitive....

Ordonnance n°2020-1144 16 septembre 2020 relative à la simplification et à l'harmonisation des polices des immeubles locaux et installations

Cette ordonnance du 16 septembre 2020, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2021, apporte des simplifications importantes en matière de lutte contre l'habitat indigne en poursuivant trois objectifs :

- harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;
- permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence ;
- favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne.

L'article 1 de l'ordonnance réécrit le titre 1^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Dorénavant, tous les faits générateurs des actuelles procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne sont rassemblés au sein d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis. Cette nouvelle police intègre les sept procédures actuellement présentes dans le code de la santé publique (CSP) et les cinq procédures du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cette police spéciale couvrira également les risques d'effondrement ayant une cause extérieure, qui relèvent aujourd'hui de la police administrative générale. L'autorité compétente pour déclencher la procédure est fonction du fait générateur : les préfets pour les dangers pour la santé des personnes et les maires et présidents d'EPCI pour la sécurité des personnes.

L'article 1 pose aussi l'obligation pour toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis. Également, il décrit le déroulement de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution. Sont ainsi abordés la possibilité de saisir le tribunal administratif pour nomination d'un expert, le déroulement de la phase contradictoire préalable à la prise de l'arrêté, les mesures pouvant être ordonnées par arrêté de police, l'application du régime du droit des occupants, l'application du dispositif de l'astreinte administrative ou encore la possibilité d'exécuter d'office l'arrêté, si besoin avec le concours de la force publique.

Enfin, l'article 1 décrit les allègements procéduraux en cas d'urgence grâce à l'absence de procédure contradictoire et la possibilité d'intervenir dans la journée (en l'absence de saisine du tribunal administratif pour nomination d'un expert). Dorénavant, le maire pourra utiliser cette nouvelle police pour traiter les situations qui nécessitent une intervention dans la journée, avec la possibilité de lancer le recouvrement des frais engagés par la commune et l'application du régime du droit des occupants.

L'article 15 de l'ordonnance modifie le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne entre les maires et présidents d'EPCI prévu à l'article L. 5211-9-2 du CGCT.

Il limite en premier lieu la possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres. En effet, actuellement ces pouvoirs lui sont automatiquement transférés suite à son élection, mais si au moins un maire s'est opposé à ce transfert, le président de l'EPCI peut soit accepter d'exercer les seuls pouvoirs transférés automatiquement par les autres maires soit refuser d'exercer ces pouvoirs sur

l'ensemble du territoire intercommunal. Dorénavant, ce refus ne pourra avoir lieu que si au moins la moitié des maires s'est opposée auxdits transferts ou si les maires s'étant opposés au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI.

L'article 15 permet également aux maires de transférer au fil de l'eau leurs pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne alors qu'actuellement le transfert intervient (sauf opposition) uniquement au moment de l'élection du président d'EPCI. Ainsi un maire qui se serait opposé au transfert pourra revenir sur sa décision, notamment pour s'appuyer sur l'EPCI qui aura entre temps développé un service et des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne. Enfin, l'EPCI n'est autorisé à refuser le bénéfice du transfert des pouvoirs de police d'un maire uniquement s'il n'exerce pas par ailleurs ces pouvoirs qui lui aurait été transférés par un ou plusieurs autre(s) maire(s).

III.B.7 - Énergie, habitat et ville durable

1 - Efficacité énergétique

Le PADD pourrait afficher des ambitions en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti public et privé. Cela pourrait se traduire au sein des OAP par des orientations pour développer des bâtiments performants. Le règlement pourra fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (articles L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme), identifier des secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. Le PLU pourra également promouvoir la conception bioclimatique : une réflexion en amont sur l'implantation du bâti, sa volumétrie et son orientation permettra d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

La forme urbaine joue un rôle majeur en termes de consommation énergétique dans le bâtiment et de la rationalisation de l'espace. Le règlement pourra donc favoriser les formes urbaines compactes, avec une mitoyenneté entre les bâtiments, afin de réduire les surfaces de déperdition.

Dérogations sur les gabarits : les articles L.151-28 et L.151-29 du code de l'urbanisme prévoient que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser sous certaines conditions un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du PLU pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive. Le dépassement concerne les bâtiments neufs ou les extensions. Ainsi lorsque le PLU le prévoit, un bonus de constructibilité d'au maximum 30 % peut être octroyé. Sous certaines conditions définies par l'article L.151-29-1 (intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales), un bonus de constructibilité supplémentaire de 5 % peut être autorisé. Le décret n° 2017-256 du 27.02.2017 détermine les conditions qui permettent d'accorder cette dérogation.

Isolation extérieure des bâtiments : afin de permettre les opérations d'isolation des façades et des toitures, les articles R.152-4 à 9 du code de l'urbanisme précisent les conditions d'autorisation de dépassement d'au maximum 30 cm des règles de hauteur et d'implantation fixées par le règlement du PLU.

2 - Énergies renouvelables

a) Cadre législatif et réglementaire

La loi « Énergie climat » de 2019 modifie l'article L 100-4 du Code de l'énergie, et fixe l'objectif de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 33 % au moins de cette consommation en 2030. À cette date, pour parvenir à cet objectif, les énergies renouvelables doivent représenter au moins 40 % de la production d'électricité, 38 % de la consommation finale de chaleur, 15 % de la consommation finale de carburant et 10 % de la consommation de gaz.

Par ailleurs, la RE 2020 vise à la **décarbonation de l'énergie**. Le décret publié le 29/07/2021 définit des valeurs maximales de consommation d'énergie primaire et de consommation d'énergie primaire non renouvelable des bâtiments (respectivement Cep et Cep,nr). La connexion par exemple à un réseau de chaleur mis en place à l'échelle du quartier sera de nature à faciliter l'atteinte de la valeur limite Cep,nr. Par ailleurs, ces deux indicateurs ne comptabilisent pas les énergies renouvelables captées sur la parcelle du bâtiment, pour l'usage du bâtiment, ce qui contribuera d'autant plus à l'atteinte des valeurs maximales autorisées.

Afin de faciliter la construction des logements, **les collectivités sont ainsi fortement incitées à mener une réflexion sur les réseaux de chaleur et de froid** (alimentés par récupération de chaleur, géothermie, biomasse, etc.) et de faciliter les installations à l'échelle de la parcelle (récupération de chaleur en bas d'immeuble, solaire thermique, solaire photovoltaïque, etc.).

b) Réseaux de chaleur (dont géothermie et biomasse)

Le PLU pourrait favoriser le développement des réseaux de chaleur. Une évaluation du potentiel de développement des réseaux de chaleur pourrait être versé dans le rapport de présentation et le PADD pourrait formaliser des orientations favorables.

c) Solaire

Sur toiture et ombrières : le PLU pourrait formaliser dans le PADD des orientations favorables à l'implantation de solaire thermique ou photovoltaïque, et établir des règles ne portant pas préjudice à ces dispositifs (L111-16 et 17 et R111-23 du Code de l'urbanisme). Il peut également ne pas comptabiliser les décrochages produits au niveau des toitures par ces installations dans le calcul des hauteurs ; définir un dépassement des règles de gabarit pour des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou à énergie positive (article L151-28 et 29 du Code de l'urbanisme).

Le PLU devra intégrer les nouvelles dispositions de la loi « climat et résilience », voire inciter à aller au-delà des obligations réglementaires. L'article 101 de cette loi établit des obligations pour :

- les « constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol » ;
- les « constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol ».

Ces obligations sont :

- à compter du 1^{er} juillet 2023, l'intégration en toiture (ou sur les ombrières de parking) d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation (sauf coût excessif ou impossibilité technique) sur une surface équivalente à au moins 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées (art L171-4 du code de la construction)

- à compter du 1^{er} juillet 2023 (date de dépôt de la demande d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme), pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés à ces bâtiments, ainsi que pour ceux de plus de 500m² ouverts au public, l'intégration des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. (art L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

Ces dispositions s'appliquent également lors de la réalisation d'opérations de rénovation lourde, et pour les parcs de stationnement lors d'un renouvellement contractuel. En dehors de cette obligation, le PLU pourra imposer une production minimale d'énergie renouvelable pour les constructions dans les secteurs qu'il aura définis (L.151-21 du Code de l'urbanisme).

Solaire au sol : l'élaboration du PLU pourrait être l'occasion de lancer une réflexion sur la localisation de centrales au sol. Les friches sont à privilégier.

L'article 194 de la loi Climat et Résilience stipule qu' « un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. »

d) Méthanisation

Si cela s'avère pertinent, l'élaboration du PLU serait l'occasion d'identifier les espaces fonciers candidats à l'accueil d'une unité de méthanisation.

Les méthaniseurs avec injection de biogaz sont aujourd'hui privilégiés. La programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) prévoit une part de biogaz de 6 à 8 % à horizon 2028. Les installations de méthanisation doivent être situées à plus de 200 mètres des habitations environnantes à l'exception de celles de l'exploitant (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2009). L'obligation de collecte séparée des biodéchets, fixée au plus tard au 31 décembre 2023, nécessitera la mise en place d'infrastructures de traitement adéquats.

e) Éolien

La loi 3DS introduit un article L-151-42-1 au Code de l'urbanisme, permettant au PLU de délimiter des secteurs dans lesquels l'implantation d'installation de production d'électricité mécanique du vent est soumise à conditions.

3 - Densification urbaine

L.101-2 CU

Les collectivités territoriales doivent, dans le cadre de leurs compétences, assurer « la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,... ».

a) Un nouvel objectif : privilégier la densification

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, la densification du tissu urbain est privilégiée à l'étalement urbain dans les outils de planification (SCoT, PLU).

C'est dans cette logique :

- d'économies d'espace pour lutter contre les effets sur l'environnement et sur les coûts sociétaux,
- d'économies de réseaux d'infrastructure et d'équipements qui se traduisent par une diminution des charges financières pour la collectivité,

qu'il est préférable pour tout projet d'urbanisme de privilégier dans les espaces ruraux une **densité brute d'au moins 20 logements à l'hectare⁽³⁾** et ainsi d'avoir une vision du futur profitable aux prochains occupants.

La loi climat résilience du 22 août 2021 a renforcé cette exigence en **conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles et forestières à une étude de densification** démontrant la mobilisation du tissu urbain existant.

Plusieurs outils fonciers et financiers peuvent aider et encadrer les ouvertures à l'urbanisation (cf fiche en annexe).

La réglementation permet une diversité nouvelle de formes urbaines.

En savoir plus : la densité

La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains. L'étalement urbain produit des effets néfastes en matière économique, sociale et environnementale. La ville dense permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements.

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette du projet ramenée à l'hectare. Par exemple, dans un lotissement de 10 habitations individuelles sur des parcelles de 900 m² avec une voirie interne de 700 m², la densité est de 10,3 logements par hectare

b) La démarche BIMBY (« Build in my backyard »)

La construction par division parcellaire, en particulier sur du tissu pavillonnaire avec la démarche BIMBY (« Build in my backyard »), va dans le sens de cette densification de l'existant.

Notons ici que **la densité réelle diffère souvent de la densité perçue** ; en effet, les quartiers vécus comme trop denses sont souvent bien moins denses que des quartiers de centre-ville où l'on dit « qu'il fait bon vivre ». Ainsi, on s'intéressera en priorité à des terrains situés dans le centre, afin d'insérer les nouvelles opérations dans des tissus déjà caractérisés par une certaine densité, une mixité fonctionnelle, une proximité des transports collectifs, et présentant des opportunités en termes

d'insertion paysagère. Ainsi, un quartier dense peut se caractériser par une excellente qualité urbaine, en combinant une forte mixité fonctionnelle et une bonne cohérence architecturale.

En savoir plus : BIMBY

L'initiative BIMBY (« build in my backyard », construire dans mon jardin), a vocation à aider les collectivités à densifier leurs zones urbaines, pour remplir les objectifs de création de logements. Elle permet, grâce à une division parcellaire encadrée par des règles d'urbanisme, de libérer et de valoriser des terrains à bâtir dans des quartiers déjà équipés et desservis, tout en évitant l'étalement urbain.

À noter : La DDT-78 travaille actuellement à la réalisation d'un outil d'aide à la rédaction des articles du règlement du PLU dans cette perspective de densification douce des tissus d'habitat individuel. L'idée est d'accompagner l'élaboration ou la révision des PLU, pour encadrer la construction de nouveaux logements sur des parcelles issues de division ou sur une même parcelle sans division, tout en garantissant une cohérence des formes bâties et des différentes configurations de parcelles. Des informations sont déjà accessibles sur :

<https://www.cerema.fr/fr/projets/perspective-bimby-elaboration-plu-yvelinois>

c) La mise en œuvre de la densification dans un PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP indiquant notamment une description de l'équipement ou les objectifs de nombre de logements à atteindre et de la part de logement social visée est une véritable plus-value pour la planification de la commune.

Le rapport de présentation peut donner une échéance prévisionnelle de réalisation de ces projets.

Le règlement

Le PLU permet de définir les formes urbaines souhaitées dans chaque secteur, au travers de la rédaction des articles du règlement.

Le règlement peut prévoir des servitudes et possibilités de dépassement des possibilités de construction sous certaines conditions.

En savoir plus : Densification

Les opérations de densification, comme une démarche BIMBY (voir encadré précédent) pour les particuliers ou l'ajout d'un étage sur les copropriétés, permettent de dégager des plus-values qui peuvent être utilisées pour la rénovation énergétique des bâtiments. Les collectivités ont un rôle clé à jouer, de par leurs compétences à la fois en matière de services publics locaux d'énergie et d'aménagement du territoire, pour faire le lien entre ville et énergie.

Dans le cadre d'un PLU volontariste en matière de sobriété énergétique, la consommation des terres agricoles est limitée, les changements de destination du bâti, la densification du tissu bâti sont privilégiés avant d'envisager de nouvelles constructions.

On encouragera dans la mesure du possible l'évolution du patrimoine bâti par extensions, surélévations et réaménagement.

4 - Revitalisation des centres bourgs

Les îlots d'habitats dégradés en copropriétés ou non avec des commerces parfois en déprise sont des potentiels importants pour des projets de revitalisation.

Certains logements se trouvent vacants avec des mesures administratives non suivies d'effets. Il conviendrait de réfléchir à la mise en œuvre d'une véritable stratégie pour soit remettre à la location ces logements avec des programmes de travaux mis en œuvre dans un cadre incitatif ou coercitif (opération de restauration immobilière cofinancée par l'Anah, travaux d'office) ou soit réfléchir à une opération d'aménagement à l'îlot de type (restauration de l'habitat insalubre ou dangereux cofinancée

à 70 % par l'Anah) permettant la démolition et la reconstruction de programmes de logements adaptés aux besoins du territoire.

Ce type d'opérations d'aménagement, qui doivent faire l'objet d'une réflexion intercommunale dans le cadre du PLHI, peuvent nécessiter une adaptation des règles d'urbanisme dans le PLU.

5 - Économie circulaire

a) Bâtiments à énergie positive

Le décret n°2016-856 du 28 juin 2016 fixe les conditions en matière d'exemplarité énergétique ou environnementale ou de bâtiments à énergie positive, pour bénéficier du bonus constructibilité lorsque le plan local d'urbanisme le prévoit. Conformément au [3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme](#), et au L.152-5-2 du même code, ce bonus peut s'appliquer dans les zones urbaines ou à urbaniser et correspond à un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification par un organisme accrédité.

En savoir plus : le bâtiment à énergie positive (Label BEPOS et Effinergie 2013)

Ce bâtiment présente une enveloppe et des systèmes performants et recourt de manière significative aux énergies renouvelables. La construction BEPOS doit maximiser l'utilisation d'énergies renouvelables locales pour répondre à ses besoins (chauffage, eau chaude solaire, réseau de chaleur renouvelable) et viser l'équilibre entre sa consommation d'énergie ni renouvelable, ni de récupération et la production d'énergie renouvelable qu'elle injecte dans le réseau en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment. Son bilan énergétique, défini par la différence entre cette consommation et cette production, est inférieur au niveau de performance « énergie 3 » du référentiel « énergie-carbone ». Il porte sur l'ensemble des usages énergétiques de la construction et non sur les cinq usages de la RT 2012 (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude, éclairage et auxiliaires comme les ventilateurs, les pompes à chaleur...).

b) Usage des matériaux bio-sourcés

Le règlement du PLU devra être compatible avec un usage à grande échelle des matériaux bio-sourcés. L'usage de matériaux bio-sourcés est abordé par la RE2020 et s'imposera donc aux entreprises au travers de l'atteinte des indicateurs d'impact sur le changement climatique définis par la réglementation (dont ICconstruction qui prendra en compte les impacts des chantiers et les capacités de stockage carbone des bâtiments). L'article 39 de la loi « climat et résilience » stipule qu'à compter du 1^{er} janvier 2030, « l'usage des matériaux biosourcés ou bas-carbone intervient dans au moins 25 % des rénovations lourdes et des constructions relevant de la commande publique » (L228-4 CE). Le règlement du PLU doit donc faciliter et encourager l'usage de ces matériaux (L.111-16 et 17, et R.111-23 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience offre la possibilité de « déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur » pour « les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale » (article 210 de la loi Climat et Résilience / art L-152-5-2 CU).

c) Déchets du BTP

L'élaboration du zonage pourrait constituer une opportunité pour mener une réflexion sur la couverture territoriale de déchetteries et de plateformes de récupération des déchets du BTP.

En 2012, les activités du bâtiment et des travaux publics (BTP) ont généré 246 millions de tonnes de déchets, soit près des ¾ des déchets produits en France. L'Europe a fixé dans la directive-cadre déchet l'objectif de 70% de valorisation des déchets du BTP à l'horizon 2020. Cet objectif figure également dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. La collectivité pourra tirer parti de l'élaboration de son PLU pour identifier, si besoin, le foncier nécessaire à la mise en place d'un réseau de déchetteries et de plateformes de récupération des déchets du BTP. Ces actions seront de nature à lutter contre les dépôts sauvages et à contribuer au respect de la RE2020 (respect de la valeur maximale de ICconstruction qui prend en compte les impacts des chantiers).

Au titre de l'art 280 de la loi Climat et Résilience, est considéré comme écocide : le fait d'abandonner, de déposer ou de faire déposer des déchets [...], et le fait de gérer des déchets [...] sans satisfaire aux prescriptions concernant les caractéristiques, les quantités, les conditions techniques de prise en charge des déchets [...] lorsqu'ils provoquent une dégradation substantielle de la faune et de la flore ou de la qualité de l'air, du sol ou de l'eau. **Ces écocides sont punis de 10 ans d'emprisonnement et de 4,5 millions € d'amende.** (art L 231-2 du Code de l'Environnement)

6 - Réduction de la vulnérabilité au changement climatique

a) Végétalisation

Le PLU pourrait mettre l'accent sur la végétalisation des espaces publics dans son PADD, ses OAP et le règlement.

Le PLU devra intégrer les nouvelles dispositions de la loi « climat et résilience », voire inciter à aller au-delà des obligations réglementaires. L'article 101 de cette loi établit des obligations pour :

- les « constructions de bâtiments ou parties de **bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal**, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent **plus de 500 mètres carrés** d'emprise au sol » ;
- les « constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de **bureaux**, lorsqu'elles créent **plus de 1 000 mètres carrés** d'emprise au sol ».

Ces obligations sont :

- à compter du 1^{er} juillet 2023, l'intégration en toiture (ou sur les ombrières de parking) d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation (sauf coût excessif ou impossibilité technique) sur une surface équivalente à au moins 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées (art L171-4 du code de la construction)

- à compter du 1^{er} juillet 2023 (date de dépôt de la demande d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme), pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés à ces bâtiments, ainsi que pour les ceux nouveaux de plus de 500m² ouverts au public, l'intégration, sur **au moins la moitié de leur surface**, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés **favorisant la perméabilité** et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. (art L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

Dans leur PLU, certaines collectivités ont décidé d'abaisser ce seuil ou d'édicter des obligations du même type pour les immeubles de logements.

Enfin, la loi Climat et Résilience ouvre la possibilité d'autoriser une dérogation aux règles d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser (art L152-5-1 CU).

b) Garantir le confort dans les bâtiments en cas de forte chaleur

Le PLU pourrait prévoir des principes de prescription bioclimatique. La RE2020 met en place un indicateur DH, degrés-heures d'inconfort estival. Outre un travail sur les matériaux, les orientations des bâtiments permettent également de limiter les effets de la chaleur (logements le plus traversant possible ou en double orientation, accès privatif à un espace extérieur, etc.).

c) Dés-imperméabilisation des aires de stationnement

Le PADD pourrait faire de la désimperméabilisation des aires de stationnement et la mise en place de noues un axe de travail pour les communes. Cette politique vise à mieux gérer la problématique des eaux de ruissellement. Pour les nouvelles constructions, le PLU devra prendre en compte les dispositions de l'article 24 de la loi « climat et résilience » décrites ci-dessus.

7 - La démarche EcoQuartier

La démarche EcoQuartier a pour ambition de favoriser l'émergence de nouvelles façons de concevoir, de gérer et de vivre au coeur de nos territoires. En entrant dans la démarche EcoQuartier, la collectivité adhère à des principes qui portent sur tous les domaines de la ville durable : qualité du cadre de vie, sobriété énergétique, mobilité, offre diversifiée de logements, valorisation de la biodiversité...

La démarche EcoQuartier propose à la collectivité un urbanisme de projets autour de 20 engagements, formalisés dans la Charte des EcoQuartiers. Concrets et mesurables, ces engagements sont répartis selon 4 domaines : démarche et processus ; cadre de vie et usages ; développement territorial ; préservation des ressources, environnement et climat. Un EcoQuartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en tant qu'outils d'aménagement, constituent des instruments qui peuvent permettre la réalisation d'EcoQuartiers. En effet, elles définissent, par quartier ou par secteur, des orientations mentionnées aux articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme. Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. L'OAP est donc particulièrement adapté à un projet répondant aux engagements du label EcoQuartier.

III.C - Activités économiques

1 - Aménagement numérique des territoires

a) Les technologies de l'information et de la communication

Les technologies de l'information et de la communication constituent un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Elles ont et auront un impact croissant sur les déplacements et sur la localisation des populations et des activités économiques.

Ces enjeux doivent apparaître dans le PLU.

En particulier, le PADD peut définir des orientations dans ce domaine (L.151-5 CU) et le règlement imposer des critères renforcés (L.151-40 CU).

b) Le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique des Yvelines (SDTAN)

Le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique des Yvelines (SDTAN) a été approuvé le 3 février 2012, et modifié le 11 juillet 2016.

Cet outil a pour objectif de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec les investissements privés, ainsi que de planifier le déploiement du très haut débit sur le long terme.

L.151-40

Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

En savoir plus : Aménagement numérique des territoires

Les technologies de l'information et de la communication constituent un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Elles ont et auront un impact croissant sur les déplacements et sur la localisation des populations et des activités économiques.

Ces technologies peuvent également permettre de réduire les déplacements liés au travail ou aux loisirs, et sont un outil d'aménagement à part entière.

2 - Développement de l'économie, du commerce et des entreprises

La commune du Mesnil-Saint-Denis comporte sur son territoire les activités commerciales suivantes :

- 2 grandes surfaces, 7 commerces alimentaires et 12 commerces non alimentaires (base BPE Insee 2020).
- N.B. : commerces = surface de vente < 400 m²/ grandes surfaces = SV > 400 m².

L.151-16 CU

La démarche portée par les documents d'urbanisme est celle de la mixité fonctionnelle, avec des zones comportant des logements et des commerces.

En savoir plus : Les apports de la loi climat résilience en matière d'aménagement commercial

Les articles L.752-1 et L.752-6 du Code du commerce sont modifiés afin d'intégrer l'objectif du ZAN aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC). La loi instaure un principe général d'interdiction d'implantation ou d'extension de surfaces commerciales qui engendrerait une artificialisation des sols

(pour rappel, l'artificialisation est définie à l'article L.101-2-1 du CU). L'article L.752-6 du Code du commerce permet toutefois la délivrance d'AEC pour des projets respectant certaines conditions.

L'article L.752-4 du Code du commerce étend la faculté, pour la commune / l'EPCI, de saisir la commission départementale d'aménagement commercial à l'occasion d'une demande de permis de construire concernant des équipements commerciaux compris entre 300 et 1000m² engendrant une artificialisation des sols.

Les deux paragraphes mentionnés dans cet encadré ne s'appliquent pas directement aux PLU(i). Toutefois, ces mesures pouvant avoir un impact sur l'aménagement du territoire, la commune devra intégrer ces évolutions à sa stratégie d'aménagement en matière de commerces.

En matière de BUREAUX et d'ENTREPÔTS :

Pour les demandes d'agréments de bureaux et entrepôts, la doctrine régionale applicable à compter du 1^{er} novembre 2018 est la suivante :

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html>

Pour les bureaux, Le Mesnil-Saint-Denis se trouve dans le périmètre d'attention.

Pour les entrepôts, la commune est située dans le périmètre d'attention.

En matière de DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

L'objectif assigné aux PLU par le SRCAE est de faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises notamment :

- en incitant aux synergies et à la mutualisation entre acteurs économiques d'une même zone d'activités ;
- en conférant aux zones d'activités un caractère exemplaire en matière de mutualisation et de synergie.

On veillera à la pertinence du choix de localisation de nouvelles ZAE (proximité avec les réseaux de transport ou les réseaux de chaleur ...)

Source : http://cartelie.application.i2/cartelie/voir.do?carte=L_Atlas_ZAE_078&service=DDT_78

En savoir plus : Lutter contre l'étalement commercial linéaire et mono-fonctionnel

Les désordres urbains que l'on constate aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, notamment dans les entrées de villes, sont dus à une forte pression économique, essentiellement d'ordre commercial.

Pour les acteurs économiques, plusieurs critères sont privilégiés pour rechercher une implantation : l'accessibilité, les disponibilités foncières et la visibilité, qui constituent ce que l'on appelle « l'effet vitrine ».

De ce fait, les acteurs économiques privilégient l'implantation le long des infrastructures à fort trafic, les sorties d'autoroutes, les intersections entre pénétrantes et rocades.

Ce processus se traduit par la prolifération de constructions à usage d'activités ou de services, implantées de façon linéaire en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

L'urbanisation s'organise de manière linéaire et mono-fonctionnelle, sans profondeur et sans structuration véritable au détriment de la cohérence et de la continuité urbaine, ainsi que des possibilités de mutations de ces zones.

L'activité commerciale alliée à la fréquentation de la voie appelle souvent une excessive surenchère de la publicité et des enseignes.

Les contradictions entre les deux fonctions de la voie (voie de transit et desserte locale) créent de nombreux dysfonctionnements en matière de circulation et de sécurité routière.

III.D - Activités agricoles

III.D.1 - Protection de l'agriculture

Pour rappel, le rapport de présentation du PLU doit se fonder sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles (L 151-4 du Code de l'Urbanisme). Le PLU peut nécessiter la saisine de la CDPENAF (cf. §3).

En savoir plus : Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

L'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace vise l'obtention du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

1 - Les données agricoles de la commune du Mesnil-Saint-Denis

L'activité agricole est importante sur la commune du Mesnil-Saint-Denis, une attention particulière doit être portée à sa préservation. La commune comprend 493,25 ha d'espaces agricoles (données MOS 2017) soit 54,35% de la surface communale, leur classement en zone A doit être assuré au PLU.

Les surfaces déclarées à la PAC sont exploitées par 11 agriculteurs dont 3 ont leur siège d'exploitation sur la commune.

Pour information, l'EARL DEMUYT (Ferme de Champgarnier en conversion bio depuis 2021) propose une vente de produits fermiers en direct (viande, œufs, miel). La ferme en polyculture élevage (située géographiquement à Saint-Lambert) comprend un cheptel de 20 vaches Charolaises élevées de façon traditionnelle, nourries avec de l'herbe, du foin et des céréales produites sur l'exploitation. Par ailleurs, M. Didier DEMUYT est le président de la SCIC Valor Viande, un atelier de découpe et de transformation de produits carnés sur la commune de Gazeran.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est située sur le territoire agro-environnemental du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Ce territoire est porté par le PNR dans le cadre du projet agro environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020 et ses deux années de transition 2021-2022. Les Mesures Agro-environnementales proposées ont pour but de promouvoir des pratiques agricoles respectueuses et bénéfiques pour l'environnement, notamment la biodiversité et la qualité de l'eau, tout en préservant la viabilité économique des exploitations agricoles. La commune devra veiller à être en cohérence avec les efforts de préservation de ce territoire.

La commune du Mesnil-Saint-Denis est également concernée par le Projet Alimentaire Territorial (PAT) Sud Yvelines visant à « rapprocher les producteurs, les transformateurs, les distributeurs, les collectivités territoriales et les consommateurs et à développer l'agriculture sur les territoires et la qualité de l'alimentation » (Loi d'avenir 13/10/2014). Les objectifs sont multiples :

- Donner un accès pour tous à une alimentation de proximité et de qualité
- Mettre en valeur des produits du terroir
- Donner une juste rémunération aux producteurs
- Limiter le gaspillage alimentaire
- Utiliser des produits biologiques ou de proximité dans la restauration collective
- Recréer du lien dans les territoires
- S'adapter collectivement face au changement climatique

Enjeux agricoles du département des Yvelines et points de vigilance à suivre dans les documents d'urbanisme.

2 - Enjeux agricoles du département des Yvelines et points de vigilance à suivre dans les documents d'urbanisme

La fonction première de l'agriculture est de fournir l'alimentation humaine, mais elle permet également aux citoyens de bénéficier d'avantages non négligeables en ce qui concerne l'entretien du paysage. À travers le parcellaire, la diversité des cultures, les haies et les brise-vents, les terrasses et aménagements, les terres agricoles mettent en perspective le paysage.

Aujourd'hui le consommateur est de plus en plus à la recherche de produits de qualité et identifiables à un terroir. Pour les exploitants, la proximité d'un bassin de consommateurs offre des possibilités en termes de diversification et de développement de circuits courts de commercialisation.

Le PLU doit prendre en compte cette multifonctionnalité de l'agriculture en apposant un zonage A à tous les espaces agricoles, encadré par un règlement adapté à la préservation de son foncier et au développement de son activité.

L'effet « mitage » doit être proscrit. Celui-ci ajouté aux consommations systématiques de surfaces agricoles ces dernières décennies fragilisent les exploitations et ne favorisent pas l'installation de jeunes agriculteurs.

Le PLU doit privilégier, chaque fois que cela est possible, la densification du bâti existant et le recyclage des sols déjà artificialisés.

Le maintien de l'agriculture sur le territoire nécessite également de préserver les conditions indispensables à son activité. Le développement des infrastructures routières, peu adaptées pour les circulations d'engins agricoles est source de désagréments pour les agriculteurs et participe sur l'ensemble du territoire à une déstructuration du tissu agricole. Une vigilance particulière doit donc être apportée à tous les « effets de coupure », d'isolement ou d'enclavement générés par les infrastructures et les développements urbains.

3 - Modalités de prise en compte dans un PLU

a) Le diagnostic du rapport de présentation

Pour rappel, le rapport de présentation du PLU devra se fonder sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles (L 151-4 du Code de l'Urbanisme). Le PLU peut nécessiter la saisine de la CDPENAF (cf. §3).

b) Rédaction du règlement de la zone agricole (A)

Le règlement doit veiller à interdire les affouillements et les exhaussements sur les espaces agricoles, sauf à le circonscrire aux projets d'aménagement d'intérêt général.

En conformité avec le Code de l'urbanisme et en particulier les articles L.151-11, L.151-12, L.151-13 et R.151-23, les possibilités de construction en zone A sont limitées aux points ci-dessous :

Nouvelles constructions

En conformité avec le Code de l'urbanisme, et en particulier les articles L.151-11, L.151-12, L.151-13 et R.151-23, les possibilités de construction en zone A sont limitées aux points ci-dessous.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L.151-11)

Article L.151-11 § II. du CU - transformation, conditionnement et commercialisation

Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L.151-13 du CU - STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Extensions et annexes

Article L.151-12 du CU - extensions et annexes

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

(Ci-joint le tableau résumant la doctrine de la CDPENAF des Yvelines sur les extensions et annexes).

Changement de destination

Article L.151-11 § 1.2° du CU - changement de destination

En dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 (STECAL), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

4 - Saisine de la CDPENAF et bilan de ses avis depuis 2015

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un objectif affirmé par la loi d'Avenir du 13 octobre 2014. À ce titre, la loi a instauré la mise en place d'une Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette commission doit être saisie par la commune dès lors :

- Qu'un projet de PLU entraîne une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers (avis simple) ;
- Qu'elle délimite de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (avis simple). Rappel : les STECAL doivent rester exceptionnels dans les documents d'urbanisme ;
- Que le règlement, hors STECAL, en zones A et N, autorise des extensions ou des annexes des bâtiments d'habitation ;
- Que le règlement en zone A prévoit le changement de destination des bâtiments agricoles (avis conforme).

Depuis 2015, la majorité des projets de PLU a reçu un avis motivé de la CDPENAF. L'avis motivé a un but pédagogique et propose des solutions alternatives permettant une économie d'espace naturel, agricole ou forestier : meilleure densification du tissu urbain existant et augmentation des densités sur les extensions d'urbanisation et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'ordre de 20 logements/ha, cohérence des objectifs démographiques et justification du projet. Ces recommandations conduisent à limiter le recours aux extensions urbaines et à supprimer les zones d'extension non nécessaires.

Concernant le plan de zonage, la CDPENAF préconise de l'adapter à l'utilisation des sols et demande en particulier un classement en zone A de toutes les surfaces agricoles exploitées notamment lorsque celles-ci sont zonées N sans justification et inversement. Elle souhaite que les zonages Ap inconstructibles soient réduits au strict minimum des cônes de vue afin de ne pas empêcher le bon fonctionnement des exploitations agricoles et l'installation de nouvelles activités. Elle demande également le repérage conforme des boisements et lisières dans les documents graphiques.

En zones humides ou potentiellement humides, elle recommande la réalisation d'une étude préalable à toute opération pour permettre leur délimitation et leur caractérisation plus précises.

Concernant la délimitation de nouveaux STECAL, la CDPENAF vérifie la justification des nouveaux périmètres.

Concernant les possibilités d'extension et d'annexes d'habitations, elle relève que sa doctrine est suivie ou constate que le règlement est incomplet sur les points réglementaires. Il est attendu que ces

observations, issues de 5 années d'expérience de la CDPENAF (2015-2020) soient intégrées en amont des nouveaux PLU avant l'arrêt du projet.

La loi d'avenir a été renforcée par une instruction gouvernementale relative à l'engagement de l'état en faveur d'une gestion économe de l'espace.

En août 2021, la loi Climat et résilience programme une diminution par deux de la consommation entre 2021 et 2031 par rapport à celle entre 2011 et 2021 afin d'atteindre en 2050 une absence de toute artificialisation nette des sols. Elle modifie l'article L.121-1-1 du code rural et de la pêche maritime incluant le passage en CDPENAF des PLU couverts par un SCoT au même titre que les PLU hors SCoT.

Enfin, la CDPENAF veille attentivement à ce que les projets et opérations soient sobres et vertueux en matière de consommation d'espace et s'inspirent de la séquence « éviter - réduire - compenser » du code de l'environnement.

III.E - Nouvelles mobilités, transport et déplacements durables

III.E.1 - Système de mobilité et aménagement du territoire

1 - Généralités

En matière de mobilité, l'Île-de-France se caractérise par une forte diversité des besoins et des pratiques de déplacement. Il faut apporter des solutions adaptées aux déplacements du quotidien – se rendre à son travail ou à son lieu d'étude, faire ses achats, pratiquer des activités de loisirs – déplacements de proximité bien souvent mais aussi de plus longue distance.

La politique urbaine doit donc prendre en compte le facteur déplacement pour garantir les besoins de mobilité tout en organisant des transports plus respectueux de l'environnement.

Considérant la situation de la commune vis-à-vis de la région, les orientations du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France disposent que :

« Dans l'agglomération centrale, le développement des modes actifs doit s'appuyer sur la maîtrise de l'urbanisation diffuse et l'intensification des polarités urbaines. »

En savoir plus : Lien entre système de mobilité et aménagement du territoire

<p>Le fort usage de la voiture et le recours quasi-systématique au mode routier pour le transport de marchandises conduisent à une grande dépendance aux énergies fossiles et contribuent à la pollution de l'air (http://www.airparif.asso.fr/etat-air/bilan-annuel-cartes). La capacité des réseaux de transport, qu'ils soient routiers ou ferroviaires, s'avère aujourd'hui insuffisante. Les temps passés à se déplacer dans des conditions parfois difficiles peuvent nuire à la qualité de vie. L'organisation de l'espace et des activités peut conduire mécaniquement à des durées de déplacements longues. Enfin, tous les Franciliens ne sont pas égaux face à la mobilité.</p>

<p>Le droit à la mobilité est inscrit dans la loi, notamment pour rendre accessibles à tous les transports collectifs et la voirie, ainsi que pour offrir des solutions de mobilité aux populations les plus fragiles.</p>
--

<p>Le système de mobilité – les réseaux de transport, les pratiques de déplacement – joue ainsi un rôle majeur dans le fonctionnement des territoires. Pourtant, si les systèmes de transport permettent d'assurer la mobilité, il convient de veiller à minimiser leurs impacts sur l'environnement, la qualité de vie et la santé. C'est la prise en compte de ces différentes échelles dans les politiques de déplacement qui permettra de contribuer à accroître l'attractivité économique de la région tout en améliorant la qualité de vie.</p>

2 - Plan local de déplacements (PLD)

Les Plans locaux de déplacements sont l'instrument privilégié de la mise en œuvre du Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France à l'échelle des territoires. Il est essentiel qu'ils soient conçus comme de véritables programmes d'action à cinq ans.

La commune appartient à l'intercommunalité de la communauté de commune de la Haute Vallée de Chevreuse qui pourrait initier la mise en place d'un comité local chargé d'élaborer un PLD sur la base des orientations régionales du PDUIF. Ce PLD contribuerait à l'organisation des déplacements à l'échelle du bassin de vie. Vous veillerez à ce que la démarche de PLU soit compatible avec ces réflexions le cas échéant.

3 - Les dispositions générales du PLU en matière de mobilité

La loi ENE impose au document d'urbanisme de créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs, et encourage la mise en place d'un véritable réseau de circulations douces (marche et vélo) sur le territoire.

L.151-4 CU

Le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière de transport.

Différents points particuliers doivent être étudiés pour rapprocher urbanisme et déplacements :

- intégrer au rapport de présentation un volet déplacement permettant d'avoir une vision globale de l'interaction entre urbanisation et déplacements ;
- mettre davantage en cohérence la localisation des projets d'aménagement (industriel, tertiaire, commercial ou résidentiel) avec leur desserte ;
- systématiser une procédure de type « étude d'impact » pour les grands projets publics ;
- élaborer un plan de gestion des déplacements avant toute implantation d'un pôle générateur de trafic ;
- définir des normes de stationnement en matière de logement ;
- identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés ou justifier le réaménagement de voiries existantes ;
- identifier, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et à la desserte des différents quartiers.

L.151-6 et L.151-7 CU

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU comprennent des dispositions portant sur les transports et les déplacements.

III.E.2 - Transports

1 - Infrastructures de transport : voies de communication

La commune du Mesnil-Saint-Denis est desservie par les routes départementales suivantes :

- départementale 13
- départementale 58

Tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services du Département, voire d'une demande de permission de voirie si nécessaire, dans le cas notamment d'un raccordement, d'un débouché, d'un accès, d'une voie nouvelle ou encore de chemins piétonniers ou cyclistes.

2 - Circulations agricoles

Le développement d'infrastructures routières peu adaptées pour les circulations des engins agricoles est source de désagréments voire de danger pour les agriculteurs et les autres usagers de la route. Cela participe sur l'ensemble du territoire à une déstructuration du tissu agricole.

Une vigilance particulière doit donc être apportée à tous les « effets de coupure », d'isolement ou d'enclavement générés par les infrastructures et les développements urbains, afin de préserver la fonctionnalité des terres et déplacements agricoles.

3 - Transports de marchandises et zones logistiques

En matière de transport de marchandises, les efforts doivent permettre de développer le fret par voie d'eau et le fret ferroviaire, alternatives intéressantes au transport par camion sur les longues distances. Toutefois, le transport par la route restera indispensable pour les derniers kilomètres, il est donc primordial de (re)penser les organisations logistiques lors de l'établissement de documents d'urbanisme.

4 - Sécurité routière

Mettre en œuvre un nouveau partage de la voirie, plus équilibré entre les différents modes de déplacements et cela qu'il s'agisse des réseaux de voirie magistral, structurant ou local, est essentiel pour concilier les différents usages tout en assurant la sécurité de tous.

Les éventuels points d'insécurité liée à la circulation peuvent également être identifiés et pris en compte dans le PLU.

La sécurité publique, en particulier la sécurité routière, doit être prise en compte dans le cadre du projet communal. Les choix effectués en matière de développement de l'urbanisation, de déplacements et d'organisation du réseau de voiries peuvent en effet avoir des conséquences sur le niveau de trafic et sur la sécurité des usagers.

En savoir plus : Données de sécurité routière

Les choix retenus par le rédacteur de PLU peuvent être éclairés par la connaissance du risque dans la commune, notamment présentée sur le site Internet <http://www.securite-routiere78.fr/> qui contient l'analyse de tous les accidents survenus pendant les dernières années, ainsi que les pistes d'actions susceptibles de diminuer le nombre d'accidents pour les années à venir. Ces documents peuvent être également consultés directement à la DDT-78.

5 - Promotion des modes de déplacements durables

Favoriser les nouvelles mobilités permet de limiter les besoins en énergie fossile et par conséquent la pollution. Cette approche des déplacements, en adéquation avec la transition écologique, renforce également l'attractivité des villes en offrant un cadre de vie plus agréable aux citoyens.

Cela suppose de :

- réduire la nécessité du recours aux déplacements motorisés,
- favoriser le recours aux modes doux et transports collectifs,
- favoriser l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques,
- aménager la voirie pour un partage équitable entre les différents modes de déplacement,

- mener une politique de stationnement volontariste.

6 - Densité et mixité fonctionnelle

Il s'agit en premier lieu de promouvoir une ville plus compacte adaptée aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo). La conception de nos villes a trop longtemps rendu difficiles voire impossibles les déplacements autrement qu'en voiture. Il est aujourd'hui essentiel de penser la ville autrement.

Sur la base d'un diagnostic des habitudes et des besoins actuels de déplacements, notamment des déplacements de proximité, entre les zones d'habitations et les pôles d'attractivité de la commune ou des communes voisines, le projet de PLU doit privilégier des choix permettant de limiter l'utilisation de véhicules individuels motorisés.

En savoir plus : Intérêt de la mixité fonctionnelle

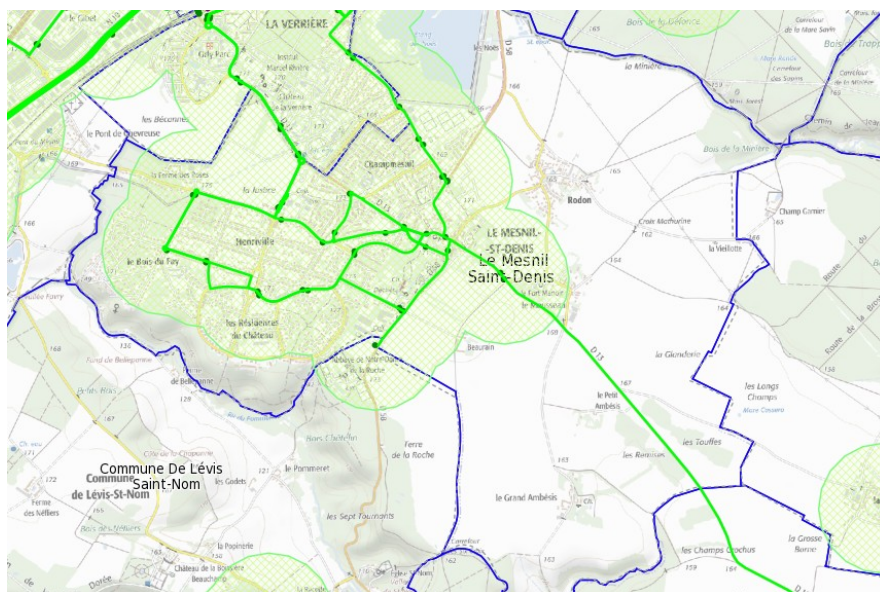
Les dernières décennies ont été marquées par un fort mouvement de périurbanisation, une désaffection de certains centres anciens du fait de l'évolution des coûts du foncier et par une très forte ségrégation socio-spatiale. Cette dispersion de l'urbanisation est coûteuse pour les collectivités et les habitants résidant à l'écart des axes principaux de circulation et des équipements publics : coût élevé des déplacements individuels, dépendance croissante des ménages à l'automobile, dispersion urbaine engendrant des besoins croissants en équipements. L'éloignement des différentes fonctions de la ville – habitat, emploi, services, logistique – contribue également à augmenter les besoins en déplacements et en transport de marchandises. La mixité fonctionnelle des quartiers est donc recherchée pour favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Rappelons que les déplacements constituent l'une des principales sources de production des gaz à effet de serre, et que les déplacements motorisés les plus courts sont les plus polluants.

7 - Transports collectifs

Rendre les transports collectifs plus attractifs grâce à une offre performante est indispensable pour proposer une alternative crédible à l'usage des modes individuels motorisés.

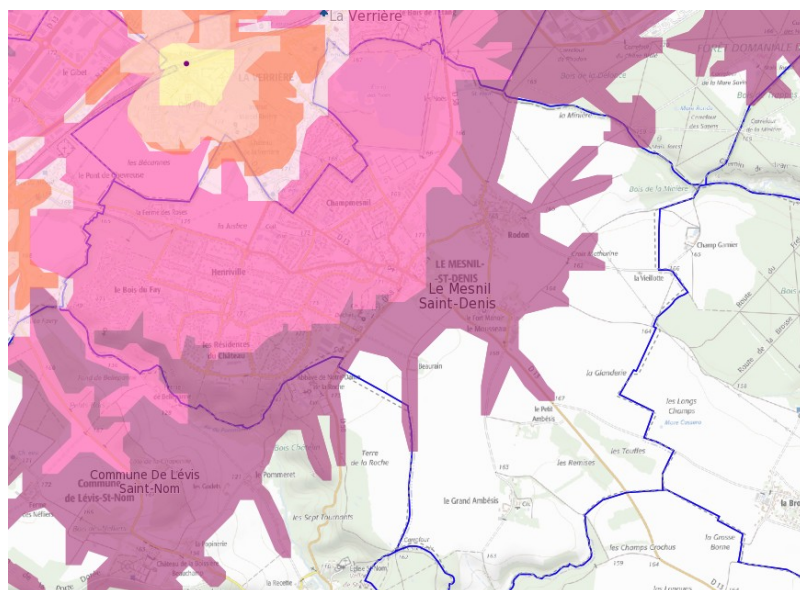
Au Mesnil-Saint-Denis, les isochrones et/ou Tampon de 400 m montrent les zones accessibles facilement à pied depuis une gare et/ou une station de transport collectif. Ce sont ces secteurs qui doivent retenir l'attention lors des opérations de création de logements.

Illustration : TAMPON DE 400 m (gare et/ou arrêts de bus)



- Lignes de bus ?
- Arrêts de bus ?
- Tampon de 400m d'un arrêt de... ?

Illustration : ISOCHRONE GARE



- Déplacement
- Gare (train RER tram) : localisat... ?
- Isochrone d'accès à pied à une ... ?
- 5 minutes
- 10 minutes
- 15 minutes
- Isochrone d'accès à vélo à une ... ?
- 5 minutes
- 10 minutes
- 15 minutes

L.151-26 CU

Le règlement peut, dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions (et autres outils au 1.3).

On peut consulter les lignes de bus sur : www.transdev-idf.com.

8 - Circulations douces et modes actifs

a) État des lieux / Situation actuelle

En 1983, le département des Yvelines a reçu pour compétence l'établissement des Plans départementaux des itinéraires de promenade et randonnées (PDIPR).

Le volet pédestre du PDIPR a été approuvé le 29 octobre 1993 et dernièrement mis à jour en 2019 (carte disponible ici : <https://cartoviz.institutparisregion.fr>).

Le volet équestre du PDIPR a été approuvé le 23 juin 2006 et dernièrement mis à jour en 2013 (carte disponible ici <https://www.yvelines.fr/wp-content/uploads/2011/09/randoeq-a3-v05-2014.pdf>).

b) Objectif

Intégrer les modes actifs que sont la marche, le vélo dans les modes de déplacements du quotidien.

c) Mode de prise en compte dans le PLU :

L.151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (..).

La qualité de la desserte en transports collectifs (ex : maillage large ou resserré), ainsi que l'usage des modes doux, doivent être évalués dans le diagnostic du rapport de présentation.

Les prescriptions suivantes peuvent être traduites de façon opérationnelle dans le PLU, par exemple sous forme d'OAP :

- dissuader le stationnement pendulaire (lié en particulier aux déplacements domicile-travail et lieu de scolarité), en renforçant l'offre en stationnement vélo sécurisé, en réalisant un plan piéton...
- répartir l'espace public entre les différents modes de déplacements et veiller à la cohabitation entre tous les usagers : diminution des gabarits de voie, développement des zones 30, contresens cyclables, cheminements cyclables et piétons, ouverture des couloirs de bus au vélo, trottoirs larges, maîtrise du stationnement...
- encourager les moyens de transport adaptés au déplacement de chacun : PDE, co-voiturage, auto-partage, éco-mobilité scolaire : pédibus ou vélobus, location de vélos...(plate-forme à vélo permettant un stockage optimisé) ;
- informer, sensibiliser les usagers, mettre en place des mesures incitatives, mettre en œuvre une pédagogie notamment auprès des jeunes.

Un cahier de recommandations sur l'accessibilité peut être annexé du PLU.

III.E.3 - Mobilités

a) Mobilités douces

La stratégie vélo à l'échelle nationale (Plan « vélo et mobilités actives ») a pour objectif de tripler la part modale du vélo dans les déplacements du quotidien d'ici 2024, en passant de 3 % en 2019 à 9 % en 2024.

Pistes cyclables :

- le PADD pourra définir les grands principes d'un schéma directeur vélo avec une hiérarchisation des liaisons entre les pôles et la desserte locale ;
- les OAP pourront tracer des cheminements et liaisons douces à créer et/ou à valoriser ;
- le règlement pourra prévoir des emplacements réservés aux voies vélos.

À noter :

- Un outil d'aide à la décision a été développé par la DRIEAT, présentant l'ensemble des indicateurs et des cartes des potentiels cyclistes par commune⁴ ;
- Le CEREMA a publié un guide sur les bonnes pratiques sur l'adaptation de la voirie à la pratique du vélo⁵.

Stationnement vélo : le PLU, dans son PADD, les OAP et son règlement, pourra rappeler les obligations réglementaires tout en inscrivant une politique volontariste pour des stationnements sécurisés sur la voie publique et privée à proximité des équipements ou des commerces.

- **Bâtiments neufs** : les articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction portent sur les emplacements vélos obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitations collectives, de bureaux, de service public, d'ensemble commercial, de spectacle et à usage industriel. L'arrêté du 13 juillet 2016 précise les modalités d'application et les caractéristiques techniques des stationnements.
- **Sur voirie** : selon le CEREMA, la distance acceptable des stationnements vélo des commerces ou des équipements dépend de la durée de stationnement. En dessous d'1h, une distance jusqu'à 20 m est acceptable. Au-delà d'1h, l'éloignement préconisé ne devra pas dépasser 50 m. Le PLU pourra ainsi s'inspirer du guide du CEREMA, qui fournit plus de recommandations pour établir les orientations d'une politique volontariste en matière de stationnement vélo.

À noter :

- Le stationnement ne concerne pas uniquement les vélos, puisqu'on observe le développement de la trottinette qui nécessite également des places de stationnement aux abords des équipements publics et des commerces.
- le décret n° 2021-741 du 8 juin 2021 pris en application de l'article L. 1272-2 du code des transports fixe les objectifs de stationnement sécurisé des vélos en gare, qui s'applique aux gestionnaires des gares.

b) Mobilité décarbonée

⁴<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/un-outil-d-aide-a-la-decision-sur-le-potentiel-de-a5845.html>
⁵<https://www.cerema.fr/fr/actualites/rendre-sa-voirie-cyclable-cles-reussite-guide-pratique-du>

Sur les bornes de recharge privées, le PLU pourra rappeler les obligations, instituées par la loi LOM du 24 décembre 2019, concernant le pré-équipement obligatoire pour la recharge de véhicules électriques de l'ensemble des stationnements des immeubles résidentiels disposant de plus de 10 emplacements, dont la date de dépôt du permis de construire est postérieure au 11 mars 2021, et également en cas de travaux de rénovation importants des installations électriques ou du parc de stationnement pour les constructions antérieures (articles L111-3-4 à L111-3-6 et R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation). Une disposition similaire existe pour les bâtiments non-résidentiels (1 emplacement sur 5).

Concernant l'équipement en borne de recharge, la loi LOM stipule que les bâtiments existants du tertiaire devront en être équipés à raison d'1 borne de recharge par tranche de 20 emplacements.

Ces dispositions sont essentielles au développement du véhicule électrique puisque selon ENEDIS, les recharges principales ont principalement lieu à domicile (89 % des sondés).

Pour les bornes de recharge ouvertes au public, le PADD pourra rappeler l'importance des recharges sur les lieux de stationnement de longue durée (notamment centres commerciaux).

c) Lutte contre l'autosolisme et diminuer la demande de transports

Favoriser le covoiturage : les OAP pourront localiser et préciser des zones pour parkings de covoiturage ainsi que le type de voie permettant leur accès. Le règlement pourra cibler des emplacements réservés des parkings.

Favoriser les transports en commun : le règlement pourra intégrer les tracés et les voies et espaces réservés au transport public. Il pourra également imposer une densité minimale de densification dans des secteurs U ou AU à proximité des transports collectifs (article L.151-26 du code de l'urbanisme).

Diminution de la demande de transports : le PLU au travers du PADD pourrait promouvoir la mixité fonctionnelle. Cela pourra se traduire dans les OAP et le règlement par des orientations de l'utilisation de bâtiment dans le cadre de projets d'aménagement (article L151-7), la création de zone multifonctionnelle et la limitation de l'étalement urbain.

Réduction des espaces de stationnement : sont accordées des dérogations à l'obligation des aires de stationnement pour véhicules motorisés lorsqu'elle existe, pour les projets situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (L.152-6 du code de l'urbanisme) ou prévoyant une substitution de stationnements voitures par des stationnements vélos (L.152-6-1). Une réduction de 15 % au minimum est également prévue en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

III.E.4 - Stationnement

1 - Cadre législatif et réglementaire / Règles applicables

a) Stationnement des véhicules individuels motorisés pour les bâtiments à usage d'habitation

Tableau récapitulatif pour la réalisation des aires de stationnement des véhicules motorisés dans le cadre des constructions neuves à usage d'habitation :

Types d'habitation	Le règlement du PLU peut-il ne pas imposer d'aire de stationnement ?	Dans le règlement, l'auteur du PLU ne peut pas exiger plus de :	Dans le règlement, lorsque les logements sont situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de TC lourd* et que la qualité de la desserte le permet, l'auteur du PLU ne peut pas exiger plus de :
Logements locatifs (prêts aidés de l'État)	<i>oui</i>	1 aire de stationnement par logement	0.5 aire de stationnement par logement
- Établissements hébergeant des personnes âgées - Résidences universitaires	<i>oui</i>	1 aire par logement soit 1 aire pour 3 places d'hébergement	0.5 aire par logement soit 1 aire pour 6 places d'hébergement
Autres constructions à usage d'habitation (privé)			1
Zones tendues, sans création de SP supplémentaire	<i>Oui</i>		
Logements locatifs intermédiaires	<i>Oui</i>		

* TC lourd = gare, station de transport public guidé, transport collectif en site propre

b) Stationnement des véhicules individuels motorisés pour les bureaux

Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières pour les bâtiments de bureaux permet de limiter l'imperméabilisation des sols et d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

L'action 5.3 du PDUIF impose aux plans locaux d'urbanisme d'inclure des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux.

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme tient compte de la proximité d'une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants.

Les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous (reprises du PDUIF) sont des valeurs maximales de normes plafond. S'ils le souhaitent, les rédacteurs peuvent donc fixer des valeurs plus contraignantes.

Zonage SDRIF affiné	Dispositions proposées dans les opérations de bureaux
Agglomération centrale	À moins de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m ² Sdp
	Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² Sdp
Agglomérations des pôles	Les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² SdP
Bourgs, villages et hameaux	Les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² SdP

De plus, concernant les places de stationnement, le PLU peut reprendre les normes :

- Normes AFNOR – NFP 91-120 : parc de stationnement à usage privatif,

- NFP 91-100 : parc de stationnement accessible au public,
- Normes de stationnement pour handicapés : décret du 21 décembre 2006 et arrêté du 15 janvier 2007.

c) Stationnement des véhicules individuels motorisés pour les commerces et cinémas

L.111-19

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L.151-37

Le PLU peut augmenter le plafond défini à l'article L.111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Pour les projets mentionnés à l'article L.752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

[...] 2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les présentes dispositions s'appliquent aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1er mars 2017.

L.111-20

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

d) Stationnement vélo

L'action 4.2 du PDUIF impose aux collectivités de réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public et de prendre les arrêtés municipaux permettant la mise en application des prescriptions. Les places réservées pour les vélos sont implantées de préférence à proximité des réseaux de transports collectifs et des équipements.

Par ailleurs, concernant les opérations de construction, les normes proposées ci-dessous sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher (SDP), industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs ;
- Établissements scolaires : il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné:
 - Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
 - Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
 - Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

e) **Dérogations possibles aux obligations de stationnement**

L'Article [L.152-6-1 du Code de l'urbanisme](#) (issu de la loi climat résilience) donne la possibilité d'accorder un allègement, sous condition, de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement prévue par le PLU. L'opportunité de déroger aux obligations du règlement du PLU est examiné à l'occasion de la délivrance des autorisations des droits du sol.

2 - Objectifs « stationnement » à atteindre

Le PLU permet d'agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés, tels que la voiture et la moto, par le biais de politiques de stationnement volontaristes. Ceci permettra de favoriser la marche, le vélo, le covoiturage ou l'usage des transports collectifs, qui peuvent aussi être encouragés par d'autres mesures.

Ainsi, le développement des modes actifs permet de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il engendre également une amélioration du cadre de vie via un apaisement des zones urbanisées (diminution du trafic automobile, de la congestion et du bruit) et répond à des besoins en terme de santé publique (confort, activité physique, réduction des maladies cardio-vasculaires, réduction des polluants locaux...) et d'amélioration de la sécurité routière.

3 - Modalités de mise en œuvre dans un PLU

L.151-4 CU

Le rapport de présentation doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

L.151-30 CU

Toute mesure concernant l'habitation ou les bureaux pour le stationnement motorisé doit être accompagné de minimum de stationnements de vélos.

L.151-34 CU

« Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
[...] 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ; [...] »

L.151-36 CU

« Nonobstant toute disposition du [PLU], l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés

dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants [...]
ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique [...] . »

Des assouplissements des règles de stationnement peuvent être édictés dans le règlement :

- en cas d'installation de dispositifs de recharge de véhicules électriques (L.151-31),
- à proximité des stations de transports collectifs (L.151-32, L.151-35, L.151-36),
- pour les logements sociaux (L.151-34, L.151-36),
- pour les commerces (L.151-37).

L.151-7 CU

Les OAP peuvent adapter la délimitation des périmètres où s'applique le plafonnement à proximité des transports (prévu au L.151-35).

L.151-7-1 CU

« Outre les dispositions prévues à l'article L.151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

•

III.E.5 - Accès à la mobilité des personnes à mobilité réduite (PMR)

L.1111 du Code des transports

Le droit à la mobilité pour tous est inscrit dans le Code des transports.

Il s'agit d'un enjeu majeur pour l'Île-de-France, car tous les Franciliens sont encore loin d'être égaux face aux conditions d'accès à la mobilité.

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées dispose dans son article 45 que la chaîne des déplacements, donc la voirie et les aménagements des espaces publics en milieu urbain, soit accessible aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

Au niveau du PLU, il s'agira de prévoir des emprises de voirie suffisamment larges pour y intégrer des trottoirs et des aménagements répondant à ces usages spécifiques.

Par ailleurs, un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) est établi dans chaque commune à l'initiative du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

LISTE DES SIGLES

<i>AFNOR : agence française de normalisation</i>	<i>PNR : parc naturel régional</i>
<i>ALUR (loi) : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové</i>	<i>POS : plan d'occupation des sols</i>
<i>ARS : agence régionale de la santé</i>	<i>PPR : plan de prévention des risques</i>
<i>AVAP: aire de valorisation de l'architecture et de paysage</i>	<i>PRIF : périmètre régional d'intervention foncière</i>
<i>BIMBY : « build in my backyard », initiative de densification des constructions</i>	<i>PRQA : plan régional pour la qualité de l'air</i>
<i>CBS : coefficient de biotope par surface</i>	<i>PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur</i>
<i>CDPENAF : commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	<i>PVAP : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine</i>
<i>CDNPS : commission départementale de la nature, des paysages et des sites</i>	<i>RLP : règlement local de publicité</i>
<i>CU : Code de l'urbanisme. Dans ce document, toute référence réglementaire qui ne mentionne aucun Code, fait référence au CU.</i>	<i>SAFER : société d'aménagement foncier et d'établissement rural</i>
<i>DALO (loi) : droit au logement opposable</i>	<i>SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux</i>
<i>DDT : direction départementale des territoires</i>	<i>SCoT : schéma de cohérence territoriale</i>
<i>DRIEAT : direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France</i>	<i>SDADEY : Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines</i>
<i>EBC : espace boisé classé</i>	<i>SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux</i>
<i>(loi) : engagement national pour l'environnement, aussi appelée Grenelle 2</i>	<i>SDAHGdV : schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage</i>
<i>EPCI : établissement public de coopération intercommunale</i>	<i>SDP : surface de plancher</i>
<i>GOU : grande opération d'urbanisme</i>	<i>SDPRN : schéma départemental de prévention des risques naturels</i>
<i>LLS : logement locatif social</i>	<i>SDRIF : schéma directeur de la région Île-de-France</i>
<i>LOTI : loi d'orientation sur les transports intérieurs</i>	<i>SPR : site patrimonial remarquable</i>
<i>MOS : mode d'occupation des sols</i>	<i>SRCAE : schéma régional climat-air-énergie</i>
<i>OAP : opération d'aménagement et de programmation</i>	<i>SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique</i>
<i>PADD : projet d'aménagement et de développement durables</i>	<i>SRU (loi) : solidarité et renouvellement urbain</i>
<i>PAVE : plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics</i>	<i>STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées</i>
<i>PCET : plan de cohérence énergétique territorial</i>	<i>STIIIC : service interdépartemental d'inspection des installations classées</i>
<i>PDUIF : plan de déplacements urbains d'Île-de-France</i>	<i>ZH : zone humide</i>
<i>PEB : plan d'exposition au bruit</i>	<i>ZICO : zone importante pour la conservation des oiseaux</i>
<i>PLD : plan local de déplacement</i>	<i>ZNA : zone non aedificandi</i>
<i>PLH : programme local de l'habitat</i>	<i>ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique</i>
<i>PLU : plan local d'urbanisme</i>	<i>ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager</i>

Par ailleurs, le terme d'« autorité compétente » se comprend toujours comme « autorité compétente en matière de PLU ».

LISTE DES DOCUMENTS EN ANNEXE

La DDT produit régulièrement des fiches qui forment un « guide de l' élu ». Ce guide comporte des informations sur des thématiques précises, dont certaines sont intéressantes lors de la rédaction de PLU :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Relations-avec-les-collectivites-locales/La-DDT-des-Yvelines-a-vos-cotes-guide-pratique>

Par ailleurs, divers documents pouvant aider à l'élaboration du document d'urbanisme de PLAISIR ont été réunis. Ils vous sont transmis sur support CD-Rom uniquement. Ils sont listés ci après.

Le porter-à-connaissance :

1. version numérique du Porter-à-connaissance

Les courriers des personnes publiques associées et consultées ainsi que leurs annexes :

1. Agence régionale de la santé (ARS) - courrier et annexes du 22/02/2023
2. Direction régionale des affaires culturelles (DRAC-IdF) - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) - courrier du 16/05/2022
3. Direction régionale des affaires culturelles (DRAC-IdF) : service régional de l'archéologie – courrier et annexes
4. Société TRAPIL - courrier et annexes du 04/05/2022
5. Société TOTAL - courrier et annexes du 12/04/2022

Les contributions isolées des personnes publiques associées et consultées :

1. cartographie des zones à risque (zones humides, mouvement de terrain, sols argileux) (DDT-78)
2. liste des personnes publiques associées et autres organismes consultés (DDT-78)
3. cartographie des massifs boisés de 100 hectares et de la bande de protection des 50 mètres (DDT-78)
4. carte et textes réglementaires relatifs aux sites classés et inscrits (DDT-78)
5. cartographie des marnières du Mesnil-Saint-Denis (IGC)
6. cartographie des canalisations de transport de gaz (GRTgaz)
7. cartographie et annexe des lignes de transport électricité (RTE)
8. Fiche sur la servitude d'utilité publique T7 (DGAC)
9. arrêté préfectoral du 10/10/2000 sur le classement acoustique des installations de transport terrestre (ITT) et sur l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs de bruit, s'appliquant à la commune du Mesnil-Saint-Denis
10. plaquette « urbanisme et santé » (ARS)

Les servitudes d'utilité publique (SUP) (copies disponibles) :

1. liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire Du Mesnil-Saint-Denis (DDT-78)

2. arrêté préfectoral du 06/07/2017 applicable aux canalisations de transport de matières dangereuses situées à proximité des établissements recevant le public (I3erp)
3. arrêté préfectoral du 05/08/1986 définissant les périmètres des zones à risque liées aux anciennes carrières souterraines et cavités abandonnées – R.111-3 du CU (PM1 PPRN)

Les limites administratives du droit de propriété (copies disponibles) :

1. décret du 25 avril 2006 n°2006-474 de lutte contre le saturnisme
2. arrêté préfectoral du 02/05/2000 sur les zones à risque d'exposition au plomb dans les Yvelines

Autres documents généraux transmis à titre informatif, applicables en Yvelines et Île-de-France :

1. tableau explicatif des décisions de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricole et forestier (CDPENAF)
2. doctrine de la CDPENAF dans les Yvelines (DDT-78)
3. extraits du plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)
4. Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) révisé en 2022
5. recommandation sur la prise en compte des risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées dans les PLU en Yvelines (DDT-78)

Les documentations (guides, plaquettes et fascicules) :

1. guide sur les constructions sur terrains argileux en Île-de-France – juin 2021
2. guide sur l'écriture d'un PLU (2020)
3. guide sur la passation d'un marché de numérisation d'un document d'urbanisme
4. guide « les outils du Code de l'urbanisme favorisant la construction de logements »
5. plaquette sur la dématérialisation des documents d'urbanisme
6. Fiche d'information sur les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (I3 et Ierp - règlement anti dommage et réflexe accident (GRTgaz)
7. plaquette sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses (AMARIS)
8. plaquette sur le fond de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) (DRIEE) – 2013
9. plaquette sur la maîtrise de l'urbanisation en bordure des lignes stratégiques (RTE)