



NOTE DE PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1°) Coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet

L'enquête publique est organisée sous l'autorité de Monsieur le Maire du Mesnil-Saint-Denis

Adresse : 1, rue Henri Husson - 78320 Le Mesnil-Saint-Denis

Téléphone : 01.30.13.86.50

Site internet : www.lemesnilsaintdenis.fr

2°) Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Mesnil-Saint-Denis.

3°) Caractéristiques du projet présentant les raisons principales pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu

La révision du PLU du Mesnil Saint-Denis a été l'occasion d'établir un projet d'ensemble à l'échelle du territoire communal et de l'inscrire dans les différentes pièces composant le PLU :

- *le rapport de présentation,*
- *le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),*
- *le règlement écrit et le règlement graphique,*
- *les annexes comprenant notamment les servitudes d'utilité publique,*
- *les pièces administratives.*

La délibération de prescription indique les motifs et objectifs de cette révision (mentionnés ci-dessus). Le projet a été élaboré en concertation avec la commune et la population, en application des objectifs et modalités définis par délibérations du [...].

Les différentes pièces composant le dossier de PLU sont décrites ci-après :

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU est composé de trois parties :

- *La partie 1 présente la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que la justification des choix opérés dans le cadre des outils réglementaires ;*
- *La partie 2 contient les éléments du diagnostic territorial, qui présente notamment les dynamiques socio-démographiques du territoire, son fonctionnement urbain. Cette seconde partie propose également l'analyse de l'état initial de l'environnement en traitant les thématiques suivantes : le milieu physique, les paysages et milieux naturels, l'énergie et les déplacements, les réseaux et les risques, pollutions et nuisances...*
- *La partie 3 concerne l'évaluation environnementale du PLU c'est-à-dire l'étude des impacts potentiels du projet sur l'environnement.*

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont conduit à organiser la réflexion dans la perspective du projet de révision du PLU.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au regard des conclusions et des enjeux du diagnostic, les élus ont souhaité affirmer un positionnement pour le Mesnil Saint Denis. Le PADD se décline en 3 axes stratégiques qui présentent les orientations à mettre en œuvre :

Axe 1 - Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné

Le premier axe du PADD vise à répondre à un double enjeu pour la commune. Tout d'abord, celle-ci doit conserver son identité architecturale et l'aspect « village » qui font son charme et son attractivité, notamment grâce à son inscription dans le PNR Haute Vallée de Chevreuse. Dans le même temps, la commune doit intégrer les impératifs environnementaux (ZAN et sobriété foncière, conservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, décarbonation des déplacements et des modes d'habiter) et socio-démographiques (se rapprocher des objectifs de la loi SRU sur le logement social), en promouvant une densification douce sur certains espaces résidentiels ciblés. Ces deux impératifs doivent alors se conjuguer de façon équilibrée afin de préserver l'essence de l'identité Mesniloise.

Orientation n°1.1 – Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site

Orientation n°1.2 – Conserver une harmonie architecturale vectrice de l'identité Mesniloise

Orientation n°1.3 – Répondre aux nouveaux besoins en matière de parcours résidentiel

Axe 2 - Faire du Mesnil-Saint-Denis un territoire éco-résilient

Le Mesnil-Saint-Denis souhaite s'engager pleinement dans une politique qui lui permette de devenir un éco-territoire résilient, ce qui aura pour effet d'améliorer la qualité de vie, de se préparer au mieux face aux aléas énergétiques, économiques, écologiques sociaux et climatiques, et d'améliorer les fonctions écologiques de la commune. Celle-ci est actuellement confrontée aux problématiques de ruissellement, d'îlots de chaleur urbains ou encore de non-adaptation du bâti, ce qui entraîne notamment une forte consommation énergétique et une saturation des réseaux en cas de forte pluie. Le Mesnil-Saint-Denis entend ainsi valoriser les nombreuses ressources naturelles du territoire via une politique de (désim)perméabilisation et de végétalisation des espaces publics ou privés, de renforcement des trames naturelles et d'amélioration énergétique des bâtiments.

Orientation n°2.1 – Renforcer les grands services écosystémiques et les espaces de nature

Orientation n°2.2 – Engager la commune dans une transition énergétique volontariste

Orientation n°2.3 – Valoriser les paysages du territoire

Axe 3 - Conserver l'attractivité du Mesnil-Saint-Denis en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques

Le Mesnil-Saint-Denis dispose aujourd'hui d'une offre de services et d'équipements conséquente, permettant aux résidents de trouver sur la commune une grande partie de ce dont ils ont besoin au quotidien. L'offre de commerces et de services est structurée autour de plusieurs polarités bien identifiées et réparties de façon équilibrée sur le territoire (Porte Henri IV, Centre-Bourg, Champmesnil et Habert de Montmort). Le PADD vise à pérenniser ces polarités, tout en favorisant les projets de développement mixte qui permettront de compléter l'offre. Les activités économiques principales de la commune (l'agriculture, les commerces et les services non-publics) seront complétées par une offre de tourisme et de loisirs qui prend appui sur les atouts naturels et paysagers du territoire.

- Orientation n°3.1 – Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes
- Orientation n°3.2 – Adapter le développement des activités économiques sur la commune
- Orientation n°3.3 – Profiter des atouts géographiques du territoire

Les orientations du PADD sont déclinées par le dispositif réglementaire qui se compose d'un règlement graphique et d'un règlement écrit, ainsi que par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant des objectifs de qualité paysagère et environnementale, de qualité urbaine et architecturale d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

7 OAP sont prévues par le PLU (6 OAP sectorielles et 1 OAP thématiques) :

- OAP n°1 : Le Centre
- OAP n°2 : Les hameaux

- OAP n°3 : Ecoquartier de services Picardie
- OAP n°4 : Bois du Fay
- OAP n°5 : Coulée Verte et Avenue de Breteuil
- OAP n°6 : Ancien centre de loisirs – Avenue du Maréchal Joffre
- OAP n°7 : Trame Verte et Bleue

4. Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires du PLU

Le PLU comprend un dispositif réglementaire composé du règlement écrit et du règlement graphique (aussi appelé le zonage). Ce dernier détermine des zones et des éléments de sur-zonage qui sont des trames spécifiques de protection ou d'information.

LES PRINCIPES DE DETERMINATION DES ZONES

Chaque zone déterminée dans le règlement graphique renvoie à des dispositions réglementaires propres exprimés dans le règlement écrit. Il en est de même pour toutes les trames complémentaires figurant sur le zonage.

1. LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine (« U »), 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.

La zone urbaine est subdivisée en plusieurs zones :

- UCB : Cette zone correspond au centre bourg, qui présente un enjeu patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.
- UH : Cette zone correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis, qui présentent un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.
- UC : Cette zone est caractérisée par la prédominance de l'habitat collectif, en particulier de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers.
- UM : correspond à l'« Ecoquartier Picardie » dont l'enjeu est de permettre l'aménagement d'un quartier basé sur une mixité fonctionnelle importante.
- UP : Cette zone correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaires réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. L'objectif de ce secteur est la conservation des caractéristiques de ces quartiers ainsi que de leur identité, tout en facilitant l'évolution des constructions pour des projets de faible ampleur sans impact sur le territoire. La zone se subdivise en 3 sous-secteurs :
 - UPa, correspondant aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil ;
 - UPb, correspondant à l'ensemble de Champmesnil ;
 - UPc, correspondant aux Cottages du Bois du Fay.
- UT : Cette zone correspond aux quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire, constitués au cours du temps elle présente des styles de construction de différentes époques donnant lieu à une architecture diversifiée. Certaines de ces constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger.
- UB : Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.
- UA : Cette zone correspond aux zones d'activités économiques
- UE : Cette zone correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc. L'enjeu dans cette zone est de maintenir la prédominance des équipements et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

2. LES ZONES A URBANISER

Zone 2AU : Cette zone correspond aux territoires non urbanisés de la commune et ne disposant pas d'infrastructures suffisants pour être urbanisés. Les parcelles situées dans ce zonage sont réservées à une

opération d'aménagement d'ensemble en vue d'une urbanisation future, en fonction des évolutions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

3. LA ZONE AGRICOLE

La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants y sont admises. Elle comprend :

Un sous-secteur A* correspond à la ferme de Beaurain.

Un sous-secteur AC correspondant au nouveau cimetière.

4. LES ZONES NATURELLES

La zone N se compose d'espaces végétalisés à protéger pour des raisons de risques naturels, de sensibilité écologique ou environnementale ou pour des raisons paysagères.

AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MOBILISEES DANS LE CADRE DU PLU

- *Préservation du patrimoine naturel et paysager*

Différents dispositifs sont mis en place pour la préservation des éléments naturels :

- *Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (L.151-23 du CU)*
- *Espaces verts protégés stricts (L.151-23 du CU)*
- *Espaces verts protégés évolutifs (L.151-23 du CU)*
- *Haies à préserver (L.151-23 du CU)*
- *Lisière forestière des massifs forestiers de plus de 100 hectares, (L.151-23 du CU)*
- *Zones humides avérées – Classe A (L.151-23 du CU)*
- *Protection et valorisation du patrimoine bâti*

Des éléments de patrimoine bâtis remarquables et des murs anciens sont repérés au règlement et protégés pour éviter leur disparition et celle de l'histoire de l'évolution de la commune. Ces éléments de patrimoine participent en outre à l'attrait du territoire communal.

- *Patrimoine bâti à protéger (L.151-19 du CU)*

En annexe du règlement figurent des fiches de prescriptions relatives aux constructions identifiées dans le centre-bourg, les hameaux, les zones agricoles et naturelles, ainsi que les constructions remarquables des résidences du Château et de Champmesnil. Ces fiches réglementent notamment le traitement des toitures, façades, clôtures et jardins.

- *Ensemble patrimonial (L.151-19 du CU)*

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

- *Murs en meulière à préserver*

Ce sont des murs historiques remarquables du fait de leur composition en pierre meulière, qui s'intègre de façon harmonieuse dans la commune et participent à son identité rurale. Les murs en pierre meulière identifiés existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

- *Emplacements réservés (L.151-41 du CU)* : des emplacements réservés identifiés dans le PLU reprennent pour partie les caractéristiques de ceux du PLU en vigueur et certains ont été définis dans le cadre de la révision du PLU. Il s'agit essentiellement de poursuivre les démarches d'acquisition foncière entreprises par la commune pour permettre la réalisation d'aménagement d'espace public et de stationnement, d'élargissement et de création de voirie.

- *Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6/7 du CU) pour encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier, un rattrapage des objectifs de la loi SRU relatifs au taux de logement social sur la commune, une insertion qualitative des projets dans leur environnement en accord avec les objectifs du PADD et de la Charte du PNR ainsi qu'une grande qualité environnementale de l'ensemble.*
- *Périmètre d'application du linéaire de diversité commercial (L.151-16 du CU) : sur les cellules et locaux commerciaux situés en centre-bourg du Mesnil-Saint-Denis, sur le centre-commercial Habert de Montmort, le centre-commercial de Champmesnil et sur la Porte Henri IV. Il s'agit des linéaires commerciaux des axes structurants du Mesnil-Saint-Denis. Leur identification empêche le changement de destination des cellules commerciales situées en rez-de-chaussée, et impose des emplacements préférentiels d'implantation des activités commerciales dans certaines zone.*
- *Voies, chemins, transport public à conserver et à créer (L.151-38 du CU) : sur les chemins de promenade ruraux et agricoles de la commune identifiés par les usagers, ainsi que les voies visant à accueillir des cheminements doux. Les sentes et itinéraires identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...). Toutes constructions et installations (y compris les clôtures, portails et portillons) sont interdites dans les sentes et itinéraires identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation.*

5. Les annexes

Elles se composent notamment :

- *des servitudes d'utilité publique,*
- *des dispositions foncières présentes sur le territoire (classement sonore, risque de plomb, carrières, plans des réseaux...),*
- *des annexes sanitaires.*

Le dossier contient en outre des pièces administratives

4°) La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

A l'issue de l'enquête, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de celle-ci et des consultations « administratives », sera soumis, au conseil municipal de la ville du Mesnil-Saint-Denis, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Il deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet du département des Yvelines, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité et au versement sur le Géoportail de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

5°) Présentation de la procédure d'élaboration du PLU et de la place de l'enquête dans la procédure administrative du projet

