

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

13 JAN. 2025

Saint-Ouen-sur-Seine, le

MONSIEUR CHRISTOPHE BUHOT
MAIRE DU MESNIL-SAINT-DENIS
HOTEL DE VILLE
1 RUE HENRI HUSSON
78322 LE MESNIL-SAINT-DENIS CEDEX

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-003228

Monsieur le Maire, *cha Christophe,*

Par courrier transmis le 13 septembre 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Mesnil-Saint-Denis, arrêté par votre conseil municipal du 29 août 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière d'équilibre territorial, le projet de développement concilie efficacement sobriété en matière de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et effort de construction de logements. La construction de logements est privilégiée dans le tissu urbain et disséminée sur de multiples petites opérations qui s'inscrivent dans des objectifs de qualité architecturale et paysagère. Par ailleurs, des projets d'ensemble participent à la redynamisation et à la requalification du centre-bourg et de centralités de quartiers. Ces secteurs bénéficieront de nouveaux équipements, services et commerces qui renforceront le cadre de vie pour les mesnilois. Une attention particulière est portée à la préservation du patrimoine et du paysage.

Le projet de PLU renforce la prise en compte des enjeux environnementaux, les fonctionnalités écologiques d'intérêt régional sont protégées et complétées finement par la trame verte, bleue, noire et brune communale. La protection des espaces à fortes valeurs écologiques est accompagnée d'objectifs visant à restaurer la biodiversité comme la création de vergers, de clairières, de bosquets, de haies et d'améliorer l'état écologique des cours d'eau. Les milieux les plus sensibles font l'objet de recommandations pour favoriser une gestion durable. Il faut souligner la faculté du projet de PLU à capitaliser sur l'accompagnement du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse en matière d'environnement et d'architecture (guide des essences locales, des espèces invasives, cahier de prescriptions architecturales et paysagères, devantures des commerces, etc.).

Dans le domaine des mobilités, le projet de PLU cherche à favoriser les déplacements alternatifs à la voiture par le développement d'un réseau cyclable complet et d'une offre de stationnement vélos dans les espaces publics et dans les futures constructions. Les projets de liaisons cyclables permettent efficacement le rabattement vers la gare de la Verrière et le projet de ligne 3 du réseau Vélo Île-de-France.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le conseil régional a adopté le projet de SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Dr. Amicant



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT



ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Jérémy DESTOUCHES, direction de l'aménagement durable du territoire
jeremy.destouches@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune du Mesnil-Saint-Denis (78)

Population (2021) : 6 929 habitants

Superficie : 907,6 ha

La commune du Mesnil-Saint-Denis, située à moins de 5 km au sud du pôle de centralité de Saint-Quentin-Ouest, fait partie au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de « l'agglomération centrale ». Le Mesnil-Saint-Denis est membre de la communauté de communes de la Haute vallée de Chevreuse (10 communes et 25 000 habitants). Le PLU en vigueur a été approuvé en mai 2017.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU est particulièrement attentif à la préservation du cadre de vie communal aussi bien en matière de protection du patrimoine bâti et paysager que de la qualité architecturale attendue des projets. Il identifie des bâtiments patrimoniaux remarquables à protéger, près de 2 km de murs en meulière à préserver, des ensembles patrimoniaux à protéger couvrant près de 120 ha soit 50% des espaces urbanisés. Les secteurs du centre-bourg et des hameaux de Rodon et du Mousseau concilient projets de développement et protection du patrimoine rural à l'aide d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques spécifiques. En outre, la qualité architecturale des projets est encouragée avec un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui est complété par les guides de recommandations architecturales et des devantures commerciales du Parc naturel régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse. Le projet de PLU offre un cadre paysager de qualité avec la préservation du grand paysage, notamment de ses composantes fortes (lisières forestières et agricoles, alignements d'arbres et arbres isolés, haies, plaine agricole) ; ainsi que la préservation des paysages urbains, en particulier les espaces verts et les cœurs d'îlots végétalisés, identifiés en espaces verts protégés stricts (interdiction de toutes constructions et modification des lieux soumise à autorisation préalable) sur près de 30 ha, et en espaces verts évolutifs (annexe autorisée sous conditions) sur un peu de plus de 22 ha. Les espaces paysagers évolutifs ne sont pas reportés dans le projet de règlement graphique ou difficilement lisibles.

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont d'environ 6,2 ha sur la période 2013/2030 ce qui est compatible avec le SDRIF en vigueur, et d'environ 1,83 ha sur la période 2021/2035 ce qui est compatible avec le SDRIF-E adopté dont l'horizon est 2040. Les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols sont de 2,15 ha sur la période 2021/2035 ce qui est cohérent avec le SDRIF-E adopté. Par ailleurs, le projet de PLU réduit d'un peu plus de 2 ha les projets en extension par rapport au PLU en vigueur.

Le développement de la commune est donc privilégié au sein du tissu urbain plutôt qu'en extension. L'analyse des capacités de densification et de mutation identifie 12 secteurs de projet dont 10 en OAP, un au droit de l'emplacement réservé (ER) n°2 et le dernier sur le foncier d'un équipement public, ainsi qu'un potentiel de densification dans le diffus (dents creuses). La programmation en logements du PLU est comprise entre 390 à 450 logements à laquelle peut être ajoutés l'opération de logements sur l'ER n°2 et le potentiel de densification dans le diffus dont la programmation quantitative n'est pas chiffrée. Par conséquent, les objectifs en matière de densification du SDRIF-E à l'horizon 2040, à savoir de l'ordre de 15% pour la commune du Mesnil-Saint-Denis en raison de sa proximité avec la gare de La Verrière pourraient être atteints dès 2035. Il faut souligner la qualité du projet de PLU qui concilie un effort conséquent de production de logements pour répondre aux besoins de la population, grâce à une mobilisation volontariste des fonciers mutables, et sobriété foncière.

2 – Environnement et développement durable

L'armature verte, pivot de la région nature de demain est protégée dans le projet de PLU. Les éléments d'intérêt régional identifiés dans le SDRIF et le SDRIF-E adopté, tels l'étang des Noës et son cours d'eau, une liaison verte à renforcer, les massifs forestiers et leurs lisières ainsi que l'armature verte à sanctuariser sont protégés par divers outils réglementaires. En outre, la trame verte, bleue, noire et brune complète finement les éléments de biodiversité participant à la fonctionnalité écologique régionale. Une trame bois,

haies et vergers protège 94 ha d'espaces boisés classés, environ 870 mètres de linéaires de haies et 43,5 ha de lisières forestières et vise à développer des vergers et planter de nouveaux bosquets et haies. Une trame prairie identifie ces milieux à fortes valeurs écologiques, interdit leur changement d'affectation et vise à rouvrir les clairières des forêts et développer des toitures végétalisées de type prairie d'une épaisseur de substrat de 50 cm minimum. Une trame humide et aquatique protège 32,2 ha de zones humides avérées et identifie les zones humides potentielles, elle vise à éviter tous nouveaux obstacles à l'écoulement des eaux vers le réseau hydrographique et les zones humides, recherche à améliorer la qualité écologique des eaux, à privilégier les ouvrages ouverts de gestion des eaux de pluie (noues, fossés à ciel ouvert, bassins de rétention), et créer de nouvelles mares. Une trame noire cherche à réduire la pollution lumineuse par des dispositions adaptées et poursuivre les actions engagées par la commune en matière d'extinction nocturne de l'éclairage public. Une trame brune, en complément de tous les éléments de protections de la nature en ville, vise à réduire l'artificialisation des sols à l'échelle des projets, prescrit un traitement des clôtures le plus ajouré possible avec des passages pour la petite faune, et oriente le choix et le traitement des plantations. Ces objectifs sont utilement complétés par des guides des essences locales à privilégier et des espèces envahissantes à proscrire réalisés par le PNR de la Haute vallée de Chevreuse. Chaque milieu naturel fait l'objet de recommandations détaillées pour accompagner les propriétaires à une gestion durable et favorable à la biodiversité.

Le projet de PLU autorise et incite au développement des énergies renouvelables (zones d'accélération des énergies renouvelables en annexe), notamment dans le domaine public. Les porteurs de projet sont accompagnés à la prise en compte du risque au retrait-gonflement d'argile avec un guide de construction.

3 – Développement économique

Le Mesnil-Saint-Denis est une commune principalement résidentielle, avec un indice de concentration de l'emploi faible (un emploi sur la commune pour deux actifs occupés). Le projet de PLU cherche à maintenir et développer l'offre commerciale dans ses centralités (centre-bourg, centre commercial Habert de Montmort et Champmesnil, porte Henri IV). Près de 750 mètres de linéaires commerciaux sont protégés (interdiction du changement de destination des cellules commerciales). En outre, l'OAP « centre-bourg » a pour objectif de proposer de nouvelles cellules commerciales en rez-de-chaussée des programmes immobiliers et l'OAP « coulée verte » a pour objectif de requalifier et valoriser les espaces publics sur le secteur de Champmesnil ce qui participe à la redynamisation du centre commercial. En cohérence avec le SDRIF et le SDRIF-E, les espaces agricoles sont largement préservés et les accès pour leur exploitation sont garantis, notamment la liaison agricole vers Lévis-Saint-Nom. Le projet de PLU participe au développement touristique de la Haute vallée de Chevreuse en confortant les chemins de randonnée et équestre, en développant les itinéraires cyclables touristiques et de loisirs, ou encore en autorisant les bâtiments agricoles existants à accueillir de l'hébergement touristique, en particulier sur la ferme de Beaurain.

4 – Transports et déplacements

La commune est située dans un rayon de moins de 2 km autour de la gare de la Verrière, ce qui offre une bonne desserte en transport en commun. Le projet de PLU vise à créer un maillage cyclable et piéton complet afin de proposer des alternatives à la voiture pour les déplacements du quotidien avec le rabattement vers la gare de la Verrière et le projet de la ligne 3 du réseau Vélo Île-de-France. Les projets de liaisons cyclables sont présentés dans le schéma directeur communal et intercommunal en annexe et se traduisent par diverses mesures réglementaires pour permettre leurs réalisations comme l'OAP « coulée verte » ou encore 3 ER. L'offre publique de stationnement vélo ainsi que les règles minimales de stationnement pour les deux-roues dans les futures constructions favorisent la pratique du vélo pour les déplacements. Les parkings publics avec bornes de recharge électrique incitent à l'usage de modes de transport non polluants.

5 – Logement

Le document fixe comme objectif d'atteindre entre 8 100 à 8 250 habitants sur la durée d'application du PLU, soit entre 850 à 1 010 habitants supplémentaires par rapport à 2022 et à minima entre 390 et 450 logements supplémentaires. Le projet de PLU cherche à diversifier le parc de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet. Pour ce faire, une très grande majorité de logements abordables sont réservés dans les secteurs de projet sous diverses formes : logements locatifs sociaux, bail réel solidaire, résidence intergénérationnelle, résidences seniors ou étudiantes. La programmation en logements est répartie sur de nombreuses petites opérations, situées dans tous les quartiers de la commune, et toujours dans une recherche de qualité architecturale et d'intégration paysagère avec l'existant. En outre, les projets comprenant plus de deux logements dans le diffus sont tenus de créer 50% de logements abordables. La programmation en logements vise également à diversifier l'offre en matière de typologie afin de proposer de petits logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs, des personnes âgées, et des personnes isolées. L'effort en matière de production de logements est échelonné dans le temps et

articulé avec la construction de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population. Les secteurs de projets « Bois du Fay » et « avenue du Maréchal Joffre » doivent accueillir un équipement petite enfance, le secteur de projet « centre-bourg » doit accueillir des commerces et des services tandis que le secteur de projet de l'écoquartier « Picardie » doit accueillir des équipements de santé et d'action sociale ainsi qu'un parc public.

