

Le Mesnil
saint denis



Plan Local d'Urbanisme

2-2. Explication des choix retenus et justifications du zonage et du règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en
date du 4 mai 2017



SOMMAIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP	5
A - Au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire	7
B - Les justifications au regard des enseignements du diagnostic	11
C - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	25
D - La prise en compte des documents supra-communaux	31
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP.....	41
MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	59
1. La zone Centre-Bourg : UCB.....	61
2. La zone des hameaux : UH.....	62
3. Les zones résidentielles : UR.....	63
4. Les zones accueillant des activités économiques : UAE	67
5. La zone accueillant les principaux équipements : UE	68
6. La zone d'urbanisation future à long terme: AU stricte	69
7. La zone agricole : A	70
8. La zone naturelle : N	71
9. Superficie des zones	72
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES RÈGLES D'URBANISME INSTITUÉES PAR LE PLU	73
A - Les dispositions communes aux différentes zones	75
B - Les règles spécifiques à chaque zone	81
C - Les outils complémentaires.....	95

1. Les emplacements réservés.....	97
2. Les espaces boisés classés (EBC).....	98
3. Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares	98
4. Les éléments de patrimoine	98
5. Les espaces pour le maintien ou la restauration de continuité écologique au titre de l'article L.151-23.....	103
6. Les zones humides.....	103
7. Les sentiers à préserver	103
8. La prise en compte des risques	104
 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	 105
 PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	 117

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP

A - Au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU de la manière suivante :

- **Préserver un environnement de qualité et un cadre de vie recherché**

L'orientation première des élus du Mesnil Saint Denis est de préserver leur cadre de vie et la qualité de leurs paysages. En effet, situé à la charnière entre les espaces urbanisés de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les plateaux agricoles de la Haute Vallée de Chevreuse, Le Mesnil Saint Denis bénéficie d'un cadre de vie remarquable. Lors de la création du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse en 1984, la commune a unanimement adhéré à la Charte du Parc. La population est extrêmement attachée à la spécificité du territoire, situé à la frange de la ruralité, tout en bénéficiant des commodités de la ville (pôles d'emplois de l'Ouest Parisien, réseau ferré et routier, établissements scolaires, université, équipements, services, ...).

L'orientation retenue est donc de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.).

- Pour les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg, les hameaux), l'accent est mis sur la protection du patrimoine : architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...

- Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble (Les résidences du Château, Champmesnil), il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas.

- Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés et de nombreux jardins (Henriville, Bois du Fay) de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.

- **Répondre de façon qualitative aux besoins des habitants notamment en matière de logement et anticiper un développement mesuré**

Les objectifs fixés par l'équipe municipale sont de maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés. Aussi, onze sites de projet situés dans l'enveloppe urbaine permettent la mise en œuvre des objectifs de construction de logements envisagés à savoir la réalisation d'environ 600 logements dont environ 300 logements sociaux. Ces sites de projet font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies avec les Mesnilois. La construction de ces nouveaux logements permettra d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :

o une priorité donnée au logement social, l'objectif est de faire en sorte que la commune puisse tendre vers les objectifs fixés par la loi en matière de construction de logements sociaux : au minimum 50 % des logements réalisés seront à caractère social.

o une offre équilibrée et diversifiée de logements tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements, et formes d'occupation (en accession, en location, etc.) ;

o une offre de logements de petite et moyenne taille notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations et des personnes âgées souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services ;

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine de la commune**

Le Mesnil Saint Denis fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. À ce titre, la charte du parc préconise la valorisation d'un héritage exceptionnel et encourage une vie culturelle rurale et urbaine. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti architectural. Ainsi, tous les éléments qui sont identitaires (centre-bourg, hameaux, résidences, châteaux, maisons rurales, maisons bourgeoises, porches, cours, murs en pierre, croix, pont, rigole, mares, trame viaire...) sont identifiés au titre du patrimoine.

- **Diversifier et améliorer les déplacements**

L'orientation retenue est de favoriser une utilisation plus accrue des modes de transports alternatifs à l'automobile et de viser une meilleure maîtrise des flux de circulation. Ainsi plusieurs orientations ont été définies sur la réduction des flux de transit, le développement des liaisons bus vers la gare de La Verrière, le développement de liaisons de proximité piétonnes et vélos.

- **Pérenniser et renforcer l'activité économique**

L'équipe municipale et les Mesnilois souhaitent conserver le caractère agricole et rural du territoire tout en restant une commune dynamique qui maintient une certaine mixité fonctionnelle (emploi-habitat).

Aussi plusieurs orientations ont été définies sur la pérennisation des activités agricoles, la dynamisation de l'activité commerciale existante et le confort des activités économiques présentes sur le territoire

- **Préserver et diversifier l'activité agricole**

Une des orientations de l'équipe municipale est d'assurer la préservation des espaces agricoles. Le PLU, à travers le PADD et sa traduction réglementaire, laisse la possibilité aux agriculteurs, si ils le souhaitent, de conforter voire de diversifier leur activité de manière complémentaire à l'agriculture notamment vers de l'agro-tourisme (tourisme à la ferme, chambres ou tables d'hôtes, et activités artisanales ou artistiques sur la Ferme de Beaurain...).

Par ailleurs l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de la coulée verte incite au développement d'espaces pour l'agriculture urbaine : pâturage, ferme pédagogique, culture, jardin partagé...

- **Intégrer dans le PLU les dispositions de la Loi Grenelle 2**, ce qui implique de prendre en compte des données telles que la maîtrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la mise en état des continuités écologiques.

Le PADD vise à assurer la protection de l'environnement. En conséquence plusieurs orientations portent sur la valorisation des paysages, sur la protection des milieux écologiques sensibles, sur l'inscription de la commune dans la transition énergétique de manière durable.

B - Les justifications au regard des enseignements du diagnostic

Rappel de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) L'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 du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;
- 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 ;

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.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Les tableaux ci-dessous font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD, les OAP, le zonage et le règlement.

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • La population de la commune est en augmentation continue et régulière depuis 1968. • En 2012, la structure par âge de la population montre une tendance à l'augmentation des personnes âgées et une diminution de la part des jeunes. Ces évolutions de la structure par âge se retrouvent également dans l'évolution des effectifs scolaires, qui connaissent une baisse continue depuis plusieurs années. 	<p>Le seuil d'évolution de la population a été fixé à 8 100 habitants maximum à l'horizon des dix à quinze prochaines années, soit près de 1 500 habitants de plus qu'en 2012 (dernier chiffre officiel de la population connu à ce jour). Ce rythme de croissance démographique permet une bonne intégration des nouveaux habitants et une adaptation des équipements existants.</p> <p>Les orientations prises dans le PADD et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront contribuer à l'installation de jeunes, jeunes ménages sur le territoire. Par ailleurs, est clairement définie la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet en renforçant l'offre en petits logements.</p>	<p>Les droits à construire et les évolutions de l'habitat accordés dans les zones UCB, UH et UR permettront aux mesnilois de résider de façon satisfaisante dans le respect de leur environnement.</p>

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • La commune bénéficie d'un très beau cadre de vie, apprécié des Mesnilois • Des ensembles urbains anciens présentant un caractère patrimonial marqué dans le centre bourg et les hameaux • Des ensembles urbains sous forme de résidences d'habitat pavillonnaire organisé (Champmesnil, résidences du Château notamment) • Des quartiers organisés (trame viaire, parcellaire) mais avec une implantation du bâti diffuse et une architecture hétérogène • Des quartiers de maisons implantées de manière diffuse dans le quartier du Bois du Fay ou dans les hameaux 	<p>Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont pris en compte de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> o La grande majorité des nouveaux logements sera réalisée au sein de onze sites identifiés dans l'enveloppe urbaine du Mesnil Saint Denis. Ce sont les sites préférentiels pour l'accueil de nouveaux programmes de logements. o Une veille foncière sera mise en place sur des sites pouvant être mutables à long terme o Les onze sites identifiés font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et sont tous compris dans l'enveloppe urbaine existante ; ils représentent une surface de l'ordre de 5 hectares. <p>Le PADD propose une « évolution 'douce' des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.) ».</p> <p>Il distingue trois types d'espaces, qui présentent des caractéristiques particulières, et des principes d'évolution en conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien, pour lesquels la protection du patrimoine est prioritaire ; • Les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, pour lesquels les évolutions seront modérées, la composition urbaine étant très encadrée et ne permettant pas l'accueil de nouveaux logements ; • Les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés. 	<p>L'ensemble des nouvelles constructions se situe dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Le règlement des zones UCB, UH et UR notamment les règles de gabarit, permet le renouvellement des zones urbaines.</p> <p>Le règlement vise le maintien des formes urbaines avec une évolution très modérée des constructions existantes et la préservation du caractère rural du village (art. 11 du règlement).</p>

c) L'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

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<p>La commune bénéficie d'un très beau cadre de vie qui tient notamment de la grande variété de ses paysages agricoles et naturels.</p>	<p>Pas de consommation d'espaces naturels.</p> <p>Pas de consommation d'espaces agricoles autres que l'espace qui était défini dans l'enveloppe urbaine au plan de Parc du Parc Naturel Régional. Ce site sera conservé comme site d'enjeux à long terme pour les générations futures</p> <p>Le PADD prévoit la protection des zones agricoles, naturelles et des milieux écologiques sensibles.</p>	<p>Une zone à urbaniser (AU) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou révision ultérieure du PLU.</p> <p>Classement en zone naturelle N, des espaces naturels remarquables, des espaces boisés et du parc du château.</p> <p>Mise en place d'une lisière inconstructible de 50 m en dehors des sites urbains constitués et de 15 m en site urbain constitué uniquement sur le secteur du Bois du Fay</p> <p>Classement en zone agricole A comprenant la ferme de Beaurain.</p> <p>Des dispositions spécifiques ont été fixées dans le règlement et le zonage pour assurer la protection des sites, des milieux et paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protection de part et d'autre des cours d'eau (zone non aedificandi de 6 mètres de part et d'autres des rus) - protection des zones humides et des mares (L.151-19) - protection des espaces paysagers suivant leurs spécificités (zone humide, espace paysager, remise en état des continuités écologiques, lisière, alignement d'arbres) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme - protection des bois (identification d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme) <p>Les règlements des zones (UCB, UH, UR) comprennent également un pourcentage d'espaces verts de pleine terre variable suivant les zones (Art.13)</p>

d) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Un important patrimoine architectural riche et diversifié avec des ensembles urbains et des éléments bâtis, remarquables • Un patrimoine ancien lié à la présence des rigoles et étang (pont, rigole) • Un patrimoine rural traditionnel (ferme, maisons de village, maison rural...) • Des maisons bourgeoises • Deux châteaux • Eglise, Fort-Manoir • Des maisons des années 1930 (maisons de la Porte Henri IV) • Des ensembles d'habitat pavillonnaire organisés sous forme de résidences à l'américaine (Résidences du Château, Champmesnil) • Un petit patrimoine local (sente, croix, murs en pierre, mare) • Une commune du Parc Naturel Régional 	<p>Le PADD met en évidence la volonté de « conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti architectural ». Cet objectif s'applique aussi bien au centre-bourg qu'aux hameaux, dont la valeur patrimoniale tient à la morphologie urbaine dans son ensemble. Celle-ci leur confère une qualité paysagère propre.</p> <p>Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques affirment la protection du patrimoine ancien du centre-bourg et des hameaux de Rodon et du Mousseau.</p>	<p>Le zonage du PLU identifie des ensembles urbains remarquables et des éléments linéaires tels que les murs et des éléments ponctuels comme quelques constructions remarquables ou du petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement interdit la démolition de ce patrimoine bâti remarquable (art.1 des différentes zones).</p> <p>Des prescriptions du Parc Naturel Régional sont intégrées en annexe du règlement.</p>

e) Les besoins en matière de mobilité

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Il est possible de circuler aisément sur le territoire, mais les circulations de transit augmentent dans les hameaux et le centre-bourg. • Il existe assez d’espaces de stationnement, mais ils ne sont pas assez lisibles et visibles. • On remarque un problème de circulation autour de l’église. • L’arrivée du RER à La Verrière est un atout, mais la desserte en bus n’est pas suffisante, notamment vers la gare. De même, les liaisons douces (notamment cyclables) avec la gare de La Verrière sont insuffisantes. • Il n’y a que peu de liaisons cyclables et piétonnes entre les hameaux et le centre-bourg, ou vers les différents équipements. 	<p>Le PADD prend en compte le constat que « le réseau général de circulation, hérité du passé, s’est trouvé rapidement dépassé par la multiplication de l’usage des véhicules automobiles ». Il entend apporter des solutions aux problèmes de circulation de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuer à faire pression auprès des acteurs concernés pour maîtriser voire réduire les flux de circulation notamment de transit dans le bourg et le hameau de Rodon ; • Développer des zones de modération de la vitesse ; • Inciter les habitants et les actifs travaillant au Mesnil Saint Denis à utiliser davantage les transports collectifs ; • Favoriser les modes actifs pour les déplacements de proximité, notamment en lien avec la gare de La Verrière et les différents équipements de la commune. <p>Le PADD vise également à « optimiser les espaces de stationnement ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par l’amélioration de la lisibilité et la signalétique des espaces de stationnement existants sur l’ensemble du territoire ; • Par l’adaptation et la quantité de places de stationnement exigées lors des nouveaux projets ; • En imposant la création d’espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans les constructions nouvelles. 	<p>Des sentiers et chemins à préserver ont été délimités sur le plan de zonage au titre de l’article L.151-38 du Code de l’urbanisme.</p> <p>Les règles concernant le stationnement (art.12 du règlement) permettent de maintenir une offre de stationnement privée satisfaisante sur le territoire.</p>

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

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> Des vues remarquables à préserver sur les hameaux, le clocher de l'église, les espaces agricoles et le vallon du Pommeret 	<p>Les orientations retenues visent la préservation de l'identité rurale du centre-bourg et des hameaux.</p> <p>Le PADD affirme clairement la volonté de valoriser les paysages, particulièrement en « soignant les lisières entre la zone urbanisée et la zone rurale ou la forêt ».</p> <p>Il s'agit également de s'appuyer sur l'espace agricole, qui « offre de belles perspectives sur le centre-bourg et les hameaux ». Des cônes de vue pourront aussi être créés vers le vallon du Pommeret.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement définies dans les hameaux prévoient de conserver des vues et des transitions paysagères avec les espaces agricoles.</p> <p>Par ailleurs, les Orientation d'Aménagement définies sur le foyer Sully et sur le site du Bois du Fay prévoient des espaces de transition avec les massifs boisés et des vues vers le bois.</p>	<p>Aucune zone d'extension (AU) n'est envisagée en entrée de ville.</p> <p>Par ailleurs, les espaces agricoles, boisés et les alignements d'arbres sont protégés par un zonage en zone A et une identification au titre de l'article L.113-1 et L.151-19.</p> <p>Les règles du PLU permettent le maintien des implantations, gabarits, hauteurs et aspect extérieur des constructions existantes (zone UCB et UH et zone A).</p> <p>Par ailleurs, les règles pour les nouvelles constructions visent à reprendre le vocabulaire architectural des constructions anciennes d'origine rurale.</p>

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

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Une part importante de propriétaires (82%). • Une offre en petits logements assez faible • Un nombre peu important de logements vacants à l'échelle de la commune, qui laisse peu de possibilités de réoccupation du parc actuel. • Une situation de carence en logement social qui diminue compte-tenu des projets de logements en cours de construction 	<p>Le PADD affirme l'objectif « de faire en sorte que Le Mesnil-Saint-Denis apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les commune d'Île-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune » et « dans le respect du principe de préservation du cadre de vie. »</p> <ul style="list-style-type: none"> • La grande majorité des nouveaux logements sera réalisée au sein de onze sites identifiés dans l'enveloppe urbaine du Mesnil Saint Denis. • S'y ajoutent environ 50 logements dans le diffus, soit 3 à 4 logements par an en moyenne. <p>La construction de ces nouveaux logements permettra d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une priorité donnée au logement social, pour que la commune puisse tendre vers les objectifs fixés par la loi : au minimum 50 % des logements réalisés seront à caractère social. • une offre équilibrée et diversifiée de logements tant en termes de formes bâties que de taille des logements, et formes d'occupation ; • une offre de logements de petite et moyenne taille, notamment à destination des jeunes, des jeunes couples et des personnes âgées ; <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent par OAP une programmation de logements et notamment de logements sociaux adaptée à chaque opération en fonction du site, du quartier environnant, de la proximité des équipements et services...</p>	<p>Le zonage et le règlement permettent de réaliser les nouvelles constructions projetées dans le PADD et dans les OAP sur les zones urbaines.</p> <p>De plus dans les zones UCB, UH et UR pour les opérations de construction de plus de 10 logements, 30 % des logements seront affectés à des logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Un secteur N* permet l'évolution de l'habitat des gens du voyage.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Le niveau d'équipements est suffisant, mais la capacité maximale de certains équipements de loisirs et sportifs est atteinte : ils présentent un risque de saturation. Par ailleurs, les locaux du groupe scolaire du Bois du Fay sont vétustes Les effectifs scolaires sont en diminution. On constate un manque d'équipements à destination des jeunes de 12 à 20 ans. 	<p>Le PADD inscrit plusieurs actions en termes d'équipements qui ont pour objectifs « d'améliorer le niveau de services aux habitants, compte tenu des évolutions démographiques envisagées » :</p> <ul style="list-style-type: none"> La réalisation d'un nouveau groupe scolaire (du Bois du Fay) sur une partie du site de la Bibliothèque départementale ; Un aménagement des aires de jeux et de loisirs, notamment pour les jeunes et adolescents dans le bourg, particulièrement sur la coulée verte (parcours sportifs...) ; Reconstruire les locaux de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement ; Prévoir l'évolution et la mise aux normes la déchetterie. <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Foyer Sully, du groupe scolaire du Bois du Fay et de la coulée verte fixent des orientations sur l'évolution des équipements collectifs scolaires, sportifs et de loisirs.</p>	<p>Une zone d'équipements (UE) a été définie sur les principaux équipements de la ville.</p> <p>Par ailleurs, les équipements collectifs sont autorisés dans toutes les zones hormis dans les zones d'activités économiques (UAE).</p> <p>Des règles plus souples sur l'implantation des constructions sont fixées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Un emplacement réservé pour l'extension d'un groupe scolaire est mis en place au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Plus de 300 entreprises, dont environ 50 commerces, sont implantées sur la commune. Celles-ci représentent presque 1400 emplois. Plus des deux tiers des entreprises sont spécialisées dans le domaine des services. La commune bénéficie de quatre zones commerçantes proches des zones d'habitation. 54 % de la superficie communale sont occupés par des espaces agricoles, une exploitation céréalière a son siège sur le territoire communal. 	<p>Le PADD affirme la nécessité de « pérenniser le tissu commercial existant ». Pour cela, la commune entend agir sur l'attractivité, la diversité et la complémentarité de la structure commerciale, notamment par l'amélioration de « la qualité des espaces publics et une meilleure visibilité des espaces de stationnement existants ».</p> <p>Il s'agit également de « profiter de [la] position proche de la ville nouvelle et du cluster Saint-Quentin-en-Yvelines / Plateau de Saclay pour attirer de petites entreprises ou travailleurs indépendants ». Pour ce faire, le PADD ambitionne de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Faciliter la création de locaux d'activité adaptés et modulables ; Développer le réseau de communications numériques ; Développer l'activité touristique en s'appuyant sur la richesse patrimoniale bâtie et paysagère du territoire. <p>A propos de l'agriculture, le PADD entend « pérenniser les activités agricoles ». Il s'agirait à terme de viser une diversification de l'activité agricole, particulièrement en faveur d'une activité de proximité ou du tourisme rural.</p>	<p>Les commerces sont autorisés dans les zones UCB, UH et UR sous condition de limitation de surface de plancher.</p> <p>Des axes de diversité commerciale ont été définis</p> <p>De même l'artisanat est autorisé dans toutes les zones urbaines sous condition de surface de plancher.</p> <p>Une zone agricole A a été définie. Par ailleurs un secteur A* sur la ferme de Beaurain permet une diversification vers de l'activité de tourisme rural et artistique.</p>

4° La sécurité et la salubrité publiques

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Présence de zones humides (rigoles, étang et rus) • Une qualité de l'eau qui s'améliore sur l'étang des Noës 	<p>Le PADD vise à améliorer la qualité des eaux des rigoles, rus et de l'étang.</p>	<p>Maintien d'une zone non aedificandi de part et d'autre du ru de Rhodon.</p> <p>L'écriture des articles 4 est conforme aux recommandations du SAGE Orge Yvette.</p>

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

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • La commune est concernée par différents risques et nuisances, lesquelles demeurent néanmoins limitées pour une commune francilienne : <ul style="list-style-type: none"> ○ le retrait-gonflement des argiles (une grande partie de la commune est concernée par un aléa moyen), ○ les cavités souterraines, ○ le transport de matières dangereuses, ○ les nuisances sonores liées au trafic routier. 	<p>Le PADD prend en compte les risques présents sur le territoire.</p>	<p>Le règlement du PLU fait référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux exigences en matière d'isolation acoustique des constructions vis-à-vis des nuisances sonores - aux techniques et mesures spécifiques à prendre en cas de sol argileux - à la consultation du transporteur dans le cadre de travaux dans le périmètre de la canalisation de transport de matières dangereuses (gaz) - à la consultation de l'inspecteur général des carrières dans le cadre de travaux dans le périmètre des carrières.

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

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité du fait de la présence de nombreux espaces verts. • Plusieurs sites sont classés ou inscrits au titre de la protection des sites naturels • Les espaces verts sont assez nombreux, qu'ils soient publics ou privés. • La qualité de l'eau de l'étang des Noës s'est améliorée. L'Étang constitue un réservoir de biodiversité, tant pour la faune et la flore autochtones, que pour les oiseaux migrateurs. 	<p>Le PADD fixe comme orientation : « affirmer l'environnement du Mesnil Saint Denis comme élément de richesse et d'identité ». Il s'agit ainsi de « préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue ».</p> <p>De ce fait, le PADD vise leur protection et leur maintien.</p>	<p>L'ensemble des espaces boisés, espaces paysagers et zones humides (rus et mares) sont identifiés sur le plan de zonage. Des espaces pour la remise en état des continuités écologiques sont également identifiés sur le plan de zonage.</p> <p>Par ailleurs, dans le règlement aucune construction n'est autorisée dans ces espaces (art.2) et sont préconisées des essences différentes suivant la nature de l'espace paysager (art.13)</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des terres agricoles est classé en zone agricole A et les principaux espaces naturels sont classés en zone naturelle N.</p>

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.

<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Un potentiel solaire et géothermique • Pas de potentiel éolien 	<p>Le PADD porte l'orientation d'inscription de la commune dans la transition énergétique en réduisant l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone, aussi bien pour les constructions nouvelles, que pour les constructions existantes.</p> <p>Le PADD affirme également la volonté d'orienter le territoire communal vers « un développement intégrant les principes du développement durable ».</p> <p>Il s'agit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales, • Favoriser la qualité de l'eau potable, • Accroître la capacité des réseaux d'assainissement, • Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, • Favoriser la gestion des ressources. 	<p>Ont été inscrites dans le règlement des mesures spécifiques pour faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.</p>

C - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1/ Rappel des objectifs démographiques

Le PADD fixe l'objectif démographique suivant : environ 8 100 habitants maximum à l'horizon des dix à quinze prochaines années, soit près de 1 500 habitants de plus qu'en 2012 (dernier chiffre officiel de la population connu à ce jour). Ce rythme de croissance démographique permet une bonne intégration des nouveaux habitants.

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

Le PLU entrera en vigueur en 2017. Le tableau ci-dessous présente une estimation du nombre d'habitants et du nombre de logements au regard des projets prévus dans le PLU:

POPULATION	LOGEMENTS
8 100 (<i>chiffres INSEE 2012 + estimation de la population</i>)	3 325 (<i>chiffre INSEE 2012 + 600 logements</i>)

Rappel des évolutions démographiques des dix dernières années :

En 2007, le parc de logements était de 2 510 résidences principales et le nombre d'habitants de 6 622, soit un taux de 2,64 personnes par logement. En 2012, le nombre de résidences principales est passé à 2 546 et le nombre d'habitants à 6 593, soit un taux d'occupation de 2,58 personnes par logement. Pour la commune du Mesnil Saint Denis, le calcul du point mort nous indique qu'il aurait été nécessaire de construire un nombre important de logements (147 logements) pour conserver une population de 6 622 habitants en 2012.

Néanmoins, il n'y a pas eu assez de logements réalisés sur la période 2007-2012 et le parc de résidences principales n'a que légèrement augmenté (+ 36 unités durant cette période). De ce fait, la population communale a diminué d'environ 30 personnes entre 2007 et 2012.

Pour l'avenir, on peut envisager, au vu de l'évolution du nombre moyen de personnes par logement, qu'il n'y aura plus de diminution à l'avenir, celui-ci ayant atteint son seuil « plancher » vers 2010. Cette observation est d'une part appuyée par le fait que la commune présente en majorité de grands logements alors que, par comparaison, le nombre moyen de personnes par logement est déjà relativement bas.

D'autre part, on note un accroissement du renouvellement de la population : c'est le cas notamment dans les ensembles résidentiels de Champmesnil et des Résidences du Château, ainsi que du quartier résidentiel du Bois du Fay, puisque les ménages s'étant installés dans ces quartiers dès les années 1960 arrivent à l'âge de la retraite ou le sont déjà. Cette évolution du parcours familial entraîne aujourd'hui des départs, compensés généralement par des arrivées de ménages plus jeunes avec des enfants ou en âge d'en avoir.

3/ La production de logements prévue pour atteindre l'objectif démographique

Au regard du potentiel de construction de logements (entre 500 et 600 logements) (cf. diagnostic foncier), dix OAP sur onze sites de projet ont été définies et imposent une programmation de 462 à 526 logements réparties par site.

Récapitulatif des programmations de logements imposées dans les OAP par site :

- 180 logements (Foyer Sully) ;
- 50 à 60 logements (Centre-Bourg, logements répartis sur deux sites) ;
- 7 à 12 logements (Rodon) ;
- 10 à 12 logements (Mousseau) ;
- 52 logements (Auguste) ;
- 60 à 80 logements (Bois du Fay 1) ;
- 5 à 15 logements (Bois du Fay 2) ;
- 35 logements (Piscine) ;
- 70 à 80 logements dont 40 maximum sur le site à proximité du collège (Coulée verte)

A ceci s'ajoute environ **50 logements réalisés dans le diffus** soit 3 à 4 logements par an en moyenne.

Soit **512 à 576** nouveaux logements réalisés à l'échéance du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le dispositif réglementaire permettent :

- de réaliser l'ensemble des logements nécessaires au sein des zones UCB, UH et UR1,
- une évolution douce des quartiers résidentiels constitués par les zones UCB, UH, UR1, UR2, UR3 et UR4.

Le règlement des zones UCB, UH et UR permet une évolution douce des constructions existantes et la réalisation de nouvelles constructions bien intégrées dans les différents quartiers résidentiels

4/ Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain :

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont pris en compte de la manière suivante :

- o Pas de consommation d'espaces naturels
- o Peu de consommation d'espaces agricoles, un espace qui était défini comme site d'extension de l'urbanisation d'une surface de 3 hectares au plan de Parc du Parc Naturel Régional sera conservé comme site d'enjeux à long terme pour les générations futures.
- O La quasi-totalité des nouveaux logements sera réalisée au sein de onze sites identifiés dans l'enveloppe urbaine du Mesnil Saint Denis, ils représentent une surface de l'ordre de 5 hectares.

D - La prise en compte des documents supra-communaux

Le PADD est compatible avec les différents documents supra communaux (SDRIF, SAGE, PDUIF, SRCE ; SDADEY, Plan de Parc de la Haute Vallée de Chevreuse).

LE SDRIF :

Selon le SDRIF, l'ensemble de la zone urbaine hormis les hameaux de Rodon et du Mousseau est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

- La densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 est de 14,5 logements/ha*

* ce rapport est mesuré entre le parc total de logements en 2012 (2 725 logements- source INSEE 2012) et la surface totale des zones d'habitat en 2013 (187,6 hectares source IAU Ile de France+ cadastre)

- avec une augmentation de 15% minimale de la densité minimale moyenne des espaces d'habitat, elle devra être de 16,6 logements/ha

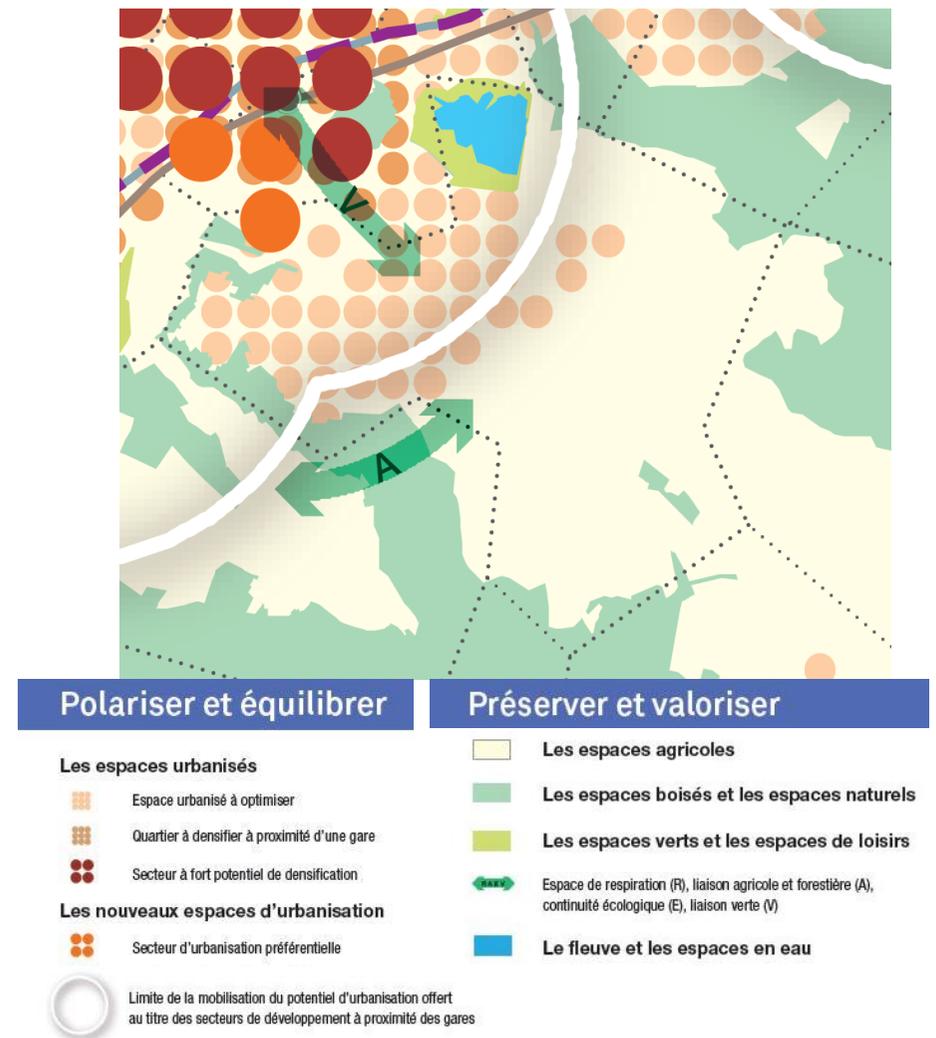
- Des orientations sur l'évolution urbaine de chaque quartier devront être fixées afin de répondre à l'objectif global de densification à l'échelle de la commune.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : au regard des perspectives de construction de logements retenues soit environ 600 logements répartis sur l'ensemble du territoire avec :

- entre 450 et 550 logements réalisés sur les onze sites de projets qui font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- environ 50 logements réalisés en diffus à l'horizon du PLU ;

La densité des espaces d'habitat sera comprise entre 17,1 et 17,27, ce qui est conforme aux orientations du SDRIF. Par ailleurs, une des orientations du PADD vise à définir des possibilités d'évolution qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier. Cette évolution sera modérée compte-tenu de l'effort de construction de logements programmés sur les sites de projet, tous situés au sein de l'enveloppe urbaine.



- La densité humaine sur la ville est de 36,6**.

** ce rapport est mesuré entre la population (6 593 habitants au 1er janvier 2014) et le nombre d'emplois (1 391 source INSEE 2011) divisé par la surface des espaces urbanisés (217,9 hectares source IAU, Ile de France).

- avec une augmentation de 15% minimale de la densité humaine, elle devra être de 42.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : au regard des perspectives démographiques retenues soit environ 1 500 nouveaux habitants avec un maintien du nombre d'emplois sur le territoire, la densité humaine sera de 43,5, ce qui est conforme aux orientations du SDRIF.

Selon le SDRIF, un secteur préférentiel de densification est situé entre le territoire de La Verrière et du Mesnil Saint Denis

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : il semble concerner le projet des Bécannes sur le territoire de La Verrière et non celui du Mesnil. En conséquence, ce secteur est conservé dans le PLU comme zone agricole.

- Des espaces boisés situés au sud du territoire sont à préserver. Il s'agit de boisements sur les coteaux ainsi que de bois isolés sur le plateau agricole (vert foncé). Par ailleurs, les lisières des massifs de plus de 100 hectares devront être protégées.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : les espaces boisés identifiés dans le SDRIF sont préservés dans le PADD et inscrits en espaces boisés classés. Par ailleurs, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors site urbain constitué sont protégées dans le PLU puisqu'elles sont inconstructibles et identifiées sur le document graphique réglementaire du PLU, en site urbain constitué une bande de 15 mètres est identifiée sur le plan de zonage en zone UR4 du Bois du Fay.

Le quartier du Bois du Fay (UR4) est bien un site urbain constitué depuis 1960 puis plus largement dans les années 1970. Il constitue l'un des premiers quartiers résidentiels de la ville présentant un environnement boisé. Le plan de parc du PNR caractérise de même ce quartier en ensemble urbain.



- Le SDRIF identifie des espaces de loisirs à préserver sur le pourtour de l'Étang des Noës (vert clair).

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : le PADD identifie le pourtour de l'Étang des Noës comme réservoir de biodiversité à protéger. L'Étang des Noës et son pourtour sont classés dans le document graphique réglementaire du PLU comme espace à préserver pour motif écologique au titre de l'article L.151-23.

- Les espaces agricoles du territoire sont identifiés comme espaces agricoles à préserver.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : une des orientations du PADD vise la protection des espaces agricoles. En conséquence, les zones agricoles sont classées en zone (A).

- Une liaison verte à maintenir dans la zone urbaine. Cette liaison verte correspond à la « coulée verte » qui traverse la zone urbaine. Sa localisation semble indicative.

- Une liaison agricole et forestière à préserver entre les deux principaux espaces agricoles de Lévis-Saint-Nom et Le Mesnil Saint Denis, en passant par le vallon de Pommeret et le coteau boisé.

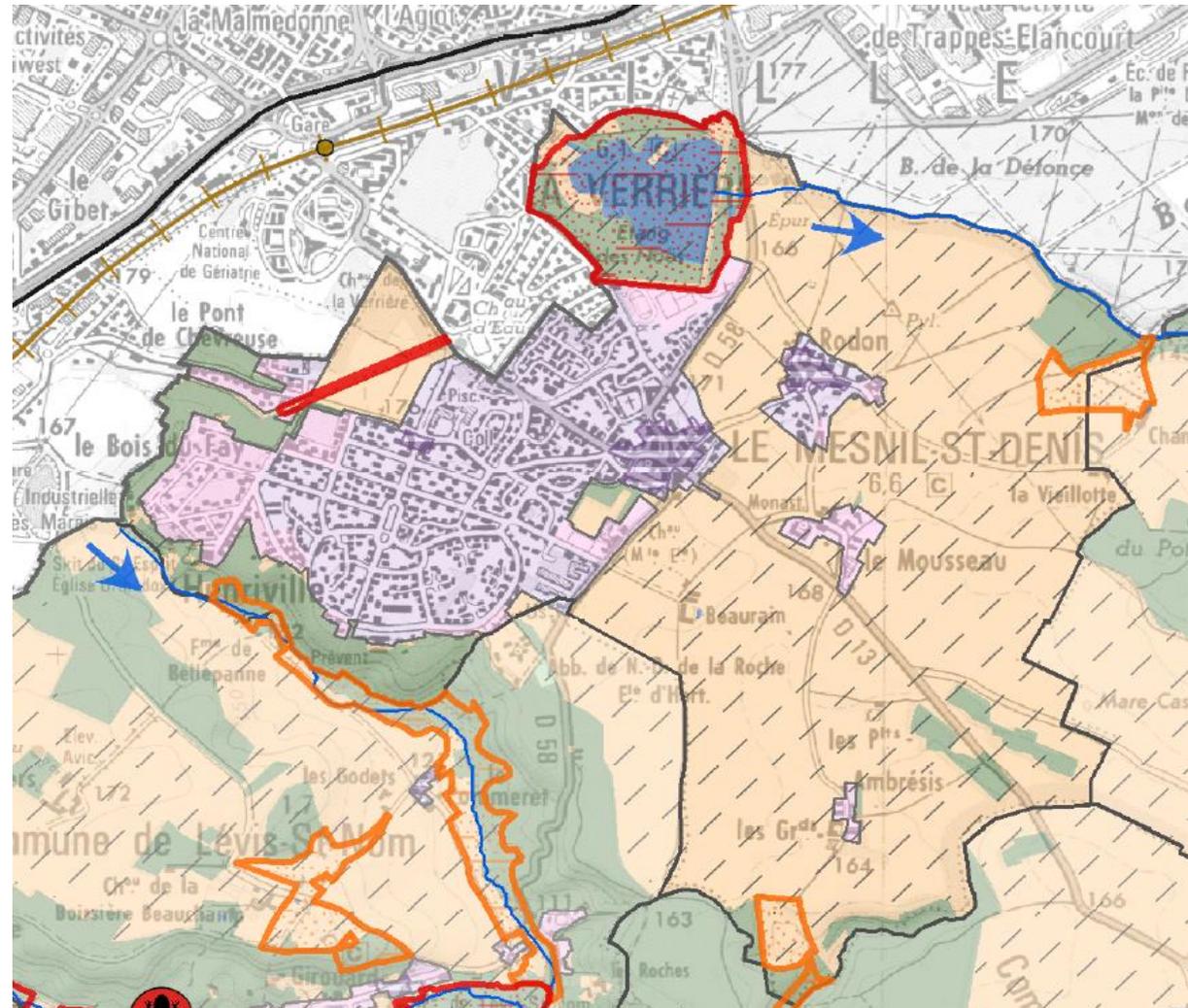
PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : la liaison verte en zone urbaine sur la coulée verte et la liaison agricole et forestière sont identifiées comme corridors écologiques au titre de l'article L.151-23.

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le Parc englobe 51 communes (43 dans les Yvelines et 8 dans l'Essonne). Il représente actuellement 109 000 habitants et 63 321 hectares. Une nouvelle Charte a été signée par les 51 communes du Parc en 2011. Cette charte vise la mise en application des grands objectifs du Parc :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien ;
- Un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques ;
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle urbaine et rurale ;
- Un développement économique et social durable ;
- Être innovants ensemble.

-  Sites de biodiversité remarquable
-  Zones d'intérêt écologique à conforter
-  Enveloppes urbaines
-  Centres historiques de ville, village et bourg
-  Espaces préférentiels de densification
-  Espaces urbains diffus et/ou sensibles



Extrait du plan de parc du PNR HVC

Dans la commune du Mesnil Saint Denis, le Parc identifie de nombreux enjeux environnementaux. La prise en compte du plan de Parc et des enjeux de la charte du PNR dans le PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Orientations du PNR	Prise en compte dans le PLU
<p>Le PNR identifie, à l'échelle du territoire, de grands ensembles forestiers et agricoles à préserver pour leur caractère écologique et paysager.</p> <p>Des sites de biodiversité remarquable sont identifiés sur les espaces de la rigole ainsi que sur l'étang des Noës et son pourtour.</p> <p>Trois zones d'intérêt écologique à conforter sont identifiées à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble du vallon du Pommeret au sud du territoire ; - un réservoir de biodiversité avec présence de chauves-souris à l'est du territoire ; - un réservoir de biodiversité au sud du territoire. <p>En termes de préservation de la trame bleue, le PNR vise une gestion écologique des plans d'eau et la préservation des cours d'eau à forts enjeux écologiques avec extension de leur linéaire.</p>	<p>Le PADD protège les espaces agricoles et naturels ainsi seule une extension de l'urbanisation est envisagée à long terme pour les besoins des générations futures, en face du collège et du Clos de Breteuil (sur une surface totale cumulée de 3 hectares). Cette extension de l'urbanisation est inscrite dans le Plan de Parc.</p> <p>Les sites de biodiversité remarquable, les zones d'intérêt écologique ainsi que les cours d'eau, mares et zones humides sont protégés par le dispositif réglementaire (zonage et règlement) au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les grandes étendues forestières, ainsi que l'ensemble du vallon du Pommeret au sud du territoire sont protégés par le zonage en zone naturelle N qui interdit tout type de construction en dehors des équipements collectifs compatibles avec le caractère naturel de la zone et les extensions très limitées des bâtiments à usage d'habitation.</p> <p>Les espaces agricoles sont préservés dans le PADD et classés en zone agricole (A) dans le zonage du PLU.</p> <p>Les corridors recensés au plan de Parc sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>À l'échelle des zones urbanisées du bourg et des hameaux du Mesnil Saint Denis, l'identification du bâti et des formes urbaines a abouti aux objectifs de « préservation des éléments patrimoniaux et d'unité architecturale des centres historiques des villes, villages et bourgs ». Les potentialités d'optimisation des secteurs urbanisés dans les bourgs historiques apparaissent limitées.</p>	<p>Trois OAP spécifiques sur la protection du patrimoine permettent d'assurer sa sauvegarde. Ces OAP (opposables) imposent de respecter l'architecture traditionnelle en cas d'intervention sur le bâti ou extension, en repérant les éléments de patrimoine remarquable par un relevé précis.</p> <p>Le dispositif réglementaire, et notamment l'article 11 vise également à prendre en compte le contexte patrimonial exceptionnel du centre bourg et des hameaux.</p> <p>Les sites de projet prévus dans le centre-bourg et les hameaux de Rodon et du Mousseau sont encadrés par des OAP spécifiques qui fixent des règles plus strictes concernant l'implantation et la hauteur des constructions.</p>
<p>Le plan de parc identifie également des secteurs de « densification des tissus urbains existants » tout en « veillant à ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs</p>	<p>Il n'y a pas d'extension urbaine sur les zones naturelles et agricoles hormis celle prévue au plan de Parc.</p>

<p>naturels et agricoles ». L'objectif est de conduire un « urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification ». En d'autres termes, il faut que les projets nouveaux d'urbanisation, soient réalisés à l'intérieur des emprises urbaines existantes et non pas en extension.</p>	<p>L'évolution des tissus urbains existants, desservis par les réseaux, les axes routiers, et en grande partie par les transports en commun est rendue possible par la mise en place de dix OAP sur onze sites de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le règlement sur les quartiers résidentiels permet une évolution douce des constructions. Les droits à construire théoriques issus de l'application de l'emprise au sol x hauteur maximale autorisée sont donc augmentés d'un minimum de 10 % par rapport à ceux issus du POS.</p>
---	---

LE SDADEY :

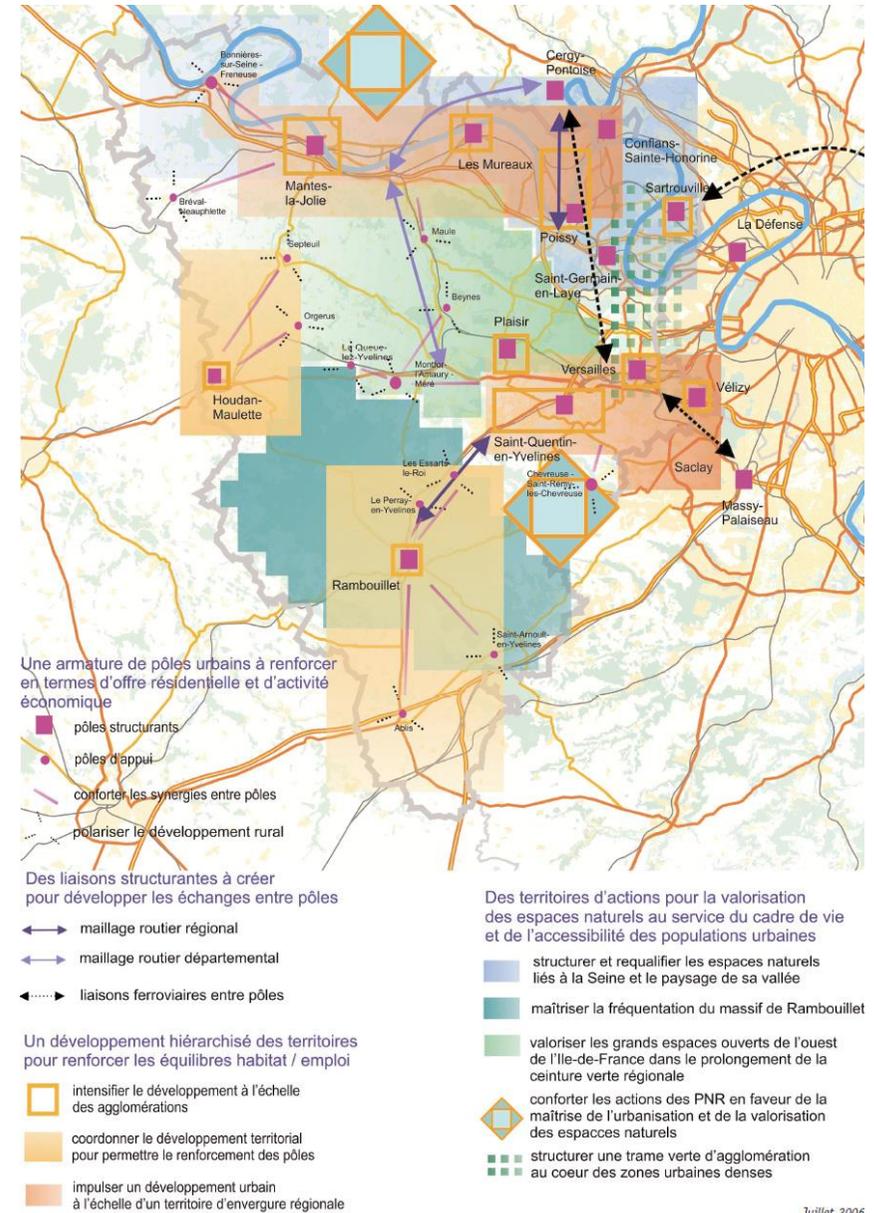
A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune du Mesnil Saint Denis, territoire d'interface entre la ville nouvelle et le PNR, le Schéma départemental poursuit plus précisément les orientations suivantes :

- Impulser un développement urbain à l'échelle d'un territoire d'envergure régionale
- Favoriser le développement conjugué de l'offre économique et résidentielle en privilégiant des formes urbaines limitant la consommation d'espace et en valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant
- Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles susceptibles d'être fragilisés par la progression des fronts urbains

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU : Les orientations du PADD qui concernent l'évolution de l'urbanisation et la valorisation du potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant, envisagée dans les années à venir s'inscrivent pleinement dans celles du SDADEY, à savoir une maîtrise de l'évolution des différents quartiers en optimisant les espaces urbains existants, puisque les nouvelles constructions prévues au sein des onze sites de projet sont entièrement situées au sein de l'enveloppe urbaine existante.

De plus, le PADD fixe des orientations sur le dynamisme économique notamment concernant les activités commerciales, les activités économiques et la pérennité des activités agricoles. En conséquence, les zones agricoles et les zones d'activités économiques ont été classées respectivement en zone A (agricole) et en zone UAE (Activités Économiques). Il a également été défini des axes de développement de la diversité commerciale au sein des quartiers.

Par ailleurs les entités naturelles, agricoles et paysagères du Mesnil Saint Denis sont préservées dans le cadre du PLU.



Juillet 2006

La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), du PCET Plan Climat Energie Territorial ainsi que des SDAGE et SAGE Orge-Yvette, du PDUIF sont expliqués dans le document « évaluation environnementale »

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

L'ensemble des OAP doivent participer à la traduction des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

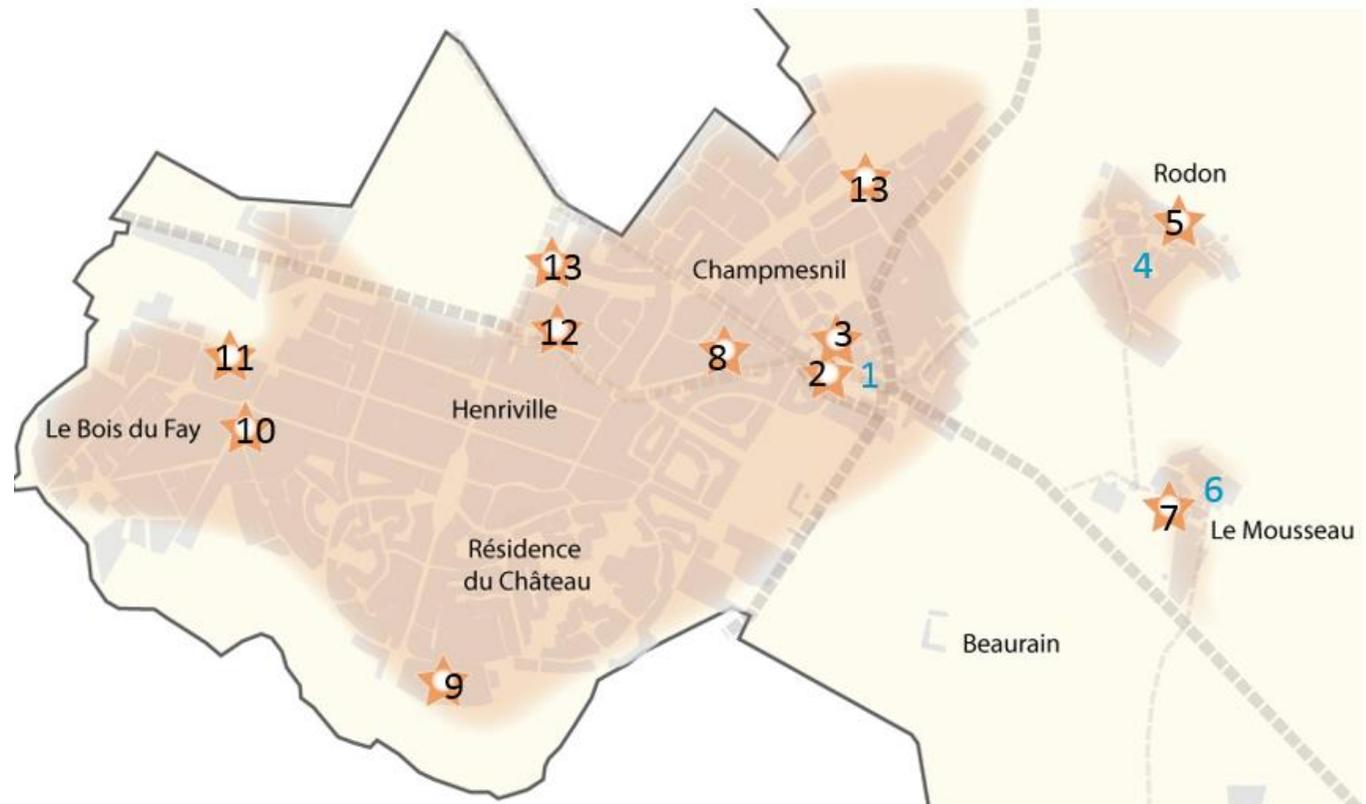
Treize OAP ont été définies sur le territoire du Mesnil-Saint-Denis. Trois OAP thématiques portent sur la protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager. Dix OAP portant sur onze sites de projet sont spatialisées sur des secteurs potentiellement mutables, identifiés notamment lors de l'élaboration du diagnostic. Ces sites présentent un caractère stratégique pour la réalisation et la diversification de l'offre de logements. Ces OAP sont par ailleurs issues d'un riche processus de concertation et d'échanges avec les habitants et les associations de la ville.

La réalisation de ces projets est prévue à différentes échéances :

- les OAP 3, 8, 9, 11, 12 et 13 en partie sont prévues à court ou moyen terme, dans la mesure où la maîtrise foncière des différents sites est publique ou para-publique.

- la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP 10 (Bois du Fay) est conditionnée par la reconstruction du groupe scolaire existant prévu sur un autre site (OAP 9). Sa réalisation est donc prévue à moyen terme.

- la temporalité de mise en œuvre des OAP 2, 5 et 7, dont la majorité des terrains appartiennent à des propriétaires privés, est difficile à évaluer.



1. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du Centre-bourg

Cette OAP permet de répondre à l'objectif de conservation et de mise en valeur des formes urbaines traditionnelles et du patrimoine bâti architectural, tout en apportant une réponse aux besoins en logements. Le bâti ancien, la trame viaire et les éléments ponctuels repérés tels que l'église ou certaines maisons constituent un ensemble patrimonial porteur d'une dimension historique et identitaire importante. L'identification de jardins, de mares ou de continuités écologiques permet d'assurer la protection et la mise en valeur de l'environnement naturel et urbain. Cela assure par ailleurs le maintien et la protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

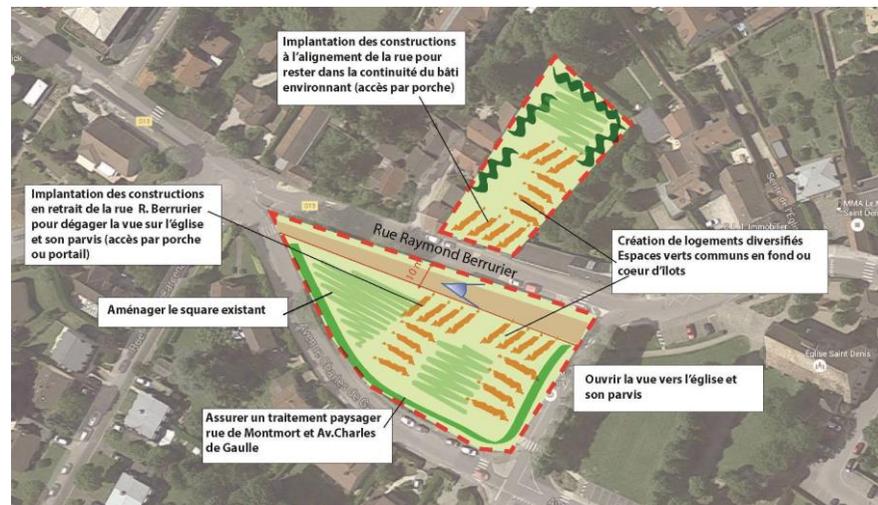


- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Ensemble patrimonial à protéger comprenant les constructions, les murs, porches et jardins potagers ou d'agrément |  | Trame viaire et placette |
|  | Bâti ancien |  | Église et maisons remarquables |
|  | Jardins et parc arboré |  | Continuité écologique et paysagère |
|  | Mare |  | Sites de projet pour l'accueil de nouveaux logements |

2/3. Évolution du Centre-bourg

Deux sites de projets ont été identifiés dans le centre-bourg, à proximité immédiate des commerces et services. Cela permet non seulement de répondre aux besoins de construction de logements mixtes (en accession à la propriété, en locatif privé et social), mais également d'assurer le dynamisme et l'attractivité économique du centre-bourg. En effet, la localisation de ces sites de projet à proximité des commerces et services doit favoriser la pérennisation du tissu commercial existant, par l'apport d'une population nouvelle.

Plusieurs orientations vise à mettre en valeur le cadre paysager notamment l'aménagement du square existant, le dégagement de vues vers l'église avec la mise en place d'un retrait obligatoire de 10 m minimum entre la rue et les nouvelles constructions et le traitement paysager en front des rues adjacentes.



4. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau de Rodon

L'objectif est de conserver son aspect patrimonial et paysager. Cette OAP permet la mise en œuvre de cet objectif, à travers la préservation de multiples éléments de patrimoine tels que le bâti ancien, les cours, la trame viaire, les éléments du petit patrimoine (murs, croix...).

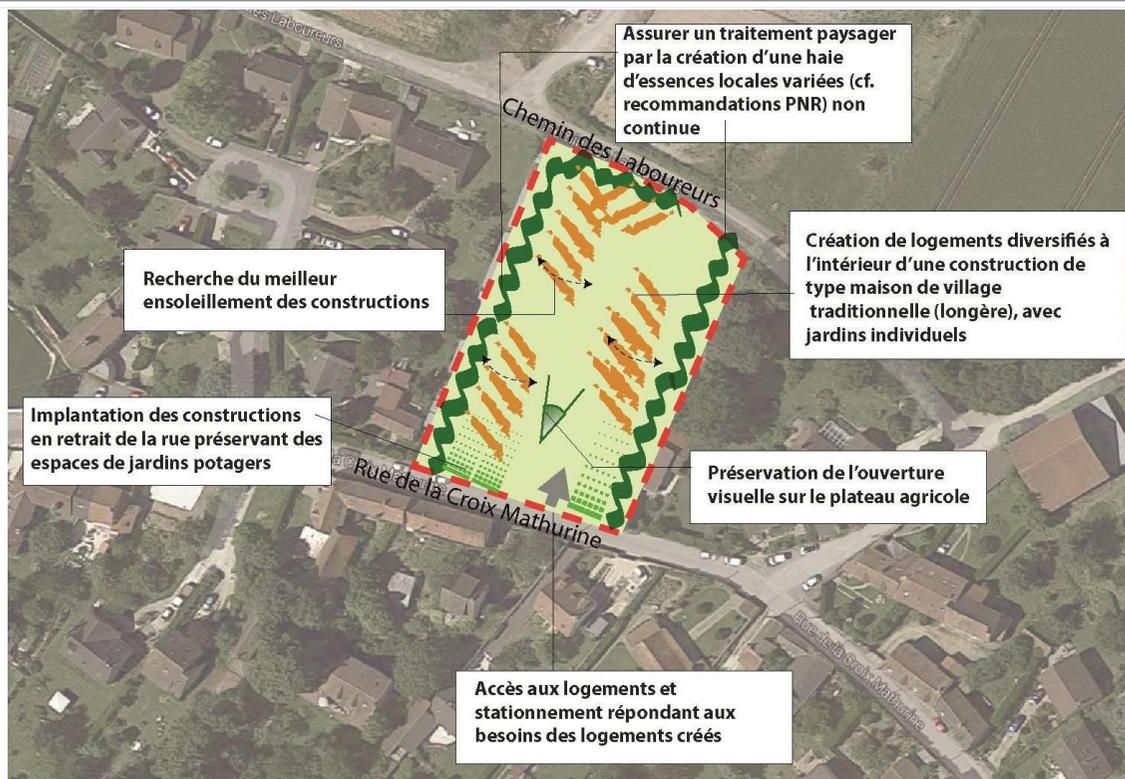
Par ailleurs, est également identifié un site de projet pour l'accueil de nouveaux logements, au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, permettant ainsi de limiter l'étalement urbain tout en répondant à un besoin de nouveaux logements.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Ensemble patrimonial à protéger comprenant les constructions, les murs, porches et jardins potagers ou d'agrément |  | Trame viaire et placette |
|  | Bâti ancien |  | Cours |
|  | Jardins |  | Croix |
|  | Mare |  | Murs en pierre |
| | |  | Site de projet pour l'accueil de nouveaux logements |

5. Le site de projet dans le hameau de Rodon

Ce site d'une superficie de 3 500 m² permet la réalisation d'un programme de logements sociaux. La définition d'une OAP assure la préservation du caractère rural, patrimonial et environnemental du hameau. Les choix en matière d'implantation, d'architecture, d'orientation des constructions et de traitement paysager des abords du site doivent garantir la qualité et une bonne insertion du projet dans le hameau et dans le paysage en général notamment en lisière du plateau agricole.



6. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau du Mousseau

Le hameau du Mousseau est compris dans le périmètre du site inscrit de la vallée de Chevreuse. L'objectif est de conserver leur aspect patrimonial et paysager dans leur ensemble. Cette OAP permet la mise en œuvre de cet objectif, à travers la préservation de multiples éléments de patrimoine tels que le bâti ancien, la trame viaire, les éléments du petit patrimoine (murs en pierre, croix...).

Par ailleurs, est également identifié un site de projet pour l'accueil de nouveaux logements, au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, permettant ainsi de limiter l'étalement urbain tout en répondant à un besoin de nouveaux logements.



Ensemble patrimonial à protéger comprenant les constructions, les murs, porches, les jardins



Bâti ancien



Jardins et espaces boisés



Trame viaire et placette



Fort-Manoir, chapelle, croix



Murs en pierre



Site de projet pour l'accueil de nouveaux logements

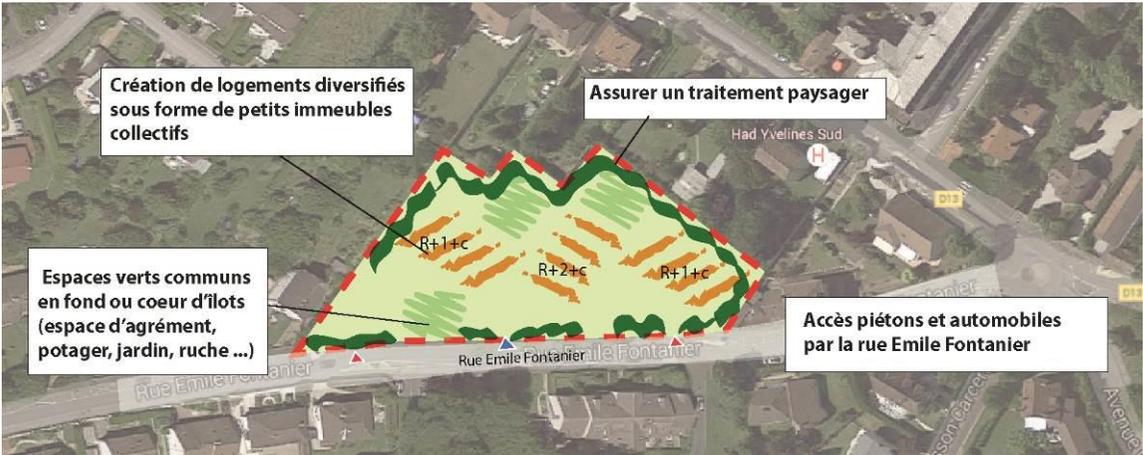
7. Le site de projet dans le hameau du Mousseau

Ce site d'une superficie de 5 200 m² permet la réalisation d'un programme de logements bien intégrés dans le hameau du Mousseau. La définition d'une OAP assure la préservation du caractère rural, patrimonial et environnemental du hameau qui se trouve en site inscrit de la vallée de Chevreuse. Les choix en matière d'implantation, d'architecture et d'orientation doivent garantir la qualité et une bonne insertion du projet dans le hameau. Les transitions avec l'environnement, visuelles ou physiques, devront être soignées par la préservation de vues (vers le plateau agricole, vers le clocher du Fort Manoir), et un traitement paysager avec la création de haies d'essences locales variées.



8. Le secteur Auguste, dit de l'ancien marché

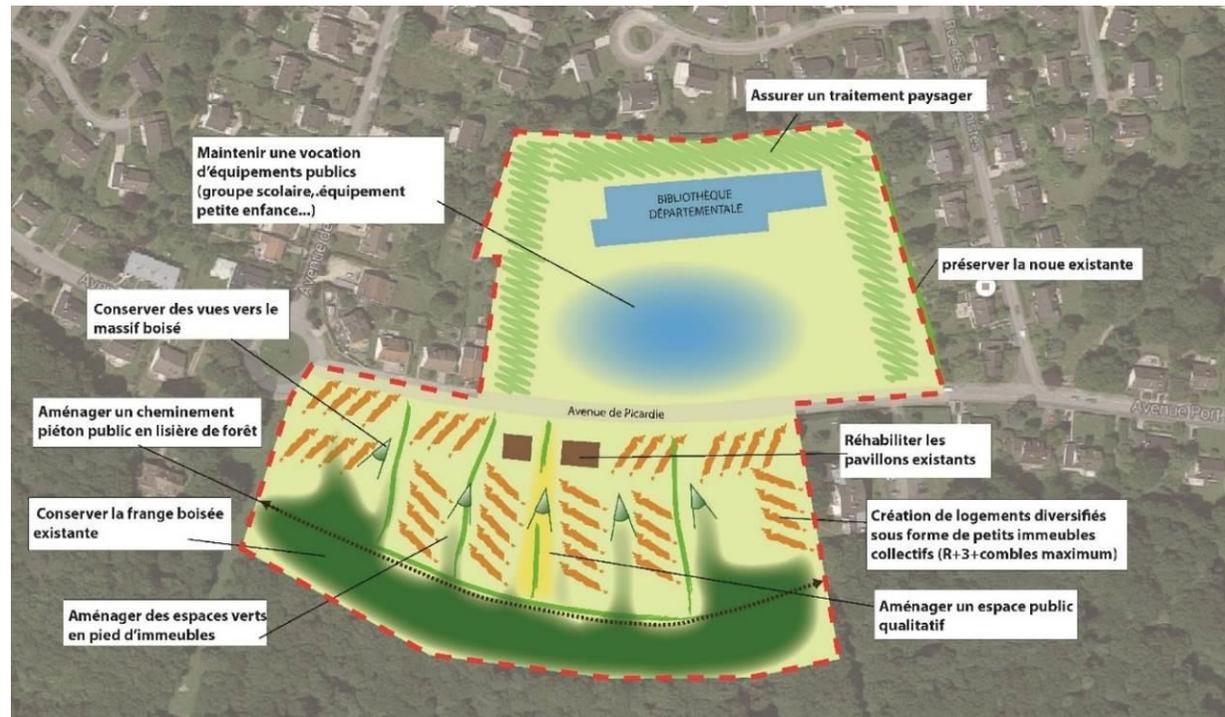
Ce projet permet de réaliser un nouveau programme de logements sociaux, et de répondre aux besoins de diversification et d'augmentation du parc de logements sociaux. L'implantation future des bâtiments, en retrait de la rue et des limites séparatives, les traitements architecturaux et paysagers, doivent contribuer à une insertion qualitative dans l'environnement urbain, et la valorisation du paysage urbain.



9. Secteur du Foyer Sully

Cette OAP porte sur la réalisation d'un programme de logements, bien intégrés dans le quartier, répondant au besoin de construction de logements, et porte sur la conservation d'un secteur d'équipements collectifs en vis-à-vis de l'avenue de Picardie. Cela répond à l'objectif de maintien de l'offre en équipements.

La dimension environnementale et paysagère est forte dans ce projet. Un traitement paysager qualitatif est prévu sur les lisières avec le massif boisé, sur les espaces verts communs et aux abords du secteur d'équipements, assurant ainsi une transition douce avec les quartiers résidentiels alentours.



10. Le secteur du groupe scolaire du Bois du Fay

Il est prévu sur ce site d'1,5 ha, dont 4 000 m² d'espaces verts existants, la réalisation d'un nouveau programme de logements. Sa mise en œuvre est conditionnée par le déplacement du groupe scolaire actuel sur un autre secteur de la ville.

La conservation d'une salle multi-activités est prévue. Des accès piétons et vélos sont envisagés favorisant ainsi une utilisation accrue des modes de transports alternatifs à l'automobile, et une meilleure maîtrise des flux de circulation.

Une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts et des transitions paysagères.



11. Le secteur du Bois du Fay

Cette OAP vise à la réalisation d'un nouveau programme de logements, bien intégrés dans le quartier. La dimension environnementale et paysagère est présente notamment le traitement des lisières entre la zone urbanisée et le massif boisé avec la mise en place d'une bande inconstructible de 15 m minimum et la réalisation d'un cœur d'îlot vert.



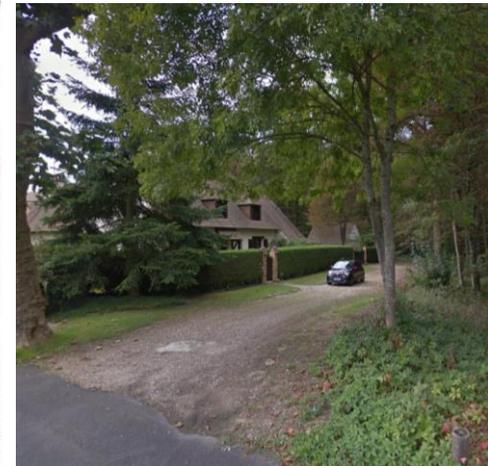
Justifications complémentaires liées au choix du site à l'intérieur de la zone urbaine

Il s'agit d'un espace inscrit dans la zone urbaine du quartier du Bois du Fay puisqu'il est bordé des trois côtés par de l'urbanisation. Par ailleurs, une voie d'accès automobile aux habitations (cf. la photographie prise depuis l'avenue de Bonnelle) sépare le massif boisé du site de projet.

Ce site appartenant à la collectivité est occupé par une friche, non entretenue et sur lequel des arbres ont poussé naturellement, il n'est pas inscrit dans les limites du massif boisé de plus de 100 hectares.

De plus, cet espace était inscrit en zone urbaine dans le POS et est classé dans le plan de parc comme espace urbain, ce qui garantit sa légitimité.

Extrait du plan de Parc du PNR HVC



12. Le secteur de la piscine

- Cette OAP vise à la réalisation d'un nouveau programme de logements sur un site d'une superficie de 2 200 m², bien intégrés dans le quartier. La dimension environnementale et paysagère est présente dans ce projet par le soin apporté au traitement de l'accroche du projet avec l'espace public (par exemple par des plantations d'arbres...), la conservation d'une part d'espaces de pleine terre à hauteur de 25% de l'unité foncière, la conservation de l'alignement d'arbres existant. Par ailleurs, un accès à la piscine sera maintenu, assurant une bonne desserte.



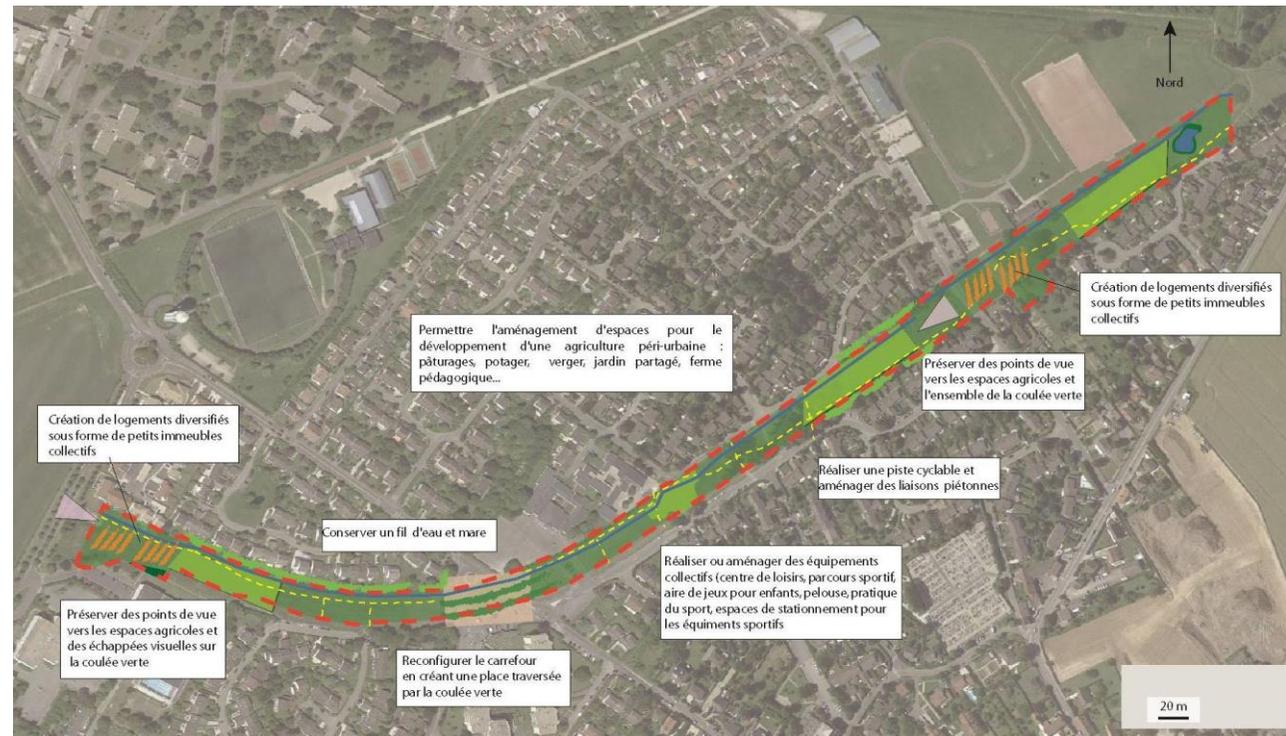
13. La coulée verte

Ce projet répond au double enjeu de développement des circulations actives et de maintien de la biodiversité

Il porte sur la réalisation d'un aménagement mixte sur l'ensemble du linéaire de la coulée verte, avec la réalisation de deux programmes d'environ 40 logements chacun. Cette OAP comporte une forte dimension environnementale et permet la préservation et la mise en valeur d'une continuité écologique y compris sur les sites de construction de logement reliant le vallon du Pommeret à l'Étang des Noës. La trame verte est renforcée à travers l'aménagement d'espaces dédiés au développement d'une agriculture périurbaine. La trame bleue a également sa place avec la conservation d'un fil d'eau et d'une mare.

Des points de vue vers le lointain paysage sont préservés et apporteront une certaine qualité paysagère.

Enfin la réalisation d'une piste cyclable et de liaisons piétonnes, vont favoriser l'utilisation de modes actifs de transport alternatifs à la voiture.



MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme du Mesnil Saint Denis ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son projet tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ». Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales :

- La valorisation de l'identité du centre-bourg, des hameaux et des quartiers résidentiels
- Le maintien d'un certain dynamisme
- La pérennisation de l'activité agricole

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, Grenelle...

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments. Les règles d'urbanisme s'articulent avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel, le plan de Parc et la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 4 catégories de zones :

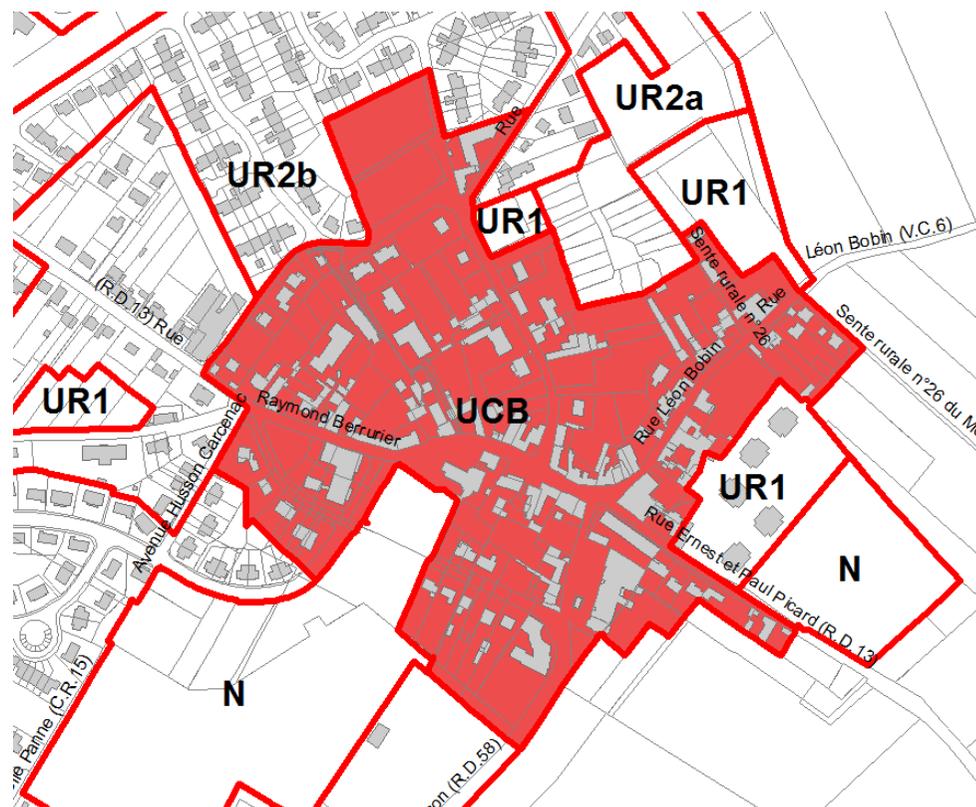
- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles (N)

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

1. La zone Centre-Bourg : UCB

La zone **UCB** correspond au centre bourg.

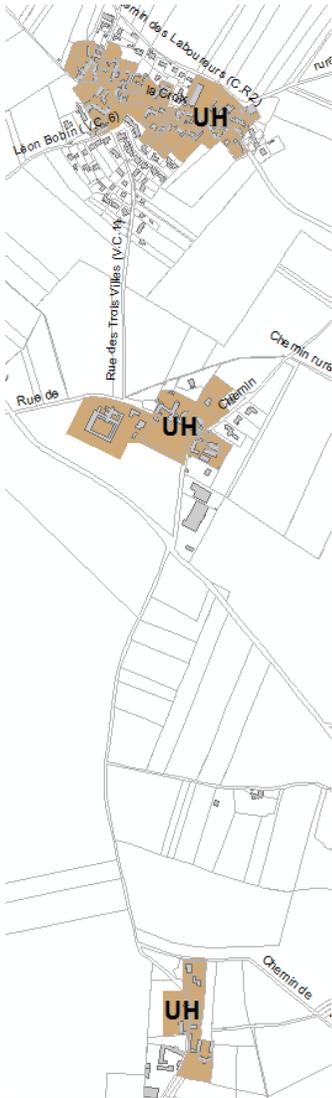
Les limites du centre-bourg ont été définies en fonction des formes urbaines (tissu ancien), et des fonctions présentes (commerces, équipements, services...).



2. La zone des hameaux : UH

La zone **UH** correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis.

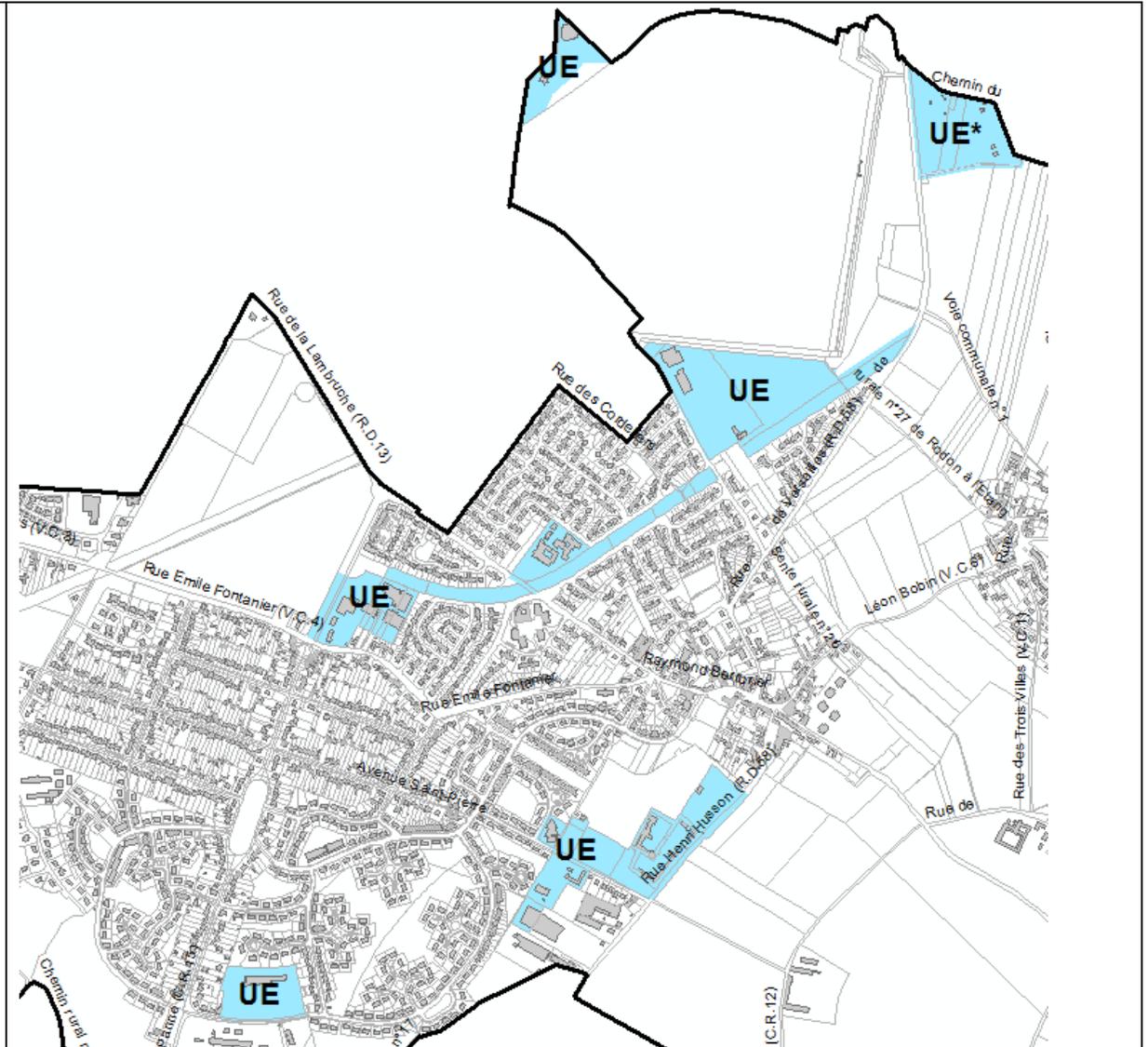
La délimitation de la zone UH tient compte des caractéristiques urbaines et patrimoniales des hameaux. Les parties plus récentes des hameaux notamment l'habitat pavillonnaire sont classées en zone UR3 ou UR4 suivant leur densité et leur compatibilité avec le plan de parc.



5. La zone accueillant les principaux équipements : UE

La zone **UE** correspond aux principaux secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc. Un secteur **UE*** correspond à la station d'épuration et à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La délimitation des zones tient compte des limites cadastrales des équipements existants et des projets prévus notamment dans l'OAP foyer Sully et coulée verte en matière d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

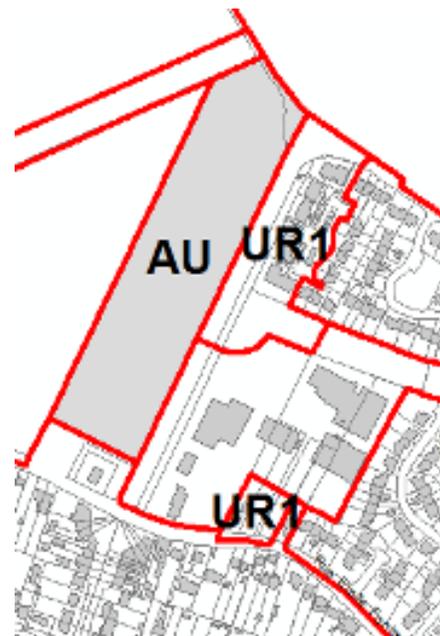


6. La zone d'urbanisation future à long terme: AU stricte

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future. Elle ne dispose pas des équipements d'infrastructure suffisants pour être urbanisée. Elle est réservée à une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone st actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sa délimitation correspond à l'extension comprise dans l'enveloppe urbaine du plan de Parc.



9. Superficie des zones

	<i>Zones du PLU</i>	<i>Superficie</i>	<i>Pourcentage</i>
ZONES URBAINES	UCB	13	5,4 %
	UH	11	4,7 %
	UR1	11,9	5 %
	UR2	88,9	37 %
	UR3	55,9	23,4 %
	UR4	22	9,3 %
	UAE	6,4	2,6 %
	UE	30	12,6 %
Sous total		239,1	
ZONES NON OUVERTES A L'URBANISATION	AU	3,2	
Sous total		3,2	
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	A	491,1	
	A*	1,8	
	N	168,4	
	N*	4	
Sous total		665,3	
TOTAL		907,6	

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES RÈGLES D'URBANISME INSTITUÉES PAR LE PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des Orientations d'Aménagement et de Programmation d'autre part.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

A - Les dispositions communes aux différentes zones

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET RÉGLEMENTATION DES ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings.

- Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées en tenant compte des caractéristiques des voies, du nombre de logements desservis... Pour ne pas multiplier les accès, un seul accès est autorisé sauf impératifs technique ou de sécurité ;
- l'accès à la parcelle est normé (largeur minimale de 3 mètres pour le portail) afin de garantir un accès aisé et sécurisé à la parcelle. Par ailleurs, afin de ne pas multiplier les accès, un seul portail et accès piéton est autorisé ;
- les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur la parcelle doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir.

L'objectif est de garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les besoins induits par les futures constructions dans un objectif de sécurité et de confort des nouveaux habitants.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. L'objectif est aussi de garantir la présence de réseaux suffisants pour répondre aux besoins induits par les futures constructions dans un objectif de sécurité et de confort des nouveaux habitants.

- le réseau d'eaux usées : les dispositions sont différentes si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif ou non. Dans le premier cas, le branchement au réseau est obligatoire, dans le second cas, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
- le réseau d'eaux pluviales : la recherche de la notion de zéro rejet dans le réseau public est privilégiée. Néanmoins compte-tenu de la nature du sol argileux du Mesnil Saint Denis et de la présence d'anciennes carrières, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ne semble pas la solution la plus adéquate, aussi tous dispositifs permettant de limiter le rejet dans le réseau est privilégié. Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette et les recommandations de la Commission Locale de l'EAU (CLE).
- les autres réseaux : afin de garantir des conditions de desserte par les réseaux optimum, est recherché un raccordement au réseau en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions communes aux zones UCB et UH sont imposées afin de garantir le maintien des qualités esthétiques rurales du centre-bourg et des hameaux. L'écriture de l'article 11 est assez précise pour encadrer de manière stricte l'aspect extérieur des constructions. Est expressément visée la qualité des constructions nouvelles, des extensions, des clôtures avec l'objectif de rester dans la typologie de l'architecture du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

L'article 11 de la zone UR2 encadre de manière stricte les possibilités d'évolution notamment des clôtures et des extensions.

L'article 11 de la zone UR1, UR3 et UR4 laisse plus de souplesse quant au style architectural.

L'article 11 de la zone UAE permet d'imposer un traitement qualitatif des façades et de la clôture notamment pour les secteurs d'activités à proximité du plateau agricole et du massif forestier.

Par ailleurs, est précisé dans le règlement, un renvoi systématique aux prescriptions du Parc Naturel Régional qui sont annexées au règlement sur les façades, les toitures, les matériaux, les coloris des façades, menuiseries et ferronneries...

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction afin d'éviter un stationnement supplémentaire sur les voies publiques. Les règles mises en places sont compatibles avec les objectifs du Plan Local de Déplacements d'Île de France (PDUIF) et permettent de répondre de manière satisfaisante aux besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, équipements).

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos conformément au Code de la Construction et de l'habitation et aux recommandations du PDUIF et pour les deux roues motorisés.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et protéger les espaces végétalisés dans les différents quartiers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols et des continuités écologiques inscrites dans le plan de zonage. De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air. Par ailleurs, les recommandations du Parc Naturel Régional concernant les essences d'arbres ou d'arbustes à privilégier sont annexées dans le règlement.

Zones du PLU	UCB	UH	UR1	UR2	UR3	UR4	UAE
Article 13 Plantations : Pourcentage de la surface de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre	Proportion progressive suivant la taille de l'unité foncière : Pour les premiers 200 m ² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 10 %, Pour les m ² compris au-delà de 200 m ² et jusqu'à 400 m ² , le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 30 %, Pour les m ² au-delà de 400 m ² , le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 50 %	Proportion progressive suivant la taille de la parcelle : Pour les premiers 200 m ² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 20 %, Pour les m ² compris au-delà de 200 m ² et jusqu'à 400 m ² , le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 40 %, Pour les m ² au-delà de 400 m ² , le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 60 %.	30 % sauf disposition différente indiquée dans les OAP	30 %	40 %	50 %	30 %
Justifications	Une proportion progressive d'espaces verts de pleine terre suivant la taille de la parcelle est adaptée pour le centre-bourg et les hameaux car : - la taille des parcelles est très variée (de 100 m ² à plus de 1000 m ²), une règle identique pour l'ensemble des parcelles serait trop exigeante pour les petites parcelles et trop laxiste pour les grandes parcelles ; - les caractéristiques historiques du parcellaire et du bâti (parcelle en lanière, étroite, présence de grands jardins potagers, bâti occupant une emprise au sol importante...), génèrent des situations diverses, cette règle permet de garantir une proportion d'espaces verts adaptée à un grand nombre de cas.		Ces proportions sont suffisantes et adaptées aux caractéristiques des quartiers pour assurer le maintien d'espaces verts et éviter une trop grande imperméabilisation des sols. Par ailleurs, dans les zones UR3 et UR4, la proportion d'espaces verts de pleine terres est plus importantes pour garantir le maintien de cœurs d'îlots verts servant de réservoirs de biodiversité garantissant la préservation et la remise en état de continuités écologiques. La proportion d'espaces verts imposée en zone d'activités économiques permet également d'aménager ou réaménager les espaces libres, en espaces paysagers non affectés aux espaces de stationnement.				

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toutes les zones :

« 15-1 - Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/sud est privilégiée à l'orientation Est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15-2 - Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. »

Les normes techniques imposées aux constructions RT 2012 sont déjà contraignantes en matière de performance énergétique. Des recommandations sur l'implantation des constructions et des surfaces vitrées sont inscrites afin d'inciter les constructeurs et aménageurs à rationaliser l'implantation des surfaces vitrées des constructions, des clôtures et des plantations par rapport au soleil et aux couloirs de vents.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

« En zone UCB et UR1 : les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit. » Cette disposition a été inscrite afin d'assurer la mise en œuvre de l'orientation du PADD concernant le développement du réseau de télécommunication numérique.

B - Les règles spécifiques à chaque zone

Zone UCB

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Implantation autorisée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, marges de retrait de 2 mètres minimum et continuité bâtie ou clôture assurée à l'alignement.	La zone UCB correspond centre bourg ancien, avec une forte dimension patrimoniale. L'obligation d'alignement, qui existait déjà dans le POS est maintenue de manière à respecter l'identité de ce tissu traditionnel. Toutefois des possibilités de retrait existent pour assurer une continuité avec d'autres constructions voisines déjà en retrait.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une limite ou 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, distance comptée par rapport à la façade jusqu'à la limite séparative : retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L=H/2$) ; minimum de 4 m pour les façades comportant des ouvertures créant des vues ou 2,5 m s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues. Implantation en retrait de minimum 8 m en fond de parcelle.	Le règlement autorise une implantation sur une ou deux limites séparatives latérales. Cette mesure a pour objectif de : <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une certaine densité et la constitution d'un front bâti de manière à affirmer les espaces de centralité - Respecter l'organisation du tissu ancien et traditionnel de centre bourg Toutefois, l'implantation en retrait est imposée sur les limites de fond de parcelle afin de préserver des espaces de jardin en cœur d'îlot. La règle de retrait (2,5 m / 4 m / 8 m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre ancien, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité.
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La marge de retrait imposée est de minimum 5 m en cas d'absence de vues ou 8 m en cas de présence de vues.	Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre bourg où il existe de nombreuses maisons de ville implantées à proximité les unes des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis (notamment en cas de division parcellaire après construction).

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol dégressive et cumulative Pour les premiers 200 m ² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 80 %, Pour les m ² compris au-delà de 200 m ² et jusqu'à 400 m ² , l'emprise est de 50 %, Pour les m ² au-delà de 400 m ² , l'emprise est de 20 %.	Cette règle se justifie par la prise en compte du tissu urbain de centre bourg du Mesnil Saint Denis où il existe de petites parcelles fortement occupées par du bâti.
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	10,5 m au faîtage (R+2 ou R+1+Combles)	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone UCB. Le règlement permet donc une harmonisation avec l'existant. La hauteur des constructions prévues dans les OAP est légèrement plus basse.

Zone UH

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Implantation possible à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, marges de retrait de 2 mètres minimum et continuité bâtie ou clôture doit être assurée à l'alignement.	La zone UH correspond aux hameaux anciens de la commune. L'obligation d'alignement, qui existait déjà dans le POS y est donc maintenue de manière à respecter l'identité de ce tissu traditionnel. Toutefois des possibilités de retrait existent pour assurer une continuité avec d'autres constructions voisines déjà en retrait ou pour favoriser l'implantation en retrait des nouvelles constructions notamment à destination de logements.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation autorisée sur une limite ou 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, distance comptée par rapport à la façade jusqu'à la limite séparative : retrait minimum de 6 m pour façade comportant des ouvertures créant des vues ou 3 m s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues. Implantation en retrait de minimum 8m en fond de parcelle.	Le règlement autorise une implantation sur une ou deux limites séparatives latérales. Cette mesure a pour objectif de respecter l'organisation du tissu ancien et traditionnel des hameaux Toutefois, l'implantation en retrait est imposée sur les limites de fond de parcelle afin de préserver des espaces de jardin en cœur d'îlot. La règle de retrait (3 m ou 6 m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La marge de retrait imposée est de minimum 6 m en cas d'absence de vues ou 12 m en cas de présence de vues.	Cette règle est conforme au tissu traditionnel des hameaux où il existe de nombreuses maisons de village implantées à proximité les unes des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis (notamment en cas de division parcellaire après construction).

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art 9</p> <p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>Emprise au sol dégressive et cumulative</p> <p>Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 70 %,</p> <p>Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 40%,</p> <p>Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20%.</p>	<p>Cette règle se justifie par la prise en compte du tissu ancien des hameaux où il existe de petites parcelles fortement occupées par du bâti.</p>
<p>Art. 10</p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>9 m au faîtage (R+1+Combles)</p>	<p>Les hauteurs définies sont conformes aux hauteurs existantes au sein des hameaux. La hauteur des constructions prévues dans les OAP est légèrement plus basse et reste dans le gabarit des hameaux traditionnels.</p>

Zones UR

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>UR1 : Implantation en retrait de 5 m minimum sauf disposition différente mentionnée dans les OAP</p> <p>UR1s retrait de 2,5 mètres de la rue</p> <p>UR2 : Implantation en retrait à 5 m minimum.</p> <p>UR3 et UR4 : Implantation en retrait à 5 m minimum et dans une bande de 30m à partir de l’alignement des voies.</p>	<p>Les zones UR1 à UR4, l’implantation en retrait imposée est justifiée par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible que ce soit sous la forme des grands espaces verts des résidences d’habitat collectif ou des espaces de jardin des quartiers pavillonnaires. L’implantation en retrait permet en effet d’aménager une marge paysagère entre les façades et l’espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain. Ce retrait permet également de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle limitant ainsi d’engorger la voie publique.</p> <p>La marge de retrait a été définie de manière à respecter l’existant. En zone UR1 l’autorisation d’implantation à l’alignement s’explique dans la mesure où c’est en grande partie déjà le cas pour certaines résidences.</p>
<p>Art. 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>UR1 : Implantation sur les limites séparatives ou en retrait</p> <p>Marges de retrait égales à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres en cas de vues ; la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 m en cas d’absence de vues. Sauf disposition différente mentionnée dans les OAP</p> <p>UR2 : Implantation sur les limites séparatives ou en retrait</p> <p>Marges de retrait égales à la moitié de la hauteur de la façade ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres en cas de vues ; la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 2,5 m en cas d’absence de vues.</p>	<p>Le règlement de la zone UR1 autorise des constructions d’une certaine hauteur. Afin de limiter les nuisances (vues directes, pignons aveugles, etc.) pour les terrains voisins, la règle de retrait est proportionnelle à la hauteur, avec des retraits minimum à respecter.</p> <p>Les zones UR2 sont des zones entièrement bâties. Les constructions nouvelles seront très peu nombreuses, le règlement a été conçu comme un outil d’encadrement des évolutions du bâti existant : extensions Il permet une implantation sur les limites séparatives, conformément à ce qui existe aujourd’hui, mais également en retrait.</p> <p>Les marges de retrait sont très légèrement plus élevées en UR3 et UR4, pour respecter les caractéristiques de ces quartiers ou les parcelles sont de plus grandes</p>

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
	<p>UR3 et UR4 : Implantation en retrait pour les unités foncières de largeur >20m ; en retrait ou sur 1 limite pour les unités foncières de 14 à 20m de largeur ; en retrait, sur 1 ou 2 limites pour les unités foncières de largeur <14m.</p> <p>En cas de retrait, marges égales au moins à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 m par rapport aux limites séparatives latérales et 4 m par rapport aux autres limites en cas d'absence de vues 	<p>tailles et dont les largeurs de parcelle sont variées.</p> <p>Les règles sont strictes en UR3 et UR4 pour bien prendre en compte les spécificités des quartiers pavillonnaires. L'objectif du règlement mis en place au sein de cette zone est de permettre la réalisation de nouvelles constructions ou une évolution des constructions existantes dans le respect de l'existant. Il s'agit notamment de préserver des espaces de jardins, des cœurs d'îlots verts, des vues vers les jardins, en fond de parcelle.</p>
<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>UR1 : La marge de retrait imposée est de minimum 8 m en cas d'absence de vues ou 16 m en cas de présence de vues sauf disposition différente mentionnée dans les OAP</p> <p>UR2 : Pas de règle</p> <p>UR3 : La marge de retrait imposée est de minimum 8 m.</p> <p>UR4 : La marge de retrait imposée est de minimum 12 m.</p>	<p>Les marges de retrait sont importantes en UR1 (8 m et 16 m). Ces distances ont été introduites de manière à limiter les vis-à-vis dans une zone où les hauteurs autorisées sont plus importantes par rapport aux autres zones.</p> <p>En UR2, UR3 et UR4, l'objectif des distances de retrait est cohérent avec les dispositions de l'article 7 de manière à ce que les distances entre deux constructions sur une même parcelle soient identiques ou proches de celles fixées entre deux constructions sur des terrains voisins.</p>
<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>UR1 : 60 % de l'unité foncière (40% en UR1s)</p> <p>UR2a et copropriétés : maximum 30 m²</p> <p>UR2b : 50 % de plus par rapport à l'emprise bâtie existante</p> <p>UR2c : 30 % de plus par rapport à l'emprise bâtie existante</p> <p>UR3 : 40 % de l'unité foncière</p> <p>UR4 : 30% de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol a été définie par secteur en prenant en compte les caractéristiques de chaque quartier notamment les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie. L'objectif est aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir d'une infiltration des eaux à la parcelle.</p>

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 10</p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>UR1 : 9 m à l'égout ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.</p> <p>UR2 : surélévations interdites, 6m pour commerces, 4 m pour extensions, 3 m pour les annexes</p> <p>UR3 et UR4 : 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p>	<p>En UR1, la hauteur correspond à celle de la plupart des constructions existantes.</p> <p>En UR2, les surélévations sont interdites compte-tenu du caractère patrimonial des ensembles concernés et de la volonté de préserver l'harmonie générale d'ensemble des résidences.</p> <p>En UR3 et UR4, la hauteur maximale des constructions est identique à celle des constructions existantes. Cette hauteur permet l'aménagement de combles.</p>

Zone UAE

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Implantation en retrait de 5 m minimum.	Ces distances de retrait permettent un accès aux parcelles pour des véhicules imposants liés aux activités.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en retrait de 5 m minimum. En vis-à-vis d'une zone UR, la distance de retrait est portée à 10 mètres minimum	Ce retrait permet de limiter l'impact des bâtiments d'activités ou d'aménager des espaces extérieurs, nécessaires au bon fonctionnement des activités. Par ailleurs, afin de limiter les nuisances, une distance plus importante est prévue lorsque la construction à usage d'activités est située en limite avec une zone résidentielle.
Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation en retrait, marge égale au moins à 5 m.	La distance de retrait permet d'aménager des espaces suffisants autour des constructions nécessaires aux activités ou encore de préserver des espaces aérés entre les constructions.
Art 9 Emprise au sol des constructions	60 % de l'unité foncière	L'emprise au sol est assez importante pour permettre l'implantation de nouvelles activités ou assurer l'évolution des constructions existantes à usage d'activités (agrandissement, constructions annexes, etc.).
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	9,5 m au point le plus haut.	La hauteur maximale est adaptée pour l'accueil d'activités économiques.

Zone UE

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Implantation en retrait de 1 m minimum.	Les règles d'implantation sont souples pour faciliter la réalisation de tous types d'équipements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	12 m au point le plus haut.	La hauteur maximale est de 12 m est suffisante pour réaliser les équipements collectifs de toute nature.

Zone AU

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 et Art 7	Implantation en retrait de 4 et 5 m minimum.	Les règles de retrait imposées permettent de limiter l'impact des nouvelles constructions.

Zone agricole A

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Implantation en retrait de 10 m minimum des voies ou emprises publiques.	Ces implantations permettent de limiter l'impact visuel des constructions agricoles.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en retrait de 8 m minimum.	
Art 9 Emprise au sol des constructions	10 % de l'unité foncière	Cette emprise au sol est suffisante pour réaliser de nouvelles constructions agricoles.
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des logements d'habitation ne peut excéder la hauteur des constructions existantes. 12 m au faîtage pour les constructions agricoles.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions. Par ailleurs, une hauteur de 12 m permet la réalisation de nouvelles constructions.

Zone naturelle N

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Implantation en retrait de 10 m minimum des voies ou emprises publiques.	Ces marges de retrait permettent de limiter l'impact visuel des constructions.
Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en retrait de 8 m minimum.	
Art 9 Emprise au sol des constructions	30 % de l'unité foncière	Cette règle permet de limiter l'emprise au sol des constructions.
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des logements d'habitation ne peut excéder la hauteur des constructions existantes. 9 m au point le plus haut.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes.

C - Les outils complémentaires

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Un emplacement réservé est créé afin de permettre l'extension du groupe scolaire Champmesnil.

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVÉS DU PLU

N° de réserve	Objet	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Extension d'un groupe scolaire	4 520 m ²	Commune

2. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Des espaces boisés classés sont identifiés sur les espaces boisés situés :

- au nord de l'Étang des Nöes ;
- sur une partie de la résidence des Quatre Vents ;
- sur le parc du château ;
- sur les resserres situées à l'est du territoire ;
- sur la partie sud du parc du château du Grand Ambésis ;
- sur le vallon de l'Angoulême ;
- sur le massif du vallon du Pommeret ceinturant le quartier du Bois du Fay.

Ces espaces boisés doivent être préservés en tant que « bois » aussi, le classement en EBC est la protection la plus adaptée

3. Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares hors site urbain constitué et dans la zone UR4 du Bois du Fay en site urbain constitué sont identifiées sur le plan de zonage. Conformément au SDRIF, toute nouvelle construction est interdite hormis les constructions à usage agricole.

4. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. La procédure d'élaboration du PLU et le dispositif de concertation ont donné lieu à une approche détaillée du patrimoine mesnilois dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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.

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d’assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Pour les éléments bâtis, leur démolition est interdite (article 1 des zones concernées) hors cas exceptionnel par exemple la réalisation d’un accès dans un mur ancien en pierre protégé. Le PLU identifie un grand nombre d’éléments bâtis remarquables, à ce titre ils sont protégés pour leur valeur patrimonial.

Dénomination	illustrations
Ensemble remarquable du centre-bourg	
Ensemble remarquable du château du Mesnil	
Ensemble remarquable du Hameau de Rodon	

Dénomination	illustrations
Ensemble remarquable du Hameau du Mousseau	
Fort-Manoir et le couvent du Sacré-coeur	
Ferme du Petit Ambésis	

Dénomination	illustrations
Ensemble remarquable du Hameau du Grand Ambésis	
La ferme de Beaurain	
Les maisons de la Porte Henri IV	
Les résidences du Château	

Dénomination	illustrations
Les résidences de Champmesnil	
Le pont, la digue et la maison du gardien de l'étang des Nôes	
Skit du Saint-Esprit	
Mairie-Ecole	

Dénomination	illustrations
Église	
Château du Mesnil	
Maison d'ancien notable	

Dénomination	illustrations
Maison d'ancien notable	
Les différentes croix, monuments aux morts, monument de Notre Dame de la Salette	 
Chapelle	

Dénomination	illustrations
Maison	
Maison	
Maison	

Dénomination	illustrations
Maison	
Maison	
Maison	

Dénomination	illustrations
Maison rurale	

Dénomination	illustrations
Murs	

Le PLU identifie des espaces paysagers évolutifs sur des espaces de jardins d'agrément complémentaires aux constructions anciennes du centre-bourg et des hameaux ainsi que sur les installations sportives et sur une partie en friche de la zone agricole située à l'ouest du territoire. Ces espaces paysagers évolutifs permettent de préserver ces espaces tout en laissant la possibilité de réaliser des constructions annexes, des installations sportives ou des abris de jardin.

5. Les espaces pour le maintien ou la restauration de continuité écologique au titre de l'article L.151-23

Des espaces paysagers stricts, des espaces pour le maintien des continuités écologiques et des corridors écologiques sont identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de garantir le maintien ou la restauration de continuité écologique puisque toute construction est interdite à l'intérieur de ces espaces. Ils concernent l'étang des Nöes et ces abords, les espaces paysagers des hameaux, les prairies situées au sud du territoire près de l'Angoulême, les alignements d'arbres du Château, une partie des espaces verts de la ferme de Beurain, une partie des espaces boisés de la résidence des Quatre Vents, les espaces verts communs des résidences du Château, les espaces verts communs d'Henrville, les espaces verts communs de Champmesnil.

6. Les zones humides

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de l'étang des Nöes, des douves du château, des mares du Mandart, de Rodon et de Beurain, de celle située au nord-est du territoire et enfin de celles du Grand Ambésis. Le règlement interdit notamment tous travaux de comblements, remblaiements... de nature à dégrader la qualité hydrologique et écologique de la zone humide. Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide les aménagements devront être paysagés et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide. Ces mesures permettent d'assurer leur préservation.

7. Les sentiers à préserver

Des itinéraires de randonnée pédestre, équestre et cycle ainsi que les sentes et chemins ruraux sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme en vue de les préserver.

Rappel : 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.

8. La prise en compte des risques

Les risques de retrait-gonflement des argiles

La commune est soumise aux aléas liés au retrait gonflement des argiles.

- Le PLU mentionne dans son règlement, la présence du risque lié au retrait-gonflement des argiles et les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs concernés. Les zones concernées sont par ailleurs identifiées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, et une plaquette d'information y est également jointe.

Les risques concernant le transport des matières dangereuses :

Le Mesnil Saint Denis est concerné par le risque de transport de matières dangereuses, quatre canalisations de gaz haute pression traversent le territoire. Les zones de restriction d'occupation du sol sont repérées sur le plan de zonage et le règlement du PLU rappelle la réglementation en vigueur à l'intérieur des zones concernées.

Le risque des carrières souterraines

Le règlement indique que l'inspecteur général des Carrières devra être consulté pour tous travaux susceptibles d'être réalisés dans un site identifié comme secteur de carrière.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R123-2 du Code de l'urbanisme impose au rapport de présentation d' « exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». En effet, l'objectif de création de 500 à 600 logements et l'arrivée d'environ 1 500 habitants nouveaux auront des incidences sur l'environnement.

Par ailleurs, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal.

Incidences du PLU sur l'environnement naturel et la biodiversité

Les objectifs inscrits dans le PADD sont clairement orientés vers la protection des espaces naturels et de la biodiversité.

Ainsi, le premier chapitre vise à « maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés ». Le second chapitre permet d'assurer la « protection de l'environnement » et se décline en plusieurs orientations telles que « valoriser les paysages urbains et naturels », « préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue » [...].

Toutes les OAP ont été conçues en prenant en compte la philosophie générale du PADD, c'est-à-dire une protection environnementale et paysagère, écologique à travers la protection des jardins et cœurs d'îlots, et assurant l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions au milieu environnant.

L'OAP thématique n°1 : sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du centre-bourg définit des orientations telles que jardins potagers et mares participant à l'ambiance villageoise, une continuité paysagère entre le parc du Château et le parvis de l'église.

Les OAP n°2,3 sur l'évolution du centre bourg traduit des principes d'implantation des constructions qui laissent une place importante aux espaces verts communs en cœur d'îlots, ou encore le traitement paysager rue de Montmort et avenue Charles de Gaulle.

L'OAP thématique n°4 vise à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau de Rodon. Ainsi sont protégés des jardins potagers, cours et mare participant à l'ambiance rurale du hameau, permettant de préserver la trame verte et bleue.

Les OAP n°4 à 7 protègent les hameaux de Rodon et du Mousseau en conservant les jardins associés aux maisons. Le site de projet identifié dans le hameau de Rodon permet d'encadrer l'implantation des constructions pour protéger des interstices jardinés.

L'OAP n°8 sur le secteur Auguste inscrit comme orientations la réalisation d'espaces verts communs en fond ou cœur d'îlot avec espaces d'agrément, potagers, jardin, ruche... participant à maintenir la nature et la biodiversité en ville

L'OAP n°9 sur le Foyer Sully met en œuvre un principe de composition urbaine et paysagère intéressant puisque ce site de renouvellement urbain préserve l'ensemble du coteau forestier situé au sud. L'OAP prend en compte la présence du site classé de la vallée de Chevreuse ainsi que la présence d'un espace naturel sensible. Par ailleurs, l'implantation des constructions « en peigne » est favorable sur le plan de la biodiversité (ne fait pas obstacle à la faune et la flore) et au paysage.

L'OAP n°10 sur le groupe scolaire du Bois du Fay fixe comme orientation de conserver l'espace vert existant au sud du site d'une surface de 3 200 m² participant également au maintien de la nature en ville

Les OAP n°11 et 12 conservent une présence boisée en lisière de massif ou en conservant des alignements d'arbres existants.

L'OAP n°13 sur la coulée verte vise à répondre au double enjeu de développement des circulations douces et des modes actifs tout maintenant la biodiversité et son rôle de corridor écologique. La réalisation d'aménagements paysagers tels que pâturage, potager, verger, jardin partagé, noue, mare participe au développement de la biodiversité.

Néanmoins, certaines OAP ont un impact mitigé :

- l'OAP n°7 : Site de projet dans le hameau du Mousseau, d'une superficie de 5 200 m², est inclus dans le domaine de Fort Manoir, dans un espace composé d'une friche arbustive. La constitution du projet permettant la création de 10 à 12 logements entrainera la disparition de cette végétation spontanée. Cette OAP (n°7) définit néanmoins un certain nombre de mesures compensatoires pour limiter l'impact des constructions sur l'actuelle zone arbustive. Ce site est en cœur du hameau, urbanisé de part et d'autre. Ainsi sont conservés un écran végétal arboré en limite Nord et Est d'une épaisseur de 20 m ; l'aménagement d'espaces verts communs en cœur d'îlot, l'aménagement des franges paysagères par la création de haies d'essences locales variées non continues, et la préservation des espaces de jardins.

- l'OAP n° 11 dans le secteur du Bois du Fay permet la mise en œuvre d'une opération de 5 à 15 logements sur un site de 5 000 m² aujourd'hui boisé. L'impact est mitigé sur la zone naturelle étant donnée la diminution du boisement. L'OAP n°11 définit des mesures de réduction de l'impact sur la zone boisée : une lisière de protection de 15 m a été définie (sur l'OAP et le plan de zonage) d'une surface de 1 500 m² afin d'assurer la préservation du système racinaire dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Par ailleurs, des prescriptions d'aménagement de cœur d'îlot végétalisé ont été définies permettant de maintenir la nature en ville tout en optimisant un site qualifié dans le plan de parc comme ensemble urbain à préserver.

- l'OAP n°13 sur la coulée verte a pour objectif la réalisation d'un aménagement mixte cohérent sur l'ensemble du linéaire avec la réalisation de deux programmes de logements (environ 80 logements maximum), bien intégrés dans le quartier Champmesnil. Cette coulée verte est un espace de rupture d'urbanisation important pour le territoire communal. Il fait le lien écologique entre l'étang des Noës et le Vallon de Pommeret. Son aménagement est cependant aujourd'hui peu qualitatif en matière de biodiversité. La constitution de logements et d'équipements est favorable sur le plan de la densification urbaine mais réduit la largeur de cet espace considéré comme un corridor écologique, toutefois des compensations sont prévues en imposant la conservation d'un corridor écologique y compris sur les sites de construction de logement, la conservation de vue entre le vallon et l'étang. Par ailleurs, l'OAP n°13 sur la coulée verte permettra la réalisation d'aménagements paysagers diversifiés (par exemple : agriculture urbaine : pâturage, potager, verger, jardin public partagé, ...) ainsi que l'aménagement d'un « fil d'eau » participant à la biodiversité. Il est de plus important de noter que la qualité écologique sera renforcée par des plantations spécifiques favorables à la restauration d'un corridor.

En matière réglementaire, les espaces naturels sont identifiés en zone N, inconstructibles, avec plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Les espaces boisés sont identifiés en EBC dans les zones N et A. En complément, des lisières de forêt inconstructibles de 50 m en site urbain constitué et de 15 m en site urbain constitué quartier du Bois du Fay ont été définies pour préserver les lisières du massif boisé et du vallon de Pommeret.

Par ailleurs, des corridors écologiques, des espaces paysagers remarquables, des espaces sensibles et de refuge de la biodiversité, des zones humides sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de préserver la biodiversité de manière générale sur le territoire. Les espaces agricoles sont identifiés en zone A, avec un règlement permettant l'activité agricole, tout en préservant les espaces cultivés.

Ce classement permet de préserver le site Natura 2000. L'incidence est positive.

L'article 13 du règlement des différentes zones prévoit la conservation d'espaces de pleine terre, ce qui assure un bon équilibre bâti-naturel sur le territoire.

Aucun projet présenté dans le PADD et traduit dans le règlement n'est susceptible d'impacter les espèces ayant justifié la zone Natura 2000. Au contraire, comme explicité dans l'évaluation environnementale, le projet est porteur d'amélioration urbaine, tant sur les risques que sur les nuisances et les pollutions, qu'en termes d'aménagement et d'urbanisme pour le centre-ville, les quartiers et hameaux.

Le PLU porte pour objectif la confortation des services et équipements de la Ville, le renouvellement urbain, et l'amélioration du cadre bâti et paysager, la diversification du parc de logements est le socle du PLU du Mesnil Saint-Denis. Ces projets vont dans le sens du développement durable : ils améliorent le cadre de vie tout en limitant l'impact sur l'environnement : le projet de PADD du Mesnil a un impact global positif sur l'environnement.

Les impacts indirects du PLU sur le site Natura 2000 pourraient potentiellement être liés à trois points :

- Une fréquentation potentiellement accrue du site Natura 2000 de l'Étang des Noës, site ouvert au public qui, une fois que la population aura cru de 17 %, est susceptible d'accueillir davantage d'usagers locaux. L'usage est essentiellement tourné vers la randonnée et la pêche. Ces activités sont susceptibles de présenter une forme de dérangement pour la faune et en particulier pour l'avifaune. L'accroissement démographique de 17 % n'est pas systématiquement synonyme d'une fréquentation accrue de même niveau dans la mesure où ce site est fréquenté par des habitants venant des communes voisines et bien au-delà. Le rayonnement de l'étang des Noës dépasse largement celui de la commune. L'impact de la croissance démographique de la commune du Mesnil présente donc une sensibilité très faible à l'échelle de ce site. Aussi, bien que ce site présente des caractéristiques très agréables pour les habitants, le choix du PLU a été de ne pas multiplier les accès et de maintenir son caractère assez confidentiel. Il est nécessaire de multiplier les démarches de sensibilisation à la biodiversité sur ce site.
- Des dérangements de la faune liés aux activités et aux constructions proches du site de l'étang des Noës. En effet, ce site est bordé dans sa partie Est par une zone UE liée à la zone d'accueil des gens du voyage et à la station d'épuration intercommunale. Cette zone est concernée par la lisière forestière de la forêt de Port Royal et la canalisation Trapil. La station d'épuration est susceptible d'être mise aux normes à moyen terme pour supporter les projets urbains importants (Projet urbain Gare-Bécannes, carrefour de la Malmedonne et pont Schuler sur les communes de Maurepas et de La Verrière) situés aux portes du territoire. Des travaux d'agrandissement de la station d'épuration pourraient donc être à prévoir (d'où le classement en zone UE de ce secteur).
- L'urbanisation partielle en bordure Est de la coulée verte, tout proche du stade, au sud de l'étang des Noës (environ 40 logements) est assez défavorable d'un point de vue environnemental en général, d'autant plus que cette réalisation à proximité relative, pourrait conduire à augmenter l'impact de la pression humaine sur le site naturel : une urbanisation à proximité pouvant générer plus de bruit, lumière, et autres nuisances pour les espèces sauvages. Ce secteur porte également le projet d'implantation d'une antenne de téléphonie mobile. Des mesures d'évitement ou de réduction ont été mises en place afin de coupler le double enjeu (production de logements et préservation de la biodiversité)
 - Le PLU ne permet pas de multiplier les accès aux zones humides et à l'étang des Noës.
 - Le PLU oblige à conserver les boisements et espaces paysagers à l'intérieur des secteurs N et UE.

- Le PLU a intégré les éléments du DOCOB (DOCument d'OBjectif du site Natura 2000). Une attention particulière est portée aux implantations des constructions nouvelles ainsi qu'aux dispositifs architecturaux, paysagers, et au choix des matériaux afin de limiter au maximum les risques de gêne vis à vis des oiseaux. Le ruissellement des eaux pluviales est tout simplement interdit par le PLU depuis les nouveaux projets vers les sites Natura 2000 proches.

Incidences du PLU sur l'ambiance architecturale, sociale, la question des énergies, des nuisances et pollutions

La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale (trame verte) qui contribue à une bonne qualité de l'air au Mesnil Saint Denis.

Le PADD incite à développer des nouvelles formes urbaines diversifiées, et à réaliser des constructions de qualité, afin de réduire l'impact des nuisances sonores pour les habitants.

Les objectifs de construction de logements conjuguée à la volonté de développer l'offre en transport en commun et d'accueillir des équipements, commerces et services, va permettre de diminuer les déplacements induits par ces besoins, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien. De plus, l'offre en matière de transports ferroviaires a été fortement améliorée fin 2015.

Le maintien du commerce de proximité et des services, la confortation des équipements et même le développement du réseau de liaisons douces (coulée verte notamment) permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air, d'autant plus que la zone urbaine ne présente aucun relief.

La conjugaison de l'ensemble des OAP agit sur plusieurs facteurs en renforçant l'attractivité de la commune dans des secteurs favorables sur le plan de la qualité de l'air, dépourvus de nuisances et pollutions (aucune infrastructure identifiée au classement sonore des infrastructures de transports terrestre) pour les futurs habitants accueillis.

Ces OAP ont un impact globalement positif en matière de traitement des nuisances et des pollutions : la construction mixte de logements, le maintien/développement du commerce de proximité et des services, la valorisation du réseau de liaisons douces et l'aménagement de nouveaux tracés et le développement des échanges multimodaux par l'amélioration des espaces publics notamment et par densification urbaine (rapprochement des centres de vies et des lieux d'habitat), permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Le zonage et le règlement du PLU permettent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat...), ce qui limite les déplacements en voiture, et ainsi permet de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Dans les OAP des prescriptions afin de rechercher le meilleur ensoleillement des constructions, ainsi que dans les articles 15, le dispositif réglementaire donne des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique. « Apports solaires : il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. »

Cette orientation, en plus de l'application de la réglementation thermique sur les constructions neuves, aboutit à la création de logements très peu énergivores.

La construction de nouveaux logements / équipements va engendrer une augmentation globale de la consommation énergétique. Toutefois, la construction de nouveaux logements aux normes en vigueur en matière de performance énergétique et de choix d'énergie est souvent favorable en matière d'exemple pour des résidences environnantes. Ce type de programme qualitatif « tire vers le haut » d'une manière générale, le parc de logements existant.

En matière d'insertion paysagère, les franges d'espaces paysagers protégés dans les OAP sont favorables à une qualité du cadre de vie, aussi bien pour l'environnement des constructions existantes que pour celles à venir. La hauteur maximale des constructions est définie dans les OAP, afin de s'accorder avec la hauteur du bâti environnant. La hauteur maximale est R+3 + combles maximum (site du Foyer Sully) et majoritairement R+1+C pour la plupart des autres projets. Les OAP encadrant les sites de projet définissent toutes des mesures liées à la protection paysagère des abords afin de limiter l'impact des constructions grâce aux transitions paysagères. La hauteur est limitée site par site d'OAP.

En matière d'incidences architecturales, l'ensemble des OAP vise à réaliser des constructions de qualité bien intégrées dans leur environnement, notamment :

- dans le bourg en imposant des implantations à l'alignement pour rester dans la continuité du bâti existant ou en retrait de 10 m minimum pour valoriser le cône de vue vers l'église ;
- dans les hameaux en imposant une implantation des constructions en retrait de la rue et des implantations sous formes de L ou de longère respectant les formes traditionnelles des hameaux ;
- dans les quartiers résidentiels sous formes de petits immeubles ou de maisons de ville d'une hauteur limitée, en imposant un traitement des façades de qualité et en laissant une grande place aux cœurs d'îlots verts privés ou collectifs
- en frange du vallon du Pommeret en imposant une hauteur dégressive vers le massif boisé.

En matière d'incidences sociales et démographiques, l'ensemble des OAP propose des programmes de logements diversifiés (500 à 600) dont une part significative de logement social sur l'ensemble du territoire y compris dans les hameaux permettant de bien répartir l'apport social et culturel des nouveaux habitants contribuant ainsi à développer la mixité sociale et culturelle dans tous les quartiers. Un nombre équivalent de logements sociaux est prévu au sud du quartier des résidences du Château (Foyer Sully) qu'entre le quartier Champmesnil et le collège (piscine, coulée verte), néanmoins les possibilités à l'intérieur du tissu urbain sont limitées et ne laissent que peu de marges de manœuvre pour prévoir des logements sociaux à un autre emplacement. La commune se montre exemplaire dans sa volonté de tendre vers les objectifs de construction de logements sociaux légaux en prévoyant 11 sites de projet. La temporalité de réalisation des différents projets est prévu à court / moyen et long terme avec environ la moitié des sites de projet prévue à court moyen terme soit environ 300 logements. Ces 300 logements sont bien répartis sur le territoire, ce qui signifie que l'apport de nouveaux habitants pourra être absorbé par les équipements, les transports, les réseaux, la population et l'environnement en général. Cf. tableau des objectifs triennaux

Incidences du PLU en matière de prise en compte des risques

Les sites d'OAP ont été définis de manière à éviter toute forme de risque naturel et technologique pour permettre notamment la création de nouveaux logements.

La création de nouveaux logements prévue dans les OAP peut engendrer une imperméabilisation plus importante du territoire, en fonction des choix architecturaux, ce qui est susceptible d'augmenter les ruissellements sur les zones à pente, non urbanisés. La prise en compte du risque passe par la protection des espaces verts, des cœurs d'îlots

et des espaces de transition plantés sur les sites de projet. La préservation d'espaces perméables est favorisée. De même, le traitement de l'eau à la parcelle est obligatoire pour ces sites de projet, ce qui limite de manière très active les risques potentiels de ruissellement.

Incidences du PLU sur les ressources et infrastructures sanitaires (capacités des réseaux d'eau potable, capacité des stations d'épuration)

La construction de nouveaux logements et la forte évolution démographique qui va s'ensuivre va engendrer une pression supplémentaire sur les ressources et infrastructures (réseaux d'électricité, d'eau potable...); néanmoins, le PADD affirme la volonté d'inscrire la commune dans la transition énergétique. Il s'agit de « réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :

- Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante.
- Pour les constructions nouvelles : possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables. Devront être prévus les fourreaux nécessaires pour assurer le raccordement aux réseaux d'électricité et de télécommunications numériques »

L'article 4 des différentes zones impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel.

L'article 4 de toutes les zones du PLU précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle.

L'article 15 est favorable aux énergies renouvelables : « Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée... ».

Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés. Les plans des réseaux ainsi que le schéma d'assainissement sont annexés au dossier de PLU arrêté. De plus, la programmation étant plus conséquente que ces dernières années (rythme annuel moyen de construction environ 3 fois plus important si toutes les OAP du PLU sont mises en œuvre d'ici à 2030), cela signifie que l'impact sur les réseaux n'est pas négligeable et doit être anticipé même si plusieurs points positifs sont à retenir :

- Tous les projets sont maîtrisés » en matière de programmation,
- Tous les projets (mises à part la zone AU stricte) sont situés en zone urbaine, déjà desservie par les réseaux, la plupart sont des sites de renouvellement urbain, par ailleurs toute la commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif (sauf certains hameaux non concernés par les OAP), Des études spécifiques menées par projet, devra définir si la desserte locale doit être adaptées à la capacité de création du projet.
- Ces projet ne créent pas de déséquilibre en matière d'habitat / habitants nouveaux, étant donné leur répartition dans les différents quartiers, sans pression locale forte.

Enfin, les effluents du MSD sont traités pour 80 % par la station d'épuration "Le Mesnil Saint Denis/La Verrière" et pour 20 % par celle de Maurepas. La station d'épuration intercommunale de Maurepas assure un traitement efficace : rendement épuratoire de l'ordre de 96 à 100 % pour les différents critères analysés et l'installation traite une pollution d'environ 21 557 équivalent-habitant, soit 46,19% de sa capacité théorique (chiffres 2014). Le Schéma Directeur d'Assainissement indique clairement que tous les programmes sont compatibles avec les capacités de traitement des deux stations.

Incidences du PLU sur les équipements scolaires

Hors construction de logements neufs, la prospective scolaire envisage une stabilisation puis une décroissance des effectifs scolaires. Dans cette perspective, la construction de programmes neufs apparaît comme une opportunité d'apporter à la commune de nouveaux habitants et de maintenir la population scolaire.

La commune dispose aujourd'hui de marge sur ses capacités d'accueil globales en particulier en maternelle (2 classes libres aujourd'hui au global en maternelle) et en élémentaire uniquement sur le groupe scolaire Bois du Fay (2 classes en élémentaire).

En revanche, la capacité d'accueil des élèves au sein des restaurants scolaires est dépassée, en particulier à Bois du Fay. De même, l'accueil des NAPS ne peut pas être réalisé au sein des écoles dans de bonnes conditions, et la mobilisation de l'ensemble des salles de classe aujourd'hui libres va entraîner une saturation rapide des équipements. Les équipements communaux permettent d'apporter une partie de la réponse, sans pour autant que celle-ci soit pleinement satisfaisante au regard des coûts générés, ni de leur capacité dans la perspective d'évolution à la hausse des effectifs.

Au vu de la prospective réalisée ici et des projets en cours ou programmés connus à ce stade sur le territoire communal, le projet Sully ne semble pas nécessiter de construction de nouvelles classes pour absorber la croissance des effectifs. En revanche, il va contribuer à la saturation générale du groupe scolaire Bois du Fay.

Deux points de vigilance sont cependant à noter :

- La carte scolaire actuelle : elle constitue un outil d'ajustement à l'échelle de la Ville.

Si le groupe scolaire Bois du Fay est aujourd'hui celui qui dispose de la plus grande marge de manœuvre, les projets en cours risquent de venir accroître le besoin sur le groupe scolaire Champmesnil, qui est déjà aujourd'hui mobilisé au maximum de ses capacités en élémentaire.

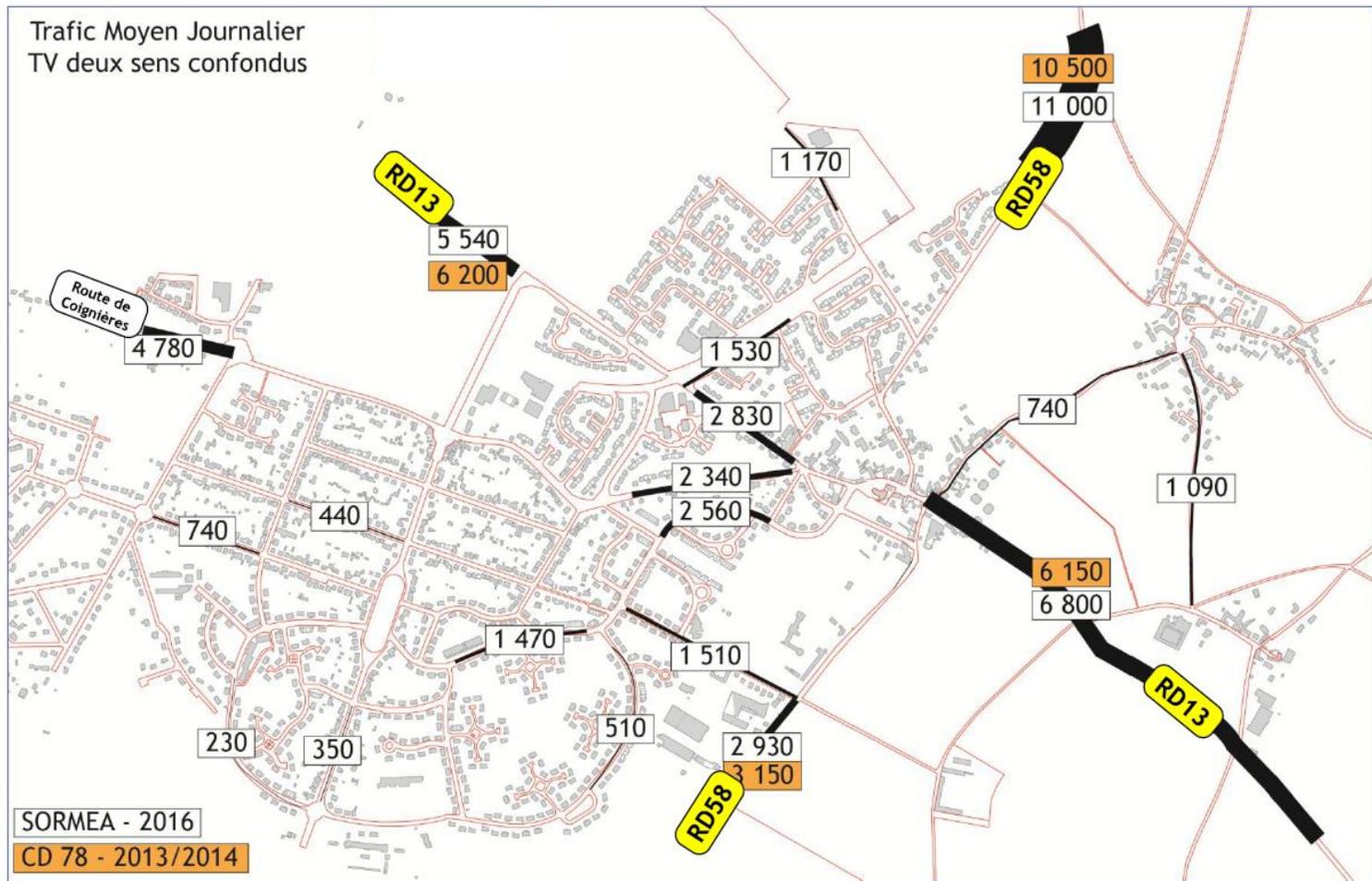
- La question du renouvellement du tissu existant : comme vu précédemment, la nature du tissu de la commune, avec de grands secteurs pavillonnaires réalisés avant les années 1990 laisse augurer d'un renouvellement qu'il est aujourd'hui difficile de mesurer mais qui pourrait impacter à la hausse les besoins en matière d'équipement scolaire.

Incidences du PLU sur les circulations



300 m = 5 min
à pied

Avec une aire d’influence de 300 m, la couverture du réseau de bus est convenable à l’exception de la partie Sud des résidences du Château et de la partie Nord Ouest de Champmesnil. Une amélioration de la desserte en bus vers le foyer Sully doit être prévue.



Source : étude SORMEA - mai 2016

L'étude SORMEA 2016 montre une légère augmentation des trafics moyens journaliers mesurés dans la commune par rapport à l'étude du CD 78 (2013) sur deux axes (RD58 nord, RD 13 à l'est), et une légère augmentation sur deux autres axes (RD 58 au sud, et RD 13 à l'ouest).

La localisation des secteurs de projets est favorable à une bonne intégration de la circulation étant donné la répartition dans tous les quartiers sur du moyen à long terme.

Tableau de synthèse de l'impact de la croissance d'environ 500 à 600 logements sur la circulation routière

Circulation générale	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Circulation de transit dans le hameau de Rodon pour rejoindre la RD58 (Versailles) ✓ Mauvais fonctionnement du carrefour Bobin - RD13 - RD58 → problème de visibilité et de configuration du carrefour ✓ A l'exception d'une remontée de file ponctuelle sur la Rue Ernest et Paul Picard, causée par le flux de la rue Henri Husson et la mauvaise visibilité du carrefour, il n'y a pas de congestion sur le réseau viaire. ✓ Compréhension difficile des voies de circulation à la porte Henri IV
Hierarchisation et calibrage des voiries	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réseau viaire bien maillé avec malgré deux routes départementales qui traversent la ville et son hameau et qui permettent d'irriguer le trafic ✓ Des vitesses souvent supérieures à la réglementation en vigueur dans les zones 30 et rues en sens unique.
Circulation du cœur de ville	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le passage en sens unique sans re calibrage des voies peut inciter à la prise de vitesse.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Compréhension difficile entre la zone bleue et les places non réglementées. Sur un même parking on retrouve les deux réglementations. ✓ L'offre de stationnement du cœur de ville est supérieure à la demande.
Les cycles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ très peu d'aménagement en faveur des cycles (à développer sur les voies à sens unique très larges notamment, dans les 2 sens de circulation pour les vélos - contre-sens cyclable). ✓ Continuité du maillage cyclable
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Inconfort des cheminements piétons (étroitesse des trottoirs, présence d'obstacles) ✓ Absence d'abaissés de trottoir, panneaux non conformes, places PMR, ...

Ce tableau montre que le réseau viaire est en capacité d'absorber le trafic généré par l'apport de nouveaux habitants. Des aménagements devront être prévus sur la gestion de la circulation (sens de circulation, réaménagement de carrefour, revêtement des voiries) indépendamment du PLU. Par ailleurs, les OAP visent à améliorer le réseau de cheminements piétons/cycles sur la commune. L'étude de circulation a ainsi intégré une augmentation de 2 % due aux nouveaux projets, augmentation absorbables par le réseau routier existant. La mise en œuvre d'un réseau de modes de déplacements actifs doit en outre venir compenser cette prévisible augmentation.

PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits 	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines 	Commune	Annuelle
La mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédants, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilitées/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires 	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental 	CD 78	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique 	Commune	Annuelle
Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de circulations douces réalisées 	Commune CD 78	Annuelle
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Indice CITEAIR 	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes 	Commune, CD 78, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO 	INSEE Préfecture BRGM	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) 	BASOL BASIAS	
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	SIREDOM	Annuelle
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	SEOP ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) 	Commune DDT 78 INPN CD 78	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 78	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement non collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 		Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle