



Conseil régional

La Vice-présidente  
Chargée de l'Ecologie et du  
Développement durable



Paris, le **23 DEC. 2016**

Réf : CR/UAD/DPASM/N° 16-2792

Madame Evelyne AUBERT  
Maire du Mesnil-Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
1, rue Henri Husson  
78322 LE MESNIL-SAINT-DENIS

Madame la Maire,

Par courrier transmis le 8 septembre 2016, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Mesnil-Saint-Denis, arrêté par votre conseil municipal le 31 août 2016.

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

Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU s'accorde en grande partie avec les grandes orientations du projet spatial du Schéma Directeur.

Votre projet de PLU prévoit un développement maîtrisé de l'urbanisation et une intensification des espaces déjà urbanisés, préservant ainsi les espaces naturels de la commune. Je constate avec satisfaction qu'il porte une attention particulière au maintien d'espaces agricoles fonctionnels, à la préservation de l'environnement et des patrimoines, notamment bâtis et paysagers.

J'attire toutefois votre attention sur l'extension urbaine envisagée au sud du hameau de Rodon. Celle-ci n'entre pas dans les capacités d'extension offertes par le Schéma Directeur et compromet une pleine compatibilité de votre projet de PLU avec le SDRIF

Votre projet de PLU gagnerait aussi à préciser les dispositions concernant l'application de la règle de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ainsi que les règles de constructibilité de certains secteurs de la coulée verte envisagée afin de conforter la trame verte et bleue de la commune, bien prise en compte par ailleurs.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de la planification, de l'aménagement et des stratégies métropolitaines) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

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

Je vous prie d'agrérer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

Bien cordialement.



Chantal JOUANNO

## ANNEXE TECHNIQUE

### **Référent territorial :**

Romain BENTEGEAT, Direction de la Planification, de l'Aménagement et des Stratégies Métropolitaines,  
Email : [romain.bentegeat@iledefrance.fr](mailto:romain.bentegeat@iledefrance.fr)

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

Population (2013) : 6 605 habitants

Superficie : 907,60 ha

Emploi (2012) : 1 392

Parc de logements (2012) : 2 725

La commune du Mesnil-Saint-Denis est située dans le Département des Yvelines, à une quinzaine de kilomètres de Versailles, à l'interface entre l'ancienne ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et le plateau agricole de la Haute Vallée de Chevreuse. Commune résidentielle assez compacte constituée d'un centre-bourg et de deux hameaux, Le Mesnil-Saint-Denis fait partie de l'agglomération centrale dans le Schéma Directeur.

Le Mesnil-Saint-Denis fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse depuis sa création en 1985 et est intégrée depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la Communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC), regroupant 10 communes pour 25 076 habitants. Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

#### 1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit un développement urbain bien maîtrisé, priorisant l'intensification urbaine sur les extensions. A ce titre, le PADD identifie 11 sites de potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées et sont autant de supports de projets de construction de logements.

#### 2 – Consommation d'espaces, environnement et développement durable

Si le projet de PLU s'avère globalement économique en espaces agricoles et naturels (avec 2 secteurs d'un peu moins de 6 hectares d'extension mobilisables uniquement à long termes), la localisation de l'un d'entre eux ne respecte pas les orientations du schéma directeur. Il s'agit de l'extension Sud du hameau de Rodon (près de 2 ha), qui ne se situe ni dans le secteur d'urbanisation préférentielle inscrit sur la carte du Schéma directeur, ni en continuité du pôle gare de la Verrière, deux conditions qui encadrent les possibilités d'extension de la commune.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune. Ses dispositions permettent de maintenir des liaisons écologiques fonctionnelles qui la traversent, notamment le long de la trame bleue et de la sous-trame herbacée, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Plan du PNR. La liaison verte inscrite au SDRIF sur la commune, reliant les espaces ouverts de la Verrière à ceux du Mesnil, semble bien prise en compte et précisée par le projet de PLU : d'une part,

le long de l'axe Nord/Sud traversant le quartier d'Henriville et, d'autre part, le secteur de projet de la coulée verte sur l'emprise de l'ancienne S12 (OAP n°13) correspondant tout à fait à la vocation de « support privilégié d'implantation de projets de mobilités actives » accordée par le Schéma directeur.

Toutefois, la construction de programmes de logements sur les emprises de l'ancienne S12 prévue dans le PLU risque d'obérer ou de fragiliser le projet de liaison verte (circulations actives et espaces verts propices au maintien de la biodiversité et du bon fonctionnement des continuités écologiques). Si les constructions ne peuvent être priorisées sur d'autres secteurs de la commune, le projet urbain devra prendre en compte ce double enjeu. La rédaction de l'OAP n°13 pourrait être précisée davantage en ce sens.

De même, une vigilance reste à observer concernant l'application de la règle de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares, en particulier au Nord du quartier du Bois du Fay, où l'urbanisation en direction du boisement semble permise dans la bande de protection des 50 mètres. Le règlement de zones et le plan de zonage mériteraient d'être précisés sur ce secteur.

### 3 – Développement économique

Le projet de PLU affirme une volonté de pérenniser le tissu commercial existant, de conforter les activités économiques, en particulier agricoles et de développer l'activité touristique en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux de la commune. En cela, le PLU est bien en phase avec les orientations du schéma directeur.

### 4 – Transports et déplacements

Les orientations en matière de transports et de déplacements du projet de PLU sont en phase avec les préconisations du Schéma directeur et du Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France. Ainsi, le projet de PLU prévoit notamment des dispositions favorisant le développement des modes actifs, pour les liaisons inter quartiers comme pour le rabattement vers la gare la plus proche (gare de Transilien N et U de la Verrière à moins d'un kilomètre par endroit). A titre d'approfondissement, l'aménagement de voies cyclables pourrait être développé en cohérence avec une réflexion intercommunale portée par la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse et en lien avec la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

### 5 – Logement

Avec un objectif de construction de 600 logements d'ici 2025, soit une soixantaine de logements par an environ, la commune du Mesnil-Saint-Denis vise un développement démographique conséquent (8 100 habitants à l'horizon 2025, soit 1 500 supplémentaires) et cohérent avec son objectif de diversification de l'offre de logements et avec les capacités d'accueil des équipements publics. On note l'intégration d'un objectif de construire 50% de logements aidés parmi l'offre nouvelle pour répondre aux obligations de la commune issues de la loi SRU. Par-là, la commune contribue à sa mesure à l'effort régional de construction de logements porté par le Schéma directeur.