

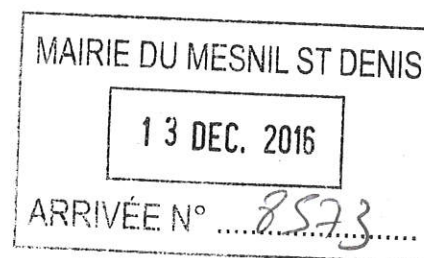


Rambouillet, le 6 décembre 2016

MADAME EVELYNE AUBERT
MAIRE DU MESNIL-SAINT-DENIS
HOTEL DE VILLE
1 RUE HENRI HUSSON
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS

Direction générale des services
Direction du développement

TAD Sud Yvelines
Affaire suivie par : Joëlle KAMEL
Téléphone : 01 34 83 83 54
Mail : jkamel@yvelines.fr
Réf : PRT 16150



Madame le Maire,

Par courrier du 19 septembre 2016, vous avez transmis au Département, le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) élaboré par la commune du Mesnil-Saint-Denis.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Constitutive de la couronne rurale du Département, à la limite de l'aire urbaine de la ville de Paris, la commune du Mesnil-Saint-Denis constitue un pôle d'attractivité secondaire du Sud Yvelines situé aux franges de Saint-Quentin-en-Yvelines et de l'axe de développement de la RN10.

Le Département recommande donc de poursuivre des objectifs mesurés en matière de développement de la commune assortis d'une diversification des logements, de valorisation des activités artisanales et de confortement des commerces de proximité, de promotion du patrimoine ainsi que de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles.

La plupart des objectifs et des dispositions du PLU s'inscrivent en cohérence avec les orientations départementales, en particulier sur les points suivants :

- La diversification de l'offre de logements en centre urbain sur 11 sites de projets inscrits de manière généralement cohérente au sein de l'enveloppe urbaine existante, permettant l'implantation des constructions avec :
 - o environ 50% de logements à caractère social, ce qui constitue un effort remarquable,
 - o des typologies et des morphologies variées,
 - o une priorité donnée aux logements de taille petite et moyenne.
- Un rythme démographique prévu (entre + 1,2% et 1,8% par an, une croissance de + 1 500 habitants et environ 8 100 habitants au terme du PLU) plus élevé que celui qu'impose la charte 2011-2023 en moyenne pour une commune du PNR. En effet, le caractère de pôle d'attractivité secondaire du Mesnil-Saint-Denis, la baisse de la population enregistrée antérieurement et les fortes obligations de la commune en matière de logements sociaux (Loi ALUR) justifient pour le Département une relance

significative mais demeurant maîtrisée de la production de logements. Cette nouvelle offre diversifiée permettra d'assurer une croissance démographique de l'ordre de 1,5% par an qui s'inscrira presque exclusivement dans une démarche de renouvellement urbain et de densification aux franges de Saint-Quentin-en-Yvelines, sans avancée importante des fronts urbains.

- La valorisation des paysages urbains et naturels ainsi que la sauvegarde et la mise en valeur de la trame verte et bleue (Rigole du Lit de Rivière, Etang des Noés,...), sous réserve des recommandations développées ci-après (notamment sur une zone AU et certaines OAP).
- La pérennisation du tissu des petits centres commerciaux de proximité, le confortement des activités économiques compatibles avec la proximité du cluster Paris-Saclay (création de locaux d'activités adaptés et modulables sur les sites d'activités existants ou dans le bourg) et le développement de l'activité touristique.
- La promotion des transports collectifs alternatifs à la voiture et des circulations douces pour les déplacements de proximité (liaison vers la gare de la Verrière, liaison inter-quartiers,...).
- Le maintien d'une offre d'équipements adaptée aux besoins, en permettant, notamment, la relocalisation du groupe scolaire du Bois du Faye sur une partie du site concernée par l'OAP n°9 du Foyer Sully. A cet égard, le Département s'inquiète des délais imposés par l'Etat dans les transactions foncières concernant ce site et devant permettre l'implantation de ces équipements, sachant qu'elles constituent un préalable nécessaire à la réalisation d'un projet de logements en partie sociaux devant contribuer à répondre à des obligations quantitatives imposées à la commune par l'Etat lui-même dans ce domaine.

Cependant, quelques dispositions du PLU appellent des correctifs ou des recommandations relatifs aux thématiques suivantes.

1. Correctif relatif à la voirie départementale

Une erreur de désignation de voie départementale apparaît en page 25 : « la requalification du carrefour rue du Pavé d'Argent/RD58 ». Il s'agit en réalité de la RD13.

De manière générale, tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale devra faire l'objet d'une concertation avec les services du Département, voire d'une demande de permission de voirie (Service territorial Centre et Sud de la Direction des Mobilités, Didier Méheut, 01.34.57.32.49, dmeheut@yvelines.fr).

2. Correctif relatif aux Espaces naturels sensibles

Le rapport de présentation (état initial de l'environnement) mentionne en page 123 « Assez peu de zones ont d'ores et déjà été préemptées au titre des ENS » (Espaces naturels sensibles).

Sur le Mesnil saint Denis, aucune acquisition n'a été faite par le Département dans la zone de préemption. La ZPENS couvre une grande partie des espaces naturels du territoire du Mesnil-Saint-Denis et peut constituer pour la commune une opportunité foncière mobilisable pour la mise en œuvre de son projet de préservation des paysages et milieux naturels, afin de soigner les lisières de la zone urbanisée ou favoriser la promenade ou les continuités paysagères.

3. Recommandation sur les circulations douces

Aucune mention relative au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), n'a été trouvée dans le projet de PLU. L'omission des informations liées à cette compétence départementale peut avoir pour conséquence l'absence de sauvegarde des itinéraires suivants :

- Pédestres :
 - o PR19 circuit des Granges de Port-Royal à La Verrière,
 - o PR32 Dentier de Port Royal des Champs,
 - o GR11 Grand sentier de l'Île-de-France,
- Équestres : boucle 4 De la vallée de Chevreuse, aux étangs de Hollande (boucle du Haras des Bréviaires).

Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) est régi par l'article L361-1 du Code de l'Environnement. Ce dernier confère aux départements la compétence pour établir des Plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment pédestre et équestre. L'entretien des chemins ruraux est à la charge des communes ou Communautés de communes.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé deux plans départementaux. L'un, composé d'itinéraires pédestres a été adopté le 29 octobre 1993 et mis à jour le 25 novembre 1999. L'autre, composé d'itinéraires équestres, a été adopté le 23 juin 2006 et mis à jour les 16 décembre 2011 et 14 juin 2013.

Le Département demande donc l'inscription de l'ensemble de ces itinéraires dans le PLU.

4. Recommandation relative à l'objectif de construction de logements à terme dans le PADD

La perspective globale de construction de logements à l'échéance du PLU, de même que la date de cette échéance (2025 ou 2030) n'apparaissent pas clairement dans le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, seules des perspectives démographiques sont évoquées, de même que la construction envisagée dans le diffus (50 logements) alors que les objectifs globaux sur les 11 sites de projets ne sont pas repris.

Le Département recommande donc, pour plus de clarté du PADD, de reprendre des éléments chiffrés de synthèse du rapport de présentation (soit une fourchette située entre 500 et 600 logements), en indiquant précisément le terme théorique du PLU (2025 ou 2030).

Par ailleurs, la commune, qui identifie 11 sites de projets devant abriter l'essentiel du potentiel de constructions, envisage également une évolution douce des quartiers d'habitat individuel. Toutefois, l'objectif de cette évolution apparaît assez limité (50 logements). Il pourrait être quelque peu réévalué, la commune pouvant mettre en œuvre, dans certaines zones, une démarche visant la création, en secteur périurbain et rural des Yvelines, d'une nouvelle offre de maisons individuelles par la régénération de leurs quartiers pavillonnaires, au regard notamment marché local largement tourné vers la maison individuelle.

5. Recommandations relatives à la zone à urbaniser du Hameau de Rodon

Bien que de superficie assez limitée (moins de 2 ha), la zone à urbaniser (AU) envisagée à long terme à l'ouest du Hameau de Rodon constitue une extension urbaine hors du bourg principal et générerait une progression d'un front urbain qui ne paraît pas cohérente avec le principe de maintien d'une « coupure verte d'urbanisation » franche sur la plaine de Rodon entre le bourg et le hameau (en référence notamment au Schéma départemental des Espaces Naturels et des principes du SDADEY).

Cette extension ne semble correspondre de plus à aucun projet urbain abouti, sachant que 11 autres sites ont été par ailleurs définis pour réaliser les objectifs communaux en matière d'habitat.

Il paraît en outre incertain que cette extension soit intégrée dans l'enveloppe urbaine du Plan du PNR qui semble ne reprendre dans ce secteur que la partie déjà urbanisée du Hameau, et que la compatibilité nécessaire entre PLU et Plan du PNR doive donc impliquer la création de cette zone AU.

Le Département recommande donc de supprimer la zone AU située à l'ouest du Hameau de Rodon et de maintenir les terrains correspondants en zone agricole, ou le cas échéant naturelle.

6. Recommandations relatives aux OAP

6.1 Projet du hameau du Mousseau (OAP n°7)

La localisation des constructions de l'OAP n°7 dite du Hameau du Mousseau détermine une forme urbaine qui apparaît assez peu compacte et peu tournée vers la rue du Fort Manoir, avec pour conséquence une consommation inutile d'une partie des espaces verts et des boisements du Domaine de Fort Manoir situés vers l'arrière.

Le Département recommande de rechercher une forme urbaine plus compacte privilégiant une implantation de certains bâtiments plus proche de la rue du Fort Manoir, et limitant le recul de l'espace vert et boisé du Domaine de Fort Manoir, tout en maintenant la possibilité de stationnements et d'espaces communs pour l'EPAHD.

6.2 Projet du hameau du Mousseau OAP n°11 (Bois du Faye)

La commune envisage une urbanisation sur une partie du Bois du Faye sur environ 5 000 m² pour y construire entre 5 et 10 logements diversifiés, ce qui impliquerait une densité de l'ordre de 10 à 20 logements donc relativement faible, alors que le site boisé est sensible.

Au regard de la consommation d'espace boisé générée, le Département recommande pour l'OAP n°11:

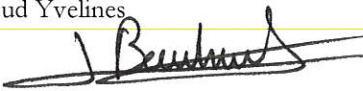
- **soit d'optimiser davantage la réduction de l'espace boisé du Bois du Faye en relevant le seuil et le plafond de l'opération de logements prévue, et en prévoyant au moins 10 à 15 logements.**
- **soit de maintenir cette zone naturelle et boisée, dans un souci d'économie de l'espace naturel, les 5 à 10 logements du projet prévu pouvant trouver place sur un des 10 autres sites de projets.**

Telles sont les remarques dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU. Cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

P/Le Président du Conseil départemental
La directrice du
Territoire d'Action Départementale
Sud Yvelines



LOUISE BERSIHAND

Copie : Monsieur le Directeur du Développement