

CONSEIL MUNICIPAL
Du JEUDI 10 AVRIL 2025 à 19h30

NOTE DE SYNTHÈSE

I. Désignation d'un secrétaire de séance

II. Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

NOTE EXPLICATIVE :

Objet du Conseil municipal

Par délibération en date du **16 décembre 2021**, le Conseil municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'ensemble de son territoire et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

La révision du PLU de Mesnil-Saint-Denis s'appuie sur le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelles 1, 2 et la loi ALUR.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'opportunité de :

- **Mieux maîtriser l'évolution du foncier du Mesnil-Saint-Denis, et la pression foncière qui s'exerce sur le territoire en vue de préserver les espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti.**
- **Maitriser les projets d'aménagement (Opération d'Aménagement et de Programmation) tout en tendant aux objectifs fixés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.**
- **Satisfaire le besoin en logement et en matière de mobilité,**
- **Améliorer le cadre de vie des Mesnilois en conservant son côté village, son patrimoine bâti et naturel et l'identité de ses différents quartiers dans le respect de la charte du PNR,**
- **S'orienter vers le développement durable pour une ville sobre et équilibrée,**
- **Garantir l'évolution du site de la Ferme de Beaurain et la création d'un nouveau cimetière,**
- **Répondre aux besoins quotidiens et futurs des Mesnilois en termes d'équipements et par une diversification des services,**

Mis en ligne le 11/04/2025 à 10h27

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178 03972-2025 0411-CM_2025 0410

Cette révision permet également de garantir la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France -environnement (SDRIF-e), le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CC de la Haute Vallée de Chevreuse et les exigences réglementaires du SAGE Orge-Yvette. En intégrant ces documents stratégiques, la commune s'inscrit dans une vision régionale et intercommunale, favorisant la cohérence et la complémentarité des politiques d'aménagement. Cette révision permet à la commune d'affirmer sa position et son ambition vis-à-vis des territoires voisins, en favorisant la coopération et la coordination des politiques d'urbanisme. En se positionnant de manière proactive et en adoptant une vision stratégique, la commune joue un rôle moteur dans le développement harmonieux de son territoire et dans la construction d'un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Par délibération en date du **29 août 2024**, le Conseil Municipal a :

- **Tiré le bilan de la concertation et, en l'absence d'observation de nature à remettre en cause les orientations retenues, a considéré celui-ci comme favorable et décidé de poursuivre la procédure ;**
- **Arrêté le projet de PLU ;**
- **Décidé de soumettre le projet de PLU arrêté pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et EPCI ayant demandé à être consultés sur le projet ;**
- **Décidé de soumettre le projet de PLU arrêté à l'enquête publique.**

Lors de la séance du **10 avril 2025**, le Conseil municipal est invité à approuver le projet de PLU.

Dossier d'information

Concernant l'approbation de projet de PLU, pour préparer le Conseil municipal, il vous est remis :

- La présente note explicative de synthèse qui a pour objectif de présenter les conclusions du commissaire enquêteur, les principales observations du public et des personnes publiques associées, ainsi que les principales modifications apportées au dossier du PLU.
- Un dossier numérique comportant le dossier complet de projet d'approbation de PLU, dont l'avis émis par l'autorité environnementale ainsi que le rapport et l'avis du Commissaire-enquêteur, qui est destiné à être annexé à la délibération mise au vote.
- Le projet de délibération.

Mis en ligne le 11/04/2025 à 10h27

REÇU EN PREFECTURE
le 11/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178 03972-2025 0411-CM_2025 0410

SOMMAIRE DE LA NOTICE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA PROCEDURE DE REVISION	p.4
1.1. Rappel des objectifs de la révision du PLU	p.4
1.2. Les enjeux de la révision du PLU	p.4
2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & BILAN DE LA CONCERTATION	p.5
2.1. Avis des personnes publiques associées	p.5
2.2. Le rapport du commissaire enquêteur et bilan de la concertation	p.7
2.3. Les modifications apportées au PLU avant approbation	p.8
3. CONTENU DU PLU	p.13
3.1. Rapport de présentation	p.13
3.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	p.13
3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.15
3.4. Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires du PLU	p.16
3.5. Les annexes	p.20
3.6. Les pièces administratives	
4. APPROBATION DU PROJET DE PLU	p.20
5. ANNEXES	p.20
5.1 Liste des pièces composant le dossier de projet de PLU	p.20
5.2 Structure du règlement du PLU	p.21

1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA PROCEDURE DE REVISION

1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Les objectifs de la révision ont été annoncés dans la délibération de prescription.

1.2 LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

Les principaux enjeux et mesures en faveur du projet de PLU arrêté sont liés aux nouveaux besoins suivants :

1) Aux changements réglementaires intervenus :

Au niveau local, l'objectif est **préserver l'identité Mesniloise** tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné (**axe 1 du PADD**) en proposant des logements adaptés à tous les profils de ménages (objectif 1.3.a).

Le projet de PLU répond aux besoins exprimés par les aînés isolés dans leur maison devenue trop grande (création de l'OAP Fort Manoir notamment), les jeunes mesnilois désormais en couple, les personnes handicapées, les familles monoparentales de rester au Mesnil car ils ne parviennent actuellement pas ou plus à se loger.

L'axe **2 du PADD** « Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient » répond à la Loi climat et résilience (22 août 2021) et à la Loi d'accélération des énergies renouvelables (10 mars 2023).

2) Au déploiement des énergies renouvelables et à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, et l'identification de zones d'accélération des énergies renouvelables (telles des ombrières photovoltaïques sur des places de stationnement). Pour les programmes immobiliers ou pavillons, par exemple, les conceptions bioclimatiques, les labellisations ou performances énergétiques élevées (isolation renforcée par l'extérieur (de 20 à 30 cm) seront mieux encouragées.

3) À la nécessité de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture par le développement d'un réseau cyclable complet et cohérent (future ligne 3 du réseau vélo Ile-de-France, gare de La Verrière, schéma départemental, communautaire et communal) et d'une offre de stationnement dans les futures constructions.

4) **A la préservation des espaces naturels** et cœurs d'îlots mieux identifiés, en instaurant une protection sur la trame verte et bleue locale par la création, entre autres, d'une OAP thématique (OAP n°7) et en sacralisant définitivement la coulée verte (OAP n°5a classement majoritairement en zone N au lieu d'UE dans le PLU 2017).

5) **Aux enjeux climatiques actuels** de lutte contre les inondations :

- en obligeant le traitement des eaux de pluies à la parcelle conformément au règlement du Schéma Assainissement et de Gestion des Eaux Orge / Yvette, et en imposant un minimum de 30% à 40% de pleine terre dans les projets d'aménagement et les accès et le stationnement en revêtement perméable sur les parcelles ;
- en identifiant plus précisément les zones humides avérées ainsi que les zones humides potentielles des enveloppes d'alerte de la DRIEAT dans le règlement graphique et annexes du PLU.

6) En corrigeant certaines incohérences actuelles entre les zones, par exemple sur les hauteurs de haies ou clôtures créant des différences de traitement d'administrés « voisins ».

7) **En maîtrisant mieux la consommation foncière par une politique de sobriété foncière renforcée impliquant une densification raisonnée** en ouvrant 3 nouvelles OAP :

- 2 sur des friches urbaines (ex bibliothèque, ex garderie),
- 1 sur l'EHPAD.

8) En augmentant les contraintes de constructibilité pour limiter le mitage urbain ou les divisions de parcelles en drapeau actuellement peu contrôlables. Le règlement écrit prévoit par exemple :

- p 113 « retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique ... l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique »,
- p 115 « Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 8 mètres minimum ».

Le nouveau PLU **impose désormais un maximum de R+2+Attique ou R+2+Combles dans toute la commune.**

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & BILAN DE LA CONCERTATION

2.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

	Avis favorable	Sans avis	observations/remarques/réserve	Elles notent...
Etat - Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT 78)	2 réserves		amélioration de la protection des lisières forestières des massifs forestiers de plus de 100 ha ; intégration des dispositions du SAGE de l'Orge-Yvette en matière de protection des zones humides ; zone 2AU en zone A, zone Ac, représentation graphique, erreurs matérielles (SUP à actualiser).	
Direction Régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC / UDAP78)	X		actualisation des servitudes liées aux périmètres de protection des monuments historiques ; extension de la protection patrimoniale sur l'ensemble des édifices du Skit du Saint-Esprit ; programmation et règles gabaritaires sur certains secteurs d'OAP	

Mis en ligne le 11/04/2025 à 10h27

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2025

Application agréée E-legalite.com

Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR HVC)	X		contenu programmatique des OAP et harmonisation entre les OAP ; règles de hauteurs dans les secteurs d'OAP situés dans le centre-ville et dans les hameaux ; complément du diagnostic patrimonial	« Le projet de PLU arrêté exprime une vision stratégique et des intentions communes en accord avec les objectifs stratégiques et opérationnels de la Charte du Parc. Il témoigne notamment d'ambitions en termes de protection de l'identité, du patrimoine et paysager »
Chambre d'agriculture	X		questionnement sur la zone 2AU ; repositionnement de l'extension du cimetière pour meilleure exploitation agricole ; limites de zonage.	Nous relevons avec intérêt que l'une des orientations du PADD vise à encourager le maintien des activités agricoles... nous constatons que le PLU anticipe une consommation foncière maximale de 2,15ha. Cette modération de la consommation foncière est bienvenue »
Département des Yvelines	X		quantification du potentiel de construction de logements dans le diffus ; programmation en logements des OAP ; prise en compte des composantes environnementales et/ou agricoles dans les secteurs d'OAP ; mesures assurant la sécurité des accès débouchant sur les voiries départementales ; actualisation du diagnostic avec les PDIPR.	« l'ambition manifeste de s'engager dans une transition écologique et énergétique »... « l'anticipation des nouveaux besoins en équipements et services »... « le confortement des activités et la diversification des commerces de proximité », « la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers »... « le renforcement des modes de déplacement doux »
CLE du SAGE de l'Orge-Yvette	X		prise en compte de la sensibilité des zones humides, avérées comme potentielles, et protection adaptée ; gestion des eaux pluviales à la parcelle, du ruissellement et perméabilité des sols ; espaces de pleine terre en zone urbaine ; complément de l'état initial de l'environnement	« Les dispositions présentées dans le règlement écrit et les OAP traduisent effectivement la volonté de la commune d'agir sur le phénomène de ruissellement en favorisant l'infiltration des eaux pluviales, en accord avec les objectifs de SAGE. »
SIAHVY syndicat de l'Yvette	X		complément de l'état initial de l'environnement ; prise en compte de la sensibilité des zones humides, avérées comme potentielles, et protection adaptée ; gestion des eaux pluviales à la parcelle, du ruissellement et perméabilité des sols ; espaces de pleine terre en zone urbaine ;	
Yvelines Environnement	X Avis réservé		programmation en logements des OAP ; prise en compte des composantes environnementales et/ou agricoles dans les secteurs d'OAP ; interrogation sur les besoins de construire des logements supplémentaires.	
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	X réserves		ajustement de la rédaction en lien avec les espaces forestiers et leurs exploitations ; desserte des espaces forestiers.	
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France		x	Non concerné	
Union des Amis du PNR HVC	X		intensité et répartition des nouveaux développements sur le territoire de la commune ; traitement des entrées de ville ; programmation de logements dans les secteurs d'OAP ; hauteurs maxima dans les secteurs de projet en renouvellement urbain	
Région Ile-de-France	X (hors délai)			« Le projet de PLU est particulièrement attentif à la préservation du cadre de vie communal aussi bien en matière de protection du patrimoine bâti et paysager que de la qualité architecturale attendue

Mis en ligne le 11/04/2025 à 10h27

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178 03972-2025 0411-CM_2025 0410

				des projets » ... «Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont d'environ 6,2 ha sur la période 2013/2030 ce qui est compatible avec le SDRIF en vigueur »
Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF)	X (hors délai)			

Réunie le 18 décembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile-de-France a délibéré et transmis son avis au Mesnil-Saint-Denis le jour même. Les principales recommandations de l'Autorité environnementale consistent en un approfondissement de l'État Initial de l'Environnement concernant les secteurs de projet d'OAP, le renforcement de la part de pleine terre et des mesures de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » dans les OAP, un apport de précision sur les besoins justifiant la programmation de la zone 2AU, un réaménagement de l'OAP n°5b pour garantir le maintien des fonctionnalités écologiques de la coulée verte, et une ré-interrogation de la localisation des extensions bâties de l'OAP n°2c pour ne pas porter atteinte au patrimoine architectural du hameau.

Toutes les remarques ont été intégrées et le projet de PLU amendé réglementairement à l'issue de l'enquête publique.

2.2 LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR et BILAN DE LA CONCERTATION

La période d'enquête s'est déroulée du jeudi 9 janvier 2025, 14 heures, au lundi 10 février 2025, 17 heures.

Dans un document daté du 12 mars 2025, Madame la Commissaire Enquêtrice Sylvie BOUCHER-RANCIEN a émis un avis **favorable** au projet de révision du PLU.

« Je donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune du Mesnil-Saint-Denis...

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler de nombreuses observations.

Son rapport est assorti de 2 réserves et de 7 recommandations qui sont ensuite détaillées.

A propos des **observations du public**, il est souligné par la Commissaire Enquêtrice que :

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête papier, par courrier ou envoyées par voie électronique via un registre numérique ou par mail.

63 personnes se sont présentées lors des permanences.

239 contributions ont été formulées durant l'enquête dont certaines comprenant plusieurs pages d'observations. Des contributions ont été déposées par des collectifs (association ARCH-LMSD habitants à proximité du groupe scolaire du Bois du Fay, les associations des Résidences du Château et de Champmesnil, l'association A.D.HAM regroupant des habitants des hameaux, le collectif des riverains de la rue du Fort Manoir). Plus de 60% des contributions déposées ne sont pas anonymes.

Une centaine de contributions contiennent des observations d'ordre général, relatives au bien-

Mis en ligne le 11/04/2025 à 10h27

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178 03972-2025 0411-CM_2025 0410

fondé de cette révision, à l'opposition à de nouveaux programmes en particulier sociaux, à la publicité et concertation, aux infrastructures communales... Certaines des remarques sur les emplacements réservés et le détail des documents. Mais les observations concernent principalement des remarques et questionnements sur les projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La Commissaire Enquêtrice indique que la commune a répondu de manière satisfaisante aux observations du public dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations.

« Suite aux observations exprimées par le public, le maître d'ouvrage a apporté des précisions et s'est engagé sur plusieurs évolutions du projet de PLU. Ainsi, en particulier, l'OAP 4a, envisagée sur une parcelle boisée sera retirée, la zone sera classée en zone naturelle. Pour l'OAP 2a sur le hameau de Rodon, le nombre de logements sera abaissé à 12 comme dans le PLU 2017 et le type de construction revu pour répondre aux attentes des riverains. »

2.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Suite à la formulation de ces observations, le dossier de PLU tel qu'il vous est présenté en vue de l'approbation a été modifié dans l'objectif de répondre aux diverses observations émises par les services consultés, le public ainsi que la Commissaire Enquêtrice.

Il ne s'agit pas de reprendre dans la présente note l'intégralité des réponses de la Commune qui sont présentes de manière précise dans l'annexe au rapport d'enquête publique et dans ses conclusions, la note de synthèse des PPA ou la note en réponse à la MRAe mais de répondre par thème aux interrogations des Mesnilois et d'informer des modifications apportées au dossier.

Les extraits de l'avis de la Commissaire Enquêtrice inscrits dans le rapport d'enquête publique sont en *bleu*.

Observations à caractère général

Pourquoi une révision du PLU ? 3 raisons principales

1- Raison réglementaire

« La recherche du respect de la réglementation et en particulier de dispositions apparues après l'approbation du précédent PLU datant de 2017. Les modifications des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable et la réduction de zones agricoles et naturelles (le fait d'élargir les possibilités de construction en A ou N est assimilée à une réduction des protections ; c'est le cas en modifiant les parcelles accueillants le nouveau cimetière et d'assurer un avenir de la Ferme de Beaurain) « nécessitaient effectivement une révision du PLU, conformément au code de l'urbanisme ».

2- Evolutions concrètes entre le PLU 2017 et le projet de PLU 2025 (protections, nouveaux besoins, OAP) et une meilleure dénomination des zones

3- Réduction de risques préexistants de consommation foncière (zone 2AU passée en zone A, sanctuarisation du Bois de Bonnelles), d'atteinte aux continuités écologiques (sanctuarisation de la coulée verte), d'une meilleure identification des zones humides selon l'inventaire officiel et une réduction de l'imperméabilisation

Manque de publicité et de concertation

« Concernant la publicité pour l'enquête publique, j'ai constaté le respect des obligations réglementaires, complétées par une publication dans le bulletin municipal et le site internet de mairie. La forte mobilisation via le registre dématérialisé et le nombre de personnes reçues lors des permanences montrent que l'information sur la tenue de l'enquête a permis de toucher une part importante de la population.

Concernant la concertation préalable, la mairie a réalisé plusieurs actions en matière de concertation préalable (balade urbaine, atelier...). Ces actions sont consignées dans le bilan de concertation joint au dossier, qui précise bien également le positionnement de la mairie sur les observations et demandes. La déclinaison de la démarche m'apparaît correcte. »

Pour information, le registre numériques a recensé 7400 visiteurs uniques.

Compatibilité avec les documents supra communaux SDRIF-E et la charte du PNR

Recommandation 1 - Je recommande de procéder à une vérification de la conformité ou compatibilité du PLU, au SDRIF-E et à la charte du PNR après la parution de leur version officielle.

Le projet de PLU s'est inspiré des documents en préparation. Si le Conseil régional note le projet de PLU du Mesnil-Saint-Denis « compatible avec le SDRIF-E adopté » et le PNR « en accord avec les objectifs stratégiques et opérationnels de la Charte du Parc », la Commune s'attachera à effectuer les vérifications nécessaires.

Opposition à la densification – crainte de perdre l'identité de la commune – crainte des logements sociaux - crainte de la saturation des infrastructures et des équipements - crainte de l'absence de résilience vis-à-vis du risque d'inondation - Utilisation des « dents creuses »

Recommandation 2 - Afin de prendre en compte les craintes exprimées par la population et les spécificités de la commune, je recommande :

- *Que le besoin en matière de logements sociaux fasse l'objet d'un suivi attentif via des indicateurs prenant en compte les constructions issues des OAP et les constructions de logements sociaux dans l'habitat diffus, pour assurer d'une progression adaptée de leur nombre ;*
- *De conforter le diagnostic sur l'adéquation des équipements pour les activités sportives et culturelles et si nécessaire d'orienter les options de service au niveau des différentes OAP (en particulier de l'OAP écoquartier Picardie) et de veiller à intégrer dans les projets de construction collective, des logements classiques dédiés aux seniors ;*
- *Que la mairie suive son engagement de prendre en compte les prescriptions du SAGE ;*
- *Qu'une attention particulière soit portée lors de l'examen des OAP sur la prise en compte de leur impact sur la circulation.*

Un effort doit être réalisé pour réduire le retard et le déficit de logements sociaux exigés par l'Etat. La politique communale vise donc à tendre vers l'objectif fixé en inscrivant des programmes dont il n'est pas possible de déterminer la réalisation à court, moyen ou long terme. Elle devra s'effectuer de manière progressive et raisonnée selon l'axe 1 du PADD avec 3 objectifs :

- une **réponse adaptée aux nouveaux besoins de la population mesniloise** (petits logements, logements « santé », résidence « seniors »), **la préservation de l'esprit village et densification maîtrisée.**

Si le PNR note les ambitions en termes de protection de l'identité, du patrimoine et paysager, la Commissaire Enquêtrice indique que *« les opérations envisagées correspondent à de petits ensembles dont la hauteur est limitée, elles intègrent des prescriptions visant leur intégration dans l'environnement naturel et bâti et tout programme de construction individuel ou collectif est soumis à l'avis du PNR. Les opérations d'aménagement et de programmation et plus généralement de construction se situent en zone urbanisée et sont réparties sur la commune. Ces dispositions devraient à mon avis, permettre au Mesnil-Saint-Denis de conserver son caractère de village. »*.

Le Département note *« une volonté de diversification du parc en termes de produits et typologie : mutation de grands logements pour les adapter à de jeunes couples, aux personnes âgées, isolées ou en perte d'autonomie »*

La commune s'engage à respecter rigoureusement les prescriptions de la charte du PNR.

- **l'adaptation au risque climatique et la réduction du risque inondation** : si l'infiltration à la parcelle est clairement fixée comme une disposition obligatoire, la commune s'engage à faire appliquer l'ensemble des prescriptions du SAGE désormais inscrites dans le projet de PLU. Les zones de pleine terre ont été renforcées et même imposées sur les OAP et zone UE. La sanctuarisation de zones agricoles et naturelles participe aussi à la préservation du caractère d'infiltration.
- **l'anticipation d'équipements adaptés** (par la création d'une nouvelle maison médicale sur l'Ecoquartier Picardie, des groupes scolaires évolutifs, des espaces réservés, l'application du principe d'intensité d'usage, l'augmentation en cours de la capacité de la station d'épuration, espaces de stationnement à la parcelle) et de solutions pour assurer le maintien d'une **circulation acceptable** (le promoteur/ bailleur devra diligenter des expertises par un cabinet indépendant lors du dépôt de son permis de construire).

Devenir de la ferme de Beaurain

Recommandation 3 : Dans le cadre de l'évolution des possibilités d'exploitation de la ferme de Beaurain, je recommande de compléter la rédaction de la description de la zone A pour rappeler l'importance d'avoir un projet qui prenne en compte l'activité agricole et forestière et les espaces naturels en lien direct avec ce lieu.*

Soutenu par la Région, le PNR, le Département et la CCHVC, le site de Beaurain est destiné à devenir un lieu d'organisation d'événements familiaux (avec grande salle des fêtes) ou professionnels ; le projet a été conçu en vue d'un développement économique et touristique et l'opportunité de préserver cette ferme identifiée comme remarquable. L'ouverture du site à de nouvelles activités en plus valorise ce patrimoine en accord avec son passé.

L'emplacement du cimetière

Les propositions formulées étaient en zones humides avérées. La mairie suivra les recommandations de l'expert hydrogéologue et de l'ARS ; elle confirme l'emplacement d'un nouveau cimetière de 2500m² qui est hors zone d'intérêt écologique à conserver (ZIEC) ; les recommandations de la chambre d'Agriculture, favorable, ont été prises en compte.

La localisation, proche du centre-ville et donc de l'église est pertinente. De plus, le terrain appartient à la mairie. Compte tenu des avis de l'hydrogéologue et de l'ARS et de sa situation géographique, l'emplacement prévu m'apparaît satisfaisant.

La zone 2AU

Recommandation 4 : Je recommande de conserver la zone 2AU mentionnée dans le projet de PLU et d'y envisager un projet à court terme.

La commune envisageait de réduire de moitié cette zone.

Vu l'avis de la chambre d'agriculture et de la MRAe, et vu l'avis de l'Etat qui indique : « Compte tenu du caractère incertain et éloigné de l'urbanisation de la zone 2AU présente dans le PLU, sur des terrains agricoles actuellement en exploitation, il est recommandé de reclasser ces parcelles en zone agricole A », la commune décide de repasser ce secteur en **zone agricole**.

Synthèse des Observations concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Recommandation 5 - Pour les différentes OAP, je recommande :

- *De reprendre les rédactions de l'OAP pour prendre en compte les évolutions et précisions issues de l'enquête ;*
- *Que le processus de réalisation d'un éco quartier fasse l'objet d'échange avec la population dont l'implication est demandée ;*
- *Que la capacité d'accueil de la crèche dans la résidence prévue dans l'OAP 4b sont limitées que quelques places dédiées à la dépose des enfants soient prévues au sein de la nouvelle résidence ;*
- *Que l'ilot forestier identifié comme important pour la biodiversité soit classé en espace paysager strict.*
- *De rappeler dans l'OAP 7 que les recommandations indiquées ne se substituent pas aux prescriptions du règlement écrit.*

La commune rappelle certaines des exigences du projet de nouveau PLU concernant les OAP :

- Construire des programmes de 50% minimum à 100% de logements locatifs sociaux ou logements spécifiques et de Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- Imposer des espaces de pleine terre entre 30 et 50% ;
- Négocier 1,3 place de stationnement par logement ;
- Garder la maîtrise des projets architecturaux notamment privés, garantir la préservation l'esprit village selon les prescriptions de la charte du PNR, densifier exclusivement dans les « dents creuses » ou friches urbaines.

OAP 1a Ilot de la Poste et 1b Ilot Berrurier (présent dans le PLU 2017)

Les principes sont repris en affinant les aspects paysagers. La Poste est bien maintenue.

OAP 2a - Hameau de Rodon (présent dans le PLU 2017)

Le nombre de logements est ramené à 12. R+1. 9 m au faîtage.

OAP 2b – Hameau du Mousseau – Norbertines (PLU 2017 non réalisé)

Il s'agit de réaliser les 3 logements sociaux manquants du PLU 2017.

OAP 2c – Hameau du Mousseau- Fort Manoir

Ce site était uniquement cadré par le règlement graphique et écrit du PLU 2017. La volonté communale était avant tout de maîtriser tout projet architectural sur cette parcelle privée et garantir la préservation de ce site remarquable au départ de l'EHPAD. Cette nouvelle OAP a été concertée avec les ABF et le PNR.

Les 70 logements seront principalement destinés aux seniors : 53 logements sociaux dans l'enceinte bâtie existante, 17 autres logements (sociaux ou non) seront réalisés dans des extensions pavillonnaires.

OAP 3 Ecoquartier Picardie

Cette approche est pour moi adaptée à la réhabilitation de cette zone à l'abandon et être de nature à dynamiser cette partie de la commune.

Dans cette friche urbaine, les équipements et services constitueront la majeure partie des nouvelles constructions. 80 logements au maximum (initialement prévus sur la zone du groupe scolaire du Bois du fay) seront réalisés : 65 en résidence intergénérationnelle, en LLS ou en BRS, et 15 en logements classiques pavillonnaires. La démarche de labellisation « écoquartier » voulue par la Commune impose la mise en œuvre des 20 engagements du guide de l'aménagement durable dont une concertation encadrée avec les habitants.

OAP 4a Bois du Fay - Bois de Bonnelles (présent dans le PLU 2017)

Réserve 1 : OAP 4a Bois du Fay – Bonnelles - Compte tenu de la valeur écologique de cette zone et de l'importance que lui porte la population, cette OAP doit être retirée du PLU.

Vu l'avis des autorités et les demandes formulées, la commune décide de sanctuariser le bois de BONNELLES et de sanctuariser ce secteur en **zone N, espace boisé classé**.

OAP 4b Groupe scolaire du Bois du Fay

Réserve 2 : OAP 4b – Groupe scolaire Bois du Fay - Les entrées/sorties des nouvelles constructions de l'OAP 4b doivent être réalisées via la rue de Provence.

Il devient l'OAP n°4.

18 à 22 logements 100% logements sociaux de petites typologies et un équipement de type crèche sont prévus. 13 nouvelles places sont créées devant l'école. L'OAP prévoit désormais de faire entrer et sortir les nouveaux résidents et usagers par la rue de Provence dès les contraintes techniques et réglementaires levées.

OAP 5a Coulée Verte (présent dans le PLU 2017)

Jusqu'à ce jour non sanctuarisée, cette nouvelle OAP a pour objectif de sacraliser le corridor écologique de la coulée verte et de préserver son rôle d'îlot de fraîcheur.

OAP 5 b : Avenue de Breteuil (présent dans le PLU 2017)

40 à 45 logements sociaux sont prévus ; un corridor écologique est créé au Nord sur 25 à 30 m dont l'aménagement a été pensé pour la reconnexion de la coulée verte et la zone agricole qui lui fait face.

OAP 6 Ancien centre de loisirs

Sur cette friche, 45 et 70 logements, 100% dédiés au logement social (LLS, BRS ou logement spécifique « santé »), privilégiant des petites typologies.

La mairie s'engage à aménager un parking sur le site de l'ancienne déchetterie, avant la fermeture de l'aire bétonnée utilisée actuellement comme parking.

« La surface disponible pour le stationnement sera supérieure à la surface actuelle. Cette disposition est pour moi nécessaire pour répondre au besoin compte tenu de la proximité du CLC ».

Demande individuelle

Recommandation 6 - Suite à l'examen des demandes relatives à des autorisations de construction émanant de particuliers, je recommande :

- *D'envisager, sous conditions, la construction d'habitation sur les espaces paysagers évolutifs ;*
- *D'indiquer dans le règlement écrit, des prescriptions visant à cadrer la nature du bâti pour l'activité artisanale en lien direct avec l'agriculture afin de préserver la zone agricole.*

Ces demandes individuelles seront instruites au cas par cas.

Recommandation 7 - Concernant les documents, je recommande une reprise, dans le détail, des documents et tout particulièrement du règlement écrit et de ses documents graphiques, en particulier pour indiquer la surface de l'emplacement réservé pour le nouveau cimetière et veiller à la cohérence entre les renvois faits vers les OAP et le contenu de celles-ci prenant en compte les modifications apportées par l'enquête publique.

La recommandation a été prise en compte.

3. CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est à la fois un recueil de l'analyse du territoire de la commune du MESNIL-SAINT-DENIS et un document justifiant les choix du projet.

Le rapport de présentation du PLU est :

- Un document qui justifie les choix retenus par la commune du Mesnil-Saint-Denis pour la révision de son PLU. Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires. La loi Grenelle II précise que le rapport de présentation du PLU doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au total, ce sont 5,7 ha qui ont été artificialisés sur la commune entre 2013 et 2022. Avec le nouveau projet de PLU, la consommation foncière projetée par le PLU révisé est de 0,55 ha (cimetière + OAP Breteuil), soit une diminution de 90% par rapport à la consommation des dix années précédentes.

- Un diagnostic de la situation actuelle de l'ensemble du territoire communal ;
- Un état initial de l'environnement faisant état de l'environnement sur la commune avant application du PLU révisé ;
- Une évaluation environnementale qui précise les impacts du projet de PLU révisé sur son environnement mais également les prospections écologiques faites sur le territoire afin d'être une aide à la décision dans la détermination du projet finalisé de PLU.

3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce centrale du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime une vision stratégique du développement du Mesnil-Saint-Denis à l'horizon plus ou moins 10 à 15 ans.

Il fixe les grandes orientations retenues par la collectivité pour le développement et l'aménagement de l'espace communal, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie et d'environnement, de paysage, de tourisme et de loisirs.

Le projet de territoire fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les étapes suivantes de l'élaboration du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique).

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'Etat Initial de l'Environnement.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec les objectifs du PADD.

Le PADD débattu s'articule et se décline en 3 orientations qui constituent les grands axes du développement, eux-mêmes déclinés en objectifs et sous-objectifs :

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

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

Objectif 1.1.a : Prioriser les constructions de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante

Objectif 1.1.b : Faire respecter rigoureusement les recommandations de la Charte PNR

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

Objectif 1.2.a : Adapter les formes bâties en fonction de l'identité de chaque quartier

Objectif 1.2.b : Valoriser le patrimoine bâti traditionnel existant, en lien avec la Charte PNR

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

Objectif 1.3.a : Proposer des logements adaptés à tous les profils de ménages

Objectif 1.3.b : Favoriser la création de logements sociaux pour tendre vers les exigences de la loi SRU

Axe 2 – Transformer le Mesnil-Saint-Denis en un éco-territoire résilient

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

Objectif 2.1.a : Renforcer les trames écologiques (verts, bleue, brune et noire) du territoire

Objectif 2.1.b : Limiter les nuisances et les risques liés aux effets du changement climatique

Objectif 2.1.c : Protéger les cœurs d'îlot et renforcer les espaces verts

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

Objectif 2.2.a : Exploiter au mieux le potentiel énergétique solaire du territoire

Objectif 2.2.b : Conjuguer amélioration de la performance énergétique du bâti et identité locale

Objectif 2.2.c : Diversifier l'offre de mobilité pour des déplacements moins impactants

Orientation n°2.3 – Valoriser les paysages du territoire

Objectif 2.3.a : Améliorer l'insertion paysagère de l'urbanisation

Objectif 2.3.b : Préserver les vues remarquables vers et depuis les espaces naturels

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

Orientation n°3.1 – Pérenniser l'offre de services au travers de projets de développements mixtes

Objectif 3.1.a : Faire de l'ancienne Bibliothèque Départementale un écoquartier mixte de services

Objectif 3.1.b : Adapter le développement des équipements à la dynamique démographique

Orientation n°3.2 – Adapter le développement des activités économiques sur la commune

Objectif 3.2.a : Profiter des polarités commerciales pour maintenir une offre de proximité importante

Objectif 3.2.b : Encourager le maintien des activités agricoles sur le territoire

Orientation n°3.3 – Profiter des atouts géographiques du territoire

Objectif 3.3.a : Renforcer les liaisons avec les pôles d'emploi limitrophes ou accessibles via les transports en commun

Objectif 3.3.b : Valoriser les potentiels touristiques et de loisirs de la commune en lien avec le PNR

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

À la croisée du projet et du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce essentielle du PLU.

En effet, les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage, l'environnement.

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

Le PLU comprend :

3 OAP thématiques de protection du patrimoine et de la nature :

- **OAP N°1** Thématique – Patrimoine Bâti et Paysager du Centre-Bourg
- **OAP N°2** Thématique – Patrimoine bâti et paysager du Hameau de Rodon et du Mousseau
- **OAP N°7** Thématique – Trame Verte et Bleue, Noire et Brune

Des OAP sectorielles au nombre de 9 :

- **L'OAP N°5a** Coulée verte qui sacralise le corridor écologique de la coulée verte.

- 8 OAP programmatiques :

N° et nom de l'OAP	Hauteur maximale prévue	Nombre et types de logements	Services proposés	Pourcentage de pleine terre
1a et 1b – Îlot de la Poste et Îlot Berrurier	1a : R+2+Combles à R+1+C 1b : R+2+Attique	1a : 50 à 60 logements dont 50% de logements sociaux 1b : 15 à 20 logements dont 100% de logements sociaux	Bureau de poste et commerces	30% minimum d'espace verts
2a – Site de projet – Hameau de Rodon	R+1 – 9m au faîtage	12 logements dont 100% de logements sociaux	/	30% d'espace de pleine terre
2b – Site de projet – Hameau du Mousseau	R+1 maximum	3 logements sociaux	/	30% d'espace de pleine terre
2c – Site de projet – Fort Manoir	R+1+Combles	70 logements (53 réhabilités + 17 neufs)	Résidence seniors principalement	30% d'espace de pleine terre
3 – Ecoquartier de services Picardie	R+1 pour les pavillons / R+2+C ou R+2+A pour les autres bâtiments	80 logements au maximum, dont 65 en logements sociaux (Résidence intergénérationnelle, LLS ou BRS) et 15 logements en pavillons classiques	Maison des associations Maison médicale Crèche	50% d'espace de pleine terre
4 – Groupe scolaire Bois du Fay	R+1+Combles ou R+2	18 à 22 logements sociaux maximum	Crèche	50% d'espace de pleine terre
5b – Avenue de Breteuil	R+1+Combles ou R+2+Combles	40 à 45 logements sociaux	Passage de la piste cyclable coulée verte	30% d'espace de pleine terre
6 – Ancien centre de loisirs – Avenue Maréchal Joffre	Epandage progressif : R+1+Combles à R+2+Combles ou R+2+Attique	45 à 70 logements sociaux	Résidence santé	30% d'espace de pleine terre

3.4 REGLEMENT : TRADUCTION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

Le règlement du PLU sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Au-delà, son contenu conditionne tous les projets puisque, même exemptés d'autorisation, ces derniers doivent respecter les principes et règles issus du règlement.

Le règlement du PLU est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLU du Mesnil Saint-Denis est composé de deux parties :

- **Un règlement écrit** qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables, dans l'objectif d'une cohérence paysagère et urbaine au Mesnil-Saint-Denis ;
- **Un règlement graphique** qui délimite le territoire communal du Mesnil-Saint-Denis en plusieurs zones réglementaires. Les grandes catégories de zones sont : les zones urbaines (U), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N).

Les documents graphiques du règlement du PLU du Mesnil-Saint-Denis délimitent :

- **Le zonage stricto sensu**

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles se subdivisent en plusieurs zones :

UCB - CENTRE BOURG : Cette zone correspond au centre bourg, qui présente un enjeu patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

UH-HAMEAUX ANCIENS : Cette zone correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis, qui présentent un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

UM- unité mixte : Cette zone est caractérisée par une recherche de mixité fonctionnelle forte (résidentiels et services) associée à des règles de constructions permettant une densification raisonnée. Elle correspond à l'écoquartier Picardie.

UC- HABITAT COLLECTIF : Cette zone est caractérisée par la prédominance de l'habitat collectif, en particulier de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers, ainsi qu'aux secteurs d'OAP sectorielles qui prévoient une densification résidentielle douce

UP- RESIDENCE PAVILLONNAIRE : Cette zone correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaires réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. L'objectif de ce secteur est la conservation des caractéristiques et l'harmonie de ces quartiers ainsi que de leur identité, tout en facilitant l'évolution des constructions pour des projets de faible ampleur sans impact sur le territoire, à l'exemple des projets d'aménagement des combles, création de petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes, surélévation de garage etc.

La zone se subdivise en 3 sous-secteurs :

- **UPa**, correspondant aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil,
- **UPb**, correspondant à l'ensemble de Champmesnil,
- **UPc**, correspondant aux Cottages du Bois du Fay

UT- QUARTIER TRADITIONNEL D'HABITAT PAVILLONNAIRE : Cette zone correspond aux quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire, constitués au cours du temps elle présente des styles de construction de différentes époques donnant lieu à une architecture diversifiée. Certaines de ces constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger.

UB- ZONE PAVILLONNAIRE DU BOIS DE FAY : Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.

UA - ACTIVITE ECONOMIQUE : Cette zone correspond à des zones d'activités économiques.

UE - EQUIPEMENTS : Cette zone correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs et d'enseignement, etc. L'enjeu dans cette zone est de maintenir la prédominance des équipements et d'en créer de nouveaux en fonctions des besoins futurs.

Un secteur UE* correspond au secteur comprenant l'aire d'accueil des gens du voyage et la station d'épuration.

Aux zones urbaines, s'ajoutent :

A - ZONE AGRICOLE : Cette zone correspond à l'ensemble des espaces agricoles du territoire et dont l'enjeu est de préserver et développer les activités agricoles.

Un secteur A* correspond à la ferme de Beaurain et au projet de valorisation touristique associé.

N - ZONE NATURELLE : Cette zone correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, dont l'enjeu est la préservation et la conservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ainsi que des potentielles exploitations forestières.

- **Les éléments de sur-zonage**











- **Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme**

Au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme sont identifiés les périmètres comportant des OAP. Il s'agit d'une pièce réglementaire du PLU qui vise à encadrer le développement de ces zones afin de s'assurer de l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, par la définition de différents principes d'aménagements.








- **Les éléments de la trame patrimoniale bâtie ou paysagère recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Les éléments de la trame patrimoniale naturelle ou paysagère recensés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**

Ces éléments se retrouvent dans le règlement graphique des prescriptions dont la légende est la suivante :

Qualité architecturale, paysagère et environnementale



-  Ensemble patrimoine (L.151-19 du CU)
-  Espace boisé classé (L.113-1 du CU)
-  Espace paysager évolutif (L.151-23 du CU)
-  Espace paysager strict (L.151-23 du CU)
-  Espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (L.151-23 du CU)
-  Lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF
Hors Site Urbain Constitué (L.151-23 du CU)
-  Lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF
En Site Urbain Constitué (L.151-23 du CU)
-  Elément de patrimoine bâti remarquable à protéger (L.151-19 du CU)
-  Haie à préserver (L.151-23 du CU)
-  Murs en meulière à préserver (L.151-19 du CU)

Autres prescriptions




-  Emplacements réservés (L.151-41 du CU)
-  Orientations d'aménagement et de programmation (L.151-6/7 du CU)
-  Voies, chemins, transport public à conserver et à créer (L.151-38 du CU)
-  Linéaire commercial à protéger (L.151-16 du CU)
-  Zone des effets irréversibles ou zone d'information liée au transport de matières de gaz
-  Zone des 1ers effets létaux ou zone intermédiaire de restriction liée au transport de matières de gaz
-  Zone des effets létaux significatifs ou zone permanente d'interdiction liée au transport de matières de gaz

Hydrographie

ZONES HUMIDES MSD

-  Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
-  Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser

Administratif

-  Limites parcellaires
-  Bâti
-  Limites communales

5 emplacements réservés sont prévus au PLU, afin de doter la commune en nouveaux équipements publics.

Emplacement réservés (art. L.151-41 du CU)				
N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Rue de la Lambruche	Extension de la cour d'école de Champmesnil	Commune du Mesnil-Saint-Denis	4525 m²
2	Avenue du Maréchal Joffre	Equipeement public et logements sociaux	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1216 m²
3	Avenue de Montfort	Elargissement de la voirie Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1421 m²
4a et 4b	Rue de Versailles	Réalisation d'une voirie cyclable élargie et Tracé du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	2533 m²
5	Le Petit Ambésis - Rue Ernest et Paul Picard	Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	582 m²

3.5 LES ANNEXES

Elles se composent notamment :

- Des servitudes d'utilité publique,
- Des dispositions foncières présentes sur le territoire (plans des réseaux...),
- Des annexes sanitaires.

3.6 LES PIECES ADMINISTRATIVES

Le dossier comporte les délibérations relatives à la procédure, le bilan de la concertation, l'avis de la MRAe ainsi que le rapport et les conclusions de la Commissaire Enquêtrice.

4. APPROBATION DU PROJET DE PLU

À la suite de l'approbation du PLU par le Conseil municipal, la délibération avec, en pièces jointes, le dossier de PLU sera transmis à Préfecture et les mesures de publicité suivantes seront prises :

- Affichage en mairie ;
- Mention dans un journal diffusé dans le département ;

Le PLU approuvé sera également publié sur le portail national de l'urbanisme.

Il sera exécutoire 1 mois après sa transmission au Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

5. ANNEXES

5.1 LISTE DES PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DU MESNIL-SAINT-DENIS

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement écrit et graphique
5. Annexes
6. Pièces Administratives

5.2 STRUCTURE DU REGLEMENT DU PLU

Dispositions générales

Dispositions applicables à chaque zone :

Chapitre 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Chapitre 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 4 : Déplacements et stationnement

Chapitre 5 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chapitre 6 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Chapitre 7 : Réseaux divers

Chapitre 8 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Chapitre 9 : Déchets