

	12 Mars 2025	
ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE DU MESNIL SAINT DENIS REVISION DU PLAN D'URBANISME (PLU)		
RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE		
N° : E24000053 / 78	Sylvie BOUCHER RANCIEN Commissaire Enquêtrice	

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.2 Cadre juridique et réglementaire	5
1.3 Présentation succincte de la commune	5
1.4 Nature du projet	7
1.4.1 Evolution du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	7
1.4.2 Orientations d'aménagement et de programmation	7
1.4.3 Emplacements réservés	7
2. CONTENU DU DOSSIER	8
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
3.1 Décision de nomination de la commissaire enquêtrice	9
3.2 Arrêté municipal d'organisation de l'enquête.....	9
3.3 Réunion préparatoire et visite.....	10
3.4 Publicité (PJ3)	10
3.4.1 Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage (PJ3)	10
3.4.2 Compléments d'information du public réalisés par le maître d'ouvrage	10
3.5 Modalités de recueil des observations.....	10
3.6 Clôture de l'enquête.....	11
4. BILAN DES CONTRIBUTIONS ECRITES ET ORALES DU PUBLIC	12

5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET ANALYSE

13

5.1 Observations à caractère général..... 13

5.1.1	Pourquoi une révision du PLU ?	13
5.1.2	Manque de publicité et de concertation	19
5.1.3	Opposition à la densification – crainte de perdre l'identité de la commune – crainte des logements sociaux.....	20
5.1.4	Opposition à la densification – crainte de la saturation des infrastructures et des équipements.....	24
5.1.5	Opposition à la densification – crainte de l'absence de résilience vis-à-vis du risque d'inondation	26
5.1.6	Utilisation des « dents creuses »	28
5.1.7	Manque de précision des OAP	29
5.1.8	Mobilités douces	30
5.1.9	Autres.....	31

5.2 Synthèse des observations relatives aux emplacements réservés et autres lieux particuliers 31

5.2.1	Emplacement réservé en vue d'une extension de la cour de l'école de CHAMPMESNIL (5 contributions).....	31
5.2.2	Autres emplacements réservés	31
5.2.3	Emplacement pour le nouveau cimetière (8 contributions)	31
5.2.4	Devenir de la ferme de Beaurain	33
5.2.5	Zone 2AU Avenue de Breteuil, face au collège	34
5.2.6	Entrées de ville	35

5.3 Synthèse des Observations concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 36

5.3.1	OAP 1 Centre-bourg	37
5.3.2	OAP 1a Ilot de la Poste et 1b Ilot Berrurier (22 contributions).....	37
5.3.3	OAP 2 Les Hameaux	38
5.3.4	OAP 2a - Hameau de Rodon (28 contributions).....	38
5.3.5	OAP 2b – Hameau du Mousseau – Nobertines	40
5.3.6	OAP 2c – Hameau du Mousseau- Fort Manoir (24 contributions).....	40
5.3.7	OAP 3 Ecoquartier Picardie (37 contributions).....	42

5.3.8	OAP 4a Bois du Fay - Bois de Bonnelles (55 contributions)	44
5.3.9	OAP 4b Groupe scolaire du Bois du Fay (42 contributions).....	45
5.3.10	OAP 5a Coulée Verte (7 contributions)	46
5.3.11	OAP 5 b : Avenue de Breteuil (6 contributions).....	46
5.3.12	OAP 6 Ancien centre de loisirs (31 contributions)	47
5.3.13	OAP 7 (2 contributions).....	48
5.4	Contributions personnelles relatives au zonage	48
5.4.1	Contribution C RE 11 : Mr et Mme DERAÏN	48
5.4.2	Contribution C RE 14 : Mr LEGENTIL et Mme SAILLY	49
5.4.3	Contribution C RE 23 : Jacques MINERY	49
5.4.4	Contribution C RE 103 : Porcher Magali et Schuchter Jerome	49
5.4.5	Contribution C RE 163 : Mr DION.....	50
5.4.6	Contribution Courrier A : Mr GIRODEAU.....	50
5.5	Synthèse des observations sur les documents hors OAP	51

ANNEXE

PJ

1. INTRODUCTION

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Mesnil Saint Denis.

Le PLU actuellement a été validé le 15 mai 2017.

Cette révision du PLU vise principalement à améliorer son adéquation avec la réglementation et ses évolutions récentes tout en protégeant l'identité de la commune.

Elle apporte des modifications au PADD et au règlement écrit dont des changements de dénominations des zones et une contrainte de création de 50% de logements sociaux pour toutes constructions de plus de 2 logements. Elle comprend des évolutions des OAP et emplacements réservés indiqués dans le PLU précédent.

1.2 Cadre juridique et réglementaire

La révision du PLU est rendue nécessaire, conformément aux articles L.153-31 du code de l'urbanisme, compte tenu des évolutions souhaitées par la municipalité sur les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable et de la réduction de zones agricoles naturelles en particulier pour la création d'un nouveau cimetière.

La consommation estimée de terres agricoles, naturelles ou forestières pour le projet de PLU est de 2,15 ha.

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte :

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de l'environnement.

1.3 Présentation succincte de la commune

La commune du Mesnil-Saint-Denis couvre un territoire de 907,6 hectares dont plus de 70% sont des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle est l'une des dix communes de la Communauté de Communes de La Haute Vallée de Chevreuse, créée le 31 décembre 2012 et fait par ailleurs partie du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse qui englobe 55 communes (44 dans les Yvelines et 11 dans l'Essonne).



Figure 1 : Vue aérienne du Mesnil Saint Denis (Source Géoportail)

Le Mesnil Saint Denis se situe à proximité des pôles d'emploi majeurs de l'Ouest francilien (St Quentin en Yvelines / Plateau de Saclay).

La commune comptait 7301 habitants au 1^{er} janvier 2022 (INSEE 2025). Les logements sont en très grande majorité des résidences principales (près de 93 %) et plus de 70% sont des maisons.

Au 1^{er} janvier 2022, Le Mesnil-Saint-Denis comptait 348 logements sociaux, soit un taux de 11,8% par rapport au nombre de résidences principales. Si ce taux est en dessous de l'objectif de 25% fixé par la loi SRU, la commune a adopté depuis plusieurs années une politique volontariste pour compenser ces manques, avec notamment une croissance annuelle de 11,4% du nombre de logements locatifs sociaux entre 2015 et 2019.

Les équipements du Mesnil-Saint-Denis sont répartis autour de quatre pôles principaux :

- la porte Henri IV au nord-ouest du territoire, avec ses commerces
- le Centre Commercial de Champmesnil au nord, le long de la coulée verte,
- l'espace commercial rue Habert de Montmort, à proximité des résidences du Château,
- le Centre-Bourg historique, à l'est de la zone urbanisée et en limite des zones agricoles.

Plusieurs équipements dédiés à la petite enfance sont implantés au Mesnil-Saint-Denis (crèches et micro-crèches...). Deux groupes scolaires, Bois du Fay et Champmesnil assurent l'accueil des maternelles et primaires. Deux collèges sont présents sur la commune : le collège Philippe de Champaigne, situé avenue de Breteuil et le collège privé Sainte-Thérèse route de Lévis-Saint Nom. Les Lycéens sont orientés principalement vers l'un des 2 lycées de la commune voisine de Maurepas.

L'EHPAD privé implanté sur la commune doit fermer prochainement. Le site de son implantation fait l'objet d'une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP 2c).

Le Mesnil-Saint-Denis compte plusieurs équipements sportifs, parmi lesquels une piscine et un gymnase intercommunaux, le Parc des Sports Guy Lefébure (composé d'un gymnase, de deux tennis couverts, un terrain de basket et trois terrains de football), le stade du Château en accès libre, des courts de tennis, un boulodrome, un skate-park, un terrain de tir à l'arc, ainsi que des salles spécialisées (danse, combat, escrime, etc.).

1.4 Nature du projet

1.4.1 **Evolution du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Les principaux objectifs de la révision du PLU sont fixés dans la délibération du 16 décembre 2021 :

1. Maitriser l'évolution du foncier de la commune et la pression foncière ;
2. Préserver les espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti ;
3. Maitriser les projets d'aménagement tout en répondant aux objectifs de la loi SRU ;
4. Satisfaire le besoin en logements ;
5. Améliorer le cadre de vie des Mesnilois en conservant le côté village, la nature et l'identité des quartiers dans le respect de la charte PNR ;
6. S'orienter vers le développement durable pour une ville sobre et équilibrée ;
7. Garantir l'évolution du site de la Ferme de Beaurain et la création d'un nouveau cimetière ;
8. Répondre aux besoins quotidiens et futurs des Mesnilois en termes d'équipements, de mobilité et par une diversification des services.

Ces objectifs sont déclinés dans le PADD en 3 axes principaux :

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

Axe 2 – Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient ;

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

Cette révision permet de répondre à la réglementation en prenant en compte les changements réglementaires. Elle vise en particulier à proposer des logements adaptés à tous les profils des demandeurs, favoriser le déploiement des énergies renouvelables et préserver des espaces naturels. Elle renforce les prescriptions en matière de gestion des eaux, de constructibilité et d'inclusion de logements sociaux dans les projets.

1.4.2 **Orientations d'aménagement et de programmation**

La pièce 3 de la révision du PLU soumise à enquête comprend :

- 3 OAP dites thématiques, à caractère général visant, d'une part, à renforcer la protection du patrimoine et du bâti dans le centre-bourg (OAP1) et dans les hameaux (OAP2) et d'autre part, dans l'OAP 7, à présenter et indiquer les préconisations de maintien et de valorisation des trames verte, bleue, noire et brune locales ;
- 11 OAP sectorielles correspondant à des projets de construction.

Leur présentation et localisation sont introduites en tête du §5.2.3 relatif aux observations les concernant.

1.4.3 **Emplacements réservés**

Le tableau ci-dessous, issu du règlement écrit, liste les emplacements réservés. Le premier a pour objet de prévoir l'extension de la cour d'une école, le second de pouvoir réunir deux parcelles communales et les suivants entrent dans le cadre des aménagements du réseau cyclable.

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	Équipement public et logements sociaux	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1216 m²
3	Avenue de Montfort	Élargissement de la voirie Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1421 m²
4a et 4b	Avenue de Versailles	Réalisation d'une voirie cyclable élargie Tracé du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	2533 m²
5	Le Petit Ambéis - Rue Ernest et Paul Picard	Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	582 m²

2. CONTENU DU DOSSIER

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à enquête mis à la disposition du public.

INTRODUCTION NOTE DE PRESENTATION ENQUETE PUBLIQUE 0. ARRÊTÉ N°2024-12-09-2 D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE) 0. AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE 0. SOMMAIRE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	1. RAPPORT DE PRESENTATION 1.1 PLU MSD DIAGNOSTIC 1.2 PLU MSD ETAT INTIAL ENVIRONNEMENTAL 1.3 PLU MSD JUSTIFICATIONS 1.4-PLU-MSD-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 1.5-PLU-MSD-RESUME NON TECHNIQUE
2. PLU-MSD-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVEOPPEMENT DURABLE (PADD)	3. PLU-MSD ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
4. REGLEMENT 4.1 PLU-MSD-REGLEMENT ECRIT 4.1.1 PLU-MSD-CAHIER DE PRESCRIPTIONS 4.2.1 PLU-MSD-REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE 4.2.2 PLU-MSD-REGLEMENT GRAPHIQUE - PRESCRIPTIONS	ANNEXES 5.1.A-PLU-MSD-LISTE DES SUP 5.1.B-PLU-MSD-CARTE DES SUP 5.1-PLU-MSD-LISTE DES SUP BIS 5.2-PLU-MSD-ZONES HUMIDES CLASSE B 5.3A-PLU-MSD-RISQUES ARGILES 5.3B-PLU-MSD-CONSTRUIRE EN ARGILE 5.4-PLU-MSD-ENVELOPPE URBAINE PNR 2024 5.4-PLU-MSD-SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE COMMUNAL 5.5-PLU-MSD-SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE INTERCOMMUNAL 5.6-PLU-MSD-ESSENCES LOCALES PNR 5.7-PLU-MSD-PNR RECOMMANDATIONS ECLAIRAGE PUBLIC 5.8-PLU-MSD-PROJETS ZAER 5.9-PLU-MSD-PLAN RESEAU AEP 5.10-PLU-MSD-RESEAU ASSAINISSEMENT 5.11-PLU-MSD-CHEMINS DE RANDONNEE 5.12-PLU-MSD-PREEMPTION ET ACQUISITION (2017)) 5.12-PLU-MSD-PREEMPTION ET ACQUISITION (1985) 5.13-PLU-MSD-CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES 5.14-PLU-MSD-RISQUES PLOMB 5.15-PLU-MSD-SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 5.16-PLU-MSD-ZONAGE DES EAUX USEES 5.17-PLU-MSD-NOTICE SANITAIRE ET GESTION DES DECHETS 5.18-PLU-MSD-CLOTURES ET DEMOLITIONS 5.19-PLU-MSD-ESPECES ENVAHISSANTES 5.20-PLU-MSD-NATURA 2000 5.21-PLU-MSD-ZNIEFF 5.22-PLU-MSD-TAXE D'AMENAGEMENT 5.23-PLU-MSD-GUIDE DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DU PNR 5.24-PLU-MSD-RLP)

	5.25-PLU-MSD-GUIDE PNR DEVANTURES COMMERCIALES 5.26-PLU-MSD-CHARTRE DU PNR 2011-2023) 5.27-PLU-MSD-CONVENTION DE VEILLE SAFER) 5.28-PLU-MSD-CREATION RNN ETANGS ET RIGOLES DES YVELINES
DELIBERATIONS DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU PLU DELIBERATION PLU MSD DÉLIBÉRATION : RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ARRÊT DU PROJET DEBAT DU PADD	BILAN DE LA CONCERTATION
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT - ETAT _PREF CHAMBRE AGRICULTURE SIAHVV CDPENAF CLE ORGE YVETTE PNRHVC - DIRIF - UDAP 78 LE MESNIL SAINT DENIS UNION DES AMIS DU PARC OBSERVATIONS YVELINES ENVIRONNEMENT RÉGION ÎLE DE FRANCE - AVIS HORS DÉLAI CD78 CNPf DDT - 78	MSD-EP - NOTE D'ANALYSE - AVIS PPA
MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE AVIS 2024-12-18	MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE EN DATE DU 18 DÉCEMBRE 2024_06012025
PORTER À CONNAISSANCE - POUR MÉMOIRE ARS DEPARTEMENT PNR REGION SAGE ORGE YVETTE ETAT MRAE	

Nota 1 : Les porter à connaissance antérieurs à l'arrêt des documents du projet du PLU soumis à l'enquête ont été introduits dans le dossier à la demande du bureau d'étude juste avant l'ouverture de l'enquête. Ces documents ne sont pas nécessaires dans ce dossier. Ils le complexifient et peuvent être source d'incompréhension. Toutefois, le sommaire les mentionnant ayant été téléchargés par des personnes du public dès l'ouverture de l'enquête, ces documents ont été laissés pour mémoire.

Nota 2 : Le mémoire en réponse à la MRAE a été joint au dossier, ainsi qu'un mémoire en réponse aux avis des PPA.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Décision de nomination de la commissaire enquêtrice

La première vice-présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame J. DELY, a désigné, en date du 10 septembre 2024, décision n°E24000053/78, Madame Sylvie BOUCHER RANCIEN en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Alain RISPAL en tant que suppléant (PJ 1).

3.2 Arrêté municipal d'organisation de l'enquête

Un arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 9 décembre 2024. Il fixe une période d'enquête allant du jeudi 9 janvier 2025, 14 heures, au lundi 10 février 2025, 17 heures. L'enquête s'est déroulée sur une durée, de 33 jours consécutifs (PJ 2).

A noter que la rédaction de cet arrêté a nécessité plusieurs passes de corrections. La première version mentionnait l'adresse personnelle de la commissaire enquêtrice. Les renvois entre articles étaient erronés, certaines phrases imprécises...

3.3 Réunion préparatoire et visite

La réunion préparatoire s'est tenue le 4 décembre 2024, à la Mairie du Mesnil Saint Denis. Etaient présents Monsieur le Maire, 2 personnes du service de l'urbanisme, la commissaire enquêtrice et son suppléant.

Cette réunion d'échange sur le dossier a été suivie d'une visite de la commune, de ses différents quartiers et de l'ensemble des localisations d'OAP et d'emplacements réservés.

Cette visite, malgré une météo très pluvieuse, a permis de visualiser l'organisation de la commune, d'apprécier les distances et les environnements des OAP.

La commissaire enquêtrice a complété cette première approche par plusieurs déambulations, en particulier à proximité d'OAP ayant fait l'objet d'observations.

3.4 Publicité (PJ3)

3.4.1 Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage (PJ3)

Les obligations réglementaires en matière d'affichage ont été respectées :

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Grand Parisien le mercredi 18 décembre 2024 (1^{er} Avis) et le vendredi 13 janvier 2025 (2^{ième} Avis).
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales » du journal "Toutes les Nouvelles" le mercredi 18 décembre 2024 ((1^{er} Avis) et 15 janvier 2025 (2^{ième} Avis).
- Apposition sur les panneaux administratifs de la commune de l'affiche réglementaire d'avis au public d'un premier avis dès le 18 décembre 2024, puis d'un deuxième avis, sur recommandation du bureau d'étude, le 16 janvier 2025.

La présence des affiches réglementaires sur les panneaux administratifs de la commune a fait l'objet de contrôles par la police municipale certifiés par PV, les 26 décembre 2024 et 15 janvier 2025.

La commissaire enquêtrice a par ailleurs observé la présence de ces avis sur plusieurs panneaux municipaux placés sur des axes de passage et en particulier sur le portail d'entrée de la Mairie.

3.4.2 Compléments d'information du public réalisés par le maître d'ouvrage

L'avis d'enquête a été publié dans le journal du Mesnil-Saint-Denis début janvier 2025 et intégré sur le site internet de la commune au niveau des actualités et de la rubrique urbanisme à partir du 18 décembre 2024. Il a également été publié sur sa page Facebook de la commune.

Par ailleurs, l'enquête et la période probable de sa réalisation ont été annoncées lors de la réunion publique de présentation du projet de révision du PLU qui s'est tenue le 14 septembre 2024. Cette réunion a réuni une centaine de personnes.

3.5 Modalités de recueil des observations

L'enquête s'est déroulée à la mairie du Mesnil-Saint-Denis.

Conformément à l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, en mairie aux heures d'ouverture (version papier et version consultable sur ordinateur) et sur le site dédié "Préambule", pendant toute la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par la commissaire enquêtrice, ont été les :

- mercredi 15 janvier 2025 de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;
- jeudi 23 janvier 2025 de 16 heures 00 à 19 heures 00 ;
- samedi 1er février 2025 de 09 heures 30 à 12 heures 30 ;
- lundi 10 février 2025 de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement la commissaire enquêtrice.

Les permanences se sont tenues à la mairie, dans la salle du Jumelage, disposant de grandes tables permettant d'étaler les différents plans.

Les contacts avec le public ont été riches et cordiaux, moments d'explication pour aider à appréhender ce dossier et d'échanges sur les interrogations et appréhensions.

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête papier ou envoyées :

- Soit par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5879@registre.dematerialise.fr
- Soit sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5879>
- Soit par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie.

Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête. Il a été clos le jeudi 10 février 2025, à 17 heures, et emmené par la commissaire enquêtrice.

Aucun incident n'a été constaté durant l'enquête.

3.6 Clôture de l'enquête

Le procès-verbal d'enquête synthétisant les observations du public a été remis en main propre, le 18 février 2025, à Monsieur Christophe BUHOT, Maire du Mesnil-Saint-Denis.

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur.

Le même jour, le fichier du procès-verbal, sous format Word, a été adressé par mail par la commissaire enquêtrice, à Monsieur le Maire, Christophe BUHOT, à Madame Nathalie BANTIGNY, Directrice Générale des Services et à Madame Laetitia FERNANDEZ, du service de l'urbanisme.

A noter que ces 3 personnes disposaient d'un accès à l'ensemble des contributions dématérialisées via le site « préambule ».

Le mémoire en réponse a été reçu, par courriel, le mercredi 5 mars 2025. Envoyé par courrier avec accusé de réception ce même jour, il a été réceptionné la commissaire enquêtrice le 7 mars 2025. Dans celui-ci, le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux observations contenus dans le PV d'enquête. Dans sa réponse, il prend des engagements en particulier au niveau des OAP, repris dans les paragraphes ci-dessous.

4. BILAN DES CONTRIBUTIONS ECRITES ET ORALES DU PUBLIC

Cette enquête a fait l'objet d'une forte mobilisation du public montrant l'attachement de la population à la commune et son souhait d'être impliquée dans son évolution.

Lors des permanences, 63 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

Mercredi 15 janvier 2025	5 personnes
Jeudi 23 janvier 2025	10 personnes
Samedi 1er février 2025	19 personnes
Lundi 10 février 2025	29 personnes

Le dénombrement des contributions s'établit comme suit :

- 218 contributions sur le registre électronique et 5 contributions par courriel (C RE) ;
- 15 contributions manuscrites formulées directement sur le registre papier (C RP) ;
- 2 contributions par courrier (courrier).

Nota :

- 3 contributions constituent un doublon d'une autre contribution

En résumé 237 contributions ont été formulées durant l'enquête dont certaines comprenant plusieurs pages d'observations. Des contributions ont été déposées par des collectifs, en particulier l'association ARCH-LMSD concernée par le groupe scolaire du Bois du Fay et son environnement, le collectif des riverains de la rue du Fort Manoir, les associations des Résidences du Château et de Champmesnil, l'association A.D.HAM regroupant des habitants des hameaux. Une pétition contre l'OAP dans le Bois du Fay a recueilli plus de 400 signatures. Plus de 60% des contributions déposées ne sont pas anonymes.

Les deux observations suivantes globalisent des réflexions récurrentes exprimées lors des permanences :

- « Le dossier est trop complexe et on ne voit pas ce qui change » (CO 1)
- « Est-ce que l'on pourra s'exprimer sur les projets associés aux OAP avant que tout soit figé et le PC attribué » (C O2)

Les contributions sont, dans leur grande majorité, construites et écrites lisiblement.

Afin d'en faciliter l'analyse, les différentes observations ont été réparties selon les grandes thématiques indicatives suivantes :

Thématique	Contient des observations relatives à	Nombre de contributions
Général	La révision du PLU, l'opposition à de nouveaux programmes en particulier sociaux, la publicité et concertation, les infrastructures communales...	Plus d'une centaine

Thématique	Contient des observations relatives à	Nombre de contributions	
Emplacements réservés	L'emplacement réservé pour le nouveau cimetière et l'extension de la cour d'école de Champmesnil	Nouveau cimetière : 8 Cour de l'école de Champmesnil : 5	
Zonage	Des demandes pour projets personnels	6	
Divers	Des remarques sur les documents hors OAP	Principalement 5	
OAP X	L'OAP X	OAP 1a/b Centre-bourg	22
		OAP 2a Hameau de Rodon	28
		OAP 2c Fort Manoir	24
		OAP 3 Ecoquartier Picardie	37
		OAP 4a BOIS du Fay- Bonnelles	55
		OAP 4b BOIS du FAY Groupe scolaire	42
		OAP 5a Coulée verte	7
		OAP 5b Coulée verte - Breteuil	6
		OAP 6 Ancien centre de loisir - Maréchal Joffre	30
		OAP 7 Trames	2

Conformément à l'article R 123-19, les paragraphes suivants présentent sur les différentes thématiques :

- Une **synthèse concise** de la participation du public. Elle s'appuie sur des observations représentatives des contributions présentées dans le document « PV de synthèse des contributions et réponses du maître d'ouvrage » joint en Annexe ;
- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont intégrées **in extenso**, à l'exception des réponses de détail sur les documents et les annexes qui sont accessibles dans le document « PV de synthèse des contributions et réponses du maître d'ouvrage » joint en Annexe ;
- Les commentaires/analyses de ces éléments de la commissaire enquêteur.

Les paragraphes dédiés aux OAP comportent une présentation succincte du projet rappelant le contexte. Elle est basée sur les éléments présentés dans la pièce 3 du projet de PLU.

5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET ANALYSE

5.1 Observations à caractère général

5.1.1 Pourquoi une révision du PLU ?

Synthèse des observations issues de la participation du public

De nombreuses contributions s'interrogent sur le bien-fondé de la révision du PLU, le PLU actuel datant de 2017. Certaines demandent, de plus, s'il n'aurait pas été plus pertinent, afin d'éviter de refaire une procédure, d'attendre l'adoption du SDRIF-E et la révision de la Charte du Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse.

La commissaire enquêtrice demande d'indiquer les évolutions concrètes entre ce projet de PLU et le PLU en vigueur en particulier au niveau des OAP et des changements de désignations des zones en précisant les zones dans lesquelles les contraintes ont été durcies (inconstructibilité ...) et l'objectif du changement de dénomination des zones.

Réponses de la Mairie

La raison de la révision est réglementaire en application du code de l'urbanisme (article 153-31) qui stipule que la révision est obligatoire pour toute diminution des protections. Elargir les possibilités de construction en A ou N est assimilée à une réduction des protections. C'est le cas en modifiant les parcelles accueillant le nouveau cimetière et d'assurer un avenir de la Ferme de Beaurain.

Les principaux objectifs de la révision du PLU sont fixés dans la délibération du 16 décembre 2021 :

1. *Maitriser l'évolution du foncier de la commune et la pression foncière ;*
2. *Préserver les espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti ;*
3. *Maitriser les projets d'aménagement tout en répondant aux objectifs de la loi SRU ;*
4. *Satisfaire le besoin en logements ;*
5. *Améliorer le cadre de vie des Mesnilois en conservant le côté village, la nature et l'identité des quartiers dans le respect de la charte PNR ;*
6. *S'orienter vers le développement durable pour une ville sobre et équilibrée ;*
7. *Garantir l'évolution du site de la Ferme de Beaurain et la création d'un nouveau cimetière ;*
8. *Répondre aux besoins quotidiens et futurs des Mesnilois en termes d'équipements, de mobilité et par une diversification des services.*

Par rapport au PLU de 2017, le nouveau PLU permettra de répondre :

1) Aux changements réglementaires intervenus : voir réunion publique du 14 mars 2024

Au niveau local, l'objectif est de favoriser 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 nos aînés isolés dans leur maison devenue trop grande, à de jeunes mesnilois désormais en couple, à des personnes handicapées, les familles monoparentales de rester au Mesnil car ils ne parviennent actuellement pas ou plus à se loger.

Le programme ATLAND rue du Gal de Gaulle est un bel exemple de ce qui sera proposé : un petit programme de 15 logements sociaux et 15 logements en bail réel et solidaires (BRS). Le BRS est un nouveau dispositif d'accession à la propriété. Il permet à des ménages jeunes ou plus modestes de devenir propriétaire d'un logement sans avoir à acquérir le terrain.

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 de UE).
- 5) **Aux enjeux climatiques actuels** de lutte contre les inondations :
 - en obligeant l'infiltration 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 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.**
- 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 un maximum de R+2+Attique ou R+2+Combles dans toute la commune.

Telles sont les principales nouvelles mesures en faveur de ce nouveau projet de PLU.

Concernant la compatibilité avec les documents supra communaux SDRIF-E, charte du PNR

Le projet de PLU s'est inspiré des documents en préparation. Après approbation définitive de ces documents supra communaux, la compatibilité des documents d'urbanisme locaux devra être vérifiée et si besoin être mis en compatibilité avec les nouvelles prescriptions.

Le conseil régional a adopté le projet de SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024. Il note toutefois dans son avis rendu sur le PLU du Mesnil-saint Denis le 13 janvier dernier : « Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont d'environ 6,2 ha sur la période 2013/2030 ce qui est compatible avec le SDRIF en vigueur, et d'environ 1,83 ha sur la période 2021/2035 ce qui est compatible avec le SDRIF-E adopté dont l'horizon est 2040. Les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols sont de 2,15 ha sur la période 2021/2035 ce qui est cohérent avec le SDRIF-E adopté. Par ailleurs, le projet de PLU réduit d'un peu plus de 2 ha les projets en extension par rapport au PLU en vigueur. »

Le Parc Naturel Régional indique quant à lui que « le projet de PLU arrêté exprime une vision stratégique et des intentions communales 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 naturel et paysager » ; Après un travail étroit avec le PNR, l'enveloppe urbaine de la ville dans le cadre de la révision de la Charte était définie à l'unanimité en conseil municipal le 28 mars 2024.

Au vu de ces avis, il n'y a donc pas de révision nécessaire à prévoir.

Évolutions concrètes entre ce projet de PLU et le PLU en vigueur en particulier au niveau des OAP

Les précisions sont données en partie relative aux OAP :

Certaines OAP ont disparues ou n'enregistrent que des changements limités (1, 1a, 1b, 2, 2c, 5a, 5b) ou simplement des ajustements (2b).

	PLU 2017 en vigueur	PLU arrêté le 29/8/24	Projet PLU 2025 après enquête publique
2a - Hameau de Rodon	7 à 12 logements	15 logements maxi sans augmentation de l'emprise au sol ni la hauteur mais en exploitant les combles perdues	12 logements
2c Fort Manoir	/	70 logements spécifiques dédiés aux aînés Objectif : garantir la préservation architecturale de ce site exceptionnel mais propriété privée	53 LLS dans le bâti réhabilité et 34 neufs maximum dont moitié social moitié classique résidence intergénérationnelle à majorité destinée aux séniors Déplacer l'implantation des nouveaux bâtiments à l'est de la parcelle suite aux prescriptions des ABF et du PNR
3 écoquartier mixte de service Picardie	Groupe scolaire	Issu de la balade urbaine Services : Nouvelle maison médicale, maison des associations, crèche... 70 à 80 logements, dont au moins 50% spécifiques ou intergénérationnels + une quinzaine de pavillons classiques. Parc paysager en cœur d'îlot.	Services : Nouvelle maison médicale, maison des associations, crèche... Programmation 50% LLS/BRS 70 à 80 logements : en résidence intergénérationnelle + une quinzaine de pavillons. Parc paysager en cœur d'îlot. Concertation poursuivie dès le PLU approuvé et mise en œuvre selon la procédure de labellisation
4 a Bois du Fay – bois de Bonnelles	5 à 15 pavillons classiques	30 LLS/ BRS maxi	Sanctuarisation de la parcelle et classement inconstructible pour lutter contre les inondations et préserver la biodiversité
4b- Bois du Fay – groupe scolaire	60 à 80 LLS	18 à 22 LLS sur 1800m ² Mutualisation les extensions entre les deux écoles, le périscolaire et les usages associatifs Crèche	Maintien Principe d'accès : en sens unique Rue Cyrano de Bergerac (réservée aux riverains) et sortie avenue de Provence
5b – Breteuil	40 LLS	40 LLS Élargissement des trouées pour ne pas fermer la coulée verte et préservation du corridor écologique	40 à 45 LLS
6 - Ancien centre de loisirs	/	45 à 70 logements 100% LLS dont spécifiques Crèche	45 à 70 logements 100% LLS dont spécifiques Aménagement du parking déchetterie proche

Le nouveau projet de PLU permet de réduire des risques préexistants : 7 ont été identifiés et sont décrits p 58 de l'étude environnementale :

Risques préexistants	Nouvelles mesures mises en œuvre	
PLU 2017	PLU arrêté le 29/8/24	Projet PLU 2025 après enquête publique
Consommation foncière	Réduction de moitié la zone AU	Restitution à l'agriculture de toute la zone AU
Atteinte aux continuités écologiques dans l'espace agricole	Emprises au sol maîtrisées (10%) des constructions à vocation agricole	Maintien
Dégradation des zones humides faute d'une concordance entre les zones humides du PLU et les inventaires officiels	Ajustement aux zones humides avérées selon inventaires de la DRIEAT et du SAGE	Maintien
Artificialisation de la coulée verte	Différenciation du zonage de la coulée verte (N, UE, UC)	Maintien
Atteinte aux continuités écologiques en pas japonais dans l'espace urbain	Définition de 2 catégories d'espaces verts : strict et évolutif	Maintien
Augmentation du ruissellement urbain	Réduction de l'imperméabilisation, infiltration à la parcelle	Réduction de l'imperméabilisation, infiltration à la parcelle + Abandon Bonnelles + 2AU + ZH Fort Manoir
Artificialisation excessive des secteurs de projet du fait de dérogations au taux minimal d'espace vert de pleine terre dans les périmètres d'OAP sectorielles	OAP : 30% de pleine terre minimum et taux progressif	Maintien

Objectif du changement de dénomination des zones

La dénomination initiale type UR 1, 2, 3, 4 n'était pas simple et lisible. Les nouvelles dénominations des zones urbaines répondent davantage à l'identification intuitive par quartier (UT Traditionnel, UH Hameaux, UCB, Centre Bourg etc) et à leurs caractéristiques singulières et renforce la lisibilité des zones désignées.

PLU 2017	Projet PLU 2024	Projet PLU après enquête publique
UR1	habitat collectif UC	habitat collectif UC
UR1s	/	/
UR2a (rés. du château, ferme des roses, clos de Bonnelles, Natura Mesnil)/UR2b (champs mesnil)/UR2c (cottages)	habitat pavillonnaire UPa (rés du château, ferme des roses, clos de Bonnelles, Natura Mesnil)/ UPb (champs mesnil)/ UPc (cottages)	habitat pavillonnaire UPa (rés du château, ferme des roses, clos de Bonnelles, Natura Mesnil)/ UPb (champs mesnil)/ UPc (cottages)
UCB (centre bourg)	UCB (centre bourg)	UCB (centre bourg)
UR3	UT quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire	UT quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire
UH	UH ancien hameaux de Rodon, Mousseau et Ambésis	UH ancien hameaux de Rodon, Mousseau et Ambésis

PLU 2017	Projet PLU 2024	Projet PLU après enquête publique
UR4	UB habitat pavillonnaire de Bois du Fay, Rodon et Mousseau	UB habitat pavillonnaire de Bois du Fay, Rodon et Mousseau
UAE	UA activités économiques	UA activités économiques
UE secteurs d'équipements	UE secteurs d'équipements	UE secteurs d'équipements
	UM éco-quartier Picardie mixte	UM éco-quartier Picardie mixte
AU	2AU + A	A
A (agricole)	A (agricole)	A (agricole)
A* (Beaurain)	A*(Beaurain) Economique et touristique	A*(Beaurain) Economique et touristique
	AC nouveau cimetière	UE
N (naturelle)	N (naturelle)	N (naturelle)

Certaines OAP (l'ancien foyer Sully, Site Auguste) ont disparu et sont désormais rattachées à d'autres unités. D'autres ont été créées : unités mixtes de services (Ecoquartier Picardie suite à la balade urbaine), emplacement du nouveau cimetière. Par exemple, la zone A* concernant la Ferme de Beaurain permettra désormais la possibilité d'un véritable développement économique et touristique du site.

Le changement de dénomination des zones n'implique pas un bouleversement du zonage mais sa clarification en identifiant mieux les unités urbaines d'habitat traditionnel et pavillonnaire.

Le développement de la commune est privilégié au sein du tissu urbain plutôt qu'en extension.

Concernant la compatibilité avec les documents supra communaux SDRIF-E, charte du PNR, SAGE Orge et Yvette, la mairie précise que le projet de PLU s'est inspiré des documents en préparation. Après approbation définitive de ces documents supra communaux, la compatibilité des documents d'urbanisme locaux devra être vérifiée et si besoin être mis en compatibilité avec les nouvelles prescriptions. Elle mentionne les avis positifs sur les documents arrêtés de révision du PLU rendus par le conseil régional le 13 janvier dernier (après adoption du SDRIF-E) et du Parc naturel Régional.

Pour le SAGE Orge- Yvette, les nouvelles recommandations en matière de rédaction vont être prises en compte.

Concernant les évolutions des OAP entre le projet de PLU et le PLU actuel, la mairie fournit un tableau récapitulatif.

Enfin, la mairie précise que le changement de dénomination des zones n'implique pas un bouleversement du zonage mais sa clarification en identifiant mieux les unités urbaines de collectifs. Les nouvelles dénominations des zones urbaines répondent davantage à l'identification par quartier et à leurs caractéristiques singulières et renforce la lisibilité des zones désignées.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

L'interrogation du public sur le bien-fondé de cette révision repose principalement sur une opposition politique et des craintes associées aux changements qui pourraient être induits. Ces craintes sont reprises ci-dessous.

La mairie apporte des justifications à cette révision s'appuyant essentiellement sur la recherche du respect de la réglementation et en particulier de dispositions apparues après l'approbation du précédent PLU datant de 2017. Ainsi, elle souhaite renforcer les dispositions visant en particulier à :

- favoriser 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) ;
- « Faire du Mesnil-Saint-Denis un éco-territoire résilient » pour mieux répondre à la Loi climat et résilience (22 août 2021) et à la Loi d'accélération des énergies renouvelables (10 mars 2023) en particulier en développant des énergies renouvelables, en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture par le développement d'un réseau cyclable complet et cohérent ; en obligeant l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle et en imposant un minimum de 30% à 40% de pleine terre dans les projets d'aménagement, ... et le stationnement en revêtement perméable sur les parcelles ;
- augmenter les contraintes de constructibilité pour limiter le mitage urbain ou les divisions de parcelles en drapeau actuellement et limiter la hauteur des constructions à un maximum de R+2+Attique ou R+2+Combles dans toute la commune.

A noter l'engagement de la commune de faire figurer sur l'annexe graphique du règlement écrit plus précisément les zones humides avérées ainsi que les zones humides potentielles des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et de prendre en compte les nouvelles recommandations en matière de rédaction pour mieux préciser la prise en compte du SAGE Orge- Yvette.

Concernant la compatibilité avec les documents supra communaux SDRIF-E, charte du PNR, la mairie précise que le projet de PLU s'est inspiré des documents en préparation. Elle mentionne les avis positifs sur les documents arrêtés de révision du PLU rendus par le conseil régional le 13 janvier dernier (après adoption du SDRIF-E) et du Parc naturel Régional. La mairie précise *qu'au vu de ces avis, il n'y a donc pas de révision nécessaire à prévoir.*

Concernant les évolutions des OAP entre le projet de PLU et le PLU actuel, la mairie fournit un tableau récapitulatif.

Enfin, la mairie précise que le changement de dénomination des zones n'implique pas un bouleversement du zonage mais sa clarification en identifiant mieux les unités urbaines de collectifs. Les nouvelles dénominations des zones urbaines répondent davantage à l'identification par quartier et à leurs caractéristiques singulières et renforce la lisibilité des zones désignées.

La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses.

5.1.2 Manque de publicité et de concertation

Synthèse des observations issues de la participation du public

Deux observations regrettent que l'information relative à l'enquête n'ait pas fait l'objet d'un tractage dans les boîtes aux lettres. Plus d'une vingtaine de contributions contient une observation déplorant une concertation insuffisante et/ou un manque de possibilité d'expression collective. A noter également, une critique du bilan de concertation ne permettant pas de voir les apports de celle-ci. Par ailleurs, certaines observations sur le registre dématérialisé demandent également une concertation plus ciblée avec les populations directement concernées par les orientations, demande également formulée à plusieurs reprises lors des permanences.

Réponses de la Mairie

La mairie mentionne que *la révision du PLU a fait l'objet d'articles et information dans les bulletins municipaux de janvier 2023, avril 2023, juillet 2023, octobre 2023, avril 2024 et janvier 2025 (respectivement les n°82,*

83,84,85,87, 90) distribués individuellement dans chaque boîte aux lettres et des exemplaires supplémentaires sont disponibles en mairie pour les nouveaux arrivants.

Et précise :

Concernant la concertation (avant l'arrêt du PLU), la délibération de prescriptions de décembre 2021 a permis une longue concertation qui s'est achevée fin août 2024. La collectivité est allée plus loin que le dispositif prévu (balade urbaine, ateliers, réunions publiques). Le dispositif a été plus généreux que prévu comptant plusieurs centaines de personnes participantes ou contributrices sur l'urne, le cahier et la présence aux réunions publiques.

Concernant la consultation (après l'arrêt du PLU), les obligations en matière de publicité du code de l'urbanisme complété avec les informations sur le site internet ont permis une large participation du public. Au regard des chiffres de fréquentation du site internet, la publicité a été suffisante et conforme en tous points aux obligations du code de l'urbanisme. Les statistiques de l'enquête publique illustrent cette forte mobilisation de la population (Statistiques : 7 451 visiteurs uniques (adresses IP) ont consulté le site web/ 2 390 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation Soit 32% des visiteurs - 205 visiteurs ont déposé au moins une contribution Soit 2.7% des visiteurs/ Contributions : 225 contributions ont été déposées (soit 3% des visiteurs uniques), 82 contributions ont été déposées par une personne anonyme Soit 36.4% des contributions.

Concernant une concertation avant PC, même si ce n'est pas une exigence de la Loi, le Maire impose des échanges avec la population aux promoteurs d'immeubles collectifs. Une information préalable des riverains concernés comme pour le programme Cédus avenue Général de Gaulle a permis de concevoir et réalisé le projet en 3 ans sans aucun recours.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Concernant la publicité de l'enquête, les obligations réglementaires ont été satisfaites (cf. 3.4). La mobilisation lors des permanences et sur le registre dématérialisé illustre en effet qu'une part de la population a pu se mobiliser. A noter que la plupart des personnes n'appartenant pas à des collectifs qui est venue lors des permanences, a mentionné avoir été informée via « les affiches jaunes ».

Une vingtaine d'observations critique les modalités de la concertation préalable. Pour mémoire, 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 le positionnement de la mairie sur les observations et demandes.

La mairie dit demander des échanges avec la population, aux promoteurs lors d'un dépôt de PC d'immeubles collectifs. Cette concertation préalable correspond à une demande forte des riverains qui souhaitent pouvoir avoir un rôle actif sur les projets avant l'acceptation des permis de construire.

5.1.3 Opposition à la densification – crainte de perdre l'identité de la commune – crainte des logements sociaux

Synthèse des observations issues de la participation du public

De très nombreuses contributions ont pour objet de dénoncer la densification et **l'augmentation jugée trop importante des logements sociaux**. Elles expriment également la crainte de perdre l'identité rurale et l'esprit « village » de la commune.

La commissaire enquêtrice a demandé de préciser les projets en cours ou finis récemment (localisation, nombre de logements dont logements sociaux) et de présenter l'état actuel de l'habitat afin de disposer d'une vision actualisée de la proportion des logements sociaux et de son évolution.

Réponses de la Mairie :

La mairie indique que les demandes de logements à des prix abordables et faites au CCAS ou directement à la mairie viennent des nombreuses personnes désireuses de pouvoir rester au Mesnil Saint Denis ou d'habiter notre commune très attractive. Ces personnes se heurtent à deux difficultés la pénurie de logements libres à la location et le montant des loyers élevés en vallée de Chevreuse. Le public concerné se compose d'ainés isolés souhaitant céder leur grande maison avec jardin pour un appartement avec ou sans jardin, les jeunes couples ou célibataires mesnilois d'origine qui ne parviennent pas à se loger à un prix raisonnable, des salariés, entrepreneurs ou même médecins qui ne parviennent pas à se loger sur la commune où ils travaillent, des familles souhaitant s'implanter au Mesnil. Ces demandes peuvent se résumer par le souhait d'un parcours résidentiel plus élargi au Mesnil et notamment par la création de petites surfaces T2 ou T3 en fort déficit.

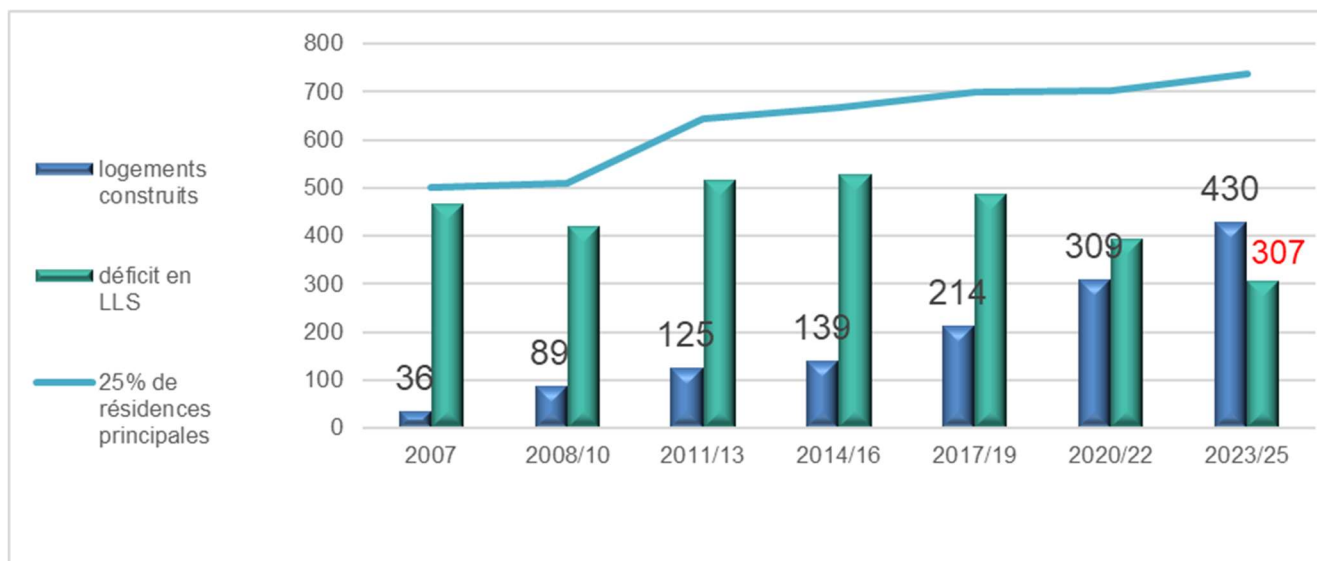
La contrainte réglementaire liée à la Loi SRU, de disposer de 25% de logements locatifs sociaux ou assimilés s'applique à la commune du Mesnil en raison de la continuité avec la conurbation du tissu urbain de la région parisienne indépendamment de l'appartenance au PNR HVC. La pénalité appliquée au Mesnil provient du delta entre les 25% exigés par la Loi SRU et le taux de logements locatifs sociaux de la commune (14,4% en 2025). **Le retard dans la livraison des programmes promis dans les triennales précédentes, et toujours pas construits à ce jour, a fait basculer la commune dans les communes carencées avec une pénalité augmentée de 200% soit 328 000 euros / an sur la dernière triennale 2023-2025.** Un recours de la commune auprès du Tribunal Administratif est en cours.

La stratégie communale est affirmée dans l'axe 1 du PADD (Axe 1 - Préserver l'identité Mesniloise tout en favorisant la diversité des parcours résidentiels via un développement raisonné) ; elle est la suivante : démontrer une trajectoire progressive et raisonnée/construire des programmes de 50% minimum à 100% de logements locatifs sociaux ou logements spécifiques et de Bail Réel Solidaire (BRS) tel le projet Villa Cédrus/construire dans les « dents creuses » c'est-à-dire au sein du tissu urbain existant, sur un terrain non bâti ou dont la construction a été démolie/garder la maîtrise des projets architecturaux/ répondre aux besoins des aînés, des jeunes mesnilois ou des personnes fragiles.

Concernant l'évolution des logements en particulier sociaux, la mairie indique les programmes réalisés depuis 2021 et illustre le positionnement par rapport au déficit en logements sociaux.

Tableau des dernières livraisons :

Année de livraison (Date du premier PC)	Programme	LLS dont BRS	Nbre total de logements
2022 (PC 2016)	Sully	95	173
2022 (PC 2019)	Louveterie	40	40
2021 (PA 2018)	Norbertines	0 (3 promis)	12 (9 construits)
2023 (PC 2016)	Auguste	52	52
2024 (PC 2022)	Cédrus	30 (15 BRS)	30
(PC 2022)	Piscine	31	31
total		248	338



Le nombre de logements sociaux à construire est sur la dernière triennale pour la première fois en dessous du nombre de logements déjà livrés. Les 307 restants correspondront aux OAP suivants :

OAP	Nbre de logements	Dont LLS max	Type de LLS
1a La Poste	50 à 60	30	LLS/BRS
1b Berrurier	15 à 20	20	LLS /BRS
2a Rodon	12	12	LLS
2b Norbertines	3	3	LLS
2c Fort manoir	70 (53 réhabilités, 17 neufs)	70	LLS
3 Ecoquartier Picardie	70 à 80	40	LLS/ BRS
4a BDF Bonnelles	0	0	
4b BDF groupe scolaire	18 à 22	22	LLS
5b Breteuil	40 à 45	45	LLS
6a Joffre	45 à 70	70	LLS dont studios spécifiques
		312	

Selon que les programmes sont situés sur des emprises privées ou publiques, il n'est pas possible de déterminer leur réalisation à court, moyen ou long terme.

Concernant la préservation de l'esprit « village », la mairie rappelle l'orientation n°1.1 du PADD « Promouvoir un développement résidentiel respectueux du site » déclinée en Objectif 1.1.a : Prioriser les constructions de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et Objectif 1.1.b : Faire respecter rigoureusement les recommandations de la Charte PNR. Cette vision affirmée concoure au maintien de la qualité architecturale du

territoire, de son aspect rural et patrimonial et à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui le caractérise.

Le conseil régional note dans son avis « Le projet de PLU est particulièrement attentif à la préservation du cadre de vie communal aussi bien en matière de protection du patrimoine bâti et paysager que de la qualité architecturale attendue des projets »

Garder l'esprit village consiste à maîtriser les droits à construire en définissant en amont les opérations de densification possible au Mesnil pour ne pas avoir à subir une pression foncière anarchique inévitable à cause de notre attractivité, de la proximité de la ville nouvelle de St Quentin en Yvelines et de la pression foncière liée à la Métropole du Grand Paris.

Le projet de PLU anticipe une consommation foncière maximale de 2,15 ha sur la durée de vie du document, soit une diminution de 62% par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie. Ce chiffre de 2,15 ha correspondait à l'OAP Breteuil, celle de Bonnelles, déjà prévues au PLU en vigueur, à la zone 2AU et au nouveau cimetière.

La mairie indique que suite à la concertation et au retrait de l'OAP Bois de Bonnelles et de la zone 2AU, la consommation foncière maximale sera ramenée à seulement 0,55 ha.

Le deuxième axe est de réglementer strictement la construction zone par zone notamment en évitant les programmes de moins de 10 logements classiques qui ne comportaient aucune obligation de logements sociaux pour eux-mêmes mais qui oblige la commune à en construire pour éviter d'augmenter sa pénalité. (L'exemple récent des 9 pavillons classiques rue Norbertines au Mousseau dégrade le bilan de la collectivité).

Le renforcement des exigences de performances énergétiques, l'application des standards et principes du développement durable et le recours à des matériaux traditionnels dans les nouveaux programmes permet des programmes de qualité bien intégrés dans la ville comme le démontre le programme Cédrus rue Général de Gaulle. Chaque programme de construction individuel ou collectif est soumis à l'avis du PNR.

Indépendamment des restrictions plus strictes par zone ou par OAP, l'engagement global sur toute la commune de limité à R+2 + Combles ou R+2+Attique maximum tout nouveau programme permet de ne pas revivre un nouveau lotissement de type Sully.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La Mairie a justifié les opérations de densification et d'augmentation de logements en particulier sociaux en mentionnant la forte demande et l'importance du déficit par rapport au 25% demandé par la loi SRU.

La pièce 1.1, Diagnostic indique (page 31) : *Au 1^{er} janvier 2022, Le Mesnil-Saint-Denis comptait 348 logements sociaux, soit un taux de 11,8% par rapport au nombre de résidences principales. Si ce taux est en dessous de l'objectif de 25% fixé par la loi SRU, la commune a adopté depuis plusieurs années une politique volontariste pour compenser ces manques, avec notamment une croissance annuelle de 11,4% du nombre de logements locatifs sociaux entre 2015 et 2019.*

Ce projet de PLU accentue en effet cette politique volontariste pour tendre vers l'objectif de la loi SRU. La commissaire enquêtrice, comme plusieurs PPA, reconnaît l'effort conduit. Elle a toutefois pu apprécier l'importance des craintes de la population dont une partie au moins semble regretter, voire redouter l'arrivée de « nouvelles populations ». Le suivi du besoin via les indicateurs prenant en compte les constructions d'OAP et

les constructions de logements sociaux dans l'habitat diffus sera nécessaire pour assurer une progression douce du nombre de logements sociaux.

Pour préserver l'esprit village rural, la mairie indique en particulier ses axes pour le positionnement des constructions en priorité dans le tissu urbain et en minimisant l'emprise foncière, les contraintes de limitation des hauteurs et de matériaux. En prenant les modifications retenues suite à cette enquête, la consommation foncière maximale serait ramenée à seulement 0,55 ha.

5.1.4 Opposition à la densification – crainte de la saturation des infrastructures et des équipements.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Le nouveau PLU et notamment les OAP (Zones d'Orientation d'Aménagement et de Programmation) prévoient la construction de plus de 400 nouveaux logements sur la commune. De nombreuses observations disent que les infrastructures saturent déjà au niveau de la commune. Cette préoccupation est également présente dans les contributions directement liées aux différentes OAP.

Sont concernés :

- ✓ les infrastructures routières : voiries, dessertes, entrées et sorties de ville ... et les capacités de stationnements déjà plus adaptées (nombreuses difficultés en particulier aux heures de pointes avec un flux de voitures intensifié par les habitants des communes voisines rejoignant la RN10 ;
- ✓ les réseaux d'électricité, d'eau, et en particulier d'assainissement....
- ✓ les parkings déjà insuffisants qui ne permettront pas d'absorber une augmentation importante de la population (ex gymnase, piscine, CLC) ;
- ✓ des capacités d'accueil pour les enfants (petite enfance (crèche, garderies, Maternelle et primaire, activités périscolaires insuffisantes ;
- ✓ des structures sportives et culturelles manquant d'espace d'accueil. Les besoins existants en termes de créneaux de sports/activités culturelles ne peuvent être couverts, actuellement, Comment sera la situation avec un apport trop important de populations qui auront des demandes d'activités auxquelles les associations ne pourront pas répondre ?

Plusieurs contributions pointent la non-utilisation des emplacements de stationnement par les locataires des logements sociaux

Par ailleurs, certaines contributions mentionnent l'absence de structures permettant l'accueil de seniors Meslinois.

Réponses de la Mairie

Depuis 2020, la collectivité a construit de nombreux équipements nouveaux sur la commune : un cabinet médical, un terrain de foot synthétique, un relais petite enfance, un accueil collectif des mineurs (centre de loisirs de 200 places). Concernant les écoles, une étude de prospective scolaire a été menée en 2021 prenant en compte l'évolution de la population.

A Champmesnil, une 6ème classe de maternelle a été créée à la rentrée dernière et il est prévu des travaux d'agrandissement de l'office et du réfectoire dès la fin de l'année 2025. L'emprise réservée au Nord de la parcelle peut à termes permettre une extension.

Le groupe scolaire Bois du Fay est en cours de réhabilitation/extension ; outre la création d'une 5ème classe de maternelle, les extensions devant accueillir un espace périscolaire sont prévues comme des espaces évolutifs (pouvant accueillir si besoin 3 nouvelles classes), ainsi qu'un centre médicosocial, une médiathèque

et une salle associative. Les principes du développement durable de modularité, d'évolutivité, d'intensité d'usage et de multifonctions sont pleinement appliqués à ce nouveau groupe scolaire pour lui permettre de s'adapter aux besoins scolaires.

Le nouveau parking de la piscine avenue de Breteuil dessert la piscine, le gymnase et le collège Champaigne passant de 19 places à 55 places.

L'aire de l'ancienne déchetterie de 1200 m² sera transformée en parking.

Est également prévu en 2025 la construction d'un pump track pour remplacer le skatepark obsolète.

Le déploiement du schéma directeur cyclable avec la construction de nouvelles infrastructures de modes doux est en cours actuellement notamment au niveau de la coulée verte.

Appliquant le principe d'intensité d'usage, la rationalisation et le partage de l'occupation de nos bâtiments comme le bâtiment du club des amis retraités, de la salle polyvalente du groupe scolaire Bois du Fay, avec une gestion optimisée des créneaux des équipements sportifs ont été entrepris pour intensifier les usages et permettre à un plus grand nombre d'associations de proposer et développer leurs activités

Le plan de circulation et de stationnement 2023 n'a pas repéré de difficulté majeure. Le taux d'occupation des différents parkings de la commune est très en deçà de leur capacité réelle, seuls les parkings près des groupes scolaires connaissent une affluence importante au moment des entrées et sorties des écoliers. Les parkings concernés font l'objet de réflexions en cours pour éviter ou limiter leur saturation ponctuelle.

Pour tout programme où des inquiétudes sur la circulation, le stationnement ou les réseaux peuvent exister le promoteur/ bailleur devra diligenter des expertises par un cabinet indépendant lors du dépôt de son permis de construire. La résolution des difficultés potentielles sera un préalable à l'obtention du permis.

Sur la commune, les renforcements des différents réseaux d'assainissement, de collecte des eaux pluviales et des eaux usées sont déjà en cours avec les 2 prestataires le SIAHVVY et le SYRIAE.

La Station de Traitement des Eaux Usées du Mesnil est en travaux pour son agrandissement et sa modernisation. Son dimensionnement (à raison de 28 000 EVH) a pris en compte les croissances de logements des communes du Mesnil Saint Denis et de La Verrière.

Le fait de pouvoir obliger les propriétaires de logements sociaux à acquérir leurs parkings obligatoirement n'est pas possible vis-à-vis de la loi SRU. La règle légale est 1 place pour 1 logement social.

C'est ce qui a été appliqué dans les opérations Natura 2000, Sully, Auguste, Norbertines, ce qui crée des difficultés de stationnement aujourd'hui. Contrairement à ce qui a été fait sur le programme Sully avec le bailleur, la municipalité travaille sur les nouvelles OAP pour définir des prix de parking attractif afin de favoriser les locations par les résidents. En parallèle un travail avec la police municipale est à renforcer pour verbaliser systématiquement les stationnements sur les trottoirs.

C'est aujourd'hui un des points qui est négocié avec chaque bailleur social lorsqu'il veut s'implanter au Mesnil et tout est fait pour imposer un prix de parking attractif et un taux de 1,3 place de stationnement par logement. C'est le cas pour l'opération Cédrus et c'est le taux retenu pour l'ex-garderie avenue Maréchal Joffre. Ce sera une négociation menée avec chaque bailleur ou promoteur intéressé par les OAP.

Autre exemple sur l'écoquartier Picardie, la mutualisation prévue des places entre les services publics les programmes de logements et le parking public permet de réduire ce décalage entre le nombre de places imposées à construire et le nombre de places effectives utilisées par les résidents.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commune dispose d'équipements correspondant à la taille de la commune. A noter toutefois, un manque de logements dédiés aux seniors qui pourrait être aggravé par le départ de l'EHPAD du Fort Manoir qui doit être fermé et fait l'objet d'une OAP.

Concernant les réseaux, le renforcement des différents réseaux d'assainissement est en cours.

Concernant la circulation, le plan de circulation et de stationnement date de 2023. La mairie dit ne pas avoir repéré de difficultés majeures à l'exception des abords des groupes scolaires aux heures d'affluence. A noter, une circulation difficile aux heures de pointes en particulier sur la RN10, liée au positionnement de la commune par rapport aux centres d'activités, en particulier celui de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines. Cette situation est indépendante du PLU.

Concernant le stationnement, l'absence d'obligation d'associer systématiquement un parking aux logements sociaux est source de difficultés. La mairie dit négocier avec les bailleurs souhaitant s'implanter : des prix de parking attractif, un taux de 1,3 place de stationnement par logement et la recherche de possibilités de mutualisation des places. Le problème de stationnement sur l'espace public et non dans les parkings normalement dédiés aux locataires, est particulièrement prégnant au niveau de la résidence Sully (voir OAP 3 située à côté de ce lotissement).

5.1.5 Opposition à la densification – crainte de l'absence de résilience vis-à-vis du risque d'inondation

La résilience vis-à-vis du risque d'inondation et la gestion de eaux sont des préoccupations remontées par les participants à cette enquête (de l'ordre de 300 fois dans l'ensemble des contributions). Si cette crainte est particulièrement prégnante pour les habitants de Rodon et sur l'OAP du Bois de Bonnelles, une grande majorité s'inquiète de l'effet des imperméabilisations induites par les projets sur la capacité d'infiltration des sols et globalement la résilience au niveau de la commune.

Réponses de la Mairie

Le risque inondation a été particulièrement pris en compte. Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche Eviter Réduire Compensée « ERC » inscrite dans le règlement écrit, qui s'appuie sur :

- *l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation à la parcelle ;*
- *la réduction de l'imperméabilisation ;*
- *l'abattement des pluies courantes ;*
- *la rétention des pluies fortes*

Et en dernier recours, le rejet au réseau en cas de démonstration justifiée d'impossibilités techniques de toutes autres solutions.

Les échanges avec le SIAHVVY et la CLE du SAGE, en amont et pendant la phase de consultation des PPA, ont permis et permettront encore d'améliorer la prise en compte de la ressource en eau dans l'ensemble du projet notamment dans le règlement écrit et les OAP.

Les inondations d'octobre 2024 constatées en catastrophe naturelle au niveau de la commune du Mesnil-Saint-Denis et plus généralement dans la vallée de Chevreuse ont beaucoup influencé la prise de conscience des habitants sur les enjeux du bouleversement climatique au quotidien.

Cette prise de conscience était déjà présente au sein de la population et le PLU de 2017 prévoyait une obligation d'infiltration à la parcelle mais elle permettait de renvoyer au réseau lorsque l'infiltration n'était pas possible

sans justificatif demandé. Le PLU de 2025 impose les mêmes conditions mais à chacun de prouver qu'aucune solution technique n'a pu être trouvée à la parcelle. Le PLU 2017 ne respectait pas les prescriptions du SAGE Orge-Yvette. Le PLU 2025 reprend toutes les prescriptions de la CLE et du SIAHVY afin d'éviter les rejets intempestifs sur le réseau d'eaux usées et sur la maîtrise demandée des eaux pluviales à la parcelle.

La suppression de l'OAP Bois de Bonnelles a été décidée par le maître d'ouvrage afin de préserver son caractère d'infiltration et de zone humide. Le déplacement de l'aménagement de Fort Manoir à l'est de la parcelle a pour but de conserver une zone humide apparue depuis les inondations d'octobre 2024.

Des aménagements de lutte contre les inondations sur la parcelle agricole des 3 villes et sur la parcelle des 4 vents près de Rodon sont décidés et les autorisations administratives sont en cours d'instruction.

La parcelle 2AU face au collège Champaigne avait été réduite de moitié ; elle sera abandonnée pour préserver les zones agricoles de ce secteur.

Dans un souci de cohérence, les zones de pleine terre ont été renforcées sur les OAP et zone UE et l'exemption dont elles bénéficiaient en 2017 a été supprimée.

Tableau de « pleine terre » :

Zones	PLU 2017	PLU arrêté le 29/8/2024	PLU après enquête publique
UCB (OAP)	UCB - 10 à 50% - non applicable aux OAP	10 à 50% (30%)	10 à 50% (30%)
UH (OAP)	UH - 20 à 60% - non applicable aux OAP	10 à 50% (30%)	10 à 50% (30%)
UC (OAP)	UR1 - 30%	30%	30%
UM /OAP	UR1s - 50% (espaces verts)	30%	50%
UP	UR2 – 30%	30%	30%
UT	UR3 – 40%	40%	40%
UB	UR4 - 50%	40%	50%
UA	UR4 - 50%	30%	30%
UE	Non réglementé	Non réglementé	30%

La hiérarchie des normes et la compatibilité du PLU s'appliquent. Le Mesnil n'est pas une commune concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de la Seine ni par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi). Au Mesnil, le risque d'inondation est limité à du ruissèlement dû à des épisodes extraordinaires.

Sur ce thème, le projet de PLU doit être compatible essentiellement avec les exigences réglementaires du SAGE Orge-Yvette. Ces recommandations rappelées après arrêt du PLU n'ont pas pu être reprises immédiatement mais une nouvelle rédaction conforme est en cours : meilleur zonage des eaux pluviales ; nécessité de gérer les eaux pluviales par infiltration, évapotranspiration et réutilisation pour une pluie de référence donnée au regard notamment des épisodes de ruissellements connus sur le territoire ; besoin d'îlots

de fraîcheurs ; assainissement collectif ; précision concernant la cartographie des zones humides ; prise en compte du risque d'inondation par ruissellement rural.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les épisodes de fortes pluies ont renforcé la prise de conscience de développer la résilience à ce risque. La démarche ERC est appliquée dans le PLU en particulier via les prescriptions visant à une infiltration des eaux à la parcelle et à la limitation de l'emprise des constructions. Les recommandations du SAGE avaient été transmises préalablement à l'arrêt du PLU lors de la phase des portées à connaissances et n'avaient pas été parfaitement intégrées. La mairie s'est engagée à le faire après l'enquête.

5.1.6 Utilisation des « dents creuses »

Synthèse des observations issues de la participation du public

Comment indiqué dans le diagnostic (p : 93) et rappelé dans certaines contributions, la mobilisation des dents creuses est à privilégier. Une contribution mentionne comme « dents creuses », plusieurs parkings. Plusieurs contributions s'interrogent sur le devenir de l'emplacement de l'ancienne déchetterie et son utilisation possible pour des logements ou du stationnement.

Des contributions déplorent l'absence de projet d'une nouvelle déchetterie sur le Mesnil.

Réponses de la Mairie :

La mairie rappelle la définition d'une dent creuse : *il s'agit d'un terrain qui n'a pas encore été bâti à ce jour mais qui est compris dans le tissu urbain existant. Il peut d'agir d'un parking, d'une zone naturelle, d'un terrain agricole, d'un délaissé, d'un terrain à l'abandon.*

Elle précise que *La réaffectation d'une dent creuse à un autre usage doit être évaluée en termes d'intérêt général pour la collectivité. Des places de parkings sont réclamées par des contributions, les parkings cités comme dents creuses pourraient manquer à leurs utilisateurs actuels.*

Concernant les parkings mentionnés dans une des contributions comme éventuelle dent creuse :

- *Parking situé à gauche juste à l'entrée du Mesnil, rue de Versailles sens La Verrière/Mesnil : situé en zone naturelle, il est l'entrée de l'Etang des Noës, classé Réserve Naturelle Nationale des étangs et rigoles d'Yveline en 2021. Ce parking est indispensable pour les promeneurs, pêcheurs, chasseurs mais également pour les activités de dressage de chiens à proximité.*
- *Parking immense face aux tennis : il est indispensable et cohérent que ce parking soit maintenu ; il est situé à 1 min à pied du centre bourg, il répond au besoin de stationnement à proximité des commerces considérés comme insuffisants, en face de la mairie et des tennis, du lieu de rassemblement des véhicules d'époque 10 dimanches par an et il sera le lieu de stationnement du nouveau cimetière, non loin de l'église.*
- *Parking du centre commercial, avenue Habert de Montmort : cette proposition est pertinente. S'agissant d'un parking privé, il est soumis au règlement intérieur de l'ASL des résidences du château Est. Tout projet potentiel doit être porté par la copropriété en accord avec l'ASL avant cession à la collectivité.*

Concernant le devenir de l'ancienne déchetterie

L'aire de l'ancienne déchetterie est fléchée comme nouveau parking pour son aire bétonnée actuelle sur 1200 m². Sa surface appartenant à la commune est pourtant de 3000 m², d'où le projet d'acquisition de l'emplacement réservé juste au Nord pour réunir les deux parcelles et s'affranchir de l'accès de désenclavement qui grevait d'une servitude de 1800 m² lui appartenant.

Concernant une nouvelle déchetterie

Une nouvelle déchetterie au Mesnil Saint Denis serait nécessairement intercommunale (la compétence appartenant à la CCHVC) et nécessite à minima 5000 m², de nombreux équipements comme un tri élargi et des postes à quai au niveau de ceux des déchetteries de Saint Quentin en Yvelines, de nouvelles autorisations administratives très contraignantes pour un budget minimum de 2M€. Une implantation en centre-ville n'est évidemment plus possible en raison des nuisances, et les contraintes en zone humide, zone agricole et la charte du parc réduisent considérablement les emplacements appropriés. L'accès à la déchetterie de Maurepas reste la solution la plus pertinente pour le moment.

La mairie indique que selon les opportunités de cession de parcelles privées, d'autres dents creuses pourraient être utilisées. Mais l'enjeu est de trouver le juste équilibre entre le nombre de constructions, le nombre de résidences principales et les obligations légales de logements sociaux, sans densification.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le rappel de la définition d'une dent creuse est pertinent et ne figure pas dans les documents. Les parkings mentionnés comme dents creuses sont effectivement nécessaires. Les 2 premiers, même si, la commissaire enquêtrice a pu le constater leur taux d'occupation est souvent peu élevé, sont nécessaires pour permettre l'accès respectivement à étang qui accueille diverses activités, aux tennis Le troisième est un parking privé attenant à un centre commercial.

La commissaire enquêtrice prend acte de la décision intervenue après la participation du public à l'enquête d'utiliser une partie de l'aire de l'ancienne déchetterie comme parking. Cette décision est en lien avec l'OAP 6.

5.1.7 Manque de précision des OAP

Synthèse des observations issues de la participation du public

Plusieurs contributions déplorent le manque de précision dans la présentation des OAP.

Réponses de la Mairie :

Au sens du code de l'urbanisme, les OAP sont comme le nom l'indique, des orientations.

Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Une OAP vise à donner les grandes lignes directrices d'un projet d'aménagement futur et d'encadrer la réflexion des porteurs de projets qui pourront répondre à ses orientations. Ce n'est pas un cahier des charges exhaustif, ni une liste de contraintes telles qu'aucun projet ne pourrait être construit. Elles n'ont pas vocation à détailler à l'unité près l'emprise au sol précise, le nombre définis de logements ou les places de stationnement par exemple, sauf à limiter la négociation entre la commune et les porteurs de projets. Elle doit permettre d'avoir plusieurs propositions différentes proposées par des porteurs capables de traduire les directives de la ville en projets concrets avec des caractéristiques différentes permettant de choisir le meilleur projet respectant l'OAP, et faire jouer la concurrence entre architectes, bailleurs et constructeurs dans le cadre de l'intérêt général.

En revanche, en les inscrivant dans le PLU, la commune impose des conditions pour la préservation architecturale ou des espaces naturels, notamment pour des projets privés (exemple Fort Manoir).

C'est le permis de construire qui fixe ces conditions, la commune veillant à préserver l'intérêt général.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le rappel de la définition d'une OAP est pertinent et ne figure pas dans les documents. Les OAP présentées ne présentent pas un niveau homogène de prescriptions. Certaines contraintes et en particulier la surface de pleine terre et la hauteur maximale autorisées pourraient y être systématiquement inscrites, d'autant que le règlement écrit renvoie pour ces prescriptions au texte de l'OAP.

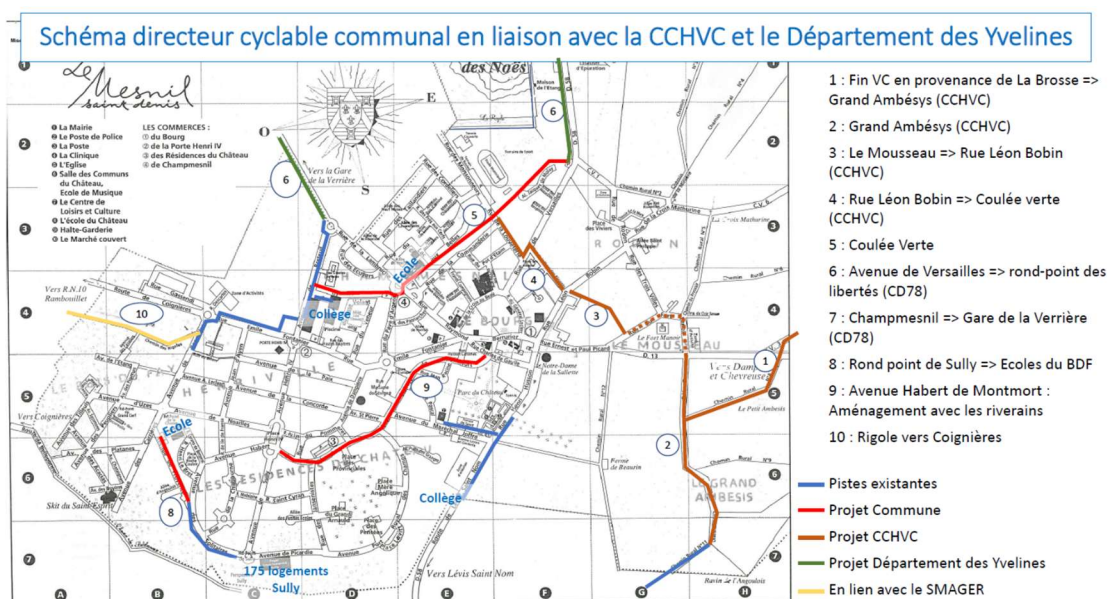
5.1.8 Mobilités douces

Synthèse des observations issues de la participation du public

Plusieurs contributions abordent les besoins en mobilités douces, vélos mais aussi piétons.

Réponses de la Mairie :

La mairie présente le Schéma directeur cyclable en liaison avec les CCHVC et le département des Yvelines.



D'ici 6 ans le RER B de Saint Rémy Lès Chevreuse sera entièrement relié par des nouveaux itinéraires vélo aux lignes franciliennes N et U de la Verrière. Le Mesnil est au centre d'un vaste réseau cyclable reliant le Nord et le Sud.

Le plan présenté présente la cohérence du projet :

- les tracés vers la gare de La Verrière et vers le Bois de l'Etang puis la zone d'activité de Trappes Elancourt qui dépendent d'un financement du Conseil départemental.
- ceux à l'Est soutenus par la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse.
- les pistes existantes et les projets communaux d'Est en Ouest, de liaisons inter quartiers dont la coulée verte, en cours d'aménagement, financé pour partie par la Région dans le cadre du « plan vélo ».

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le déploiement de mobilité douce fait partie des orientations du PADD et le positionnement du Mesnil est au centre d'un vaste réseau cyclable reliant le Nord et le Sud.

Certains des emplacements ont pour vocation de contribuer à ce déploiement.

En parallèle du réseau de pistes cyclables, les circulations piétons adaptées aux PMR pourraient être développées.

5.1.9 Autres

5.2 Synthèse des observations relatives aux emplacements réservés et autres lieux particuliers

5.2.1 Emplacement réservé en vue d'une extension de la cour de l'école de CHAMPMESNIL (5 contributions)

Synthèse des observations issues de la participation du public

Les observations sur cet emplacement, mentionnent le manque d'information en amont de son intégration dans le PLU et s'interrogent sur la possibilité d'y voir des logements et sur une atteinte à la biodiversité compte tenu de la proximité de la coulée verte.

Réponses de la Mairie :

La mairie précise que *l'emplacement réservé depuis 2017 au Nord de l'école est constitué de deux terrains arborés privés de 4556 m², dont un bâti, leur statut reste inchangé. Plutôt que de raser ces terrains pour construire les extensions bâties de l'école, la collectivité souhaiterait profiter au maximum du caractère arboré pour transformer ces deux parcelles en une cour d'école élémentaire « oasis » préservant le caractère d'îlot de fraîcheur pour les enfants, le personnel scolaire et les riverains proches et conservant l'actuelle canopée. En contrepartie, la cour élémentaire actuelle de 1073m² verts et de 2900 m² entièrement en enrobé et îlot de chaleur serait reconfigurée pour y implanter prioritairement des classes supplémentaires ou équipements scolaires si la croissance démographique scolaire l'exige.*

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La réponse de la mairie n'appelle pas de commentaire.

5.2.2 Autres emplacements réservés

Les emplacements réservés dédiés à l'aménagement du trajet cyclable n'ont pas fait l'objet d'observation et n'appelle pas de remarque de la part de la commissaire enquêtrice.

5.2.3 Emplacement pour le nouveau cimetière (8 contributions)

Synthèse des observations issues de la participation du public

Plusieurs contributions s'intéressent à l'emplacement dédié à un nouveau cimetière et s'interroge en particulier sur la localisation indiquée comme problématique vis-à-vis des risques liés aux écoulements des eaux et de la présence d'une zone d'intérêt écologique à conserver (ZIEC). Certaines demandent également la surface retenue.

Réponses de la Mairie :

Il est indispensable, comme dans de nombreuses villes de prévoir un nouveau cimetière. Le cimetière communal historique actuel est plein.

Seules les procédures de reprise de concessions permettent de libérer un peu d'espace mais pas suffisamment pour les décennies à venir. Ces années gagnées seront mises à profit pour étudier le cahier des charges détaillé, les dispositions techniques destinées à encadrer le nouveau projet, l'option d'un cimetière paysager (selon la contribution ci-dessus) et définir le budget nécessaire.

Les différentes propositions des contributeurs et des personnes publiques associées pour un nouveau cimetière sur des terrains tels que la parcelle boisée au sud des résidences des 4 vents, ou les terrains à proximité du Mousseau correspondent à des études qui ont été réalisées en 2010 et qui ont été non conclusives. Les sites envisagés étaient à flanc de coteau dans les sables de Fontainebleau très éloignés du village actuel.

La parcelle au sud des résidences des 4 vents indiquée s'est avérée être une zone humide. Il est donc exclu d'envisager cet emplacement. Elle est désormais prévue pour un aménagement destiné à lutter contre les inondations qui se concentrent à cet endroit.

Le nouveau terrain ciblé appartient à la Mairie et est situé en entrée de ville permettant un lieu de recueillement propice en périphérie de l'enveloppe urbaine sans être incompatible avec le site inscrit.

L'actuel cimetière mesure 7500 m². L'idée est de réaliser l'étude pour 7500 m², de ne mettre en œuvre que la première tranche de 2500 m² et de conserver la possibilité d'exploiter par l'agriculteur les 5000 m² pour ne pas avoir à entretenir cette parcelle par la commune.

Pour étudier la faisabilité d'un nouveau cimetière un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique pour le département désigné obligatoirement par l'agence régionale de santé (ARS) a été mandaté en 2022.

Ses conclusions rendues en avril 2022 sont les suivantes : « Compte tenu des profondeurs de creusement nécessaires aux sépultures de l'ordre de 3 à 4 m, la présence de limons et d'argiles à meulière sur une épaisseur de 10 m laisse suffisamment de protection pour limiter les risques sur la nappe des sables de Fontainebleau qui n'est d'ailleurs pas exploité pour l'alimentation en eau potable dans le secteur immédiat.

Par ailleurs, l'absence de niveau d'eau de percolation au droit du site sur différente période de mesure tend à montrer que le terrain restera globalement sec de manière pérenne et donc profitable au cimetière.

Le futur accès au cimetière devant se faire par le parking actuel, des travaux de terrassement devront être effectués et un réaménagement de celui-ci. Compte tenu de la présence actuellement d'un fossé d'eau pluviale qui collecte les eaux du parking notamment, il conviendra que dans le cadre de ce réaménagement un soin particulier soit apporté à préserver la fonction actuelle de ce dernier.

Les eaux de ruissellement qui pourraient traverser les tombes resteront piégées dans le fond des tombes et s'infiltreront très lentement au travers des argiles pendant plusieurs années (du fait de la perméabilité très faible mesurée sur site). A ce titre, il n'est pas exclu de retrouver des eaux résiduelles temporaires au fond des tombes lors de certaines inhumations.

Il reste pertinent dans le cadre de cette création d'assurer une gestion des eaux pluviales pour limiter les infiltrations au niveau des tombes ; de veiller à l'étanchéité des tombes au niveau des murs qui sortent du sol.

Les risques de pollution concernent la phase travaux pour laquelle des prescriptions ont été précisées. Sous réserve de l'application des prescriptions et recommandations formulées dans le présent avis, j'émet un avis favorable à la création du nouveau cimetière ».

En mai 2022, l'ARS concluait « Au vu des conclusions formulées par l'hydrogéologue, je vous informe que l'ARS est également favorable à ce projet ».

La Commune suivra donc l'avis de l'expert ainsi que celui de la chambre d'agriculture préconisant une emprise perpendiculaire au parking.

La mairie indique dans les réponses sur les documents (page 61) : *Le bout Nord de la zone AC actuellement désignée pour l'accueil du cimetière est en effet en zone « d'alerte » (pointillés bleus), tout comme la nouvelle zone identifiée dans la réponse aux PPA. Cette réponse indique toutefois que « L'expert hydrogéologue et l'ARS ont validé l'emplacement et le terrain en 2022. » : cela peut donc indiquer que cette enveloppe d'alerte n'est finalement pas une zone humide. Cette « Classe B » indique en effet que la probabilité est forte mais que les limites restent à délimiter précisément par des études complémentaires. Au contraire des zones humides de Classe A (qui fait partie intégrante du plan de zonage de prescriptions) qui sont avérées.*

Concernant la présence d'une ZIEC, la maire précise (page 61 du document en annexe dans les réponses sur les documents que *le nouveau cimetière en bordure des terrains de tennis est hors périmètre ZIEC (carte page 41 de la pièce 1.4 – État initial de l'Environnement)*

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les emplacements antérieurement envisagés et mentionnés dans les contributions ont été étudiés. Ils étaient soit à flanc de coteau dans les sables de Fontainebleau et trop éloignés du village actuel, soit se sont avérés être en zone humide. Ces propositions ne sont donc pas retenues.

La mairie a fait procéder à une expertise sur la zone envisagée, par un hydrogéologue agréé et s'engage à suivre son avis et donc ses prescriptions ainsi que celui de la chambre d'agriculture. En 2022, l'ARS a donné un avis favorable à ce projet.

La présence d'une ZIEC (Zone d'intérêt écologique à conserver) à proximité immédiate est, compatible avec la création d'un cimetière paysager. De plus, localisation retenue, proche du centre-ville et donc de l'église est pertinente. De plus, le terrain appartient à la mairie.

Sur le document graphique « zonage » (Pièce 4.2.1) du règlement, figure une zone AC qui semble de 2250 m² (et non 2500 mais mesure imprécise compte tenu de l'échelle) localisée à l'emplacement envisagé pour ce nouveau cimetière. Cette surface correspond à la première tranche envisagée par la mairie qui indique vouloir conserver la possibilité d'exploiter par l'agriculteur les 5000 m² pour ne pas avoir à entretenir cette parcelle par la commune. La mairie a mentionné dans sa réponse sur les modifications de dénomination des zones, qu'elle sera reclassée en UE correspondant aux équipements de la commune.

La commissaire enquêtrice remarque qu'aucune indication sur cette zone et sa surface ne figure sur le document graphique « prescriptions », ce qui serait à modifier pour faire apparaître la première tranche mais également l'ensemble du projet.

5.2.4 Devenir de la ferme de Beaurain

Synthèse des observations issues de la participation du public

Plusieurs observations s'interrogent sur l'avenir de la ferme de Beaurain et mentionnent ne pas avoir trop d'information dans le PLU. Ce site emblématique, véritable témoin de l'histoire du Mesnil-Saint-Denis, est une grande ferme du XIX^{ème} siècle, bâtie sur l'emplacement d'une ancienne maison forte du XIII^{ème} siècle. Elle fait partie de l'identité du Mesnil-Saint-Denis et mérite une attention particulière dans la planification de l'urbanisme communal.

Réponses de la Mairie :

La mairie dit que *la ferme de Beaurain est un des objectifs majeurs de la révision. Un Appel à projet a été lancé en octobre 2023. Il s'inscrit dans une démarche volontaire de la ville pour valoriser son patrimoine, pour*

développer le potentiel économique et touristique de son territoire et pour faire rayonner le Mesnil-Saint-Denis. Rappelons que depuis 2003, date de rachat de la ferme par la Commune, aucun projet n'a abouti.

L'objectif défini dans cet appel à projet : le lieu idéal pour organiser des événements familiaux ou professionnels, une grande salle des fêtes (actuellement inexistante), un espace culturel pour des spectacles, des expositions ou un centre de séminaires, des salles de réunions, un espace de remise en forme ou de détente, un service d'hôtellerie élégant et une restauration de qualité. Un relais d'exception pour visiter les nombreux sites touristiques environnants. Ce projet est soutenu par la Région et la CCHVC (pour l'aspect développement économique et touristique) et le PNR qui y voit l'occasion de préserver cette ferme identifiée comme remarquable.

Le zonage de la zone A* a donc évolué en ce sens.

Aujourd'hui, le processus tracé se poursuit. Le 16 septembre 2024, les dossiers sont parvenus en mairie et une commission s'est réunie. Les propositions reçues permettent d'envisager un avenir à la ferme de Beaurain. Les vérifications de la solidité des porteurs et des investisseurs sont réalisées avec les partenaires et autorités supra communales.

Une fois le PLU révisé pour permettre sa réalisation, le projet sera présenté à la population.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La ferme de Beaurain est effectivement un lieu marquant du Mesnil-Saint-Denis, placé au sein de terres agricoles, qui mérite d'être conservé.

La zone d'implantation de cette ferme était en zone A* dans le PLU 2017 avec comme définition : zone où « sont autorisés dans les volumes bâtis existants à la date d'application du présent règlement : les aménagements et les changements de destination à usage agricole ou de tourisme rural, locaux de réception, séminaire, hébergement hôtelier à l'exclusion des logements, artisanat et artisanat d'art, équipement culturel, lorsque ces aménagements et changements de destination ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. »

Dans le projet de PLU, il est précisé dans le règlement : un secteur A* correspondant à la ferme de Beaurain et au projet de valorisation touristique associé.

Cette modification ouvre les possibilités et en particulier celle d'un service d'hôtellerie et de restauration et d'espaces de remise en forme. Elle ne rappelle toutefois pas la contrainte que ces aménagements et changements de destination doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation agricole ou forestière dans l'unité foncière et ne pas porter atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5.2.5 Zone 2AU Avenue de Breteuil, face au collège

Le projet de PLU prévoit une zone 2AU : zone à caractère agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques. Cette zone était présente dans le PLU 2017 et a été réduite.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Est mentionné dans les contributions que le règlement indique page 156 que ces zones « Elles ne disposent pas des équipements d'infrastructures suffisantes pour être urbanisées. Elles sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ». Or que cette zone est desservie par le réseau

d'eau potable (carte 5.9) et le réseau d'assainissement (carte 5.10) qui passent tout près et demande son passage en zone UC.

Réponses de la Mairie :

Les OAP ne sont obligatoires que pour les secteurs situés en zone 1AU, et non en zone 2AU. Comme indiqué en ci-dessus, les OAP doivent comporter des éléments précisés au Code de l'Urbanisme. Aucun projet n'étant actuellement en réflexion sur ce secteur, la création d'une OAP aurait été prématurée et la répartition des autres OAP au sein du tissu urbain constitué permettait de satisfaire aux exigences de l'Etat sans avoir à artificialiser ce terrain.

Ce terrain aujourd'hui agricole est classé AU dans le PLU de 2017.

Afin d'être en cohérence avec la volonté de préserver les limites agricoles du PNR et de ne pas faire obstacle à la continuité avec le corridor écologique constitué avec la coulée verte, à l'arrêt du PLU 2024, sa surface avait été réduite de moitié et le nord totalement libéré par rapport au PLU 2017 et classé en 2AU.

Suite à l'enquête publique et l'avis émis par les PPA, le Maître d'ouvrage confirme qu'il n'envisage plus de conserver ce terrain dans ses projets d'aménagement et accepte de le déclasser en zone agricole (A).

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice comprend la décision de déclasser la zone AU, en zone agricole A. Toutefois, compte tenu de l'emplacement le maintien en AU voire en UC pourrait être intéressant dans le cadre de la construction de logement en réduisant la densification.

5.2.6 Entrées de ville

Synthèse des observations issues de la participation du public

La contribution C RE 60 mentionne :

Plusieurs PPA ont fait des remarques sur les entrées de ville. Par ailleurs, bien que la vitesse sur l'ensemble de la commune ait été limitée à 30 km/h, cette limitation est bien peu respectée par les véhicules qui arrivent au Mesnil par la D58 (en venant de la N10) ou par la D13 (en venant de Saint Forget). Même si je ne suis pas généralement favorable à l'augmentation des infrastructures routières, il me semble que deux ronds-points de taille moyenne, en amont des entrées de ville, comme sur le plan ci-dessous, seraient de nature à ralentir le trafic entrant et à apaiser les entrées de ville.



Réponses de la Mairie :

Les entrées de ville sont sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental et les ronds-points proposés ont déjà fait l'objet d'échange pour dimensionner les aménagements nécessaires sur la RD13 en direction de Chevreuse.

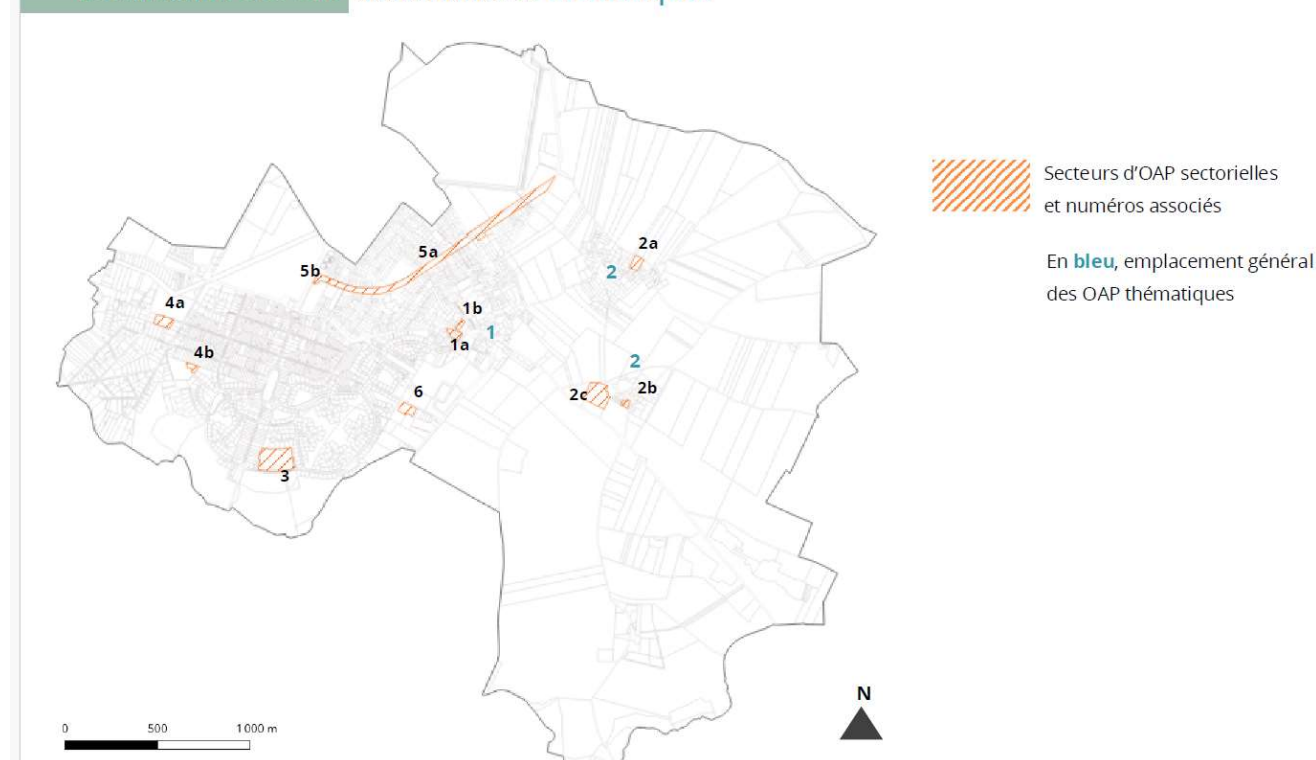
Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaire.

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

La pièce 3 de la révision du PLU soumise à enquête concerne : 3 OAP dites thématiques (1, 2 et 7) à caractère générale et 11 OAP sectorielles. Elles sont présentées sur le plan ci-dessous (extrait de cette pièce), à l'exception de l'OAP thématique 7 concernant les trames verte, bleue, noire et brune.

Localisation des OAP sectorielles et thématiques



La mairie rappelle :

Il apparaît que la très grande majorité des OAP proposées était déjà existantes en 2017 qu'il s'agisse simplement d'une densification de ces OAP afin d'appliquer le principe de sobriété foncière promu par l'éco territoire résilient voulu par le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage a pris le soin de réétudier chacune de ces OAP afin de vérifier leur niveau d'acceptabilité pour la population par rapport aux objectifs du maître ouvrage et des engagements vis-à-vis de l'Etat.

L'avis des PPA a lui aussi était pris en compte car la plupart avait noté l'équilibre et la cohérence entre la volonté de construire les logements demandés par la population qui ne parvient pas à se loger au Mesnil et les ambitions environnementales et développement durable voulues par le maître d'ouvrage.

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 » et « l'ambition manifeste de s'engager dans une transition écologiqueavec ...l'augmentation de la place dévolue aux espaces de pleine terre... ».

Un tableau des caractéristiques des OAP du projet de PLU arrêté en août 2024 est présenté en annexe.

5.3.1 OAP 1 Centre-bourg

L'OAP thématique 1 « Centre-bourg » identifie les éléments de patrimoine remarquable comprenant à la fois les édifices et constructions, les éléments structurants (murs et porches), la trame viaire, les places ainsi que les jardins potagers ou d'agrément. Cette OAP a pour objet de rappeler l'importance de leur préservation. Les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur et à l'amélioration de l'esthétique du bourg.

Cette OAP thématique n'a pas fait l'objet d'observation du public.

Commentaires de la commissaire enquêteur

Cette OAP thématique est une introduction et non une orientation d'aménagement et de programmation. Elle figurait déjà en 2017 dans le document dédié aux OAP. Il s'agit plus d'une introduction et elle pourrait perturber le public sur l'objectif des orientations d'aménagement.

5.3.2 OAP 1a Ilot de la Poste et 1b Ilot Berrurier (22 contributions)

Ces deux OAP sont positionnées face à face, de part et d'autre de la rue Berrurier sur deux îlots (surface totale 4 500m²) imperméabilisés en dehors d'un square situé à l'Ouest de l'îlot de la Poste, à proximité du parvis planté de l'Eglise. L'OAP 1a prévoit la construction de 50 à 60 logements dont 50% sociaux et des commerces, l'OAP 1b, de 15 à 20 logements, 100% sociaux.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Les aménagements sur les 2 îlots du centre-bourg suscitent des craintes d'une densification trop importante pour le centre-bourg, risquant, d'une part de défigurer le quartier et son caractère patrimonial et d'autre part, d'induire des difficultés majeures de circulation et de stationnement. Les riverains s'interrogent également sur la cohérence des hauteurs des bâtiments avec le tissu local et des impacts possibles sur la clarté de leur bien.

Des observations indiquent par ailleurs, le souhait de voir préciser le type d'occupation et plusieurs observations font part de leur inquiétude sur le maintien du bureau de poste.

Enfin, le propriétaire voisin demande, non seulement la confirmation de la préservation de sa maison mais aussi sa prise en compte en tant que bâti ancien typique du patrimoine de centre-bourg.

Réponses de la Mairie :

Cette OAP reprend les principes de l'OAP 2017 en affinant les aspects paysagers. Elle ne va pas au-delà.

L'OAP précise déjà très clairement que la Poste sera maintenue sur les lots la Poste / Berrurier. Il est prévu que le bureau de poste soit maintenu ouvert pendant la période des travaux et qu'il sera déménagé soit sur l'îlot de la poste reconstruit soit sur l'îlot Berrurier pour maintenir le service de poste au Mesnil Saint Denis

L'étude de circulation réalisée en 2023 n'a pas démontré de difficulté de circulation autour de la poste et les voiries ont été refaites récemment. Le promoteur bailleur sera amené à faire réaliser par un cabinet indépendant un plan de circulation intégré à son permis de construire.

Les capacités de stationnement sur l'îlot La poste /Berrurier seront conformes au ratio de 1,3 place de stationnement par appartement comprenant des places pour les clients de la poste et des commerces qui seront réalisés sur l'îlot La poste.

La hauteur prévue sur cette parcelle en centre-ville sera R +2 + attique sur l'îlot Berrurier et 2 R +2 +comble sur l'îlot la Poste et atteindra 14m50 maximum car il faut prendre en compte la sur hauteur de plafond indispensable pour les commerces (bureau de poste, commerces de bouche, services).

L'OAP répond à la philosophie du code de l'urbanisme et la volonté de préserver l'aspect architectural.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La mairie confirme le maintien du bureau de poste, effectivement indiqué dans l'OAP.

Les hauteurs maximales indiquées sont cohérentes avec le contexte local. Les dispositions concernant le stationnement sont proportionnées et préconise une mutualisation avec les commerçants.

La mairie indique que le promoteur bailleur sera amené à faire réaliser par un cabinet indépendant, un plan de circulation intégré à son permis de construire. Ce plan est un point de vigilance important dans ce centre-bourg et devra être challengé.

5.3.3 OAP 2 Les Hameaux

Une OAP dite thématique introduit les projets d'aménagement situé dans les hameaux, comme dans l'OAP centre-bourg. Elle n'a pas fait l'objet de remarque.

5.3.4 OAP 2a - Hameau de Rodon (28 contributions)

Cette OAP correspond à la construction d'un lotissement de 15 logements sociaux en R+1+combles au maximum, sur une parcelle de 3 500 m² situé au sein du hameau de Rodon. Elle était présente dans le PLU 2017 : elle prévoyait alors 7 à 12 logements sociaux, des *constructions implantées soit en L permettant d'aménager des cours, soit en longère et d'une hauteur limitée à R+1 maximum.*

Synthèse des observations issues de la participation du public

Beaucoup d'observations pour cette OAP et une forte mobilisation de l'association des Hameaux représentatives de l'attachement au caractère rural de ce hameau. Les contributions portent essentiellement sur les écarts par rapport au PLU 2017 : augmentation du nombre de logements de 12 à 15 et autorisation d'une hauteur max de R+1+combles. L'organisation de la circulation et des stationnements interrogent également dans ce hameau aux routes étroites ainsi que l'impact de la construction d'un lotissement sur la gestion des eaux. Plusieurs contributions font état de pollution sur ce terrain qui a été utilisé historiquement pour de stockage de fioul et de charbon.

Enfin, le classement en zone UC de la parcelle, alors que le hameau est en UH surprend.

Réponses de la Mairie :

L'association ADHAM et ses membres se sont fortement mobilisés à propos du projet d'OAP dans le hameau de Rodon rue de la Croix Mathurine. Le maître d'ouvrage a entendu les arguments et a pris en compte leur pertinence. Le nombre de logements semble le problème principal. L'augmentation du nombre de logements sur cette parcelle de 3500 m² afin de pratiquer la sobriété foncière répond à l'objectif d'économiser le foncier encore disponible. Le MOA rappelle qu'il était prévu dans le PLU 2017 de 7 à 12 logements locatifs sociaux, le projet de PLU arrêté après amendement proposait 15 logements, ramené après enquête publique à un maximum de 12 logements locatifs sociaux. Les autres prescriptions du PLU 2017 ont toutes été conservées et même renforcées.

La hauteur maximale sera de 9 m au faîtage et de R +1 ; au besoin un décaissement d'un mètre pourra être réalisé ; **la parcelle est reclassée en zone UH.**

La rue de la Croix Mathurine sera aménagée au droit de l'OAP pour faciliter le croisement des véhicules et des engins agricoles et permettre de réaliser un trottoir au droit de l'opération. L'erreur matérielle du dessin de l'OAP qui empiète sur la parcelle voisine sera corrigée. Un trottoir PMR est envisagé côté Croix Mathurine et le chemin des Laboureurs conservé en l'état à la demande de l'ADHAM

Ile de France mobilités (IDFM) n'envisage pas de développer les transports en commun dans le hameau, aux voiries inadaptées ; la CCHVC a demandé le passage d'un Transport à la Demande (TAD) sur le territoire non desservi du Mesnil Saint Denis.

L'aménagement de la parcelle comportera 1,3 places de stationnement par logement.

Les risques inondation sont réduits en appliquant les consignes du SAGE Orge Yvette. L'infiltration à la parcelle est exigée comme partout ailleurs dans le Mesnil Saint Denis. Le bailleur devra faire la démonstration que le réseau d'assainissement est capable d'accueillir les nouveaux résidents et de définir son mode de raccordement au réseau d'eaux usées existant sans nouvelle dégradation. Une étude par un prestataire indépendant sera imposée au bailleur.

Une étude de sol sera à réaliser le cas échéant. Le porteur du projet devra prendre compte tous ces aménagements ainsi que les risques de pollution notés lors de certaines contributions.

La forme architecturale imposée sont des longères inspirées du cadre rural et agricole du hameau. Les matériaux utilisés qui resteront apparents seront des matériaux traditionnels meulières et/ou bois ou bardage bois, crépi de style ancien. Le projet de type rural devra faire l'objet de soins particuliers de l'architecte et fera l'objet d'échanges organisés par le promoteur- bailleur avec les riverains avec recueil d'observations afin de présenter l'ensemble du projet lors de l'instruction du permis de construire.

Concernant la réutilisation des bâtiments : Ce sont des hangars en tôle. Probable confusion avec OAP 4b

La surface actuellement imperméabilisée représente 64% de la parcelle : les toitures 1023m² pour les grands hangars, 159m² pour le petit, 22m² pour le cabanon, 40m² pour l'entrée en enrobé. Ce sont donc 2242m² sur 3500m² qui sont imperméabilisés à ce jour. La part restante est de 508m² dont une partie de pleine terre.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Comme l'OAP thématique n°1, la présentation de l'introduction en OAP thématique ne me semble pas nécessaire.

Concernant l'OAP 2a, la mairie s'engage à ramener à 12 le nombre de logements et à prendre les prescriptions de l'OAP du PLU 2017. En particulier, la forme architecturale imposée sera des longères inspirées du cadre rural et agricole du hameau. Les matériaux utilisés qui resteront apparents seront des matériaux traditionnels meuliers et/ou bois ou bardage bois, crépi de style ancien. La hauteur maximale sera de 9 m au faîtage et de R +1. Au besoin un décaissement d'un mètre pourra être réalisé. La parcelle sera reclassée en zone UH. La rue de la Croix Mathurine sera aménagée au droit de l'OAP pour faciliter le croisement des véhicules et des engins agricoles et permettre de réaliser un trottoir au droit de l'opération. L'erreur matérielle du dessin de l'OAP qui empiète sur la parcelle voisine sera corrigée. Un trottoir PMR est envisagé côté Croix Mathurine et le chemin des Laboureurs conservé en l'état.

La rédaction de l'OAP devrait être reprise pour prendre en compte ces éléments.

Les autres réponses n'appellent pas de commentaires. Je note en particulier que l'infiltration des eaux se fera à la parcelle, qu'une démonstration de l'adéquation du réseau d'assainissement et si nécessaire une étude de sol et de pollution seront réalisées. A noter que les hangars occupent une partie de cette parcelle.

5.3.5 OAP 2b – Hameau du Mousseau – Norbertines

Pour mémoire : présente dans le PLU 2017 – pas d'observation spécifique

5.3.6 OAP 2c – Hameau du Mousseau- Fort Manoir (24 contributions)

Cette OAP correspond à la transformation du Fort Manoir qui accueille un EHPAD privé fermant prochainement. Cette grande propriété (13 400m²) intègre des bâtiments remarquables (abbaye, cloître ...) dans un parc. L'objectif est la réalisation de 70 logements agréés « sociaux », orientés vers le logement spécifique, dans le cadre d'une nouvelle activité dédiée aux aînés et aux familles (résidence intergénérationnelle). La majeure partie serait réalisée dans l'enceinte bâtie existante qui sera conservée en raison de son caractère patrimonial, le reste des logements dans des extensions bâties à proximité directe de l'enveloppe existante.

Les constructions ne devront pas dépasser le R+1+C/A ou le R+2 dans l'éventualité d'une toiture plate végétalisée.

L'objectif affiché est de conserver les espaces paysagers. Si l'abattage d'arbres s'avérait justifié pour la réalisation du projet, les coupes seraient compensées (3 arbres nouveaux pour 1 supprimé).

Synthèse des observations issues de la participation du public

La majeure partie des observations reflète la crainte de voir ce projet dénaturer ce site tant au niveau patrimonial et architectural que paysager et naturel. Certaines s'interrogent sur les accès et la circulation.

Les contributions expriment également une difficulté à comprendre la destination des logements (résidence intergénérationnelle ?) et insiste sur l'importance de disposer d'accueil pour les seniors locaux compte tenu du vieillissement de la population.

Réponses de la Mairie :

La mairie indique « *La qualité du site dont la préservation nécessite des ajustements de l'OAP. La programmation répond à l'intérêt général complétant le parcours résidentiel avec du logement senior en partie aidé et en classique.*

Cette OAP a été créée en fin de la concertation avec le public. Le constructeur avait besoin d'être challengé pour mieux prendre en compte les spécificités de ce secteur. La Commune avait besoin de maîtriser le devenir de ce site privé remarquable. L'OAP a été réalisée dans ce but.

Une réunion de travail a été engagée avec le responsable des monuments d'historiques et avec le parc naturel régional de la haute-vallée de Chevreuse.

Il ressort de ces échanges constructifs qu'il est exclu de construire autour du bâtiment remarquable (parfois dénommée « l'abbaye ») de Fort Manoir. D'une part pour préserver les vues vers « l'abbaye » et d'autre part car une zone humide est apparue à l'Ouest de « l'Abbaye » depuis les forts événements pluvieux de l'automne 2024. Il est pertinent de conserver cette capacité d'infiltration et de collecte des eaux de pluie en la sanctuarisant.

Il est en revanche pertinent de déplacer le projet d'extension à l'est de la parcelle sur la base des échanges entre le porteur de projet le représentant des monuments historiques, le PNR et la mairie.

Cela est traduit en OAP redessinée par une contribution lors de l'enquête publique. Le promoteur devra s'engager à des informations et des échanges avec les habitants.

L'infiltration des eaux à la parcelle, le dimensionnement des réseaux notamment des eaux usées seront soumis aux services instructeurs de la collectivité et/ou à l'expert désigné par elle (le SIAHVVY) notamment pour le dimensionnement des réseaux d'eau usées à la conception, lors de la construction et à la livraison de l'opération.

Elle précise que l'emprise au sol sera de 30%.

Concernant les accès, elle précise que les accès sont donc modifiés également au Nord pour sortir du hameau vers le Nord rue Fort Manoir encore en double sens et à l'Est pour sortir également rue Fort Manoir en sens unique vers le Sud. Ainsi les maisons du hameau ne sont pas impactées par la circulation des résidents respectant ce sens de circulation imposées par et dans la résidence. De même une sente piétonne et piste cyclable sud/ nord sont prévues au schéma des modes doux de la CCHVC et de la commune entre la rue Fort Manoir et la Rue Léon Bobin (itinéraire 10). Plutôt qu'une nouvelle zone de parking de bus contrainte par le gabarit des voiries de ce hameau rural, la solution qui semble la plus simple et pertinente et d'aménager un cheminement par l'intérieur du parc Fort Manoir ou par un trottoir réaménagé de l'accès Nord de l'OAP à l'arrêt de bus actuel rue Ernest et Paul Picard sur la RD13. Les stationnements seront réalisés en aérien en raison du risque d'inondation de la parcelle constaté lors des dernières catastrophes naturelles.

Elle explique : qu'une résidence intergénérationnelle est constituée par des logements habités par des résidents de plusieurs générations différentes (voir glossaire). Une salle commune d'activité animée par du personnel professionnel pour créer du lien social. Les activités sont ouvertes aux résidents et aux personnes extérieures, les résidents peuvent aussi participer à la vie de la résidence comme le jardinage ou l'entretien.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La majeure partie des observations reflète la crainte de voir ce projet dénaturer ce site tant au niveau patrimonial et architectural que paysager et naturel. Certaines s'interrogent sur les accès et la circulation.

La mairie s'engage à s'assurer de la reprise de cette OAP pour prendre en compte la préservation de la qualité architecture et des vues en accord avec le responsable des monuments d'historiques et avec le parc naturel régional de la haute-vallée de Chevreuse et que l'emprise au sol sera de 30%. Elle apporte des précisions concernant la circulation et le stationnement adaptées.

La gestion des eaux est prise en compte : l'infiltration des eaux à la parcelle, le dimensionnement des réseaux notamment des eaux usées seront soumis aux services instructeurs de la collectivité et/ou à l'expert désigné

par elle (le SIAHVY) notamment pour le dimensionnement des réseaux d'eau usées à la conception, lors de la construction et à la livraison de l'opération.

5.3.7 OAP 3 Ecoquartier Picardie (37 contributions)

Cette OAP concerne la création d'un écoquartier de services et d'équipements sur une parcelle de plus de 20 000m². Un bâtiment (1400 m² de plancher) y est implanté. Aujourd'hui à l'abandon, il était anciennement utilisé comme lieu d'archives de la bibliothèque département. Cette parcelle a été rachetée par la commune à l'Etat. De 70 à 80 logements viendraient s'intégrer dans ce quartier, dont 50% de logements LS ou BRS. Les constructions bâties situées au cœur de l'emprise, en deuxième vue, seraient limitées à une hauteur maximale de R+2+C, et les bâtis situés en lisière des tissus pavillonnaires des avenues de Picardie, de Sully et des Jansénistes à une hauteur maximale de R+1+C.

Synthèse des observations issues de la participation du public

De nombreuses observations montrent la crainte que cette OAP, située face au quartier Sully livré en 2022 et comptant 173 logements dont 95 logements sociaux, ne contribue à créer un « ghetto » dans cette partie de la commune. Elles pointent les difficultés de circulation mais surtout de stationnement, liées à la non utilisation des emplacements de parking par les résidents.

Des riverains demandent que les hauteurs soient limitées pour l'ensemble des constructions à R+1+C.

Une contribution pointe une rédaction floue concernant la répartition des types de logements lié à l'utilisation pas toujours adapté du terme « logements spécifiques ».

Enfin, plusieurs contributions rappellent les engagements pris d'une part dans l'acte de vente pour la résidence Sully et d'autre part lors du rachat de la parcelle à l'Etat dont le non-respect entraîne des pénalités.

Pour mémoire : Les contributions C RE 66 et 210 indique que « l'acte de vente pour la résidence SULLY précisait que l'acquéreur de l'ancienne bibliothèque départementale n'avait pas l'intention de construire d'immeuble à usage d'habitation ou professionnel. Montant de la pénalité en cas de non-respect : 1 500 000€ HT » et la contribution C RE 65 stipule « Dans l'acte de vente et le PUP passé avec ICADE PROMOTION (constructeur des 173 logements de Sully), seuls des équipements publics et services peuvent s'implanter sur ce terrain. A défaut, la commune serait pénalisée financièrement. »

Enfin, la commissaire enquêtrice à demander que soit précisée la surface en pleine terre conservée, non précisée dans l'OAP.

Réponses de la Mairie

La mairie indique avoir ce projet d'éco quartier pour être en rupture avec la résidence Sully et éviter la formation d'un ghetto. Elles confirment que « les pavillons sur le périmètre extérieur seront plutôt en R+1 pour être en harmonie avec leur vis à vis existants. Les bâtiments à l'intérieur de la parcelle seront plus haut sans jamais dépasser R+2 + C ou R+2+A ».

Concernant le stationnement, elle rappelle la gestion du stationnement partagée et optimisée amplement décrite dans l'OAP et précise que *les inquiétudes légitimes liées à l'expérience de la Résidence Sully devront être levées lors de la concertation notamment par la mutualisation des places de stationnement, un prix de parking résident compétitif, et le parking public au centre de la parcelle.*

Elle mentionne, pour le plan de circulation : *Lors de la concertation ces aspects seront débattus et solutionnés avec les habitants puis sous forme d'une obligation d'une étude par un cabinet indépendant imposée au promoteur/ bailleur.*

Concernant les conditions précisées lors du rachat à l'Etat, la mairie indique :

Dans le PLU en vigueur de 2017, l'équipe précédente envisageait d'acquérir la parcelle dite Sully Nord pour y construire (notamment) un groupe scolaire face à l'écoquartier Sully Sud.

Le terrain de cette OAP a été acquis en 2021 par la commune auprès de l'Etat. Le contrat de cession précise que l'objet de la vente consiste à la création de services publics sur 5374m², et prévoit également, qu'au-delà d'une surface de plancher de 5374m² ou de modification de la destination prévue, qu'un intéressement (soulte) devant être versée à l'Etat de 430 €/m² en cas de logements et de 300 €/m² en cas de commerce, activités de bureaux, parking, stationnement et autres.

Ce pourquoi sur ces 21 363 m², la commune prévoit un écoquartier à dominante de services axé sur les besoins exprimés par la population lors de la balade urbaine et lors des ateliers et réunions publiques. Bien qu'une partie de la population continue de proposer d'y construire une école, ce scénario a été maintenant écarté.

Plusieurs équipements ont été cités et la commune à ce stade propose une maison médicale, une maison des associations, une crèche, un parking, une résidence intergénérationnelle.

La collectivité s'est assurée auprès de plusieurs financeurs qui est possible de concevoir un projet autofinancé en y intégrant des logements (et les contraintes physiques et économiques du contrat de vente par l'Etat).

Il s'agit de trouver l'équilibre financier entre les équipements publics difficiles à financer sur fonds propres de la commune et les logements classiques et sociaux acceptables pour le quartier permettant de loger des mesnilois et réduire les pénalités liées à la carence.

Cette équation sera au cœur de la concertation engagée dans le cadre de l'application de la charte des écoquartiers de l'Etat encadrant la concertation avec les habitants, la négociation avec l'Etat et le porteur de projet, l'implication des entreprises pendant le chantier jusqu'à la livraison finale et la vérification que les objectifs initiaux ont été pris en compte et atteints.

La mairie précise que la surface de pleine terre minimale sera de 50%. Elle est précisée dans la zone UM et sera reprécisée dans l'OAP.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

De nombreuses observations montrent la crainte que cette OAP, située face au quartier Sully livré en 2022 et comptant 173 logements dont 95 logements sociaux, ne contribue à créer un « ghetto » dans cette partie de la commune. Elles pointent les difficultés de circulation mais surtout de stationnement, liées à la non utilisation des emplacements de parking par les résidents.

Ces craintes sont induites par l'évolution récente et importante du secteur. La réalisation d'un écoquartier en effet adaptée à la réhabilitation de cette zone à l'abandon et de nature à dynamiser cette partie de la commune.

Le processus de réalisation d'un éco quartier devra faite l'objet d'échange avec la population dont l'implication est demandée.

Des riverains demandent que les hauteurs soient limitées pour l'ensemble des constructions à R+1+C. La construction de petits bâtiments R+2 + C ou R+2+A me semble pouvoir être intégrée dans le respect d'une harmonie architecturale et de l'intégration dans le quartier.

Une contribution pointe une rédaction floue concernant la répartition des types de logements lié à l'utilisation pas toujours adaptée du terme « logements spécifiques ». Le texte contient effectivement des imprécisions.

Enfin, plusieurs contributions s'interrogent légitimement sur le respect des engagements pris d'une part dans l'acte de vente pour la résidence Sully et d'autre part lors du rachat de la parcelle à l'Etat. La collectivité dit s'être assurée auprès de plusieurs financeurs qui est possible de concevoir un projet autofinancé en y intégrant des logements et les contraintes physiques et économiques du contrat de vente par l'Etat. Elle ne répond pas concernant la pénalité mentionnée.

5.3.8 OAP 4a Bois du Fay - Bois de Bonnelles (55 contributions)

Cette OAP correspond à la construction d'une trentaine de logements sociaux sur une parcelle actuellement boisée.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Cette OAP, touchant un espace boisé, a suscité de vives réactions pointant un risque d'atteinte fort à la biodiversité et à la résilience vis-à-vis du risque d'inondation. Une pétition s'y opposant, a recueilli de l'ordre de 400 signatures.

La population mentionne que cette zone, intégrée dans un environnement boisé avec des rigoles et des mares est régulièrement inondée et s'inquiète de l'impact de construction sur le drainage et l'évacuation des eaux de pluie de plus en plus fortes et fréquentes.

Réponses de la Mairie

Il faut rappeler que l'OAP existait dans le PLU 2017.

Bien qu'estampillée zone de tissu urbain continue par le SDRIF et le SDRIF-e en projet, l'OAP Bois de Bonnelles pose question au vu de l'accélération des inondations constatées à l'automne 2024 (après l'arrêt du PLU d'août 2024).

L'OAP Bois de Bonnelles a suscité de très fortes réactions de la part de la population proche. Les remarques des PPA sont également partagées et mitigées.

Le maître d'ouvrage propose de ne plus retenir cette OAP et de passer le secteur en zone naturelle justifiée par la présence de rigole et mares, donc de zone humide avérée, zone boisée à protéger et interdire de fait toute construction dans cette parcelle. Cette solution est plus protectrice et plus cohérente que le classement en OAP 2017 destinée à accueillir 5 à 15 logements classiques sur cette parcelle.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de la proposition de la Mairie de ne pas retenir cette OAP est de de passer le secteur en zone naturelle, interdisant de fait toute construction dans cette parcelle, proposition qu'elle estime pertinente compte tenu de la valeur écologique de cette parcelle et de l'importance que lui porte la population.

5.3.9 OAP 4b Groupe scolaire du Bois du Fay (42 contributions)

Cette OAP concerne une parcelle adossée à l'école du Bois du Fay, qui accueillait 8 logements de fonction pour des employés municipaux. Elle correspond à la construction de 18 à 22 logements maximum, 100% de logements sociaux ou spécifiques (à destination des publics seniors ou handicapés). Les petites typologies de logements seront privilégiées et majoritaires, notamment les T2 et les T3, afin de rééquilibrer le parc de logement communal vers ces surfaces. Un équipement d'action sociale (type crèche) pourra être inclus.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Cette OAP suscite de très nombreuses remarques et appréhensions relatives à la sécurité aux abords de l'école compte tenu de l'accès prévu par la rue Cyrano de Bergerac et au stationnement. A noter, une contribution d'une association comptant 34 adhérents. La grande majorité des contributions demande un accès aux nouvelles constructions via la rue de Provence.

Réponses de la Mairie

La mairie indique :

60 à 80 logements étaient prévus dans le PLU 2017 contre 18 à 22 logements et une crèche aujourd'hui.

L'inquiétude se concentre sur l'accès à cette OAP à partir de la rue Henri Le Bret et de la rue de Cyrano de Bergerac, sans pour autant oublier les habitants de l'avenue de Provence.

La rue Cyrano de Bergerac en impasse est aujourd'hui l'accès à l'école maternelle Bois du Fay. La circulation dans cette rue crée déjà des difficultés de stationnement pour les résidents et les parents d'élèves.

Mentionnée déjà dans l'OAP rédigée, cette entrée et/ou sortie par la rue de Provence est en cours d'étude. L'étude devra valider une entrée par la rue Cyrano de Bergerac et une sortie rue de Provence, par une voie entièrement réaménagée en sens unique réservée aux riverains en zone partagée 20km/h et la séparation physique entre véhicules et piétons. Pour aller plus loin et satisfaire les riverains, cet accès est confirmé, le tracé sera retravaillé avec la limite du groupe scolaire et du tracé inter quartier. L'accès par la rue Cyrano de Bergerac sera également retravaillé notamment par un aménagement de l'accès permettant de sécuriser les allées / venues à l'école maternelle.

Tous ces aménagements seront revalidés avec les habitants et riverains habitants tant rue du côté Cyrano de Bergerac et Henri Le Bret que rue de Provence lors du dépôt du PC par le promoteur / bailleur qui devra s'engager à une concertation et une solution apaisée pour obtenir son PC.

Concernant le stationnement, la mairie indique qu'il existe 40 places à l'entrée de la rue de Cyrano et 30, côté rue de Provence et que 13 seront créées en plus devant l'école.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La mairie mentionne dans sa réponse d'une entrée/sortie par l'avenue de Provence était d'ores et déjà mentionnée dans la rédaction de l'OAP. La rédaction indiquée effectivement une connexion à l'avenue de Provence mais « dédiée aux modes doux ». La réponse du maître d'ouvrage est ambiguë mais indique que « Pour aller plus loin et satisfaire les riverains, cet accès est confirmé ». Elle semble toutefois prévoir « une entrée par la rue Cyrano de Bergerac et une sortie rue de Provence, par une voie entièrement réaménagée en sens unique réservée aux riverains en zone partagée 20km/h et la séparation physique entre véhicules et piétons ». Cette solution ne permet pas une réelle séparation des flux de circulation école/résidence.

Concernant le stationnement, la mairie indique qu'il existe 40 places à l'entrée de la rue de Cyrano et 30 du côté rue de Provence et que 13 seront créées en plus devant l'école.

5.3.10 OAP 5a Coulée Verte (7 contributions)

Le programme prévoit la création d'équipements légers et de cheminements doux le long d'un axe végétalisé structurant. Les seuls aménagements autorisés seront perméables et destinés aux déplacements actifs, aux pratiques sportives ou aux activités de découverte de la nature. Cette OAP a pour objectif de sacraliser le corridor écologique de la coulée verte et de préserver son rôle d'îlot de fraîcheur.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Des observations interrogent sur le raccordement de la coulée verte avec les espaces verts environnants. Une observation demande la conservation d'un îlot forestier riche en biodiversité.

Pour mémoire, 2 observations concernent l'aménagement de carrefour, hors PLU. 2 observations concernent l'emplacement réservé dédié à l'extension de la cour d'école de Champmesnil, elles sont traitées dans le § 5.2.1).

Réponses de la Mairie

La mairie indique que le raccordement de la coulée verte avec les espaces verts environnants est traité dans le schéma directeur des modes doux et pistes cyclables et que l'îlot mentionné sera préservé.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de ses réponses. L'îlot mentionné pourrait être classé « espace paysager strict ».

5.3.11 OAP 5 b : Avenue de Breteuil (6 contributions)

Le programme, situé entre la plaine agricole et la coulée verte, est à vocation purement résidentielle, et prévoit la création d'environ 40 logements sociaux. Il figure dans le PLU.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Les observations questionnent sur la distance entre ces bâtiments et la résidence du Clos de Breteuil, le type de construction. Une contribution s'inquiète de savoir comment sera géré le fossé d'accès avenue de Breteuil. Une autre demande pourquoi cette OAP n'a pas d'échéance d'ouverture à l'urbanisation et se demande si elle ne pourrait pas être plus ambitieuse en termes de logements.

Réponses de la Mairie

La mairie précise que :

- la distance entre ces bâtiments et la résidence du Clos de Breteuil sera de 25 à 30m car le corridor au nord a été sanctuarisé et élargi pour éviter de fermer la coulée verte et le type de construction sera inspiré de la résidence Clos de Breteuil et/ou de la porte Henry IV ;
- le fossé d'accès avenue de Breteuil sera géré par busage ou par accès à l'entrée du parking de la piscine.
- le programme pourrait être lancé à plus court terme et qu'une modification de l'ampleur nécessite d'étudier l'acceptabilité pour les riverains.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice n'a pas de commentaire sur ces réponses.

5.3.12 OAP 6 Ancien centre de loisirs (31 contributions)

Cette OAP correspond à un programme majoritairement à vocation résidentielle et accueillera à entre 45 et 70 logements, à 100% dédiés au logement social (LLS, BRS ou logement spécifique à destination des seniors ou des publics handicapés), privilégiant des petites typologies. Un équipement d'action sociale privé (type crèche) pourra être inclus. Le programme à la place de l'ancien centre de loisirs. Il se situe en face du Centre Loisirs et Culture (CLC) actuel de la commune et empiète sur un espace utilisé comme parking pour les personnes se rendant au CLC aux activités et aux spectacles. Ce programme jouxte l'ancienne déchetterie. La hauteur des épannelages sera dégressive depuis le cœur de l'emprise vers le tissu pavillonnaire à l'Est, allant du R+1+C à proximité des pavillons et de l'avenue, à du R+2+C ou R+2+A au cœur de l'îlot.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Cette OAP suscite une forte inquiétude relative surtout au stationnement (tout particulièrement pour les seniors et les parents) et l'impact de la diminution des places de parking sur le CLC. Certaines contributions ont questionné sur la possibilité d'utiliser le terrain de l'ancienne déchetterie pour en faire un parking.

Par ailleurs, les riverains souhaitent que « la restriction apportée quant à la hauteur des constructions à R+1+C soit étendue à l'avenue du Maréchal Joffre (au-delà du n° 19), l'Allée du Puits des Granges.

Réponses de la Mairie

Cette aire bétonnée a longtemps été considérée à tort comme un parking notamment par les usagers du CLC. Le maître d'ouvrage a pris en compte ces demandes notamment celle d'ouvrir l'ancienne déchetterie comme futur parking pour accueillir les clients et usagers du CLC.

La collectivité s'engage à ouvrir ce nouveau parking avant la fermeture de l'aire bétonnée utilisée comme un parking. L'ex-déchetterie étant encore considérée comme une installation classée pour la protection de l'environnement, son déclassement et le quitus de l'Administration sont nécessaires au préalable. Ils devront être obtenus avant le démarrage du chantier de construction. La surface soustraite d'environ 600 m² sur l'aire bétonnée actuelle sera avantageusement remplacée par l'utilisation des 1200 m² bétonnés de l'aire de la déchetterie. Un aménagement de cette ancienne aire de déchetterie comportera les aires de circulation ainsi que le marquage des places de stationnement, le parking devra être sécurisé par des portiques pour éviter le passage de véhicules hauts et l'utilisation illégale sans autorisation.

Un épannelage progressif a été imposé sur ce projet d'OAP pour justement mieux s'intégrer aux pavillons voisins. En revanche du côté des ateliers municipaux et de zone d'activité au sud, il est logique de profiter de l'emplacement pour optimiser les droits à construire. L'OAP telle que proposée permet de respecter l'environnement de son quartier.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de l'engagement de la mairie, d'aménager un parking adapté sur le site de l'ancienne déchetterie, avant la fermeture de l'aire bétonnée utilisée actuellement comme un parking et du maintien de l'épannelage progressif des constructions allant du R+1+C à proximité des pavillons et de l'avenue, à du R+2+C ou R+2+A au cœur de l'îlot.

5.3.13 OAP 7 (2 contributions)

Cette OAP est une OAP Thématique qui présente et indique les préconisations de maintien et de valorisation des trames verte, bleue, noire et brune locales.

Synthèse des observations issues de la participation du public

Une contribution relève qu'il est indiqué dans l'OAP 7 : « Il est recommandé que les clôtures permettent un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (passages de 20cm de côté au ras du sol). Pour cela, il est recommandé de les ajouter au maximum et les doubler d'une haie végétale d'essences locales diversifiées (Acer campestre, Cornus sanguinea, ». Compte tenu des enjeux de biodiversité, il faut que ce soit une obligation et non une recommandation. Allons-nous continuer à regarder la biodiversité s'appauvrir sans rien faire ! Ensuite, il est primordial que la mairie fasse respecter le PLU actuel pour commencer ». Une autre correspond à une remarque sur la trame noire. Elle mentionne qu'il n'y a aucune indication sur la coupure de l'éclairage public à partir de 23h.

Réponses de la Mairie

La collectivité rappelle son engagement à poursuivre toutes les initiatives qui permettent de renforcer cette exigence (sur les clôtures) plébiscitée par les habitants et la municipalité.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les prescriptions relatives aux clôtures sont précisées dans le règlement en prenant en compte la spécificité des zones. L'OAP est très générale. Son objectif est de présenter et indiquer les préconisations de maintien et de valorisation des trames verte, bleue, noire et brune locales.

Remarque de détail : L'Annexe du présent document constitue un porter à connaissance visant une démarche pédagogique de l'ensemble des facteurs intervenant sur le territoire susceptible d'impacter le devenir des ressources naturelles et des espaces naturels qui nous entourent.

5.4 Contributions personnelles relatives au zonage

5.4.1 Contribution C RE 11 : Mr et Mme DERAÏN

La question concerne les parcelles 107 et 109. La parcelle n°107 aurait été classée, il y a plusieurs années en tant que Zone agricole par erreur. (Voir document joint à la contribution).

Réponse de la Mairie

La révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit en accord avec l'application des limites du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et de la Loi Zéro Artificialisation Nette. Ainsi, le classement de la parcelle cadastrée X 107 en zone A (agricole) datant du PLU de 2017, est conforme à une réalité existante. Tout comme la parcelle cadastrée X108, la parcelle cadastrée X 107 étaient des parcelles agricoles. Ce classement en zone A (agricole) maintenu au-delà des évolutions du PLU montre une volonté de sa conservation comme une parcelle non constructible (hors construction autorisée en zone A) et son possible retour à la culture. Un classement en zone « U » serait contraire aux limites du PNRHVC et à la Loi ZAN.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de cette position de la commune qui n'appelle pas de remarque.

5.4.2 Contribution C RE 14 : Mr LEGENTIL et Mme SAILLY

Cette demande concerne un projet de construction sur un terrain classé en espace évolutif paysager.

Réponse de la Mairie

Ce classement date du Plan Local d'Urbanisme de 2017. Dans la lutte contre le changement climatique, le maintien de cette parcelle en « espace paysager évolutif » permet une continuité avec les 2 lisières de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF. Une vue plus large, montre que les lisières sont de part et d'autre des voies jouxtant cet ensemble de parcelles (à savoir à partir de l'avenue des Platanes pour la première et de l'avenue des Tilleuls pour la seconde). Cette parcelle est donc une jonction logique entre ces 2 lisières. Plantée d'arbres de haute tige, la parcelle offre par ailleurs un effet de rafraîchissement et un espace accueillant la biodiversité qu'il s'agit de préserver. Le classement en espace paysager évolutif est justifié et donc maintenu.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de cette position de la commune.

5.4.3 Contribution C RE 23 : Jacques MINERY

Cette demande concerne un projet au niveau de la parcelle B266.

Réponse de la Mairie

Zonage de la parcelle cadastrée B266 : classement en zone UT comme l'habitation adjacente. Les demandes d'urbanisme seront traitées indépendamment de la révision du PLU.

Autorisation d'un SPANC en zone UT du PLU : la réponse relève de la compétence du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de cette position de la commune qui n'appelle pas de remarque.

5.4.4 Contribution C RE 103 : Porcher Magali et Schuchter Jerome

Dans le cadre du projet de PLU, nous vous sollicitons afin que vous puissiez étudier notre demande. En effet, nous souhaiterions faire modifier le zonage de notre parcelle Y312, dont nous sommes propriétaires depuis Août 2014. Un chemin rural de 82m sépare notre maison actuelle (cadastrée n°62), de notre terrain (Y312). Afin de pouvoir profiter pleinement de notre terrain, nous aimerions y faire construire notre future maison principale, et ainsi éviter de devoir déménager dans une autre commune que Le Mesnil St Denis. (Voir document joint à la contribution).

Réponse de la Mairie

Le projet présenté nécessite le reclassement en zone « U » de 1704 m² de terres agricoles en partie cultivées. Ces terres agricoles font partie du caractère rural du Mesnil-Saint-Denis et notamment des hameaux tel que le Rodon. La protection des terres agricoles a été renforcée par la mise en place de la veille foncière de la SAFER qui protège les terres agricoles du mitage afin de sauvegarder et de permettre la poursuite de l'activité agricole. Le reclassement de ces mètres carré n'est pas cohérent et ne peut pas être envisagé puisqu'il serait contraire aux limites du PNRHVC et à la Loi ZAN.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de cette position de la commune qui n'appelle pas de remarque.

5.4.5 Contribution C RE 163 : Mr DION

suis exploitant d'une parcelle agricole juste au nord du hameau du Rodon chemin des laboureurs sur la parcelle Y0222..Je suis boulanger et je développe avec succès mon activité de pains traditionnels, mais je n'ai pas de point de vente sur ma commune au Mesnil Saint Denis. J'aimerais pouvoir ouvrir une échoppe sur la commune, et par exemple sur la parcelle de mon père chemin des laboureurs.

Réponse de la Mairie

La demande porte sur la modification des destinations, des constructions et des usages des sols et des natures d'activité en zone A. La zone A correspond à des espaces agricoles où l'enjeu et l'intérêt général sont de préserver ces parcelles de toute construction autre que liée à l'activité et l'exploitation de celles-ci. L'activité artisanale en lien direct avec l'agriculture est donc autorisée dans le nouveau PLU.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le tableau page 160, du règlement indique une interdiction pour la sous-destination artisanat et commerce de détail, comprenant les boulangeries. Mais la définition de la sous-destination autorisée « exploitation agricole » donnée page 193 précise : « Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme »

Le renvoi à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme n'est pas explicite : « II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement **peut** autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

De plus, le règlement écrit, pour la zone A, ne prévoit pas l'autorisation de construction de ce type de point de vente.

5.4.6 Contribution Courrier A : Mr GIRODEAU.

Cette demande concerne le refus du permis de construire PC 07839723A0007 en 2023.

Réponse de la Mairie

Le permis de construire cité a été refusé puisqu'il portait sur la construction d'une habitation au-delà de la bande des 30 mètres par rapport à la voie publique. Cette règle permet d'éviter, dans l'intérêt général, la multiplication des constructions et divisions en drapeaux qui détériorent la qualité paysagère, les relations de voisinages et la sécurité routière. Cette application est nécessaire et maintenue pour le Plan Local d'Urbanisme

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de cette position de la commune qui n'appelle pas de remarque.

5.5 Synthèse des observations sur les documents hors OAP

Synthèse des observations issues de la participation du public

Plusieurs contributions montrent une relecture approfondie des pièces du dossier, donnant lieu à de nombreuses remarques. En particulier :

- Sur le diagnostic (Pièce 1.1) : des données plus récentes doivent être prises en compte en particulier pour la démographie, les logements, les transports ;
- Sur l'état initial (Pièce 1.2) : des éléments remarquables du patrimoine sont oubliés, les inondations récentes... ;
- Sur le règlement écrit : des demandes de corrections de coquilles, des imprécisions dans les conditions d'autorisation d'activité par zone, des demandes de renforcements des dispositions pour éviter le mitage, l'intégration de climatisation ..., de compléments de la liste des bâtiments remarquables...

Réponses de la Mairie :

La Mairie apporte de réponses au fil de sa lecture des contributions reprises dans le PV de synthèse (cf. Annexe). Et précise :

Plusieurs points saillants :

- ✓ *Les données du diagnostic seront actualisées avec les derniers chiffres disponibles, c'est-à-dire ceux issus du recensement de la population 2021 de l'INSEE dans la majorité des cas. Les données issues du ministère seront utilisées lorsque celles-ci sont disponibles. Le choix d'utiliser au maximum les données issues du recensement de l'INSEE s'entend dans un souci de cohérence entre les différentes données et analyses.*
- ✓ *Les cartographies et les tableaux de données issus du Mode d'Occupation des Sols (MOS) sont issues du travail de l'Institut Paris Région (IPR). Ces données datent de 2021 et ont pu être corrigées à la marge jusqu'en 2023 selon les retours éventuels apportés à l'IPR. Les données présentées reprennent donc le travail de l'IPR et peuvent présenter des différences avec l'état actuel des constructions de la commune, mais elles ne peuvent pas être modifiées afin de conserver la cohérence entre les données.*
- ✓ *Les chiffres des programmes de logements collectifs seront vérifiés et rectifiés.*
- ✓ *Les erreurs manifestes appelant des corrections dans les documents du diagnostic seront corrigées.*
- ✓ *Les données et cartographies recensant les équipements sont issues des données de la Base Permanente des Équipements de l'INSEE, qui recense équipements, services et commerces. Leur catégorisation est explicitée pp. 33 & 97 du diagnostic (différence entre gammes de proximité, intermédiaire, supérieure).*
- ✓ *Les objectifs démographiques font état d'une estimation autour de 8 100 habitants à la fin de l'horizon temporel du PLU. Les capacités des réseaux ne posent pas de problème pour les constructions futures, c'est plutôt l'état de l'existant qui appelle à un travail de mise à niveau et d'amélioration sur le long*

cours. Les capacités de la station d'épuration sont par exemple dimensionnées pour 28 000 équivalent-habitants (EVH) pour La Verrière et le Mesnil-Saint-Denis. Cela laisse une marge de manœuvre considérable et permettra d'absorber à la fois la légère croissance démographique du Mesnil-Saint-Denis et l'augmentation prévue sur La Verrière avec le quartier Gare-Bécannes.

- ✓ *En ce qui concerne les équipements sportifs, ceux-ci sont autorisés dans la majorité des zones urbaines de la commune. Une modulation sera apportée à la débilitation de l'espace paysager évolutif situé sur le parc sportif Guy Lefébure afin de permettre la création d'équipements sportifs à proximité directe des stades et des constructions déjà existantes, tout en préservant la qualité paysagère des environs du site.*
- ✓ *Les capacités de stationnement seront vérifiées, par rapport aux recensements effectués pour l'étude de circulation menée en 2022.*
- ✓ *L'identification des chemins ruraux sera complétée selon les retours et ceux-ci pourront être, si cela est jugé pertinent, intégrés aux prescriptions du règlement graphique. Les capacités de stationnement sont par ailleurs déjà intégrées dans les projets d'OAP, comme explicité en partie 3 de ce document.*
- ✓ *Dans le règlement écrit, les destinations de toutes les zones seront revues afin de coller au mieux à la réalité de la commune et ne pas ouvrir la porte à des projets incohérents avec la volonté des élus et des résidents.*
- ✓ *Les éléments de patrimoine bâti feront l'objet d'un recensement plus fin. Le règlement ainsi que le cahier de prescriptions et les OAP ont pour but de décourager ces constructions allant à l'encontre de l'esprit du PNR.*
- ✓ *Les espaces en eau seront ajoutés sur la carte des prescriptions du règlement graphique.*
- ✓ *Concernant les divisions parcellaires anarchiques, le règlement écrit vise explicitement à les limiter en proposant des bandes de construction de 30 m en zones pavillonnaires UT et UB, qui sont les plus exposées à ce phénomène source de nuisances. La densification douce et raisonnée du Mesnil-Saint-Denis a pour objectif de se faire sur les enveloppes bâties existantes, avec des projets bien cadrés, et sans porter atteinte aux capacités d'infiltration des sols et ainsi en limitant au maximum les constructions sur les cœurs d'îlot et dans les fonds de jardins.*
- ✓ *Le sujet de la gestion de l'eau sur la commune est un enjeu majeur : le règlement écrit ainsi que les OAP seront ainsi complétées, notamment en se basant sur les remarques des acteurs environnementaux (MRAe, SIAHVI, CLE du SAGE ...) pour que l'infiltration se fasse de la meilleure façon sur le territoire et ainsi limiter les risques d'inondation, de ruissellement et de surcharge des réseaux.*
- ✓ *Concernant les éléments techniques, le règlement sera en effet amendé afin de limiter au maximum les nuisances associées (visuelles et sonores, notamment).*
- ✓ *Les propositions issues du Conseil de Quartier de Champmesnil quant aux possibilités d'extension des différents types de maison (Soleil, Colchique, Nymphéa, Bleuets, Jonquille, Campanule) feront l'objet d'une réunion commune afin de les intégrer de façon la plus cohérente possible au règlement écrit.*
- ✓ *De manière plus générale, toutes les observations qui ont trait au règlement écrit et qui ont pour objectif l'amélioration de sa qualité seront analysées finement afin d'être intégrées le cas échéant.*

Concernant les remarques des PPA sur le règlement :

- ✓ *La différenciation des zones humides suivant leur classification est retenue par la maîtrise d'ouvrage, de même que l'interdiction du remblai des mares. Par ailleurs, l'alignement de la réglementation du PLU avec celle du SAGE Orge Yvette, est prévu afin d'être compatible avec ce document cadre supérieur.*
- ✓ *La municipalité envisage de reprendre la proposition dans les dispositions générales pp.24 et 25. Toutefois, elle restera vigilante dans la rédaction afin d'ouvrir le champ des possibles en matière de gestion et de traitement des eaux pluviales sans pour autant rendre systématique leur réalisation dans le cas de contraintes techniques. L'infiltration à la parcelle, la réutilisation, le stockage tampon constituent les règles de base sauf justification contraire établie par un professionnel et solutions alternatives étudiées. Voir recommandations SAGE Orge et Yvette et suppression de l'annexe 5.15 « schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales » devenu obsolète.*

- ✓ *La municipalité envisage de reformuler les dispositions générales portant sur les lisières de massifs forestiers de plus de 100 ha afin de mieux expliciter la règle, et ce en remobilisant le schéma présent dans l'avis de la DDT des Yvelines*
- ✓ *« Les sites urbains constitués (SUC) sont des ensembles bâtis dans lesquels les constructions sont organisées le long d'une trame viaire. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme constituant un SUC. Le contour du SUC s'apprécie au cas par cas lors de l'examen de chaque projet. Toutefois, l'extension de l'urbanisation ou celles des constructions existantes au sein d'un SUC ne doit pas être réalisée en direction de la limite du massif. »*
- ✓ *La municipalité entend assumer l'exemplarité de ses propres équipements en fixant un taux minimum d'espaces de pleine terre dans la zone UE.*
- ✓ *Des compléments seront apportés pour remédier à des erreurs matérielles sur le plan de zonage et des prescriptions.*
- ✓ *Sur la zone 2AU : afin de prendre en compte les différents avis argumentés des PPA émis lors de la consultation, la municipalité entend repasser ce secteur en zone agricole (A) et accepte de fragiliser ses capacités de répondre aux objectifs légaux en matière de parc de logements sociaux.*
- ✓ *Compte-tenu des différentes remarques et recommandations, la municipalité envisage de repasser le nouveau cimetière en équipement public en zone UE suivant la configuration proposée par la chambre d'agriculture.*

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les remarques formulées dans les contributions montrent l'importance d'une actualisation des données et d'une relecture attentive des documents afin d'apporter des précisions et de corriger des erreurs. L'ensemble des engagements de la mairie devraient y être intégrés. Le diagnostic devrait être modifié pour prendre en compte les données à minima de 2021. Lors de la reprise du règlement écrit, il devrait en particulier être vérifiée la cohérence entre les renvois faits vers les OAP dans ce règlement et le contenu de celles-ci prenant en compte les modifications apportées par l'enquête publique, celle entre les prescriptions générales et tableaux de synthèses et le contenu des prescriptions par zone. La mise en page, les renvois vers les annexes, les paginations devraient être améliorés et le glossaire complété.

Rapport établi le 12 Mars 2025

Par Sylvie BOUCHER RANCIEN commissaire enquêtrice

Les conclusions et avis complétant ce rapport figurent dans un document spécifique.

ANNEXE

PROCES VERBAL D'ENQUETE ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE