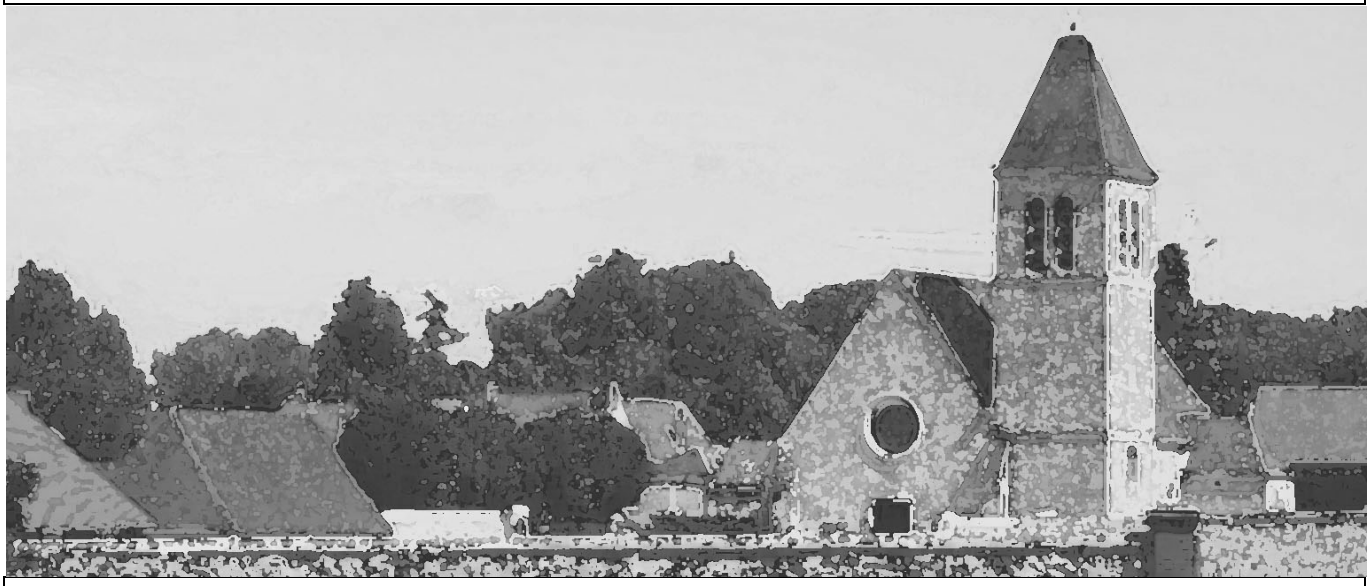
Département des Yvelines, commune de

Les Mesnuls



2e modification du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 22 octobre 1974, approuvé le 27 juin 1985.
1re révision approuvée le 1er juin 1990
2e révision approuvée le 28 novembre 1997
1re modification approuvée le 15 novembre 2002
Plu prescrit le 22 octobre 2010, approuvé le 11 avril 2014
1re modification approuvée le 3 mars 2015
2e modification approuvée le 4 septembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 septembre 2020 approuvant la 2e modification du plan local d'urbanisme de la commune des Mesnuls

Le maire, Michel Roux

Additif au rapport de présentation

Date :	Phase :	Pièce n° :
26 août 2020	**approbation**	**1**

Mairie des Mesnuls, 6, Grande Rue (78390)
Tél. : 01 34 57 04 40, courriel : mairie@lesmesnuls.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
4bis rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

1 - Contexte

En avril 2014, la commune des Mesnuls a approuvé l'élaboration de son plan local d'urbanisme. La commune a approuvé une première modification pour apporter des corrections au document d'urbanisme notamment en vue de traduire les évolutions législatives d'alors. Aujourd'hui la commune a décidé de lancer la deuxième modification notamment pour compléter les dispositions générales, pour adapter à la marge certaines règles d'implantation et d'emprise, pour mieux prendre en compte les énergies renouvelables…

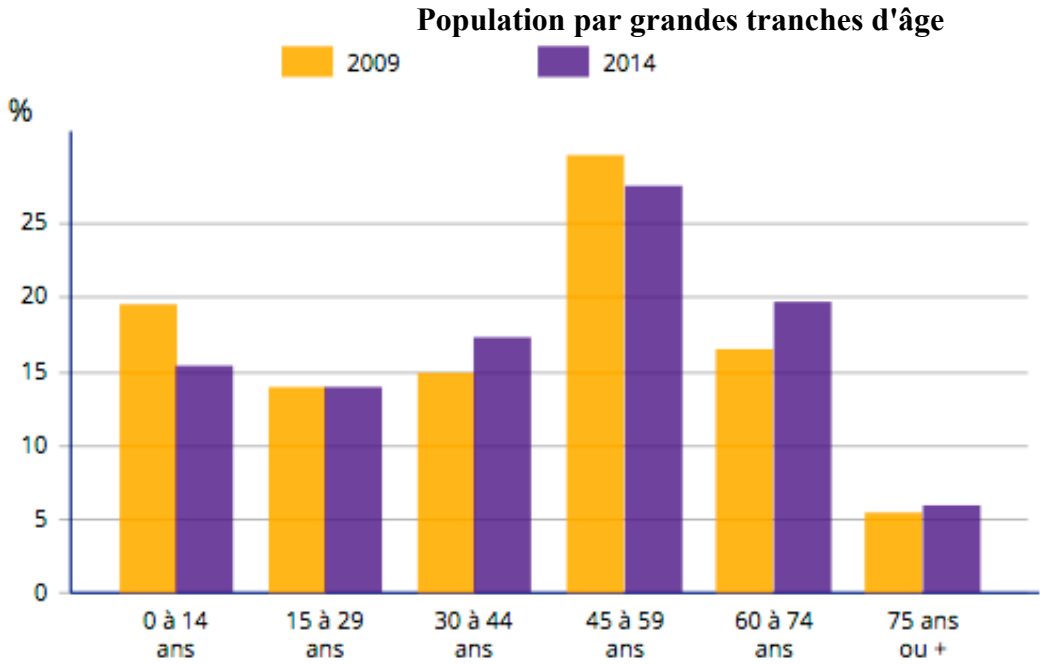
Les tableaux ci-dessous montrent l'évolution de la population et du logement.
Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrements – RP 1999 et RP 2011 exploitations principales

Population	**1968**	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2009**	**2016**
Population	565	675	770	793	883	874	862
Densité moyenne (hab/km²)	87,1	104,0	118,6	122,2	136,1	134,7	132,8

La population des Mesnuls diminue, faiblement, mais diminue néanmoins depuis le début du siècle.

Indicateurs démographiques	**1968 à 1975**	**1975 à 1982**	**1982 à 1990**	**1990 à 1999**	**1999 à 2009**	**2011 à 2016**
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,6	+1,9	+0,4	+1,2	-0,1	-0,0
- due au solde naturel en %	+0,1	+0,2	+0,4	+0,3	+0,2	0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,5	+1,7	0,0	+0,9	-0,3	-0,2
Taux de natalité en ‰	11,5	9,9	9,9	9,7	8,5	7,7
Taux de mortalité en ‰	10,6	8,4	6,1	6,3	6,9	5,8

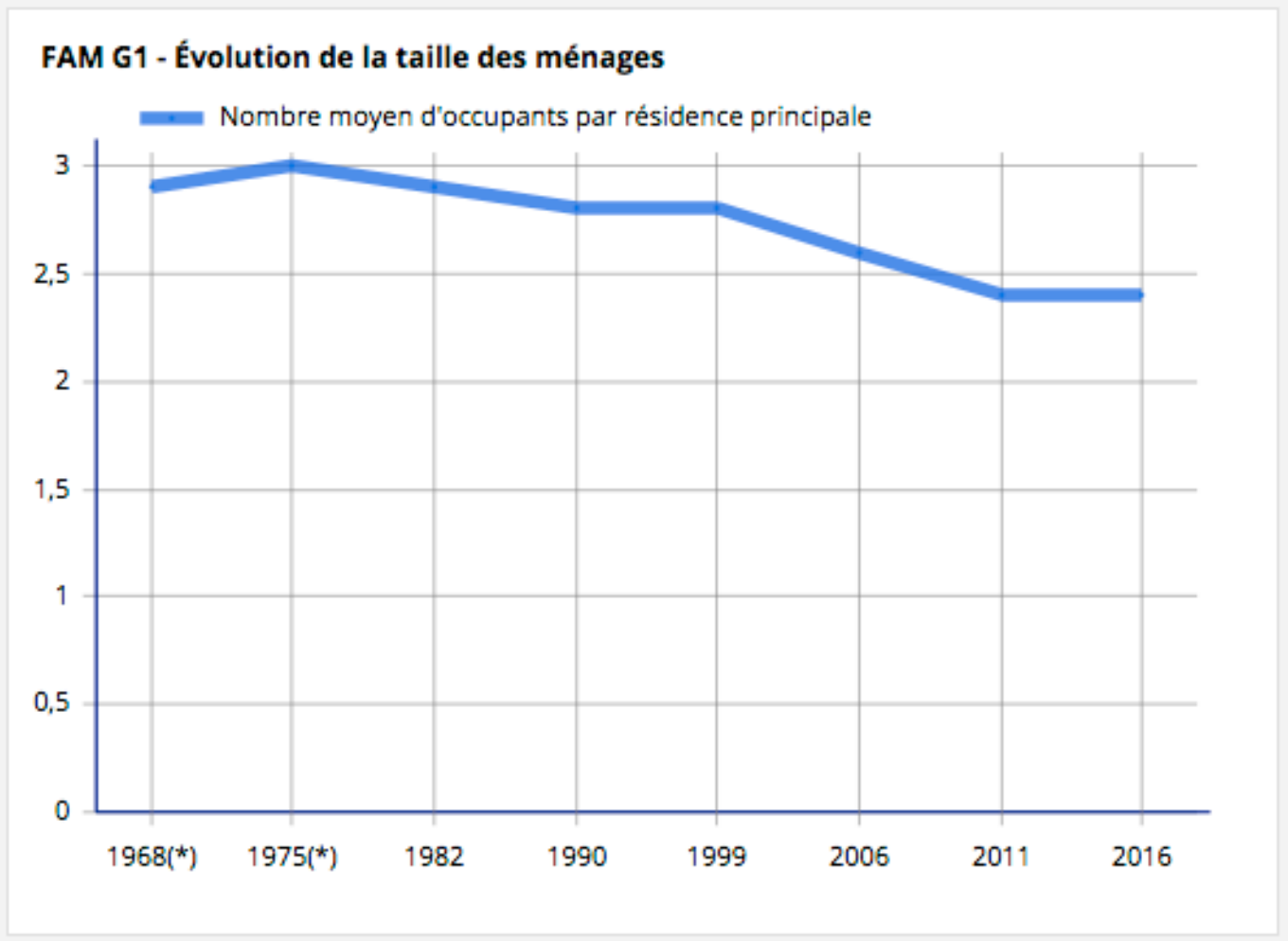
Le tableau ci-dessus montre que la commune a connu une croissance régulière jusqu'à la fin des années 90. Depuis la commune connaît une croissance plus faible et commence à baisser très légèrement.



La population des Mesnuls vieillit légèrement, cela dit sa structure par rapport à 2011 reste stable. *Tous les diagrammes sont issus du site de l'INSEE.*

Évolution du nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2016
Ensemble	266	306	361	389	400	413	436
Résidences principales	185	212	261	279	314	339	340
Résidences secondaires, logements occasionnels	70	89	93	78	72	55	53
Logements vacants	11	5	7	32	14	18	43

En 2014, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a légèrement augmenté, il ne se dégage pas de tendance significative.



Alors que le nombre moyen d'occupants par ménage continue à baisser (2,8 en 1999 pour 2,4 en 2014), le nombre de résidences principales croît très faiblement et la population totale baisse très légèrement, le nombre de logements vacants a doublé d'un coup.

Chiffres et tableaux qui précèdent montrent que la commune des Mesnuls sort d'une période stable et sa démographie montre des signes de ralentissement. La présente deuxième modification devra concourir à pallier cet état de fait en assouplissant certaines règles, en en clarifiant d'autres et en permettant l'arrivée d'activités économiques de proximité comme la maison du jardinier en centre village.

2 – Exposé des choix retenus

La commune des Mesnuls souhaite **faciliter les mobilités alternatives à la voiture, à l'utilisation d'énergie renouvelable** et optimiser la consommation d'espace dans le périmètre actuellement urbanisé, cela en agissant de façon mesurée sur les règles notamment d'emprise et de proportion d'espace à maintenir perméable. De plus, en introduisant les prescriptions du PDUIF concernant les liaisons douces, la commune souhaite participer à l'effort général de réduction d'émission des gaz à effet de serre.
Des opportunités de mutation et d'évolution de bâti existant se font jour dans le bourg et il apparaît judicieux à la commune de favoriser cette urbanisation qui ne consomme de terres ni agricoles ni naturelles et d'assouplir les règles pour l'évolution des logements existants. La commune souhaite **renforcer les modalités d'insertion paysagère** des constructions nouvelles afin de maintenir une qualité urbaine et paysagère qui a motivé l'adhésion au parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse.
Ces actions rentrent parfaitement dans le cadre du Padd qui prévoit une évolution démographique de 0,5% moyen annuel pour laquelle la commune a pris du retard ; de plus ces évolutions mineures allant dans le sens d'une utilisation des énergies renouvelables facilitée et de la modération de consommation d'espace, correspondent parfaitement aux orientations générales et aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

La commune souhaite **accepter une activité économique dans la « maison du jardinier »** à côté de la salle des fêtes au cœur du village.
Afin de permettre une meilleure animation du village, suivant en cela l'objectif 2.2 du Padd, « ***Aménager le centre,*** *L'aménagement coordonné du centre village est programmé dans le PLU et se décline ainsi :*

- *faire de la place de l'Église un lieu de convivialité ;* […] »,

l'objectif 6 du Padd ***« L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, le développement des communications numériques :***

- *Pour diversifier les fonctions du territoire, les élus souhaitent renforcer l'activité économique. Cela se traduira par l'autorisation d'activités économiques compatibles avec l'habitat.*
- *[...]*
- *La commune a la chance de bénéficier de la présence de commerces sur la place de l'Église : outre le service rendu aux habitants, ces commerces participent à la vie de la commune. Leur maintien doit être inscrit au PLU et sera l'un des éléments entrant dans la requalification du centre bourg. »*

Ainsi la modification permettra cette occupation et utilisation du sol en zone Ue.

La commune souhaite **étendre de façon mesurée le cimetière** dans le prolongement de l'existant face à l'église.
De même, l'objectif ***2.3 - Optimiser les équipements collectifs*** dispose notamment que « […] *L'extension du cimetière doit être prévue* ».

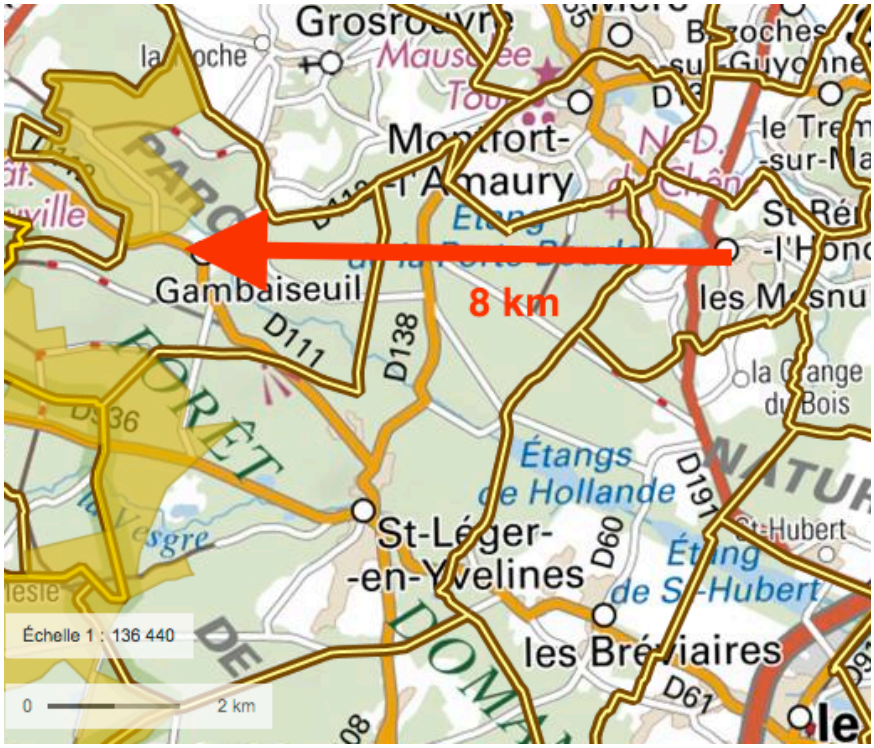
Les élus souhaitent compléter et corriger le règlement écrit pour tenir compte de récentes demandes par exemple dans le cadre du PDUIF ; le règlement sera également précisé pour assurer une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme.
Notons que les objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques du Padd ne changent pas.

Impact sur l'environnement

Il est patent que la présente modification du plan local d'urbanisme des Mesnuls ne peut avoir aucune incidence sur l'environnement au sens large.
Les orientations d'aménagement et de programmation dédiées aux milieux naturels intéressants (les « ZIEC » ou *zones d'intérêt écologique à conforter* inscrites à la charte du parc naturel régional) encadrent l'évolution de ces secteurs, dans un principe de compatibilité, ne fût-ce que la continuité de la trame herbacée et du corridor écologique le long d'écoulements hydrauliques. En effet, inciter à l'utilisation du

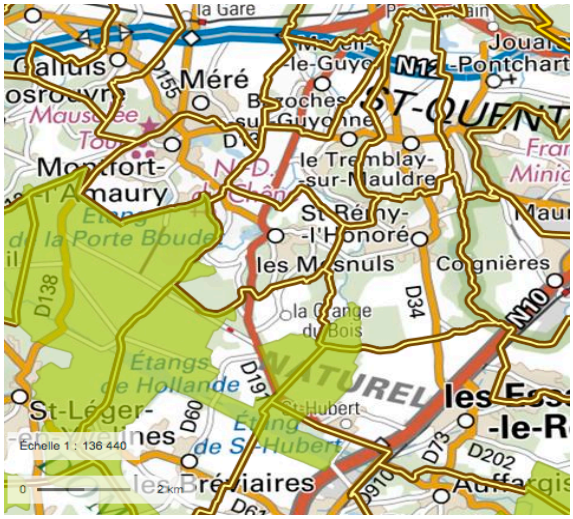
vélo ne peut que limiter l'émission de gaz à effet de serre. Ajuster de façon pondérée des droits à construire ne peut non plus provoquer une atteinte à l'environnement : les constructions nouvelles respecteront la réglementation thermique 2020, limitant encore l'empreinte environnementale d'un logement. Quant à l'évolution du bâti facilitée, c'est évidemment tout bénéfice pour limiter la consommation d'espace.

Rappelons que les seules évolutions du zonage sont la correction à la marge à superficie égale du secteur N* pour faciliter l'évolution du bâti existant et l'augmentation très mesurée du secteur Ne pour l'extension du cimetière. Ces évolutions de même que les évolutions du règlement écrit n'induisent aucun impact aux espaces protégés les plus proches que sont :
Site **Natura 2000 Directive Oiseaux** Identifiant : FR1112011 Nom : **Massif de Rambouillet et zones humides proches** et Site **Natura 2000 Directive Habitats** Identifiant : FR1100796 Nom : **Forêt de Rambouillet**. *Toute la cartographie est extraite du site Geoportail*



Aucun de ces milieux, aucune des espèces protégées ne sont peu ou prou touchés par la modification qui n'induit pas d'extension d'urbanisation pour du logement, car cette modification permet une intensification mesurée de l'habitat existant et autorise plus facilement l'utilisation d'énergies renouvelables et la mise en place de liaisons douces. Il faut rappeler que la commune adhère au parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et qu'à ce titre la préservation de l'environnement est inscrite dans la politique communale ; d'autre part le massif forestier est très fortement préservé ne fût-ce que par la servitude de forêt de protection, par la trame espaces boisés classés issues du schéma directeur de la région Île-de-France et la lisière afférente…
Les cartes ci-après précisent les distances entre Les Mesnuls et les espaces protégés les plus proches.

Une partie de la zone natura 2000 directive oiseaux (**<u>Massif de Rambouillet et zones humides proches</u>**) empiète sur le territoire communal des Mesnuls ; la modification du plan local d'urbanisme n'apporte aucun impact supplémentaire sur cet espace protégé.

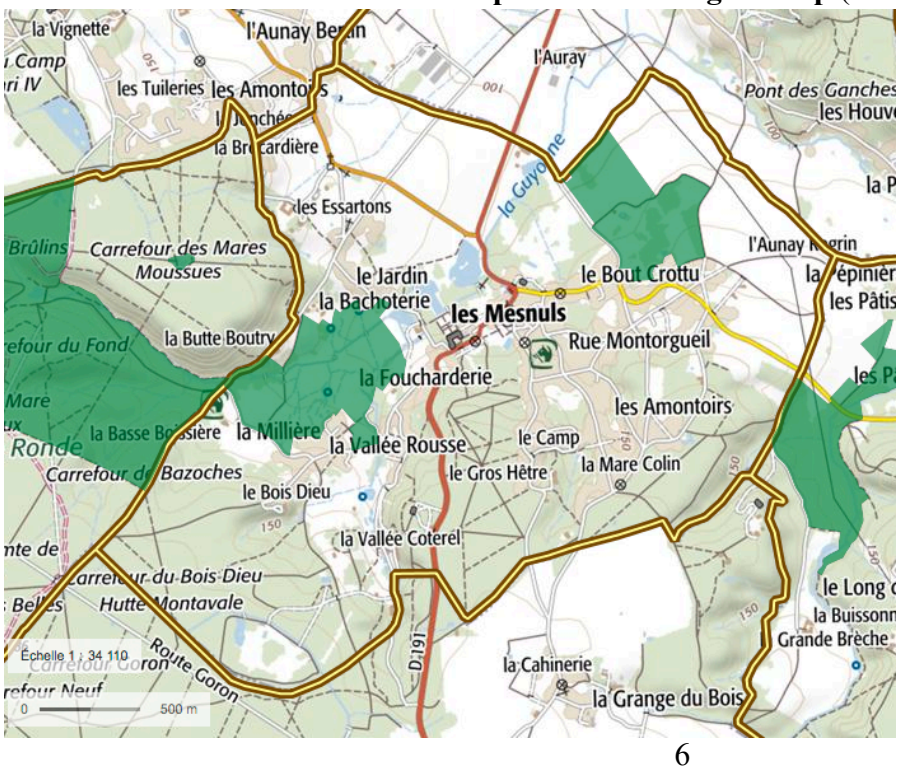


Situation de la zone natura 2000 au titre de la directive habitat, forêt de Rambouillet, distante d'au moins huit kilomètres du centre de la commune des Mesnuls.

Par rapport aux zones importantes pour la conservation des oiseaux ou ZICO, la commune des Mesnuls est éloignée de la boucle de Moisson d'environ trente kilomètres, de la Beauce centrale d'environ 40 km et de la forêt de Fontainebleau d'environ 60 km. On peut raisonnablement avancer que la 2e modification du plan local d'urbanisme des Mesnuls n'a pas d'impact sur ces espaces protégés.

En ce qui concerne les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de **type I**, la commune en comporte deux, à l'ouest la ZNIEFF Identifiant : 110030054 Nom : **Prairies humides de la Millière** et au nord la ZNIEFF Identifiant : 110030038 Nom : **Zone bocagère du Gros Buisson.** Les zones humides fonctionnelles sont déjà reportées au zonage ce qui évitera tout impact négatif.

En rive de la commune, à l'ouest se situe la ZNIEFF de type 1 Identifiant : 110030044 Nom : **Étang de la Porte Baudet et ru des Brûlins** (Saint-Léger-en-Yvelines) et à l'est la ZNIEFF de type 1 Identifiant : 110030048 Nom : **Bois de la Talle et prairies du Long Champ** (Saint-Rémy-l'Honoré).



Ci-dessus en vert les Znieff de type II.

Quant aux ZNIEFF de type 2, il s'agit à l'ouest et au sud des Mesnuls, dont une partie sur son territoire, de la Znieff Identifiant : 110001399 Nom : **Massif de Rambouillet nord-ouest** et à l'est, il s'agit de la ZNIEFF de type 2 Identifiant : 110001394 Nom : **Bois des Hautes Bruyères**.

On le voit, la 2e modification n'impacte pas non plus ces espaces en permettant une meilleure utilisation à la fois du foncier déjà bâti, facilitant l'utilisation d'énergie renouvelable et incitant à la mobilité douce.

3 – Présentation des corrections proposées par la modification et leurs justifications

La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, approuvé le 11 avril 2014 et modifié le 3 avril 2015. Elle ne réduit ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance. De plus la modification respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Rapport de présentation

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

Règlement écrit

Les corrections du règlement écrit visent notamment à permettre une évolution plus facile du bâti existant, à autoriser une meilleure exploitation d'un volume bâti, à préserver les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (gradient de densité), à favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables, à inciter à l'utilisation de moyens de transport émettent peu ou pas de gaz à effet de serre, à renforcer la présence d'activités économiques de proximité et à permettre l'extension du cimetière.

- Les **Dispositions générales** sont complétées et corrigées, notamment la proportion d'emplacements de stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite ou les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo. La référence à une fiche spécifique éditée par le parc naturel régional est ajoutée.
  Justification : ces compléments traduisent les évolutions législatives, d'intégrer les dispositions du plan de déplacements urbains Île-de-France. La référence de la fiche ajoutée dans la liste de l'annexe 2 permettra aux porteurs de projets d'engager une réflexion en vue d'assurer la qualité des aménagements.

- L'**article Ua 2** est corrigé en assouplissant l'utilisation de l'énergie solaire.
  Justification : l'assouplissement concernant les panneaux photovoltaïques est issu de la volonté communale de favoriser l'usage d'énergie renouvelable pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

- L'**article Ua 3** est complété par la mention de sécurité et visibilité routières.
  Justification : ce complément est issu de la nécessité de prendre en compte la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation, qu'il s'agisse des piétons, des cyclistes et des véhicules.

- L'**article Ua 7** est corrigé et complété, les règles d'implantation étant complétées.
  Justification : ces corrections assouplissent en l'encadrant la règle générale s'appliquant aux annexes, assouplissement conditionné à l'établissement de plantation pour maintenir à la commune ce caractère arboré qui permet aussi de limiter la solution de continuité des corridors écologiques entre réservoirs de biodiversité que sont notamment les massifs boisés. L'implantation des piscines est également objet d'une règle cela pour limiter les bruits perçus sur les fonds voisins.

- L'**article Ua 11** est précisé en ce qui concerne les toitures terrasses ; il est allégé en ce qui concerne les conditions liées aux panneaux solaires, il est complété pour les tuiles.
  Justification : ce complément est issu de la volonté communale de préserver son paysage de façon à prendre en compte les servitudes telles site inscrit et périmètres de monuments historiques sans parler de l'appartenance au parc naturel régional, reconnaissance d'un environnement de qualité : l'insertion paysagère d'une toiture terrasse peut consister à la disposer en limitant les vues plongeantes ce qui la rend quasi invisible ; l'exigence de les végétaliser constitue un atout non seulement en termes d'insertion paysagère mais aussi en termes de biodiversité et de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie. Affiner

les conditions imposées aux panneaux solaires ou photovoltaïques procède de la volonté communale de favoriser le recours aux énergies renouvelables, tout bénéfice pour la limitation de l'émission de gaz à effet de serre, tout en préservant le paysage et le patrimoine bâti, sachant que la notion de « versant le moins visible de l'espace public » sera parfois difficilement applicable lorsque la construction est implantée pignon sur rue (aucun versant de sa toiture n'étant visible de l'espace public) et demandera que l'avis du maire -l'autorité compétente pour les autorisations d'urbanisme- soit nuancé.
Les compléments concernant les tuiles permettent de mieux inscrire dans leur contexte local et patrimonial les zones constructibles de la commune et de renforcer la cohérence d'aspect extérieur et d'affirmer l'adhésion au parc naturel régional.

- L'**article Ua 13** est complété par l'exigence d'un projet de paysage.
Justification : ce complément traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'appartenance au parc naturel régional et par l'existence de servitudes comme protection de site ou monuments historiques. La notion de projet de paysage est définie au lexique. Rappel : « *La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement* ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture). Il faut ajouter aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : il s'agit aussi d'intégrer à la modification du plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant aussi la richesse des Mesnuls ; enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.

- L'**article Ub 2** est corrigé en assouplissant l'utilisation de l'énergie solaire.
Justification : l'assouplissement concernant les panneaux photovoltaïques est issu de la volonté communale de favoriser l'usage d'énergie renouvelable pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

- L'**article Ub 3** est complété par la mention de sécurité et visibilité routières.
Justification : ce complément est issu de la nécessité de prendre en compte la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation, qu'il s'agisse des piétons, des cyclistes et des véhicules.

- L'**article Ub 7**, secteurs **Ub1 et Ub2**, est corrigé et complété, les règles d'implantation étant précisées en ce qui regarde certaines annexes et les piscines.
Justification : ces corrections découlent de constats réguliers que l'implantation en limites séparatives a engendré des difficultés d'adaptation aux niveaux des parcelles voisines, difficultés dues à la différence d'altimétrie entre parcelles (la topographie de la commune est montueuse et non plane), difficultés par rapport à la préservation de portions de parcelles arborées, difficultés de préservation de l'intimité, difficultés liées à la perte d'ensoleillement limitant ainsi le recours à l'énergie solaire : il est donc proposé d'augmenter de façon raisonnable les distances de retrait, tout en sachant que l'assouplissement donné en cas d'évolution du bâti est maintenu. Notons que les retraits sont augmentés en cas de vue sur le fonds voisin, cela pour justement limiter l'atteinte à l'intimité et à la tranquillité de vie. Enfin, l'assouplissement donné pour des annexes mineures est précisé et cadré, conditionné à l'établissement de plantation pour maintenir à la commune ce caractère arboré qui permet aussi de limiter la solution de continuité des corridors écologiques entre réservoirs de biodiversité que sont notamment les massifs boisés.

Les précisions affectant les piscines sont édictées pour limiter déblais et remblais en limite de parcelles atténuant ainsi l'atteinte au système racinaire des arbres existants, une piscine et ses plages étant par définition horizontales et la plupart des terrains aux Mesnuls étant pentus.

- L'**article Ub 9**, secteurs **Ub1 et Ub2**, est corrigé.
  Justification : la suppression de l'adjectif « nouvelle » en ce qui regarde les constructions est purement formelle, le plan local d'urbanisme ne s'appliquant qu'aux constructions nouvelles. En secteur **Ub 2**, afin d'autoriser une meilleure utilisation du foncier desservi par les réseaux, l'emprise au sol est augmentée dans les proportions permises par la modification simplifiée. La souplesse initialement accordée aux équipements sportifs est supprimée au profit des annexes et des piscines non couvertes, pour lesquelles l'emprise au sol est augmentée dans des proportions très raisonnables au vu de la grandeur des parcelles du secteur Ub 2 (le plan d'occupation des sols imposait des superficies minimales de 5 000 m^2 dans cette zone périphérique) et cette forme urbaine résidentielle a persisté.

- L'**article Ub 11** est complété par l'acceptation d'un autre type de tuile, précisé en ce qui concerne les toitures terrasses ; il est allégé en ce qui concerne les conditions liées aux panneaux solaires.
  Justification : l'ajout d'un deuxième type de tuile permet d'imposer un matériau moins coûteux et assure ainsi une meilleure mixité sociale tout en préservant un aspect extérieur « rural ». Ces compléments concernant les tuiles permettent aussi de mieux inscrire dans leur contexte local et patrimonial les zones constructibles de la commune et de renforcer la cohérence d'aspect extérieur et d'affirmer l'adhésion au parc naturel régional.
  Les autres compléments sont issus de la volonté communale de préserver son paysage de façon à prendre en compte les servitudes telles site inscrit et périmètres de monuments historiques sans parler de l'appartenance au parc naturel régional, reconnaissance d'un environnement de qualité : l'insertion paysagère d'une toiture terrasse peut consister à la disposer en limitant les vues plongeantes ce qui la rend quasi invisible ; l'exigence de les végétaliser constitue un atout non seulement en termes d'insertion paysagère mais aussi en termes de biodiversité et de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie. Affiner les conditions imposées aux panneaux solaires ou photovoltaïques procède de la volonté communale de favoriser le recours aux énergies renouvelables, tout bénéfice pour la limitation de l'émission de gaz à effet de serre, tout en préservant le paysage et le patrimoine bâti, sachant que la notion de « versant le moins visible de l'espace public » sera parfois difficilement applicable lorsque la construction est implantée pignon sur rue (aucun versant de sa toiture n'étant visible de l'espace public) et demandera que l'avis du maire -l'autorité compétente pour les autorisations d'urbanisme- soit nuancé.

- L'**article Ub 13** est complété par l'exigence d'un projet de paysage. La proportion de superficie non imperméabilisée est augmentée tant en Ub1 qu'en Ub2. Une précision est ajoutée quant aux aires de stationnement.
  Justification : ce complément traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'appartenance au parc naturel régional et par l'existence de servitudes comme protection de site ou monuments historiques. La notion de projet de paysage est définie au lexique.
  Rappel : « *La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement* ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture). Il faut ajouter aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : il s'agit aussi d'intégrer à la modification du plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers

faisant aussi la richesse des Mesnuls ; enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.
L'augmentation de l'exigence de maintien d'une superficie non imperméabilisée, plantée et engazonnée, est issue de la volonté d'aller plus finement dans l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre ; il s'agit aussi de tenir compte de la proximité d'espaces protégés et de contribuer à l'alimentation en eau de la nappe phréatique, nécessaire pour les zones humides proches et la biodiversité qu'elles accueillent.
La précision concernant les aires de stationnement est sous-tendue par la cohérence avec les secteurs Uh1 et Uh2 qui comportent cette précision.

- L'**article Ue 1** est corrigé par la suppression de l'interdiction de certaines occupations et utilisations du sol.
Justification : le fait de ne plus interdire d'occupations et utilisations du sol destinées aux activités économiques (commerce et artisanat) permettra l'installation d'une activité économique de proximité dans ce qui est appelé la *maison du jardinier*, construction située à l'angle sud-ouest de la place de l'Église. Permettre une activité dans ce volume bâti répond pleinement à l'une des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui est de faire vivre le commerce en centre village.

- L'**article Uh 1** est corrigé par la suppression de l'interdiction d'annexes supérieures à une emprise définie.
Justification : cette correction est effectuée de façon à ne pas « télescoper » les règles afférant à la protection des lisières.

- L'**article Uh 2** est corrigé en retirant les conditions d'une occupation et utilisation du sol (installation photovoltaïque).
Justification : l'assouplissement concernant les panneaux photovoltaïques est issu de la volonté communale de favoriser l'usage d'énergie renouvelable pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

- L'**article Uh 3** est complété par la mention de sécurité et visibilité routières.
Justification : ce complément est issu de la nécessité de prendre en compte la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation, qu'il s'agisse des piétons, des cyclistes et des véhicules.

- L'**article Uh 7**, secteurs **Uh1 et Uh2**, est corrigé et complété, les règles d'implantation étant précisées en ce qui regarde certaines annexes et les piscines.
Justification : ces corrections découlent de constats réguliers que l'implantation en limites séparatives a engendré des difficultés d'adaptation aux niveaux des parcelles voisines, difficultés dues à la différence d'altimétrie entre parcelles (la topographie de la commune est montueuse et non plane), difficultés par rapport à la préservation de portions de parcelles arborées, difficultés de préservation de l'intimité, difficultés liées à la perte d'ensoleillement limitant ainsi le recours à l'énergie solaire : il est donc proposé d'augmenter de façon raisonnable les distances de retrait, tout en sachant que l'assouplissement donné en cas d'évolution du bâti est maintenu. Notons que les retraits sont augmentés en cas de vue sur le fonds voisin, cela pour justement limiter l'atteinte à l'intimité et à la tranquillité de vie. Enfin, l'assouplissement donné pour des annexes mineures est précisé et cadré, conditionné à l'établissement de plantation pour maintenir à la commune ce caractère arboré qui permet aussi de limiter la solution de continuité des corridors écologiques entre réservoirs de biodiversité que sont notamment les massifs boisés.
Les précisions affectant les piscines sont édictées pour limiter déblais et remblais en limite de parcelles atténuant ainsi l'atteinte au système racinaire des arbres existants, une piscine et ses plages étant par définition horizontales et la plupart des terrains aux Mesnuls étant pentus.

- L'**article Uh 9** est corrigé.
  Justification : la suppression de l'adjectif « nouvelle » en ce qui regarde les constructions est purement formelle, le plan local d'urbanisme ne s'appliquant qu'aux constructions nouvelles.

- L'**article Uh 11** est précisé en ce qui concerne les toitures terrasses ; il est allégé en ce qui concerne les conditions liées aux panneaux solaires.
  Justification : ce complément est issu de la volonté communale de préserver son paysage de façon à prendre en compte les servitudes telles site inscrit et périmètres de monuments historiques sans parler de l'appartenance au parc naturel régional, reconnaissance d'un environnement de qualité : l'insertion paysagère d'une toiture terrasse peut consister à la disposer en limitant les vues plongeantes ce qui la rend quasi invisible ; l'exigence de les végétaliser constitue un atout non seulement en termes d'insertion paysagère mais aussi en termes de biodiversité et de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie. Affiner les conditions imposées aux panneaux solaires ou photovoltaïques procède de la volonté communale de favoriser le recours aux énergies renouvelables, tout bénéfice pour la limitation de l'émission de gaz à effet de serre, tout en préservant le paysage et le patrimoine bâti, sachant que la notion de « versant le moins visible de l'espace public » sera parfois difficilement applicable lorsque la construction est implantée pignon sur rue (aucun versant de sa toiture n'étant visible de l'espace public) et demandera que l'avis du maire -l'autorité compétente pour les autorisations d'urbanisme- soit nuancé.
  Les compléments concernant les tuiles permettent de mieux inscrire dans leur contexte local et patrimonial les zones constructibles de la commune et de renforcer la cohérence d'aspect extérieur et d'affirmer l'adhésion au parc naturel régional.

- L'**article Uh 13** est complété par l'exigence d'un projet de paysage. La proportion de superficie non imperméabilisée est augmentée.
  Justification : ce complément traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'appartenance au parc naturel régional et par l'existence de servitudes comme protection de site ou monuments historiques. La notion de projet de paysage est définie au lexique. Rappel : « *La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement* ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture). Il faut ajouter aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : il s'agit aussi d'intégrer à la modification du plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant aussi la richesse des Mesnuls ; enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.
  Dans les deux secteurs Uh1 et Uh2, l'augmentation de l'exigence de maintien d'une superficie non imperméabilisée, plantée et engazonnée, est issue de la volonté d'aller plus finement dans l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre ; il s'agit aussi de tenir compte de la proximité d'espaces protégés et de contribuer à l'alimentation en eau de la nappe phréatique, nécessaire pour les zones humides proches et la biodiversité qu'elles accueillent.

- L'**article 1AU 7** est complété par la mention des piscines.
  Justification : cette correction découle de la volonté communale de veiller à la tranquillité et à la qualité de vie dans les cœurs d'îlots.

- L'**article 1AU 11** est précisé en ce qui concerne les toitures terrasses ; il est allégé en ce qui concerne les conditions liées aux panneaux solaires.
  Justification : ce complément est issu de la volonté communale de préserver son paysage de façon à prendre en compte les servitudes telles site inscrit et périmètres de monuments historiques sans parler de l'appartenance au parc naturel régional, reconnaissance d'un environnement de qualité : l'insertion paysagère d'une toiture terrasse peut consister à la disposer en limitant les vues plongeantes ce qui la rend quasi invisible ; l'exigence de les végétaliser constitue un atout non seulement en termes d'insertion paysagère mais aussi en termes de biodiversité et de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie. Affiner les conditions imposées aux panneaux solaires ou photovoltaïques procède de la volonté communale de favoriser le recours aux énergies renouvelables, tout bénéfice pour la limitation de l'émission de gaz à effet de serre, tout en préservant le paysage et le patrimoine bâti, sachant que la notion de « versant le moins visible de l'espace public » sera parfois difficilement applicable lorsque la construction est implantée pignon sur rue (aucun versant de sa toiture n'étant visible de l'espace public) et demandera que l'avis du maire -l'autorité compétente pour les autorisations d'urbanisme- soit nuancé.
  Les compléments concernant les tuiles permettent de mieux inscrire dans leur contexte local et patrimonial les zones constructibles de la commune et de renforcer la cohérence d'aspect extérieur et d'affirmer l'adhésion au parc naturel régional.

- L'**article 1AU 13** est complété par l'exigence d'un projet de paysage.
  Justification : ce complément traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'appartenance au parc naturel régional et par l'existence de servitudes comme protection de site ou monuments historiques. La notion de projet de paysage est définie au lexique.
  Rappel : « *La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement* ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture). Il faut ajouter aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : il s'agit aussi d'intégrer à la modification du plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant aussi la richesse des Mesnuls ; enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.

- L'**article A 11** voit les règles concernant les clôtures complétées et précisées.
  Justification : ces compléments permettent d'une part de préciser les règles qui s'appliquent ou non aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. De plus, il s'agit d'intégrer de façon plus active la préservation de la biodiversité dont notamment la petite faune (petits mammifères tels hérissons, fouines, belettes, reptiles…) et de limiter des clôtures non nécessaires à l'activité agricole qui enlaidiraient le paysage et nuiraient aux continuums biologiques.
- L'**article A 13** est complété par l'exigence d'un projet de paysage.
  Justification : ce complément traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'appartenance au parc naturel régional et par l'existence de servitudes comme protection de site ou monuments historiques. La notion de projet de paysage est définie au lexique.
  Rappel : « *La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de*

notre environnement ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture). Il faut ajouter aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : il s'agit aussi d'intégrer à la modification du plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant aussi la richesse des Mesnuls ; enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.

- L'**article N 7** est complété par la mention des piscines.
  Justification : cette correction découle de la volonté communale de veiller à la tranquillité et à la qualité de vie dans les cœurs d'îlots y compris ceux éloignés du centre village l'habitat étant dispersé.

- L'**article N 11** est précisé en ce qui concerne les toitures terrasses ; il est allégé en ce qui concerne les conditions liées aux panneaux solaires ; il voit les règles concernant les clôtures complétées et précisées et des dispositions ajoutées pour le secteur Ne.
  Justification : ce complément des toitures terrasses est issu de la volonté communale de préserver son paysage de façon à prendre en compte les servitudes telles site inscrit et périmètres de monuments historiques sans parler de l'appartenance au parc naturel régional, reconnaissance d'un environnement de qualité.L'exigence de les végétaliser constitue un atout non seulement en termes d'insertion paysagère mais aussi en termes de biodiversité et de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie. Affiner les conditions imposées aux panneaux solaires ou photovoltaïques procède de la volonté communale de favoriser le recours aux énergies renouvelables, tout bénéfice pour la limitation de l'émission de gaz à effet de serre, tout en préservant le paysage et le patrimoine bâti, sachant que la notion de « versant le moins visible de l'espace public » sera parfois difficilement applicable lorsque la construction est implantée pignon sur rue (aucun versant de sa toiture n'étant visible de l'espace public) et demandera que l'avis du maire -l'autorité compétente pour les autorisations d'urbanisme- soit nuancé.
  Les compléments concernant les tuiles permettent de mieux inscrire dans leur contexte local et patrimonial les zones constructibles de la commune et de renforcer la cohérence d'aspect extérieur et d'affirmer l'adhésion au parc naturel régional.
  D'autres compléments permettent d'une part de préciser les règles qui s'appliquent ou non clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Les compléments des règles affectant les clôtures permettent d'une part de préciser les dispositions qui s'appliquent ou non aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. De plus, il s'agit d'intégrer de façon plus active la préservation de la biodiversité dont notamment la petite faune (petits mammifères dont hérissons et autres sympathiques animaux à poils ou reptiles aux écailles luisantes) et de limiter des clôtures non nécessaires à l'activité agricole qui enlaidiraient le paysage et nuiraient aux continuums biologiques.
  L'ajout de règles spécifiques au secteur Ne tient compte du fait qu'il accueillera l'extension du cimetière, le cimetière actuel étant quasi plein : son extension découle de l'obligation faite aux communes en vertu de l'article L2223-1 du code général des collectivités territoriales ; ce même code prescrit que les clôtures de cimetière doivent répondre à des caractéristiques particulières que la modification du plan local d'urbanisme intègre donc opportunément.

- L'**article N 13** est complété par l'exigence d'un projet de paysage.
  Justification : ce complément traduit le soin constant qu'apporte la collectivité à la maîtrise et au respect de son environnement au sens large et à la qualité à apporter à l'insertion des constructions dans ce paysage dont l'intérêt est reconnu par l'appartenance au parc naturel régional et par l'existence de servitudes comme protection de site ou monuments historiques. La notion de projet de paysage est définie au lexique.
  Rappel : « *La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de*

notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès…), l'évolution de notre environnement ». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture). Il faut ajouter aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements… s'adaptent au terrain naturel. Les correctifs apportés aux règles concernant peu ou prou le paysage traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : il s'agit aussi d'intégrer à la modification du plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant aussi la richesse des Mesnuls ; enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016.

- L'**annexe 1, *Lexique*** : la définition du *projet de paysage* est ajoutée.
  Justification : ce complément est nécessité par l'ajout d'une règle aux articles 13 : définir le projet de paysage permet à l'autorité compétence d'exercer son contrôle sur les autorisations d'urbanisme dans de bonnes conditions. Un rappel vers les ouvrages édités par le parc naturel régional sur ce thème permet d'inscrire Les Mesnuls dans une démarche cohérente et coordonnée avec cet organisme.

- Une **annexe 5, *Lien pour la concordance réglementaire*** est ajoutée.
  Justification : l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme dans le but de permettre un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables et pour simplifier l'accès aux normes par les citoyens. Le plan local d'urbanisme étant antérieur à 2015, il s'avère nécessaire de donner à tous les clefs pour retrouver la concordance entre anciens et nouveaux numéros du code de l'urbanisme.

Document graphique du règlement

- L'extension du cimetière passe de la zone N au secteur Ne.
  Justification : cette correction découle du fait qu'il est nécessaire de permettre l'extension du cimetière, le cimetière actuel étant quasi plein : son extension découle de l'obligation faite aux communes en vertu de l'article L2223-1 du code général des collectivités territoriales.

- Quelques limites du secteur N* sont ajustées sans que la superficie de la zone N soit réduite ou augmentée. Il s'agit notamment des lieux dits suivants : La Foucharderie (parcelle au sud de ce hameau), entre rues des Champs, de la Borne et des Essarts, à mi longueur de la rue du Moulin.
  Justification : ces ajustements sont issus de la volonté de tenir compte de la situation de quelques constructions existantes en leur permettant une évolution -forcément mesurée- mais qui permette d'intégrer les notions de modération de consommation de l'espace, un logement étendu sur place ne consommant quasi pas de terrain, évitant de grignoter des terrains non encore urbanisés d'autant plus que les limites sont ajustées de façon à préserver l'égalité des superficies de la zone N et des secteurs N*. En effet le tracé des secteurs N* se confond parfois avec un pignon ou une façade de ces constructions bloquant de fait toute évolution. Insistons sur le fait que bien évidemment la superficie du secteur N* n'est en rien augmentée, ***à superficie rigoureusement égale***, les limites allongées ici, réduites là, sont très légèrement corrigées pour permettre l'évolution du bâti.

- Le cadastre le plus récent est utilisé en fond de plan.
  Justification : il ne s'agit pas d'une correction mais d'une actualisation du fond de plan reprenant ainsi la dernière version du cadastre.

Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

4 - Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme[1], il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

****

[1] ***Modification du plan local d'urbanisme***

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une ***procédure simplifiée****. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.