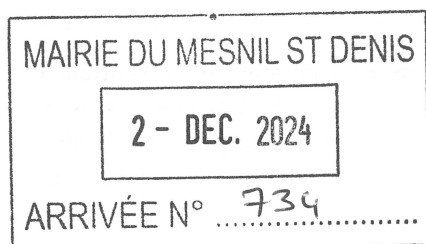




Union des Amis du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

CB
SCAN → NB
U



Monsieur Christophe BUHOT
Mairie du Mesnil-Saint-Denis
1 rue Henry Husson
78322 LE MESNIL-SAINT-DENIS CEDEX

Dampierre-en-Yvelines le 2 décembre 2024

Monsieur le Maire,

Par courrier du 4 septembre 2024, vous m'avez transmis pour avis votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal du 29 août. J'ai l'honneur de vous faire connaître, par retour, les observations de notre association que vous voudrez bien joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'assurance de ma considération.

Pour l'association et par délégation
La présidente
Catherine Giobellina

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Giobellina', written over a horizontal line.

Observations d'ordre général

Ce projet de PLU s'appuie sur un travail en amont très sérieux, notamment en matière de diagnostic, et de mise en perspective environnementale. Nous saluons tout particulièrement le travail exhaustif sur les trames vertes et bleues, noires et brune.

La priorité accordée aux programmes exclusivement sociaux est une bonne chose pour l'application de la loi SRU. L'expérience montre en outre que sur le Mesnil au moins, pour le logement social, la qualité des programmes exclusivement sociaux est très supérieures à celle des programmes mixtes (qualité esthétique, orientation, façades, présence de balcons...).

Association agréée au titre de la protection de l'environnement – 29 rue de Maincourt 78720 Dampierre-en-Yvelines

☎ 06 88 90 89 74 – contact@amis-parc-chevreuse.org

www.amis-parc-chevreuse.org

Toutefois la révision du PLU ne prend pas suffisamment en compte la superficie très étendue de la commune – 9km² environ, avec des limites à la densification contraintes : terres agricoles, zones humides, espaces protégés... Beaucoup de sites de projet sont excentrés, loin des écoles, et peu ou pas du tout desservis par le réseau d'autobus. Dans la pratique, la plupart des familles se verra contrainte à utiliser deux véhicules, au-delà donc des prescriptions de places de stationnement par logement social.

Le deuxième axe de la révision était la maîtrise **de l'urbanisation et le contrôle de la densification** rampante par division de parcelles, qui s'est aggravée depuis 2017 notamment dans les hameaux où il est possible de construire sur des parcelles de 200m² malgré des jardins baptisés assez paradoxalement « Espaces verts protégés évolutifs », il est regrettable que le règlement sur ce point n'ait pas changé notamment dans la zone UH.

Enfin nous regrettons que l'objectif « renforcer la qualité paysagère des différentes entrées de ville » (PADD page 9) aujourd'hui peu qualitatives, ne se traduise pas dans des prescriptions plus volontaristes.

Examen des OAP

OAP N° 1, 1a, 1b, CENTRE-BOURG

Le projet de PLU protège le jardin de l'îlot de la Poste dont le PLU en vigueur prévoyait la disparition de cet espace vert, dont l'origine est un legs, qui est emblématique de l'entrée du bourg.

La part de logements privés sur l'îlot de la Poste pourrait être diminuée au profit des logements sociaux sur ce site très central, proche des commerces du Bourg, de ceux de Champmesnil et de l'école du même nom.

Les installations commerciales en rez-de-chaussée de l'îlot de la Poste doivent être envisagées avec une certaine prudence après évaluation du dynamisme commercial de la commune et bilan des surfaces actuellement vacantes.

Des aménagements de sécurité seront indispensables pour la desserte piétonne des commerces et des immeubles. Actuellement, l'accès unique à la Poste se fait par des passages piétons en plein virage sur la rue très fréquentée qui contourne l'église et son mail.

OAP N° 2, 2a et 2b PROTECTION ET SITES DE PROJET RODON ET LE MOUSSEAU

Le projet de construction de 15 logements sous la forme de petits collectifs sociaux sur l'OAP Rodon, desservis par un élargissement de la rue de la Croix Mathurine est, en l'état, peu compatible avec l'OAP de protection patrimoniale et paysagère du hameau. Comme le démontre le classement en zone UC de ce site de projet situé en pleine zone UH.

L'OAP sur le site de Fort-Manoir, apparue tardivement, est très imprécise quant aux projets envisagés sur un terrain actuellement classé N dans sa plus grande partie et leur articulation avec le bâtiment patrimonial (70 logements sociaux, senior, intergénérationnels, répartis entre de nouvelles constructions et l'existant).

OAP N°4 BOIS DU FAY- BOIS DE BONNELLES

Le nombre de logements envisagés sur ce site boisé est à notre avis trop important et pourrait être limité à 15.

OAP N°5a COULEE VERTE ET 5b AVENUE DE BRETEUIL

Il y a quand même une contradiction entre l'OAP Coulée verte et celle de l'Avenue de Breteuil. Cette contradiction est bien identifiée par cette dernière OAP qui multiplie les précautions afin de ménager des cheminements et des lisières. A noter que cette OAP ne prévoit pas d'échéance d'ouverture à l'urbanisation et qu'il pourrait être intéressant de laisser la possibilité de revenir dessus.

OAP N°6 ANCIEN CENTRE DE LOISIRS –AVENUE DU MARECHAL JOFFRE

La hauteur R+2+A/C est trop élevée pour le caractère du terrain boisé et de la zone pavillonnaire, R+1+A/C serait préférable, ou R+2+Attique.

Aucune information n'est disponible sur le site de l'ancienne déchetterie de l'autre côté de la rue.

Conclusion

Malgré de nombreuses réunions publiques, la population n'a pas eu le sentiment d'être réellement associée au processus de révision du PLU mais plutôt d'assister à une présentation de projets, souvent très avancés préparés par des promoteurs. L'adhésion des habitants au PLU ne pourra être acquise que par une vraie concertation encore possible au moment de l'enquête publique.

