

Chevreuse, le 20 décembre 2019

Monsieur Michel ROUX
Maire des Mesnuls
6, Grande Rue
78490 LES MESNULS

Affaire suivie par Charlène Thomas, chargée d'études urbanisme au Parc
☎ 01.30.52.09.09 @ c.thomas@parc-naturel-chevreuse.fr

Objet : Projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mesnuls, transmis par courrier le 12 Décembre 2019

Monsieur le Maire,

Le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mesnuls est bien parvenu au Parc par courrier du 12 décembre 2019. Cette procédure a pour objet de compléter les dispositions générales, pour adapter à la marge certaines règles d'implantation et d'emprise, afin de mieux prendre en compte les énergies renouvelables.

Les éléments transmis ont été étudiés attentivement par nos services au regard de la Charte 2011-2026¹ avec laquelle les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

Les évolutions proposées sont justifiées et pertinentes. Elles favorisent une urbanisation endogène et de qualité ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables, allant dans le sens d'une consommation de l'espace modérée et d'une limitation des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, quelques points peuvent être précisés ou complétés afin de conforter la préservation de la qualité paysagère de la commune et le respect de la biodiversité.

- **Mieux intégrer le paysage et la biodiversité à la démarche « mobilités alternatives et énergie renouvelable »**
 - Dispositions du plan de déplacements urbains Ile-de-France (PDUIF)

En introduisant les prescriptions du PDUIF, le règlement complète et corrige la proportion d'emplacements de stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite et les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo. La commune participe ainsi à l'effort général de réduction d'émission des gaz à effets de serre.

La mise en œuvre de ces dispositions doit s'intégrer au paysage et à l'environnement de la commune, en particulier en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols. En ce sens, il est suggéré d'ajouter aux dispositions chiffrées du règlement un volet qualitatif sur l'intégration de ces aménagements, en renvoyant à la Fiche *Intégrer les enjeux de l'éco mobilité dans les bourgs*, à inclure à l'annexe 2 : « Ouvrages édités par le parc naturel régional ».

¹https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/charte_pnr_modif_juin_bd.pdf

o Intégration des dispositifs solaire et photovoltaïque

Le règlement est assoupli en matière d'utilisation de l'énergie solaire et notamment d'aménagement des toitures, dans l'optique de favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable. Cette démarche est saluée par le Parc comme s'inscrivant dans l'Axe 2 de la Charte : « Un territoire périurbain responsable face au changement climatique ». Toutefois, elle pourrait être plus qualitative si elle était accompagnée de mesures favorisant l'intégration paysagère et le respect de la biodiversité.

Ainsi, dans le détail du règlement modifié, il est suggéré de revoir plusieurs points :

- *Concernant les toitures terrasses :*
Alors que seules les toitures végétalisées et les caillebotis bois étaient autorisés, la nouvelle formulation repose sur « une bonne insertion architecturale et paysagère »². Il est suggéré de conserver la recommandation de végétalisation qui 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.
- *Concernant les panneaux solaire et photovoltaïque :*
Le règlement modifié supprime la formulation « qu'ils soient disposés de préférence sur le versant le moins visible de l'espace public »³. Il est entendu que cette simplification procède d'une volonté communale de favoriser le recours aux énergies renouvelables et que l'expérience de l'instruction a montré que la notion de « versant le moins visible de l'espace public » n'était pas applicable lorsque la construction était implantée pignon rue. Toutefois, afin de préserver au mieux la qualité architecturale et paysagère de la commune, le Parc suggère de conserver cette recommandation lorsqu'elle est applicable. Il est également conseillé de recommander de privilégier une implantation sur les toitures secondaires et de prendre en compte les principes énoncés dans les *Fiches solaires* du Parc, à inclure à l'annexe 2 : « Ouvrages édités par le parc naturel régional ».
- *Concernant le type de tuiles :*
Le règlement modifié autorise l'utilisation de tuiles mécaniques à emboîtement à pureau plat⁴. Pour une meilleure intégration architecturale, il est suggéré de recommander d'opter pour un nombre de tuiles de 22/m² ou 60/m² minimum, à nez droit, en respectant les teintes recommandées par le Parc.

• **Compléter la définition du projet de paysage, grâce au Plan Paysage et Biodiversité**

Comme indiqué dans le lexique, le projet de paysage prescrit un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site.

Cette exigence est très pertinente et va dans le sens d'une urbanisation de qualité prenant en compte le paysage et la biodiversité. La définition inscrite au lexique peut être complétée par un renvoi au Plan Paysage et Biodiversité de la Plaine de Jouars à Montfort⁵, à inclure à l'annexe 2 : « Ouvrages édités par le parc naturel régional », et notamment aux fiches-action concernant « les coteaux habités, comment prendre en compte le paysage et la typologie des sites bâtis pour les nouvelles opérations de construction », et celles relatives aux « lisières urbaines, créer ou valoriser les lisières urbaines, zones en interface entre les espaces agricoles et la ville ».

² Page 13

³ Page 13

⁴ Page 21

⁵ https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/ppbijouars-phase_2-projet-orientation_plan_dactions.pdf

- **Point à clarifier**

Concernant les clôtures en zones agricole et naturelle, la nouvelle formulation du règlement gagnerait à être complétée.

En effet, le règlement modifié indique que : « Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration»⁶, il conviendrait néanmoins de préciser les attentes de la commune en la matière. En ce qui concerne les clôtures ni agricoles ni forestières : il serait pertinent de repreciser qu'elles sont soumises à déclaration préalable.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser et détailler ces remarques et pourra vous accompagner dans l'intégration de ces différents points dans le document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jacques BONNISSEAU
Directeur du Parc



⁶ Pages 47 et 54

