

**COMMUNE DU MESNIL-LE-ROI**  
**NOTE NON TECHNIQUE**  
**ENQUETE PUBLIQUE - MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME (PLU)**

La commune du Mesnil Le Roi est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 2017, modifié en 2019 et mis à jour en 2020.

Ce document d'urbanisme régit les constructions et leurs modifications extérieures sur l'ensemble du territoire communal. Il évolue en fonction des nouvelles réglementations.

Le 06 septembre 2024, l'arrêté municipal n° P 2024/22 a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- pour diminuer les possibilités de construire ;
- pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

- Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'examen au cas par cas pour la DRIEAT Île-de-France
- Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEAT Île-de-France

- Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur
- Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique
- Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'environnement
- Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.
- Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal du dossier de P.L.U. modifié
- Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

Le 20 février 2025, l'arrêté municipal n° P 2025/04 prescrit **l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification porte plus particulièrement sur les points suivants :

- Corriger des dispositions réglementaires (règlement écrit) au regard du retour d'expérience depuis l'application du PLU en vigueur,
- Modifier certains points réglementaires concernant notamment les divisions foncières, les extensions de constructions existantes ou l'implantation de piscines, jacuzzis, saunas ainsi que leurs annexes,
- Ajouter de nouvelles règles pour mieux encadrer les nouveaux dispositifs de performances énergétiques et environnementales, en créant d'une part un nouvel article 15, et d'autre part, en précisant l'article 13 relatif aux espaces libres et verts,
- Renforcer la protection des zones naturelles et agricoles en généralisant les places de stationnement en surface drainante et en réglementant les clôtures,
- Modifier le zonage au niveau de l'îlot compris entre les rues des Tilleuls et de la Forêt et l'avenue de Poissy afin d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, tels que la construction d'une caserne de pompiers,
- Créer trois emplacements réservés afin respectivement d'élargir une voie, de permettre l'implantation d'une caserne de pompiers, d'aménager un cheminement piétonnier,
- Protéger les locaux d'activités artisanales, commerciales, de services et les bureaux existants situés en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

**L'enquête publique se déroulera, en mairie, du vendredi 28 mars 2025 à 8h45 au mercredi 30 avril 2025 à 17h30 inclus soit pendant 34 jours consécutifs.**

Les changements apportés modifient le règlement écrit, les plans de zonage, le dossier des annexes. Pour le règlement et les annexes, les éléments qui ont fait l'objet de modification sont en écrit en "rouge" pour les changements relevant d'ajouts au texte et en "rouge barré" pour les suppressions dans le texte.

De plus, une notice de présentation de la modification n°2 expose l'ensemble des évolutions pour chaque document du P.L.U. et explicite les raisons amenant à ces modifications.

Afin de mieux appréhender les modifications du règlement, une liste des différents articles pour chaque zone est rappelée :

- Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
- Articles 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à condition
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains (article plus applicable)
- Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect des constructions
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Supprimé
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Concernant les modifications apportées au règlement, elles portent sur :

- L'ajout de nouvelles définitions pour clarifier la signification de la règle et éviter des problèmes d'interprétation.
- L'ajout d'une nouvelle règle dans l'article 4 de toutes les zones pour favoriser la récupération des eaux de pluie
- L'ajout de nouvelles règles dans les articles 2, 7 et 11 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour encadrer l'installation des climatiseurs et les pompes à chaleur afin de limiter les nuisances sonores
- L'ajout de nouvelles règles dans l'article 7 de toutes les zones urbaines pour les constructions implantées sur une limite séparative
- La suppression de l'interdiction des couleurs noire et anthracite pour les menuiseries et les peintures extérieures et l'interdiction de certains matériaux pour les façades dans les zones urbaines et à urbaniser au niveau de l'article 11

- L'obligation de réaliser des places de stationnement extérieur en surface drainante pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'article 12 de toutes les zones
- La non prise en compte des places de stationnement commandées pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser et le rappel de l'arrêté du 30 juin 2022 pour le calcul du nombre de place de vélos dans l'article 12 de toutes les zones urbaines et à urbaniser
- L'ajout d'une règle dans l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour l'application du règlement dans le cas où l'unité foncière se trouve sur plusieurs zones du P.L.U.
- L'ajout d'une liste d'espèces végétales recommandées et des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France en annexe du règlement
- L'ajout d'une règle dans l'article 13 de toutes les zones urbaines et à urbaniser pour une épaisseur minimum du substrat sur les dalles situées au-dessus des parkings souterrains et pour les toitures terrasses végétalisées afin de permettre à la végétation de se développer
- L'ajout d'un nouvel article 15 portant sur les performances énergétiques et environnementales dans toutes les zones urbaines et à urbaniser
- L'ajout d'une règle dans l'article 1 des zones urbaines UA, UG et UJ pour protéger les locaux d'activités en rez-de-chaussée existant
- L'ajout de précisions sur les conditions d'implantations des commerces dans l'article 2 des zones urbaines UA, UCd et UG afin d'assurer une bonne cohabitation entre les habitations et les commerces de proximité implantés en rez-de-chaussée
- L'ajout d'une règle dans l'article 4 des zones UC, UE, UG et UH pour spécifier réglementairement que les nouvelles constructions situées dans le site urbain constitué de l'espace lisière de la forêt de Saint-Germain-en-Laye sont soumises obligatoirement à l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines - SDIS 78 - concernant les hydrants
- L'ajout d'une règle dans les articles 6, 7, 8 et 10 des zones urbaines UA, UG et UH pour permettre les extensions des constructions existantes, érigées en toute légalité, dont l'implantation ne respecte pas les articles 6, 7, 8 et 10 du P.L.U. en vigueur, mais de manière limitée et encadrée.
- L'ajout d'une règle dans l'article 7 des zones urbaines UA, UG, UH et UN pour encadrer l'implantation des piscines, jacuzzis, saunas et leurs locaux techniques afin de limiter les nuisances sonores
- La modification de l'article 7 de la zone UH pour interdire l'implantation des constructions pour limiter la densification de cette zone

- L'ajout d'une règle dans les articles 9 et 13 des zones UA, UG, UH et UN pour mieux encadrer les divisions foncières
- Les adaptations réglementaires apportées à l'article 11 des zones UG et UH pour les toitures terrasses
- L'ajout d'une règle dans l'article 13 des zones UA, UC, UG, UH et UN pour ajouter une quatrième possibilité pour réaliser une toiture terrasse dans ces zones
- L'ajout d'une règle dans l'article 13 des zones UA, UC, UG, UH et UN pour renforcer la protection du patrimoine végétal protégé
- L'ajout d'une règle dans l'article 12 de la zone A pour mieux encadrer le stationnement desservant un local permettant la vente directe
- L'ajout d'une règle dans l'article 1 de la zone N pour rappeler de manière plus explicite dans l'article N.1 que seules les extensions des constructions à usage d'habitation sous certaines conditions sont autorisées dans le sous-secteur Nb.
- L'ajout d'une règle dans l'article 11 de la zone N pour réglementer l'aspect des clôtures en zone naturelle.

Les modifications apportées au plan de zonage portent sur :

- La création d'un emplacement réservé le long d'une partie de la rue du Buisson Richard afin d'élargir la voie qui est plus étroite à partir du chemin des Champs Fleuris et ainsi assurer une circulation sécurisée sur cette portion.  
Les parcelles en partie concernées sont : AM : 212, 213, 277, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 278, 278, 221, 222, 223, 224, 279, 464 actuellement classées en zone urbaine UH, d'une superficie totale de 472 m<sup>2</sup>. C'est la commune qui sera bénéficiaire de ce nouvel emplacement n°7.
- La création d'un emplacement réservé sur l'îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy pour l'implantation d'une nouvelle caserne de pompiers.  
Les parcelles concernées sont : AB 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114 actuellement classées en zone urbaine UCd, d'une superficie totale de 7 630 m<sup>2</sup>. C'est le département qui sera bénéficiaire de ce nouvel emplacement n°8.
- La création d'un emplacement réservé le long de la rue de Seine afin de sécuriser la déambulation piétonne en réalisant un escalier en pas d'âne sur un des côtés de la rue.  
Les parcelles concernées sont : AI 45 et 46 actuellement classées en zone urbaine UN, d'une superficie totale de 63 m<sup>2</sup>. C'est la commune qui sera bénéficiaire de ce nouvel emplacement n°9.
- Le basculement d'une partie de la zone UCd en UE au niveau de l'avenue de Poissy afin d'accueillir le nouveau centre de pompier car le règlement de la zone UE Le

règlement de cette zone est mieux adapté pour la construction d'un tel équipement.

Les parcelles concernées par le changement de zonage sont : AB 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114.

- L'identification des locaux commerciaux protégés dans le cadre de la nouvelle règle ajoutée dans l'article 1 des zones UA, UG et UJ afin de ne pas transformer en habitation les locaux d'activités identifiés sur le plan de zonage

Les modifications apportées aux Annexes portent sur la prise en compte des nouveaux emplacements réservés dans le cadre de cette procédure de modification. Le point « 3 : Emplacements réservés » évolue au niveau du tableau listant les ER pour prendre en compte les trois nouveaux emplacements réservés :

- L'ER 7 le long d'une partie de la rue du Buisson Richard pour élargir la voie ;
- L'ER 8 pour accueillir la future caserne des pompiers sur l'îlot compris entre les rues de la Forêt et des Tilleuls et l'avenue de Poissy.
- L'ER 9 pour aménager un cheminement piéton rue de Seine.