

Commune de

Les Mesnuls

(Yvelines)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 22 octobre 1974, approuvé le 27 juin 1985.

1^{re} révision approuvée le 1^{er} juin 1990

2^e révision prescrite le 22 avril 1994 et approuvée le 28 novembre 1997

1^{re} modification approuvée le 15 novembre 2002

Plu prescrit le 22 octobre 2010

Plu arrêté le 22 juillet 2013

Plu approuvé le 11 avril 2014



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 avril 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune des Mesnuls

Le maire, Michel Roux

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

25 février 2014

Phase :

Approbation

2

Mairie des Mesnuls, 6, Grande Rue (78390)

Tél. : 01 34 57 04 40, fax : 01 34 57 04 49, mail : mairie@lesmesnuls.fr

Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

L'Onu définit ainsi le développement durable : « *un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ».

Les trois notions fondamentales du développement durable sont la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

Le texte de loi définissant le projet d'aménagement et de développement durables est le suivant :

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables

- *définit les orientations générales des politiques :*

. d'aménagement,

. d'équipement,

. d'urbanisme,

. de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- *arrête les orientations générales concernant :*

. l'habitat,

. les transports et les déplacements,

. le développement des communications numériques,

. l'équipement commercial, le développement économique

. les loisirs,

- *fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

La commune des Mesnuls s'inscrit dans le territoire du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse. Le plan local d'urbanisme et notamment son projet d'aménagement et de développement durables doivent donc être compatibles avec la charte du parc laquelle traduit un projet de développement durable à l'échelle de cinquante et une communes dont Les Mesnuls.

1 - Les grandes orientations du projet

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables sont structurées pour que le PLU contribue à dynamiser la vie communale.

Pour cela le plan local d'urbanisme vise à :

- optimiser les équipements collectifs ;
- permettre une croissance démographique modérée ;
- améliorer la mixité sociale, notamment en direction des jeunes ménages dans le but de maintenir l'école ;
- conserver les commerces du centre village et à permettre de manière diffuse l'activité économique, notamment artisanale
- préserver et mettre en valeur paysage et environnement.

En parallèle, le PLU doit protéger les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune :

- patrimoine bâti et végétal ;
- milieux naturels, biodiversité ainsi qu'activité agricole ;
- qualité des espaces publics.

2 - Politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

2.1 - Permettre une croissance démographique raisonnée

Les élus projettent de renouveler et d'optimiser le tissu urbain existant avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces. Ils traduisent l'objectif de croissance démographique à environ 0,5 % par an pour la dizaine d'années à venir, soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2023. Cette évolution permettra d'améliorer la mixité sociale et de soutenir la fréquentation de l'école.

Le potentiel résiduel du tissu bâti ne suffit pas pour accueillir les logements nécessaires. Le PLU définit, dans le tissu bâti ou sa continuité, deux secteurs de projet pour la construction de logements supplémentaires : le Bord de Guyonne et le Vallon.

Ces secteurs ne seront pas exclusivement dédiés au logement et permettront une diversité d'occupations du sol compatibles avec l'habitat.

Compte tenu de sa proximité avec l'école et les commerces, le secteur Bord de Guyonne est plus spécifiquement destiné au logement aidé, pour y favoriser l'accueil de jeunes. L'urbanisation de ce secteur s'intégrera à l'aménagement du centre village décrit plus haut.

Certains hameaux ou lieux-dits comme La Millière, la rue de la Millière ou Le Jardin, ainsi que le prévoit la charte du parc, pourront accueillir quelques nouvelles constructions, le principe étant de ne pas créer d'extension des limites actuelles.

Pour les autres hameaux ou lieux-dits, seules les extensions mesurées du bâti existant seront permises.

D'autres secteurs présentent des atouts indéniables pour l'avenir de la commune à long terme mais ne sont pas nécessaires dans les dix ans à venir (exemple : le secteur des Prés Murets). Le PLU fait donc en sorte de préserver leur potentiel.

2.2 - 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 ;
- aménager et mettre en valeur l'esplanade en y intégrant les liaisons vers les équipements collectifs et le secteur Bord de Guyonne ;
- préserver strictement l'allée de tilleuls, protégée par son classement, dans le cadre du prochain renouvellement de ses sujets ;
- respecter l'esprit du lieu.

2.3 - Optimiser les équipements collectifs

Les équipements collectifs sont groupés au centre du village : le PLU doit maintenir cette organisation.

Les liaisons entre les équipements doivent être améliorées : un accès à l'école par l'esplanade sera réalisé ; une meilleure sécurisation du passage entre les équipements situés de part et d'autre de la RD 191 sera assurée.

Le PLU doit permettre l'implantation de nouveaux équipements, comme une maison d'assistantes maternelles à proximité de l'école, permettant ainsi de conforter et développer l'attractivité du centre village en termes d'équipements.

Le PLU doit pérenniser le secteur dédié à la maison d'accueil spécialisée *Les Tout-Petits* en y affirmant la vocation sociale. Il doit aussi permettre la construction de logements dédiés aux personnes âgées en particulier dans la partie centrale du village proche des commerces et services.

L'extension du cimetière doit être prévue.

3 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques

3.1 - Protéger les réservoirs de biodiversité

Le territoire des Mesnuls recèle de nombreux milieux naturels remarquables tels que natura 2000, lisières forestières, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique... Plusieurs espaces sont repérés par le parc naturel comme *zones d'intérêt écologique à conforter*.

Dans ce cadre, le PLU doit protéger :

- les milieux faisant l'objet de mesures de protection (notamment natura 2000) ;
- la vallée de la Guyonne ;
- les prairies et ruisseaux de la vallée de La Millière ;
- les prairies et ruisseaux de la Vallée Coterel ;
- les prairies du Gros-Buisson, du château de Blainvilliers et de la vallée de la Guyonne ;
- le site de l'Aunay-Bertin ;
- les prairies de coteau de Notre-Dame-du-Chêne.

Des espaces favorables à la biodiversité inclus dans le tissu bâti seront protégés comme tels ; il s'agit par exemple du bois situé entre les rues des Champs et de Beauregard.

Les autres espaces naturels seront protégés de tout mitage.

3.2 - Protéger et renforcer les trames verte et bleue

Pour favoriser les relations entre les réservoirs de biodiversité, les trames vertes herbacées cheminant dans la vallée de La Millière et le vallon du Gros-Buisson en direction de Montfort-l'Amaury seront protégées.

Les corridors écologiques de la vallée de la Guyonne, le chevelu hydrographique des prairies de La Millière et de la Vallée Coterel doivent également être protégés puisqu'ils participent à la trame bleue ; il en ira de même pour les mares. Certains alignements d'arbres, certaines haies voire des arbres isolés seront eux aussi préservés pour l'intérêt qu'ils présentent dans la continuité des corridors écologiques.

3.3 - Protéger les espaces agricoles

Seuls un poney-club et un bâtiment abritant des boxes à chevaux sont englobés dans le tissu bâti. Leur évolution dans cet environnement doit être possible ; il faut en parallèle permettre leur changement de destination vu leur situation dans le tissu bâti.

La partie nord du territoire est mise en valeur par l'agriculture ; elle sera protégée en tant que telle ainsi que pour sa participation à la diversité des fonctions du territoire et au maintien de paysages de qualité.

3.4 - Préserver le paysage

Préserver le grand paysage

Le paysage des Mesnuls est caractérisé par la vallée de la Guyonne et ses prairies humides en tête de bassin, par la forêt au sud et par l'ouverture en direction du plateau de Neauphle au nord. Ces grandes caractéristiques seront préservées. Compte tenu de leur intérêt écologique, la vallée de la Guyonne et la forêt sont protégées.

Le PLU préserve l'ouverture en direction du plateau de Neauphle en y réglementant aspect, hauteur et implantation des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Le coteau de Notre-Dame du Chêne, situé en limite de Montfort, sera préservé des constructions nouvelles pour son intérêt paysager ; afin de prendre en compte et l'activité agricole et le paysage, le PLU maintiendra un point de vue de qualité venant de Montfort.

Préserver les paysages intérieurs

Plantée en 1792, l'allée de tilleuls est un élément fort de l'identité mesnuloise. Protégée, elle sera incluse dans le projet d'aménagement du centre village. Sa protection ne fait pas obstacle à son renouvellement, rendu indispensable par l'état sanitaire des arbres.

Le plan local d'urbanisme porte l'accent sur la trouée de Villars et la nécessité de valoriser cette structure paysagère face au château ; le cadre d'une intervention ciblée en vue de sa restauration traduit cet objectif.

L'aménagement de l'esplanade doit permettre l'embellissement des abords du château et intégrer le paysage lointain, comme l'ouverture vers le nord, en direction de Montfort l'Amaury et de Bazoches.

Le caractère dégagé des espaces situés entre l'église et le château sera préservé.

Le PLU préservera certains vides qualitatifs qui, outre leur intérêt écologique, constituent des respirations dans le tissu bâti existant. Le bois situé à proximité du bourg entre les rues des Champs et de Beauregard en est un exemple.

En écho à la qualité du patrimoine bâti existant, le PLU doit permettre de maîtriser la cohérence architecturale des constructions et des clôtures : il comportera des prescriptions pour leur préservation. Sur le territoire communal, l'enfouissement des réseaux devra être facilité.

Le PLU définira des orientations d'aménagement et de programmation qui cadreront l'aménagement de plusieurs secteurs sensibles ou à potentiel, et notamment : le presbytère, les ateliers municipaux, le poney-club, le Verger.

Dans certains grands cœurs d'îlots, car ils renforcent la qualité de vie et enrichissent la biodiversité, la construction sera limitée.

3.5 - Préserver le patrimoine

Patrimoine bâti

Tant dans les secteurs appelés à se densifier que dans les secteurs diffus à développement mesuré ou en secteur agricole, l'identité patrimoniale de la commune est caractérisée par des formes urbaines¹, des gabarits, des matériaux. En plus du patrimoine protégé de fait –château, allée de tilleuls, église, chapelle Notre-Dame du Chêne– la commune bénéficie d'un patrimoine *ordinaire* de qualité : le patrimoine bâti agricole, les constructions traditionnelles implantées à l'alignement, les murs de clôture traditionnels, les fronts bâtis encadrant la place de l'Église, les lavoirs des rues de Beauregard et du Moulin... Ce patrimoine sera préservé. De même, les bâtiments anciennement agricoles à valeur patrimoniale, identifiés comme tels, pourront évoluer vers de nouveaux usages dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de ces bâtis et du site.

Patrimoine végétal

La forêt, qui constitue l'élément le plus important du patrimoine végétal, est protégée de fait.

Les sujets les plus remarquables de la commune (exemple : les chênes du Chemin Foulain) seront repérés dans le PLU.

4 - L'habitat

Le PLU a pour objectif d'accueillir une cinquantaine d'habitants supplémentaires sur une période d'une dizaine d'années, ce qui correspond à une vingtaine de logements nouveaux. Cette volonté des élus, passant par la densification de certains secteurs du village, est encadrée notamment par le plan de parc qui a défini des zones de densification préférentielles, en y préservant le patrimoine et l'unité architecturale. Le plan de parc a défini des secteurs plus sensibles ou plus isolés qui ne sont pas appelés à accueillir les logements nécessaires à la commune.

Par ailleurs, quelque vingt-cinq logements sont nécessaires au maintien de la population actuelle, compte tenu des phénomènes sociologiques contemporains, et notamment du « desserrement des ménages ».

¹ La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, les volumes, la hauteur et l'implantation du bâti en recul ou non...

Au total, c'est donc une petite cinquantaine de logements qui est nécessaire pour atteindre l'objectif de croissance démographique du PLU.

Compte tenu de l'objectif de renforcement de la mixité sociale pour dynamiser la commune et enrayer le vieillissement constaté, une part des logements produits dans la dizaine d'années à venir devra permettre d'une part l'accueil d'une population plus jeune et d'autre part être adaptée aux personnes âgées.

5 - Les transports et déplacements

Dans la traversée du centre village par la RD 191, des dispositions tendant à réduire la vitesse des véhicules continueront d'être prises ; de plus, la volonté des élus est de réduire le nombre de véhicules empruntant cette voie. La densification des secteurs les mieux desservis en transport et les plus proches des commerces et services concourt à réduire la circulation automobile.

L'objectif de croissance démographique modérée retenu dans le PLU s'inscrit dans la perspective, définie au niveau régional, de limitation des trajets domicile-travail en voiture. Le PLU permet la création de liaisons douces, requalifie certains espaces publics et stationnements, impose la limitation de l'imperméabilisation et prescrit le traitement paysager.

Le plan local d'urbanisme doit permettre une amélioration des liaisons douces entre les équipements collectifs situés à proximité de l'église et ceux voisins de la mairie, dans le cadre de l'aménagement coordonné du centre et de l'aménagement de l'esplanade, ce dernier devant permettre l'accès au secteur Bord de Guyonne. De même, le PLU favorisera l'aménagement d'une liaison douce entre Les Mesnuls et les bourgs voisins.

6 - 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.

Ce développement de l'activité économique nécessite une desserte par des réseaux de communications numériques de qualité, notamment par la fibre optique.

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.

7 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'économiser l'espace : l'urbanisation contenue rendue possible par le PLU en est la traduction.

Une meilleure utilisation du foncier autour du village sera possible en instaurant un gradient de densification autour du centre bourg, densité décroissant vers la périphérie et les extensions.

Par rapport au plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme limite les constructions nouvelles dans des secteurs mieux circonscrits et évite toute extension linéaire ; ce même PLU doit permettre une densification en particulier dans la zone centrale. Les dents creuses lorsqu'elles sont situées dans le village ou dans des secteurs bien desservis en réseaux pourront être construites. Les terrains agricoles, naturels et forestiers seront préservés de l'urbanisation.

L'étalement urbain prévu par le plan local d'urbanisme sera contenu en :

- concentrant le développement dans le village et en limitant la constructibilité dans les hameaux et les écarts : circonscrire les extensions urbaines des hameaux aux limites du tissu bâti existant et n'autoriser que l'évolution du bâti pour les écarts et constructions isolées en milieu naturel ou agricole ;
- favorisant le renouvellement urbain notamment par des opérations comme le projet du presbytère,
- favorisant la densification du tissu bâti existant,
- *greffant* l'extension urbaine Bord de Guyonne au bourg et adaptant sa forme urbaine et sa superficie aux besoins démographiques,
- prônant des formes urbaines peu consommatrices d'espace.
