Département des Yvelines, commune de

Les Mesnuls

Élaboration 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 prescrite le 22 avril 1994 approuvée le 28 novembre 1997.
1re modification approuvée le 15 novembre 2002
Plu prescrit le 22 octobre 2010
Plu arrêté le 22 juillet 2013
Plu approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 juillet 2013 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune des Mesnuls

Le maire, Marc Lautour

Orientations d'aménagement et de programmation

Date : **18 juillet 2013**

Phase : **arrêt du projet et enquête publique**

3

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

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

Bords de Guyonne et place de l'Église

Enjeux et objectifs

- Favoriser la mixité sociale en renforçant l'offre de petits logements
- Améliorer la convivialité de la place de l'Église
- Relier les équipements collectifs entre eux
- Aménager l'esplanade, le stationnement et une liaison vers l'école
- Réduire le trafic et la vitesse sur la Rd 191

Le plan ci-après illustre, complète et précise les orientations ci-dessous.

Dispositions portant sur l'aménagement

Organisation

- À l'exception de la construction de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement de ce secteur devra être réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que par exemple un permis de construire groupé, un permis d'aménager, un projet urbain partenarial…
- Préserver la possibilité de construire un équipement collectif tel une maison d'assistantes maternelles à proximité de l'école.
- les logements seront disposés sur une seule rangée de façon à interdire toute implantation en deuxième rideau ; le fait de n'accepter qu'une rangée n'empêche pas qu'il y ait des redans, des reculs différents, de la variété dans l'implantation.
- les constructions seront pour la plupart mitoyennes
- les jardins privatifs seront établis plutôt au sud des logements sans empêcher la création de jardins plus petits au nord des logements
- Rendre possible la reconstruction de l'atelier municipal sur l'esplanade.
- Interdire le stationnement sous l'allée de tilleuls

Accès

- Une liaison douce reliera le stationnement de l'esplanade à l'école.
- il ne sera pas créé d'accès véhicules directs aux logements dans la mesure où le chemin qui les desservira sera utilisé comme liaison douce entre l'esplanade et les écoles.
- Qualifier l'entrée de l'esplanade

Paysage

- Qualifier les espaces, renforcer l'ambiance villageoise
- Permettre le stationnement d'une centaine de véhicules sur l'esplanade
- Accueillir des manifestations sur l'esplanade : indispensable polyvalence de l'aménagement qui doit pouvoir également accueillir du stationnement temporaire
- Mettre en valeur le mur de soutènement côté Rd 191
- Du côté du parc du château, un dispositif (un mur, une charmille…) devra masquer les espaces de service
- Prévoir une ouverture visuelle en direction de la retenue d'eau par des abattages

Assainissement

- Prévoir autant que possible un assainissement des eaux usées gravitaire. L'évacuation des eaux usées vers la canalisation existant sous la Rd 191, au nord-est du projet, pourrait s'opérer via une servitude sur les terrains communaux.

Dispositions portant sur l'habitat

- La densité moyenne de l'opération sera proche de celle du tissu environnant sans être inférieure à 20 logements à l'hectare en densité nette : c'est environ dix à douze logements, au total, qui devront être construits.
- L'opération devra comporter au moins un quart de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- Au moins la moitié des logements sera constituée de logements comportant au plus trois pièces (dits type T3).

commune de

LES MESNULS

(Yvelines)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Orientations d'aménagement
Bords de Guyonne

Légende :

Dispositions portant sur :

- l'aménagement

- secteur d'implantation préférentiel d'équipements collectifs
- secteur consacré à l'habitat
- secteur d'implantation du bâti
- embellisement de la place de l'Église

- la requalification de l'esplanade

- transférer le stationnement collectif de la place vers l'esplanade
- secteur d'implantation préférentiel d'une aire destinée aux manifestations
- plantations ou mur
- préserver quelques grands arbres
- élagage et coupe sélective en rive de Guyonne

- les déplacements

- liaison douce et accès véhicules aux logements
- matérialisation de l'entrée de l'esplanade
- ouverture du paysage

Gilson & associés Sas, urbanisme & paysage

Le presbytère

Enjeux et objectifs

- Permettre la création de logements dans le bâtiment existant et création d'un nouveau volume bâti
- extension des possibilités, voire création, de places de stationnement rue Neuve

Le plan ci-après illustre, complète et précise les orientations ci-dessous.

Dispositions portant sur l'aménagement

Destination principale

Habitat principalement organisé autour d'un jardin clos (*béguinage*).
Préserver le mur de clôture existant.

Accès

- Mutualiser les accès au cœur d'îlot du côté de la rue des Essarts

Dispositions portant sur l'habitat

- La densité moyenne de l'opération sera proche de celle du tissu environnant sans être inférieure à 20 logements à l'hectare en densité nette : environ cinq petits logements neufs devront être construits. La réhabilitation du presbytère devra permettre la création d'au moins deux logements.
- L'opération devra comporter au moins la moitié de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- Il sera réalisé un total d'environ 6 à 7 logements, réhabilitation du presbytère et construction neuve comprise.

commune de

LES MESNULS

(Yvelines)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Orientations d'aménagement
Le presbytère

Légende :

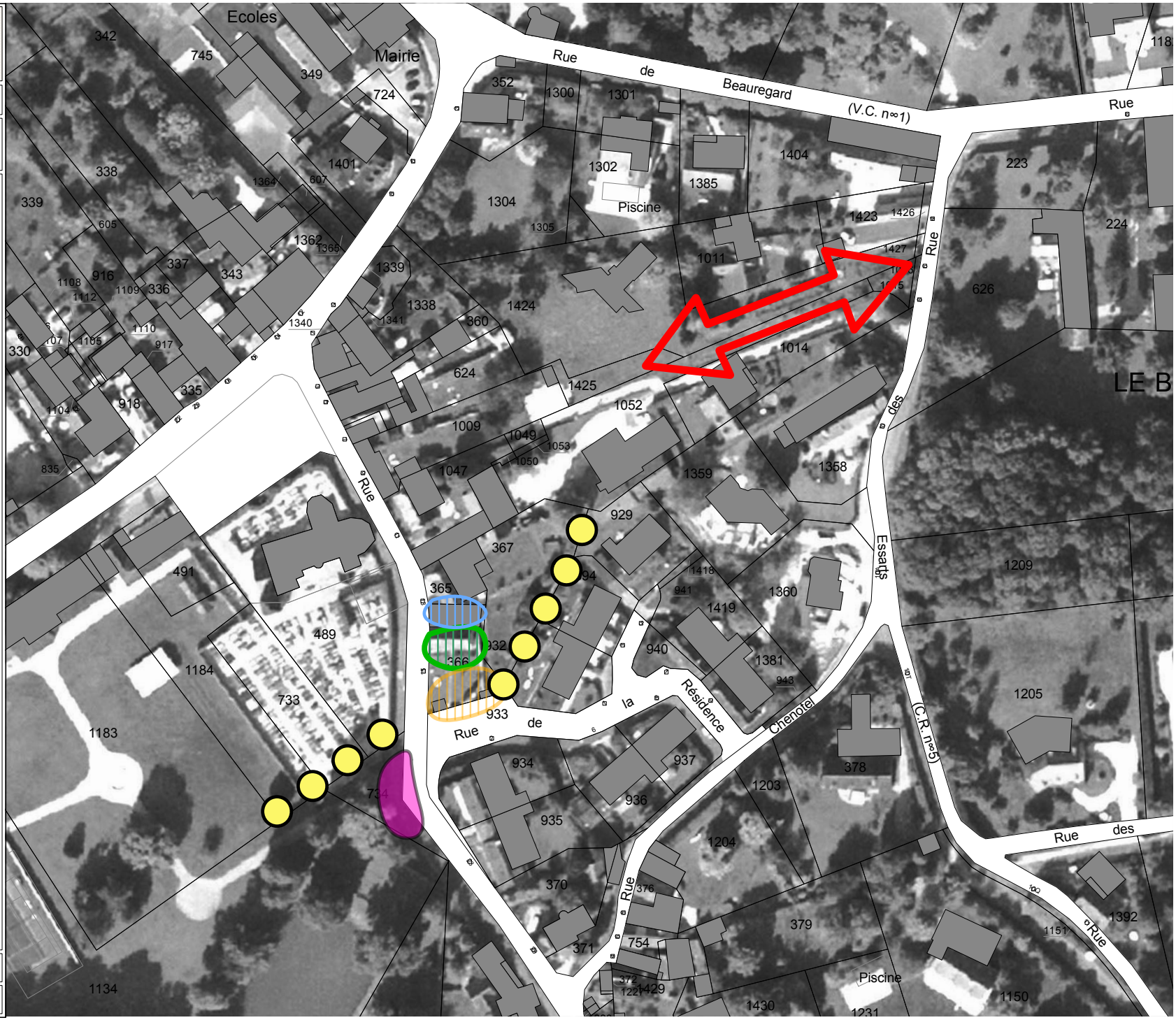
Dispositions portant sur :

- l'aménagement

- réhabiliter le presbytère en logements
- préserver un espace jardiné
- secteur d'implantation préférentiel du bâti à créer
- Aménager un stationnement
- préserver le mur

- les déplacements

- mutualiser les accès privatifs
- préserver ou rendre possible la liaison douce



Gilson & associés Sas, urbanisme & paysage

Gestion des milieux et liaisons douces

Enjeux et objectifs

- Préserver le réseau de voies piétonnes, en résoudre les solutions de continuité, assurer la continuité de ce cheminement.
- Au fur et à mesure des possibilités, établir, en site propre ou non, des liaisons douces vers les communes voisines lorsque ces liaisons n'existent pas.
- préserver et restaurer les milieux écologiques les plus sensibles

En italique, extrait du plan de parc

ZIEC n° 23 « Prairies de Notre-Dame-du-Chêne et de l'Aunay Bertin ».

Sur près de 38 hectares, ces prairies s'étalent depuis le coteau des Essartons jusqu'au hameau de l'Aunay Bertin sur la commune de Montfort-l'Amaury. L'intérêt du site est la mosaïque de prairies différentes, allant des prairies sèches sur les coteaux, à des prairies plus ou moins tourbeuses sur le secteur des Gaudigny. Au sein des prairies humides, les zones de suintements permettent ponctuellement l'installation d'une végétation plus humide, caractérisée par des grandes tâches (sic) *de Carex ou de mégahorbiaies* (sic) *(groupement végétaux dominés par exemples* (sic) *par le* (sic) *Reine des Prés, plante hôte d'un papillon remarquable de ces zones humides, le Nacré de la Filipendule,* Brenthis ino*).* […] *L'enjeu pour le Pnr est donc sur l'ensemble de ce site de trouver les moyens pour pérenniser la gestion des prairies (contrats avec l'exploitant agricole…) de façon la plus extensive possible, en évitant notamment les drainages comme cela a pu être fait en 2008 sur une prairie tourbeuse près des Gaudigny.*

ZIEC n° 25 « Prairies et ruisseaux de La Millière et Vallée Coterel ».

*Ce site de prairie, légèrement enclavé dans le creux de la Vallée Coterel, s'étale sur près de 70 hectares. Il comprend d'immenses prairies de fauches et des prairies pâturées, parcourues par un chevelu très dense de petits rûs (*sic*) qui par confluence vont donner naissance à la Guyonne. Cet ensemble constitue sûrement l'un des plus vastes et beaux sites de prairies du parc* […]. *L'enjeu pour le Pnr est donc sur l'ensemble de ce site de trouver les moyens pour pérenniser la gestion des prairies (contrats avec l'exploitant agricole…) de façon la plus extensive possible.* […].

ZIEC n° 26 « Prairies du Gros-Buisson, de Blainvilliers et vallée de la Guyonne ».

Le maintien voire la restauration de la biodiversité de ces prairies et la préservation des paysages sur ce secteur implique de ne pas permettre l'implantation de bâtiments sur les parcelles de prairies existants et de maintenir une gestion la plus extensive possible en évitant la transformation en prairies artificielles (pas de semis) et avec peu ou pas d'intrants.

*Cette zone de prairie constitue également un habitat relais intéressant pour de nombreux oiseaux de milieux prairiaux qui pourrait être mis en relation avec les grands ensembles des prairies de la plaine de Montfort/Les Mesnuls par la présence d'une continuité herbacée ouverte qui pourrait à terme même reconnectée (*sic*) les prairies du plateau de Saint-Rémy-l'Honoré, par l'intermédiaire des milieux qui sont régulièrement déboisés sous la ligne à haute tension.* […]

Prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'intérêt écologique identifiés au plan joint à l'orientation d'aménagement et de programmation :

- sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment) ;
- sont interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des différents types de milieux distingués par le document graphique du règlement :

Pelouses sèches :

Entretien annuel par fauche tardive et exportation ; le labour, la fertilisation, la fauche sans exportation sont incompatibles avec la conservation de ces milieux.

Prairies mésophiles et méso hygrophiles :

Conservation des surfaces en prairie, pas de changement d'affectation des parcelles concernées.

Bois de pente et aulnaie, saulaie, ripisylve :

Pas de coupe rase, privilégier la régénération naturelle, protection stricte de la végétation de sous-bois et de la végétation des sources ; émondage régulier des saules pour maintenir la forme de têtards.

Le long des cours d'eau :

seules autorisées des bandes enherbées qui doivent être maintenues en bon état.

Roselière et végétation aquatique :

Entretien régulier des roselières pour rajeunir le milieu : fauchage et exportation si nécessaire (litière accumulée au sol, colonisation par les ligneux).

Préservation des mares et étangs, pas de travaux autres que nécessaires au curage en dehors des périodes de reproduction des animaux.

Haies :

Conservation des haies et entretien en période adaptée en dehors des périodes de nidification.

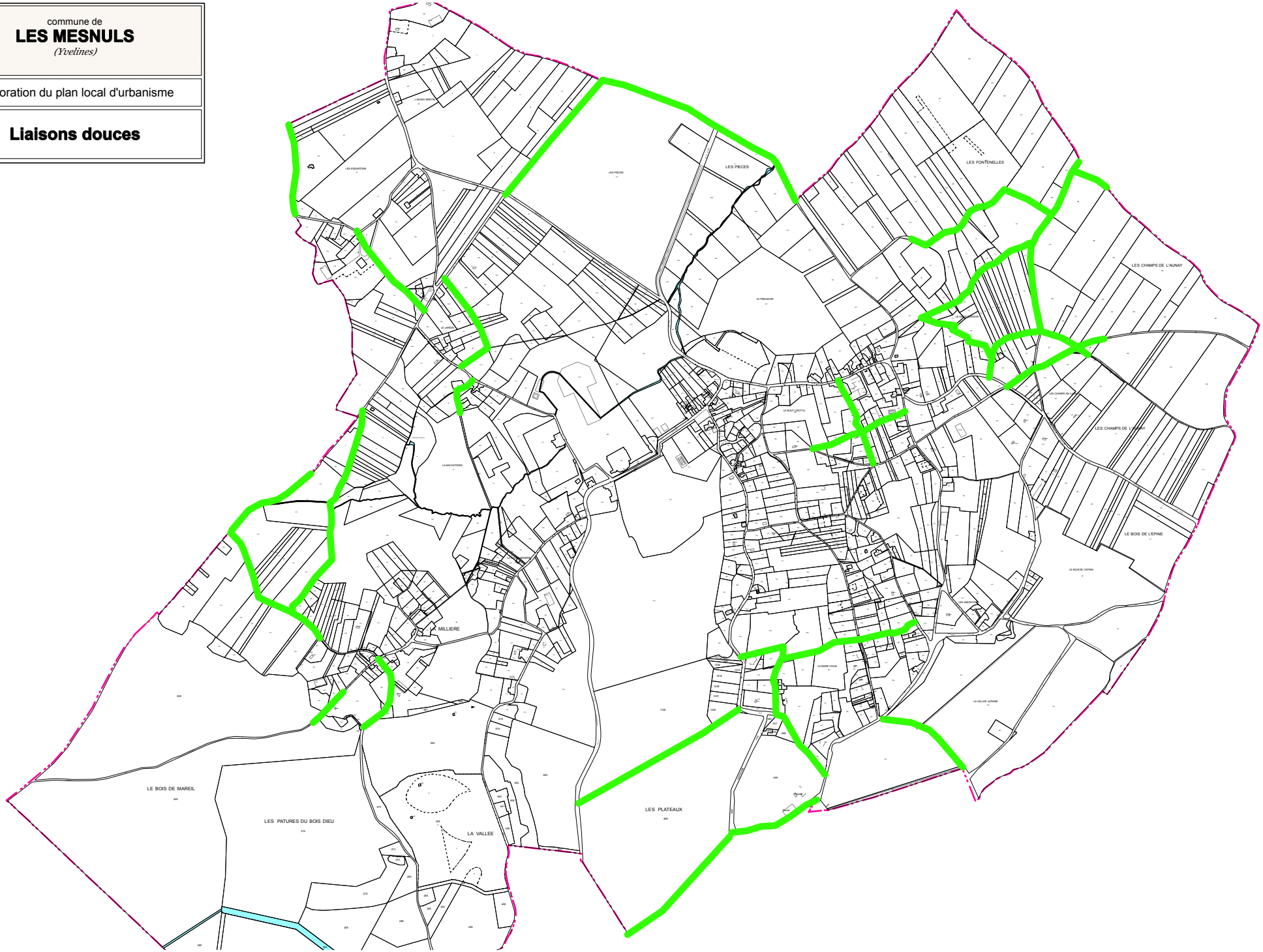
commune de

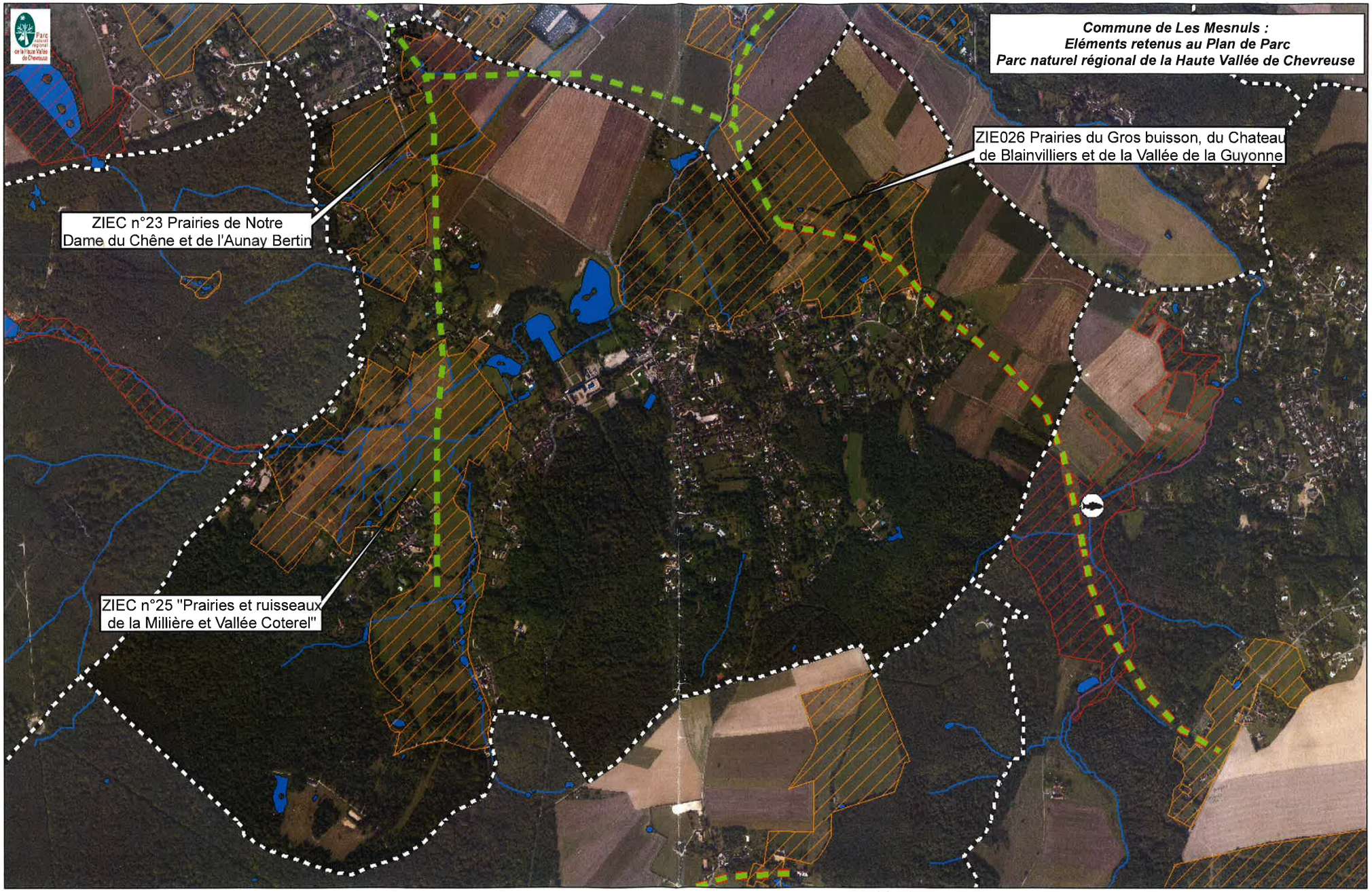
LES MESNULS

(Yvelines)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Liaisons douces





Fond : Scan 25 copyright IGN - Paris 2008 / BD Topo copyright IGN Paris 2008 -Licence n° 2008-CUJ-1798 / Orthophoto copyright InterAtlas-Paris-2008 /
Sources : Données PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, DIREN Ile de France.
Réalisation: PNRHVC / Mission Nature & Environnement - Juin 2011

Légende

Sites d'Intérêt Ecologique
- Site de biodiversité remarquable
- Zone d'intérêt écologique à conforter

Trame Verte et Bleue
- Trame verte herbacée / Continuités de milieux ouverts à maintenir
- Trame verte herbacée / Continuités de milieux ouverts à restaurer

Hydrographie
- Mares et plans d'eau
- Cours d'eau et rûs

Limites de communes

0 0,25 0,5 1 Kilomètres

N