



Plan Local d'Urbanisme

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 4 mai 2017



Plan Local d'Urbanisme

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU.

- **Les objectifs de la municipalité** et sa vision pour l'avenir du territoire
- **La prise en compte du diagnostic**, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- **Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'État**
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune dans une perspective plus large en intégrant les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)
- **La prise en compte des principes** définis aux articles L 101-1 et L 101-2 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de **développement durable** auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse
- **La prise en compte de l'évolution récente du Code de l'Urbanisme** article L151-5 :
 - définit les orientations générales des politiques
 - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - de paysage, de protection des espaces naturels ; agricoles et forestiers
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
 - arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant :
 - l'habitat
 - les transports
 - les déplacements
 - les réseaux d'énergie
 - le développement des communications numériques
 - l'équipement commercial
 - le développement économique
 - les loisirs
 - fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain/

Plan Local d'Urbanisme

Le Mesnil Saint Denis, situé à la charnière entre les espaces urbanisés de la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines et les plateaux agricoles de la Haute Vallée de Chevreuse bénéficie d'un cadre de vie remarquable.

Lors de la création du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse en 1984, la commune a unanimement adhéré à la Charte du Parc et accepté les contraintes liées à cette adhésion.

La population est extrêmement attachée à la spécificité du territoire : situé à la frange de la ruralité tout en bénéficiant des commodités de la ville à proximité (pôles d'emplois de l'Ouest Parisien, réseau ferré et routier, établissements scolaires, université, équipements, services,...).

De nombreuses interactions existent au quotidien entre Le Mesnil Saint Denis et Saint Quentin en Yvelines et les deux territoires, bien que différents, sont indissociables.

L'un des principaux enjeux, pour l'avenir, sera de conserver la qualité du paysage, du cadre de vie, et le caractère agricole et rural du territoire tout en restant une commune dynamique qui maintient une certaine mixité fonctionnelle (emploi-habitat).

Afin de s'inscrire dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et Développement Durables s'organise autour des quatre axes suivants :

- 1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés ;
- 2- Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable
- 3- Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable.
- 4- Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Plan Local d'Urbanisme

I/Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés

Rappel des principes instaurés par les Lois Grenelle 2 et ALUR

L'application des principes des Lois Grenelle 2 et ALUR conduit à privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projet bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projet, que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées. Cela correspond à l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et de garder un potentiel pour les besoins des générations futures.

A. Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat :

L'objectif est de faire en sorte que Le Mesnil Saint Denis apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune. Pour autant, cette croissance devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie.

Le seuil d'évolution de la population a été fixé à 8 100 habitants maximum à l'horizon des dix à quinze prochaines années (2025), soit près de 1 500 habitants de plus qu'en 2012 (dernier chiffre officiel de la population connu à ce jour). Ce rythme de croissance démographique permet en outre une bonne intégration des nouveaux habitants et une adaptation des équipements adéquate.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont pris en compte de la manière suivante :

- La grande majorité des nouveaux logements sera réalisée au sein de onze sites identifiés dans l'enveloppe urbaine du Mesnil Saint Denis. Ce sont les sites préférentiels pour l'accueil de nouveaux programmes de logements identifiés sur la carte p.15.

Plan Local d'Urbanisme

- Auxquels s'ajoutent environ 50 logements dans le diffus soit 3 à 4 logements par an en moyenne.
- Une veille foncière sera mise en place sur des sites pouvant être mutables à long terme
- Les onze sites identifiés sont tous compris dans l'enveloppe urbaine existante, ils représentent une surface de l'ordre de 5 hectares.
- Un espace qui était défini comme site d'extension de l'urbanisation au plan de Parc du Parc Naturel Régional sera conservé comme site d'enjeux à long terme pour les générations futures et restera à usage agricole.

La construction de ces nouveaux logements permettra d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :

- une priorité donnée au logement social, l'objectif est de faire en sorte que la commune puisse tendre vers les objectifs fixés par la loi en matière de construction de logements sociaux : au minimum 50 % des logements réalisés seront à caractère social.
- une offre équilibrée et diversifiée de logements tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements, et formes d'occupation (en accession, en location, etc.) ;
- une offre de logements de petite et moyenne taille notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations et des personnes âgées souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services ;

Les sites identifiés pour la construction de logements

L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé afin d'identifier les sites mutables qui seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de construction de logements. Le cumul des projets connus et des potentialités identifiées sur les sites repérés a donné un ordre de grandeur du potentiel de construction théorique que Le Mesnil Saint Denis pourrait accueillir au cours des quinze prochaines années (2025).

Par ailleurs, plusieurs projets de construction de logements sont programmés à court terme, ils doivent par conséquent être pris en compte dans les perspectives globales de construction de logements dans les quinze prochaines années (2025).

Plusieurs sites ont été retenus en raison :

- de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant de diversifier l'offre de logements ;
- de leur localisation intéressante à proximité d'axes importants, d'équipements ou de pôles de commerces et de services ;
- de leur capacité d'évolution rapide au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

Plan Local d'Urbanisme

Ils sont principalement situés dans le bourg et ses abords immédiats, à proximité des lignes de bus et des équipements scolaires, sportifs, culturels et commerciaux de la commune. Deux sites sont localisés dans les hameaux, ces secteurs feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer la préservation du caractère rural, patrimonial et environnemental des hameaux.

B. Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier

L'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.).

Pour les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg, les hameaux), l'accent est mis sur la protection du patrimoine : architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...

Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble (Les résidences du Château, Champmesnil), il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas.

Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés et de nombreux jardins (Henriville, Bois du Fay) de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Pour ces quartiers les orientations retenues sont les suivantes :

- Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;
- Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ;
- Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ;

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Des règles d'urbanisme seront mises en place afin de favoriser une architecture aux lignes et volumétries simples et adaptées aux besoins des habitants en termes d'évolution du bâti actuel.

Plan Local d'Urbanisme

C. Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti architectural

Améliorer la mise en valeur du bâti traditionnel

Le bourg traditionnel du Mesnil Saint Denis et ses hameaux comprennent de multiples constructions anciennes. La qualité du cadre de vie tient aussi à la présence de jardins, de vieux porches, de lucarnes, de murs qui sont autant d'éléments d'origine qui rappellent le caractère rural. L'orientation retenue est de maintenir le caractère du bourg ancien et de ses hameaux. Les hameaux font partie de l'identité du Mesnil Saint Denis aussi, l'objectif est de conserver leur aspect patrimonial et paysager dans leur ensemble (les corps de ferme, les maisons rurales, les jardins potagers et vergers, la mare, la trame viaire, la transition paysagère avec l'espace agricole...)

Renforcer la protection du patrimoine du bourg et des hameaux

L'objectif est de conserver ces bâtiments anciens, et de permettre des actions de réhabilitation notamment :

- Les ensembles (Château, son parc et ses alignements d'arbres, Résidences du Château, Champmesnil, Maisons place Henri IV...)
- Les constructions remarquables (église, Fort Manoir, ferme de Beurain, Skit du Saint Esprit, maisons bourgeoises...)
- Le petit patrimoine : pont, murs, mare...

Plan Local d'Urbanisme

II/ Assurer la protection de l'environnement

Ces orientations visent à affirmer l'environnement du Mesnil Saint Denis comme élément de richesse et d'identité. L'environnement constitue une plus-value du cadre de vie et du bien-être au quotidien des Mesnilois.

A. Valoriser les paysages urbains et naturels

L'objectif est de valoriser les paysages (plateau agricole, frange boisée Sud, réseau hydrologique noues, rigoles, étang, qualité paysagère des quartiers résidentiels, perspectives sur les clochers de l'église, de Fort-Manoir,...)

Soigner les lisières entre la zone urbanisée et la zone rurale ou la forêt

Les franges de l'urbanisation doivent être réservées aux espaces verts afin de garantir une transition harmonieuse avec les zones naturelles environnantes.

Par ailleurs, l'espace agricole offre à de nombreux endroits de belles perspectives sur le village et les hameaux. Celles-ci seront préservées en réglementant l'implantation et la hauteur des constructions nouvelles. Des cônes de vues pourront aussi être créés vers le vallon du Pommeret.

B. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

• La protection de la trame verte

La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments à différentes échelles :

- la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée, autour de l'Etang des Noës et des rigoles,
- les boisements, essentiellement implantés sur les coteaux et le plateau,
- les espaces verts publics et la végétation au cœur des sites urbanisés,
- la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts.

Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage. Cette protection est plus affirmée pour les nombreux sites qui apparaissent comme porteurs d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan écologique.

Les principaux espaces verts urbains publics existants sont protégés, ainsi que les cœurs d'îlots verts principaux qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et qualité du cadre de vie. Les parcs et jardins offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés).

• La protection de la trame bleue

La trame bleue est fortement présente sur le territoire : Etang des Noës, rigole, mares, petites zones humides,...

Ces zones naturelles constituent des atouts intéressants pour la promenade et les loisirs, mais demeurent des milieux naturels fragiles. Ces sites doivent donc être protégés car ils sont d'une part supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique. Le maintien de continuités écologiques devra par ailleurs être assuré.

C. Inscrire la commune dans la transition énergétique

Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :

- Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante.
- Pour les constructions nouvelles : possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables. Devra être prévue les fourreaux nécessaires pour assurer le raccordement aux réseaux d'électricité et de télécommunications numériques

D. Prendre en compte les risques et limiter les nuisances

Le territoire est concerné par un certain nombre de risques et nuisances :

- **L'aléa de retrait-gonflement des argiles**

La grande majorité des espaces urbanisés de la commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, la nature du sol et du sous-sol constitue un risque important pour les biens et les personnes. Il convient de prendre des mesures de prévention du risque lié au retrait et gonflement des argiles, en respectant des préconisations de construction (limitation de l'infiltration à la parcelle, renforcement des fondations, plantations autorisées...).

- **Les cavités souterraines**

Des zones de marnières sont recensées sur le territoire notamment sur la partie Est et Sud-Est du territoire. Il convient de prendre des mesures de prévention du risque lié à la présence de cavité souterraine, en respectant des préconisations de construction conformément à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières et une interdiction de rejet direct dans le milieu naturel et dans le sous-sol.

- **Le transport de matières dangereuses**

Il convient de respecter les prescriptions liées aux axes pouvant accueillir le transport de matières dangereuses.

- **Les mesures en faveur de la qualité de l'air**

La réalisation de constructions bioclimatiques ainsi que l'installation de dispositifs individuels d'économie d'énergie doivent être facilitées.

De plus, l'usage accru des modes actifs facilité par l'aménagement de liaisons douces (piétonnes et cyclables) et le développement de l'agriculture de proximité participent de fait à l'amélioration de la qualité de l'air.

Plan Local d'Urbanisme

- **Les nuisances sonores liées au trafic routier**

Même si les nuisances sonores liées au trafic routier sont peu impactantes sur le territoire les constructions nouvelles implantées à proximité des axes routiers générant des nuisances sonores devront respecter les normes d'isolation acoustique afin de protéger la population.

E. S'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable

- **Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales :**

- stockage et réutilisation à des fins domestiques,
- infiltration sur la parcelle (si le sol le permet),
- traitement des eaux avant leur éventuel rejet dans le réseau.

- **Favoriser la qualité de l'eau :** les préconisations du SAGE sont intégrées dans le PLU :

- Le maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion.
- Dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention et noues paysagères).

A l'échelle de la commune, autant que possible en fonction de la nature du sol, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Avec un débit de fuite régulé très faible, partout où l'infiltration est possible, des mesures particulières seront prises dans ce sens (coefficient de perméabilité), surtout dans les quartiers d'habitations individuelles et sur les principaux sites de projet.

- **Accroître la capacité des réseaux d'assainissement.** Actuellement la capacité des réseaux d'assainissement atteint son maximum aussi l'évolution de l'urbanisation et notamment la construction de nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation préalable de travaux permettant d'accroître cette capacité.

- **Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre,** en développant des mesures telles que :

- l'isolation du bâti afin de réduire les consommations d'énergie, conformément aux prescriptions de la loi sur la transition énergétique,
- le recours aux énergies renouvelables.

- **Favoriser la mixité fonctionnelle :** cela pourra se traduire par le développement des activités résidentielles dans les quartiers d'habitation (petits bureaux, professions libérales), à condition que ces activités ne génèrent pas de besoins excessifs en places de stationnement.

- **Favoriser la gestion des ressources :** des mesures sont prises en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères

Plan Local d'Urbanisme III/ Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable

A. Maintenir une offre en équipements adaptée aux besoins des Mesnilois :

Aujourd'hui, l'offre en équipements publics est conséquente, néanmoins des besoins restent à prendre en compte dans les années à venir.

Plusieurs actions sont programmées pour améliorer le niveau de service aux habitants, compte tenu des évolutions démographiques envisagées, par le biais du renforcement de l'offre en équipements scolaires, culturels, de santé... :

- Permettre la réalisation d'un nouveau groupe scolaire du Bois du Fay sur une partie du site de la Bibliothèque départementale.
- Aménager des aires de jeux et de loisirs notamment pour les jeunes, les adolescents,... notamment sur la coulée verte (parcours sportifs...).
- Reconstruire les locaux de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement.
- Prévoir l'évolution et la mise aux normes la déchetterie.

Par ailleurs, les équipements existants nécessitent globalement un entretien voire des évolutions, en particulier les équipements sportifs notamment le gymnase et les terrains de tennis couverts.

Leur implantation devra par ailleurs favoriser les possibilités de déplacements actifs, avec notamment la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.

Les nouvelles constructions et les rénovations de bâtiments publics existants intégreront les principes du développement durable, en favorisant une architecture bioclimatique, le recours aux énergies renouvelables, un traitement particulier des eaux pluviales et une faible consommation d'énergie.

Plan Local d'Urbanisme

B. Favoriser une utilisation plus accrue des modes de transports alternatifs à l'automobile et viser une meilleure maîtrise des flux de circulation

Le réseau général de circulation, hérité du passé, s'est trouvé rapidement dépassé par la multiplication de l'usage des véhicules automobiles. L'objectif est d'apporter des solutions aux problèmes de circulation :

- **Continuer à faire pression auprès des acteurs concernés pour maîtriser voire réduire les flux de circulation notamment de transit dans le bourg et le hameau de Rodon.**
- **Développer des zones de modération de la vitesse.**
- **Inciter les habitants et les actifs travaillant au Mesnil Saint Denis à utiliser davantage les transports collectifs :**
 - Favoriser le développement et la fréquence des transports collectifs en bus.
 - Améliorer la desserte en bus des quartiers notamment des quartiers Ouest et Sud-Ouest ainsi que des hameaux.
 - Promouvoir l'utilisation de véhicules à énergie « propre » pour les transports en commun (bus électriques, motorisation au gaz et au biogaz).
- **Favoriser les modes actifs pour les déplacements de proximité**

L'objectif est d'assurer une meilleure fluidité et une qualité des déplacements en modes actifs dans la commune : vélo, marche à pied, en confortant et en complétant le maillage actuel de liaisons douces (chemins piétons, pistes cyclables...)

Ces modes de déplacements actifs devront favoriser les micro-mobilités au sein du territoire :

- Les liaisons avec la gare de la Verrière.
- Les liaisons et continuités inter-quartiers : entre le Bois du Fay , Henriville et Champmesnil, entre le bourg et les hameaux par la réouverture des chemins ruraux.
- Les liaisons vers et entre les espaces verts (coulée verte sur l'emprise de l'ancienne S12...).
- Les liaisons vers et entre les équipements publics et les services de la ville.
- Les liaisons et continuités en direction des communes voisines.
- les itinéraires de promenade.

Cela devra être accompagné par la mise en place d'une signalétique adaptée pour accompagner les nouveaux aménagements et itinéraires proposés ainsi que par la création de parkings vélos dans des lieux stratégiques (gares, équipements publics,...).

Optimiser les espaces de stationnement

- Améliorer la lisibilité et la signalétique des espaces de stationnement existants sur l'ensemble du territoire.
- Adapter la quantité de places de stationnement exigées lors des nouveaux projets.
- Imposer des espaces de stationnement pour les vélos suffisants dans les constructions nouvelles.
-

Plan Local d'Urbanisme

C. Pérenniser le tissu commercial existant

La commune comprend plusieurs entités commerciales de proximité et s'attache avant tout à pérenniser ce type de commerce qui, avec le marché, les commerces du bourg et les petits centres commerciaux de Champmesnil, des résidences du Château et de la Porte Henri IV participent pour beaucoup à l'animation du bourg et des quartiers.

L'enjeu est bel et bien de disposer d'une structure commerciale attractive, diversifiée et complémentaire, répondant à des besoins divers. Celle-ci doit uniquement s'appuyer sur les entités commerciales existantes sur le territoire.

Une amélioration de la qualité des espaces publics et une meilleure visibilité des espaces de stationnement existants par la mise en place d'une signalétique adaptée contribueront à sa mise en œuvre.

D. Conforter les activités économiques et favoriser un environnement et des services adaptés

Le développement des emplois à proximité des lieux de résidence a pour conséquence de diminuer les déplacements quotidiens des actifs. Dans cette perspective, l'objectif est de conforter les sites d'activités économiques présentes sur le territoire.

Profiter de sa position proche de la ville nouvelle et du cluster Saint-Quentin-en-Yvelines / Plateau de Saclay pour attirer de petites entreprises ou travailleurs indépendants en facilitant la création de locaux d'activités adaptés et modulables notamment dans les sites d'accueil d'activités existants ou dans le bourg (artisanat, bureau, espace de coworking, services à la personne, services médicaux...)

Développer le réseau de communications numériques

L'objectif est d'étendre la fibre du réseau public à l'échelle du territoire communal, afin de permettre le raccordement de tous ses habitants et entreprises, au Très Haut Débit.

Développer l'activité touristique en s'appuyant sur la richesse patrimoniale bâtie et paysagère du territoire

S'appuyer sur sa position aux portes du Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et à proximité des dessertes en transports pour vitaliser l'économie (tourisme, restauration ...).

Plan Local d'Urbanisme

IV/ Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Limitier la consommation des espaces agricoles afin de préserver l'interface agricole et paysagère entre les secteurs urbains de la ville nouvelle notamment sur la commune limitrophe de la Verrière et le patrimoine naturel de la Vallée de Chevreuse.

Les espaces agricoles couvrent une grande partie du territoire communal, et participent très directement à la qualité de l'environnement et des paysages. Il est nécessaire de préserver cette continuité agricole, qui participe fortement à l'identité et à la qualité du cadre de vie dans la commune.

Il convient également d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions nécessaires aux exploitations.

Même si le maintien de l'agriculture telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui sur ces sites semble être assuré, il est néanmoins important de réfléchir à leur devenir. La commune souhaite ainsi permettre une diversification de l'activité agricole vers l'activité agricole de proximité notamment dans les fermes existantes.

En conclusion, l'objectif de ce Projet d'aménagement et de développement durables est de s'appuyer sur le riche patrimoine historique, naturel et environnemental de la commune pour construire un avenir respectueux du passé, qui offre aux générations futures la possibilité de s'épanouir dans un territoire vivant, dynamique,...

Un territoire qui ne soit pas figé, qui aura su conserver ses espaces naturels pour préserver les futures évolutions de la société, notamment les modifications des modes de consommation, de transports, d'habitat..., tout en répondant à la nécessité d'accueillir de nouvelles populations et participer à la nécessaire mixité sociale du territoire.

Un projet ambitieux, à la hauteur des choix difficiles faits dans le passé par les élus Mesnilois et partagé avec les habitants dans le cadre de la large concertation mise en place pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du Mesnil Saint Denis.

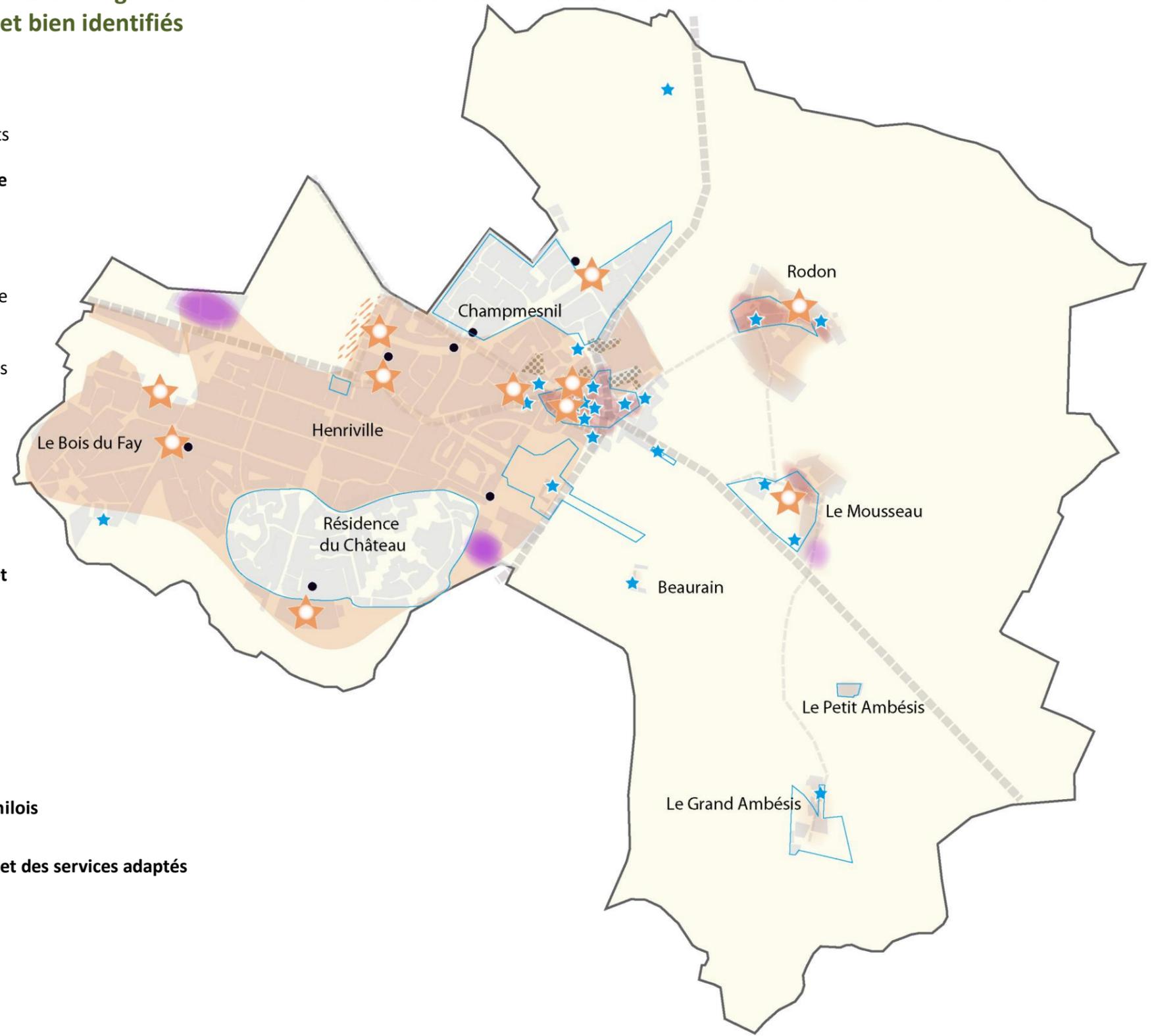
Plan Local d'Urbanisme

I/Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés

-  **Apporter une réponse aux besoins en logements**
(Site préférentiel pour l'accueil de nouveaux programmes de logements)
- Définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier**
-  Evolution du bâti ancien existant (par rénovation ou réhabilitation)
-  Evolution des quartiers d'habitation avec possibilités d'accueil de nouvelles constructions
-  Evolution limitée des quartiers d'habitation (extension des constructions existantes)
-  **Mettre en place une veille foncière** sur des sites pouvant être mutables à long terme
-  **Définir des sites d'extension pour les générations futures**
- Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles et le patrimoine bâti architectural**
-  Ensembles remarquables
-  Les édifices remarquables

III/ Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable

-  **Maintenir une offre en équipements adaptée aux besoins des Mesnilois**
-  **Conforter les activités économiques et favoriser un environnement et des services adaptés**



II/ Assurer la protection de l'environnement

Valoriser les paysages

-  Soigner les lisières ente la zone urbanisée et la zone rurale ou forestière
-  Préserver les cônes de vue les plus significatifs

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

-  Protéger les espaces boisés, la végétation liée aux zones naturelles et les alignements d'arbres
-  Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haie) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité
-  Préserver les milieux écologiques sensibles (Secteur d'intérêt floristique ou faunistique, zone humides...)
-  Maintenir des continuités écologiques

III/ Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable

- Favoriser une utilisation plus accrue des modes de transport alternatifs à l'automobile**
- Favoriser les modes actifs pour les déplacements de proximité**
- Favoriser les micro-mobilités
-  Rouvrir les chemins ruraux
-  Développer les itinéraires piétons et cyclables

IV/ Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole

-  Préserver les espaces agricoles

