



Le Mesnil Saint Denis réalise son

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



Plan Local d'Urbanisme

■ Préambule

Article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

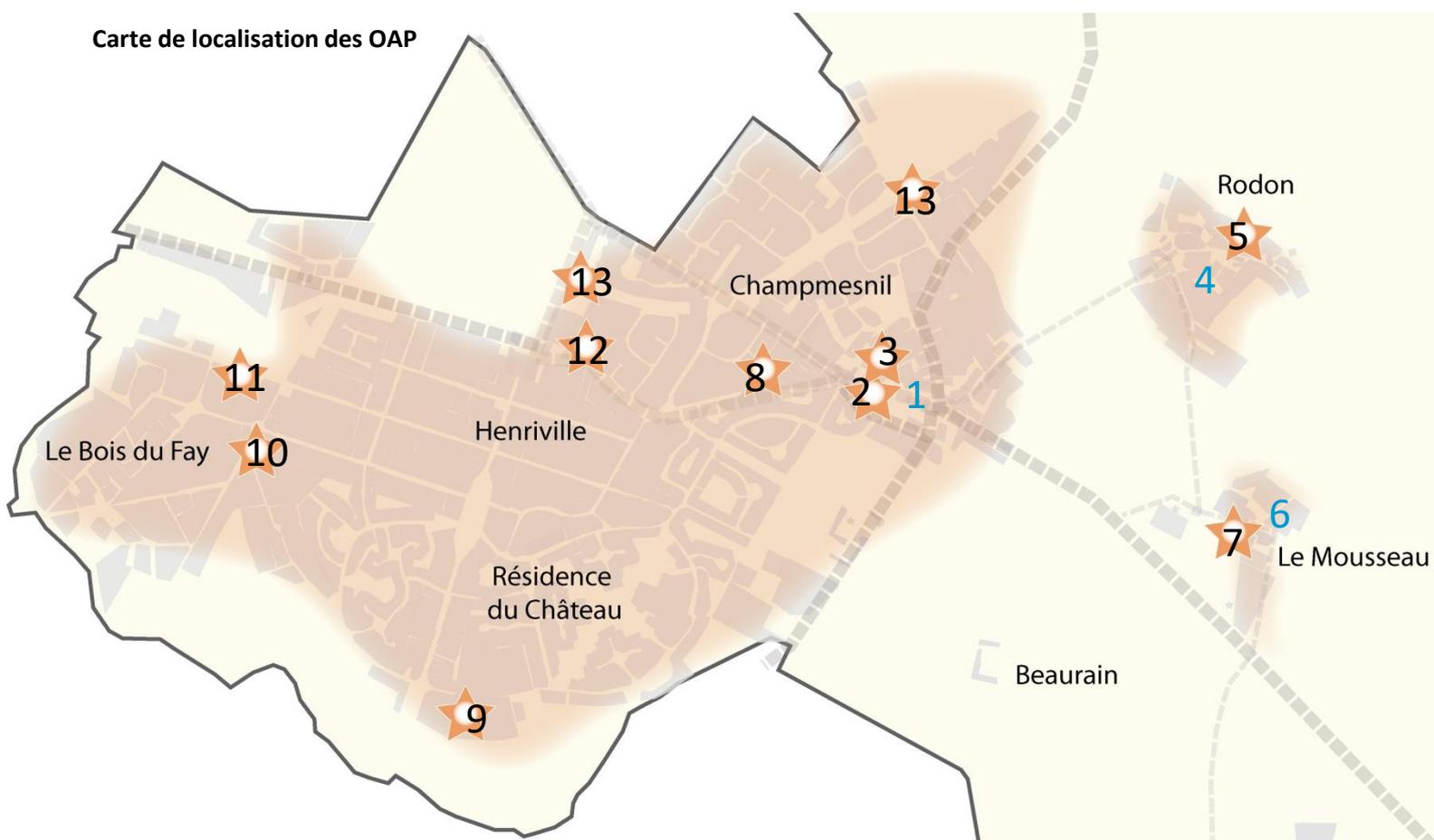
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et le projet. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Il doit les mettre en œuvre.

Deux types d'OAP ont été élaborées :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques » portent sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Au nombre de trois, elles portent sur le Centre-Bourg et les hameaux de Rodon et du Mousseau
- Les OAP « spatialisées sur les sites de projet » ont pour principal intérêt d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durables du PLU. Elles sont au nombre de dix dont une portant sur deux secteurs.

Carte de localisation des OAP



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP thématique n°1 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du Centre-Bourg

L'objectif est de mettre en valeur le patrimoine d'origine rurale, villageoise du Centre-Bourg. En conséquence, l'Orientation d'Aménagement identifie :

- Un ensemble patrimonial remarquable comprenant à la fois les constructions, les éléments structurants (murs et porches), la trame viaire, les places ainsi que les jardins potagers ou d'agrément ;
- Le bâti ancien, comprenant des maisons de village, des maisons bourgeoises, ainsi que d'anciennes fermes, Ces éléments pris indépendamment ne sont pas forcément remarquables, néanmoins l'ensemble du linéaire présente un caractère patrimonial ;
- Plus ponctuellement, des édifices remarquables dus à leur architecture ou à la qualité des matériaux employés ;
- Des jardins potagers et mare participant à l'ambiance villageoise ;
- Une continuité paysagère entre le parc du Château et le parvis de l'église.

Sont par ailleurs repérés, les sites de projet pour l'accueil de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur et à l'amélioration de l'esthétique du bourg.



Plan Local d'Urbanisme

- OAP thématique n°1 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du Centre-Bourg



Ensemble patrimonial à protéger comprenant les constructions, les murs, porches et jardins potagers ou d'agrément



Bâti ancien

Jardins et parc arboré

Mare



Trame viaire et placette



Église et maisons remarquables

Continuité écologique et paysagère



Sites de projet pour l'accueil de nouveaux logements



Plan Local d'Urbanisme

OAP n°2 et n°3 : Évolution du Centre Bourg

Îlot la poste : 3 100 m²

Îlot R.Berrurier : 1 350 m²

Principes généraux

Deux sites de projets ont été identifiés. Ils portent sur une superficie totale d'environ 4 500 m². Ils sont situés dans le centre bourg à proximité immédiate des commerces et services .

L'objectif est de réaliser de nouveaux programmes de logements, bien intégrés dans le centre-bourg

Les orientations retenues :

Programme

- La réalisation de 50 à 60 logements avec une offre diversifiée ;
- Sur l'îlot dit La Poste, il est envisagé la réalisation d'un programme mixte avec une part de logements en accession à la propriété, en locatif privé et en locatif social, le locatif social représente 30 % du nombre de logements programmés dans l'opération ;
- Si une opportunité le permet, conserver un service postal en rez-de-chaussée ;
- Sur l'îlot Berrurier, il est prévu la création de 15 à 20 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux.

Principes architecturaux et urbains

- Îlot La Poste, ménager un retrait de 10 m minimum des constructions par rapport à la rue Raymond Berrurier afin d'ouvrir la vue vers l'église et son parvis. Le maintien du cône de vue est un principe de composition urbaine invariable;
- Îlot Berrurier, les constructions devront être implantées à l'alignement pour rester dans la continuité du bâti environnant (un accès par porche peut être envisagé) ;
- Des volumes et des hauteurs qui s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes dans le centre bourg avec une vigilance particulière sur la hauteur des nouvelles constructions compte-tenu de la proximité avec l'église. La hauteur est limitée à R+1+Combles.



Traitement des espaces non bâtis

- Îlot La Poste, apporter un soin particulier au traitement de la marge de retrait par rapport à la rue Raymond Berrurier afin de dégager la vue sur l'église et son parvis ;
- Aménager le square situé dans la pointe Ouest de l'îlot La Poste ;
- Assurer un traitement paysager rue de Montmort et Avenue Charles de Gaulle ;
- Aménager des espaces verts communs en cœur d'îlot ;
- Îlot Berrurier, aménager des franges paysagères par rapport aux parcelles mitoyennes ;
- Conserver et aménager un espace vert en fond de parcelle.

Plan Local d'Urbanisme

OAP n°2 et n°3 : Évolution du Centre Bourg



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP thématique n°4 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau de Rodon

L'objectif est de protéger le patrimoine rural et de préserver l'esthétique urbaine et architecturale du hameau de Rodon. En conséquence, l'Orientation d'Aménagement identifie :

- Un ensemble patrimonial remarquable comprenant à la fois les constructions, les éléments structurants (murs et porches), la trame viaire et les places, ainsi que les jardins et les cours ;
- Le bâti ancien comprenait des maisons rurales, ainsi que d'anciens corps de fermes. Ces éléments pris indépendamment ne sont pas forcément remarquables, néanmoins ils forment un ensemble qui présente un caractère patrimonial ;
- Plus ponctuellement, un édifice remarquable : la croix de Rodon ;
- Des jardins potagers, cours et mare participant à l'ambiance rurale du hameau ;
- La présence d'un grand nombre de murs anciens en pierre

Est par ailleurs repéré, un site de projet pour l'accueil de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur et à l'amélioration de l'esthétique du hameau



Plan Local d'Urbanisme

- OAP thématique n°4 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau de Rodon



 Ensemble patrimonial à protéger comprenant des constructions, les murs, porches et jardins potagers ou d'agrément

 Bâti ancien
 Jardins
 Mare

 Trame viaire et placette

 Cours

 Croix

 Murs en pierre

 Site de projet pour l'accueil de nouveaux logements

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°5 : Site de projet dans le hameau de Rodon

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie de 3 500 m², est situé dans le hameau de Rodon en lisière avec l'espace agricole.

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements sociaux, bien intégré dans le hameau.

Les principales orientations du projet portent sur :

Programme

- La réalisation de 7 à 12 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation des constructions en retrait de la rue de la Croix Mathurine ;
- Des constructions implantées soit en « L » permettant d'aménager des cours, soit en longère qui respectent les formes urbaines traditionnelles du hameau ;
- Des volumes et des hauteurs qui s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes du hameau avec une vigilance particulière sur la hauteur des nouvelles constructions. La hauteur est limitée à R+1 maximum ;
- La recherche du meilleur ensoleillement des constructions.

(Images de référence données à titre indicatif)

Exemples d'organisation



Rodon : 3 500 m²



Traitement des espaces non bâtis

- Apporter un soin particulier au traitement de la marge de retrait par rapport à la rue de la Croix Mathurine ;
- Aménager des espaces verts communs en cœur d'îlot ;
- Aménager des franges paysagères par la création de haies d'essences locales variées, non continues y compris en limite du plateau agricole ;
- Préserver une ouverture visuelle vers le plateau agricole ;
- Préserver des espaces de jardins ;
- Aménager des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements créés.



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°5 : Site de projet hameau de Rodon



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP thématique n°6 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau du Mousseau

L'objectif est de protéger le patrimoine rural et l'esthétique urbaine et architecturale du hameau du Mousseau, celui-ci étant inscrit dans le site inscrit de la vallée de Chevreuse. En conséquence, l'Orientation d'Aménagement identifie :

- Un ensemble patrimonial remarquable comprenant à la fois les constructions, la trame viaire ainsi que les jardins potagers ou d'agrément ;
- Les maisons rurales, ainsi que d'anciens corps de fermes, Ces éléments pris indépendamment ne sont pas forcément remarquables, néanmoins ils forment un ensemble qui présente un caractère patrimonial ;
- Plus ponctuellement, deux édifices remarquables, Fort-Manoir et la croix Mathurine ;
- Des jardins potagers participant à l'ambiance rurale du hameau ;
- La présence d'un mur ancien en pierre

Est par ailleurs identifié un site de projet pour l'accueil de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur et à l'amélioration de l'esthétique du hameau



Plan Local d'Urbanisme

- OAP thématique n°6 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du hameau de Rodon



Ensemble patrimonial à protéger comprenant les constructions, les murs, porches, les jardins



Bâti ancien



Jardins et espaces boisés



Trame viaire et placette



Fort-Manoir, chapelle, croix



Murs en pierre



Site de projet pour l'accueil de nouveaux logements



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°7 : Site de projet dans le hameau du Mousseau

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie de 5 200 m², est situé dans le hameau du Mousseau. Il est inclus dans le domaine de Fort Manoir et dans le périmètre du site inscrit de la vallée de Chevreuse.

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements bien intégré dans le hameau, compatible avec le caractère patrimonial et naturel du site inscrit de la vallée de Chevreuse.

Les principales orientations du projet :

Programme

- La réalisation de 10 à 12 logements maximum dont une part de logements locatifs sociaux.

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation des constructions en retrait de 20 mètres minimum de la rue du Fort-Manoir ;
- Des constructions implantées soit en « L » permettant d'aménager des cours, soit en longère qui respectent les formes urbaines traditionnelles du hameau ;
- Des volumes et des hauteurs qui s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes du hameau avec une vigilance particulière sur la hauteur des nouvelles constructions. La hauteur est limitée à R+1 maximum ;
- La recherche du meilleur ensoleillement des constructions .

(Images de référence données à titre indicatif)

Exemples d'organisation



Le Mousseau : environ 5 200 m²



Traitement des espaces non bâtis

- Conserver un écran végétal arboré en limite Nord et Est ;
- Aménager des espaces verts communs en cœur d'îlot ;
- Aménager des franges paysagères par la création de haies d'essences locales variées non continues ;
- Préserver une ouverture visuelle vers le plateau agricole ;
- Préserver une vue vers le clocher du Fort Manoir ;
- Préserver des espaces de jardins ;
- Aménager des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements créés si possible dans la bande de retrait de 20 mètres par rapport à la rue ;
- Prévoir un aménagement piétons-vélos sécurisé vers l'arrêt de bus.

Plan Local d'Urbanisme

OAP n°7 : Site de projet hameau du Mousseau



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°8 : Site Auguste dit de l'ancien marché

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie de 4 200 m², est situé à proximité du centre bourg, des commerces et services

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements sociaux, bien intégré dans le quartier

Les principales orientations du projet :

Programme

- La réalisation de 52 logements locatifs sociaux maximum.

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation des constructions en retrait de 4 mètres par rapport à la rue Emile Fontanier ;
- Une implantation en retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle avec un retrait égale à :
 - 4 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues
 - La moitié de la hauteur de la façade de la construction mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 4 m si la façade comporte des ouvertures créant des vues
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles collectifs ;
- Des volumes et des hauteurs qui s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes du quartier environnant avec une hauteur limitée à R+2+combles maximum.

Secteur Auguste : environ 4 200 m²



Traitement des espaces non bâtis

- Aménager des espaces verts communs en cœur d'îlot ou en fond de parcelle ;
- Assurer un traitement paysager des franges paysagères ;
- Aménager des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements créés ;
- Créer des accès piétons et automobiles depuis la rue Emile Fontanier.



Illustration à titre indicatif

Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°9 : site du Foyer Sully

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie totale de 2,5 ha, est situé de part et d'autre de l'avenue de Picardie.

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements, bien intégrés dans le quartier résidentiel, en lisière du massif boisé et de conserver un secteur d'équipements collectifs en vis-à-vis de l'avenue de Picardie.

Les principales orientations du projet :

Programme

- Le maintien d'une vocation d'équipements publics (groupe scolaire, équipement petite enfance,...) dans le secteur Nord de l'avenue de Picardie ;
- Dans le secteur Sud de l'avenue de Picardie, la réalisation d'environ 180 logements dont environ 90 logements locatifs sociaux.

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation en retrait de l'avenue de Picardie ;
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+3+combles, avec des hauteurs majoritairement dégressives vers le massif boisé ;
- La réhabilitation des deux pavillons d'entrée du Foyer Sully.

Secteur Foyer Sully (1,2 ha) / Bibliothèque (1,3 ha)



Traitement des espaces non bâtis

Dans le secteur au Nord de l'avenue de Picardie :

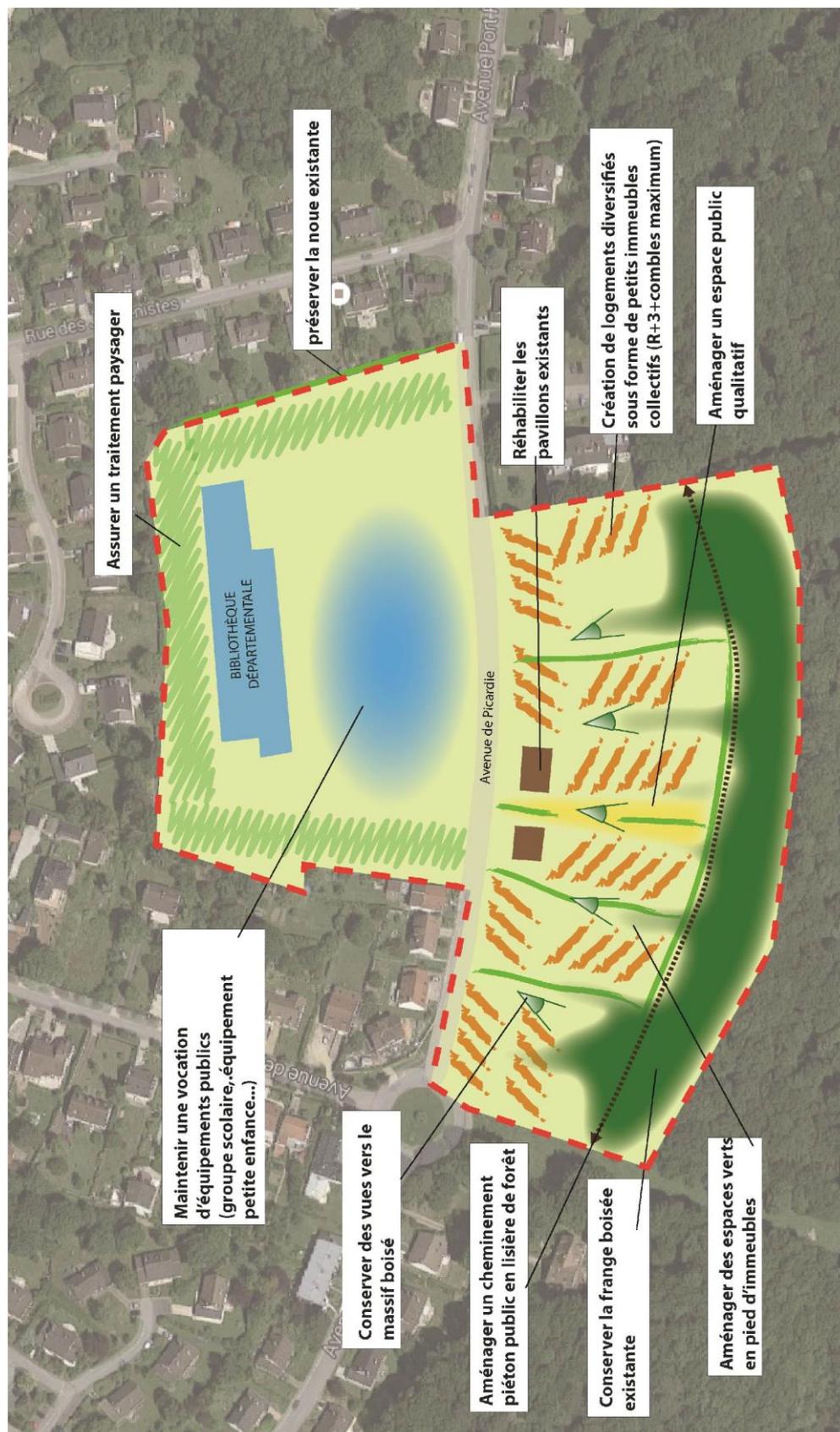
- La conservation d'une noue à l'est du site ;
- Un traitement paysager des franges avec les parcelles voisines.

Dans le secteur au sud de l'avenue de Picardie

- Le maintien d'une frange boisée au sud ;
- La conservation de vues en direction du massif boisé ;
- L'aménagement d'espaces verts en pied d'immeubles ;
- La réalisation d'un espace public central de qualité.

Plan Local d'Urbanisme

OAP n°9 : Site du Foyer Sully



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°10 : secteur du groupe scolaire Bois du Fay

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie totale de 1,5 ha, dont 3 200 m² d'espaces verts est situé à l'emplacement de l'actuel groupe scolaire du Bois du Fay

Dans le cadre de la reconstruction du groupe scolaire sur un autre site, l'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements, bien intégré dans le quartier .

La réalisation de cette orientation est conditionnée par la reconstruction sur un autre site du groupe scolaire. Dans le cas où cette reconstruction ne serait plus envisageable, cet équipement scolaire serait maintenu in-situ et son évolution (extension, rénovation...) sera possible.

Les principales orientations du projet :

Programme

- Le maintien de la salle multi-activités ;
- La réalisation de 60 à 80 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation des constructions en retrait;
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+2 et des maisons de ville (R+1 maximum).



Traitement des espaces non bâtis

- Un traitement paysager des franges avec les parcelles voisines ;
- Le maintien et l'aménagement de l'espace vert existant ;
- L'aménagement d'espaces verts et/ou d'espaces publics de qualité en pied d'immeubles ;
- La création d'accès piétons-cycles et automobiles depuis l'avenue de Provence ;
- La réalisation d'accès piétons-cycles par la rue Cyrano de Bergerac.
- Devra être privilégié l'aménagement de liaisons piétonnes/ cycles en cœur d'îlot

Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°10 : Secteur du groupe scolaire bois du Fay



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°11 : secteur Bois du Fay

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie totale de 5 000 m², est situé au nord du quartier du Bois du Fay, en lisière du bois. Compte-tenu de la proximité avec le bois, une surface d'environ 1 500 m² située en partie Nord sera conservée en espace boisé.

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements, bien intégrés dans le quartier



Les principales orientations

Programme

- La réalisation de 5 à 15 logements.

Principes architecturaux et urbains

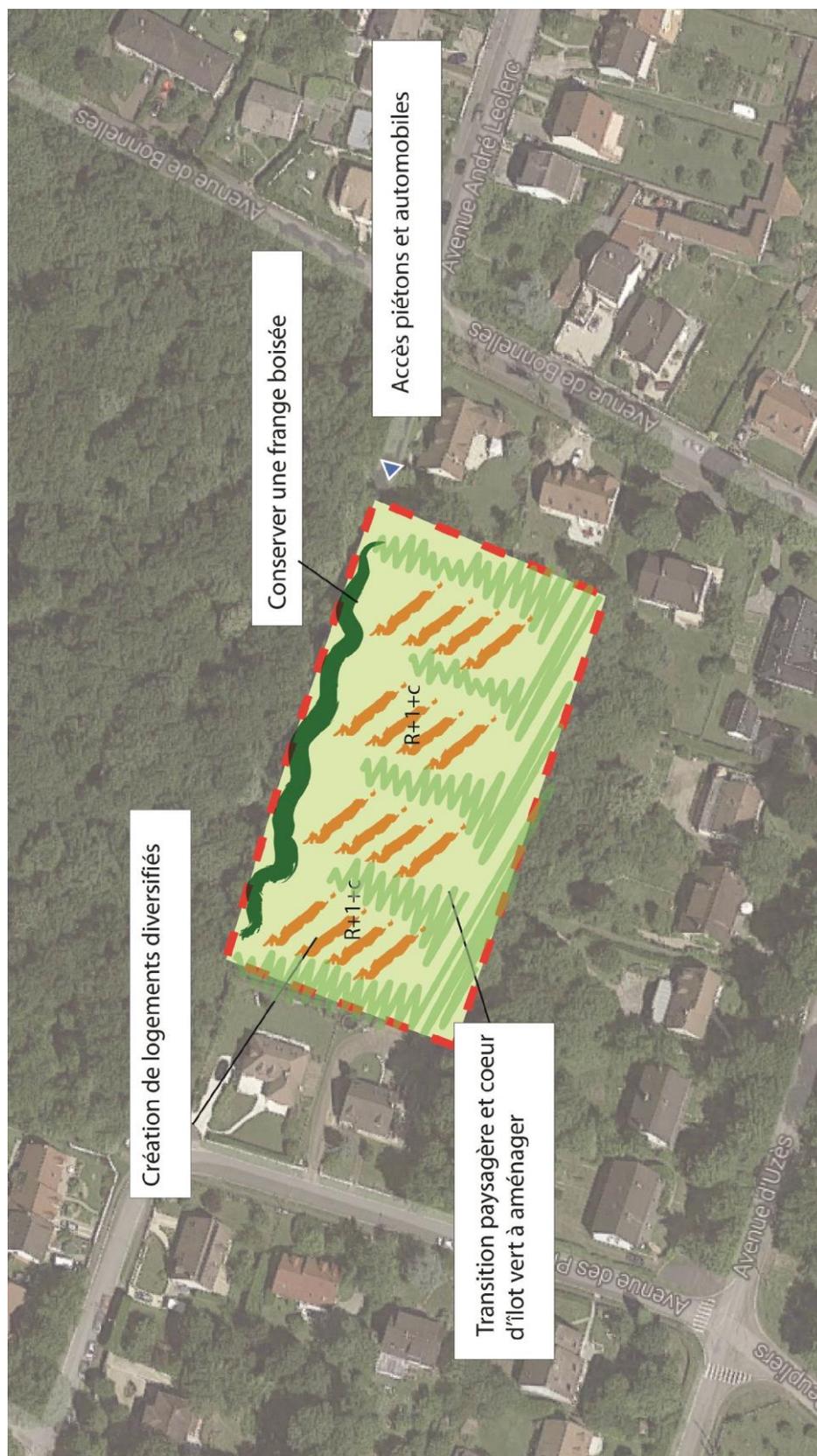
- Une implantation des constructions en retrait;
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles ou maisons de ville d'une hauteur maximale de R+1+combles.

Traitement des espaces non bâtis

- Un traitement paysager des franges avec les parcelles voisines ;
- Le maintien d'une frange boisée de 15 mètres minimum au nord du site ;
- Un accès piétons-cycles et automobiles depuis l'avenue de Bonnelles.

Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°11 : Secteur bois du Fay



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°12 : site devant la piscine

Principes généraux

Le site de projet, d'une superficie totale de 2 200 m², est situé à proximité des équipements collectifs (collège et piscine).

L'objectif est de réaliser un nouveau programme de logements, bien intégrés dans le quartier.

Les principales orientations du projet :

Programme

- La réalisation de 31 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux .

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation en retrait des constructions par rapport à la rue Emile Fontanier, toutefois peuvent être autorisés dans la marge de retrait, les brise-soleil, les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 2,5 m et les pergolas ajourées.
- Une implantation des constructions en limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales
- Une implantation des constructions en retrait des limites de fond de parcelle
- En cas de retrait des limites séparatives , celui sera de :
 - 3,5 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues
 - 8 m minimum si la façade comporte des ouvertures créant des vues
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+1+combles.
- L'effet de « barre » est à proscrire en évitant une longueur de façade longue et un traitement monotone.
- La recherche du meilleur ensoleillement des constructions .



Traitement des espaces non bâtis

- Un soin apporté au traitement de l'accroche du projet avec l'espace public (par exemple par des plantations d'arbres...)
- La réalisation de jardins ou espaces verts communs ;
- La conservation de l'alignement d'arbres existant ;
- Le maintien de l'accès piétons / cycles à la piscine.
- Le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre est porté à 25 % de l'unité foncière



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°12 : secteur devant la piscine



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

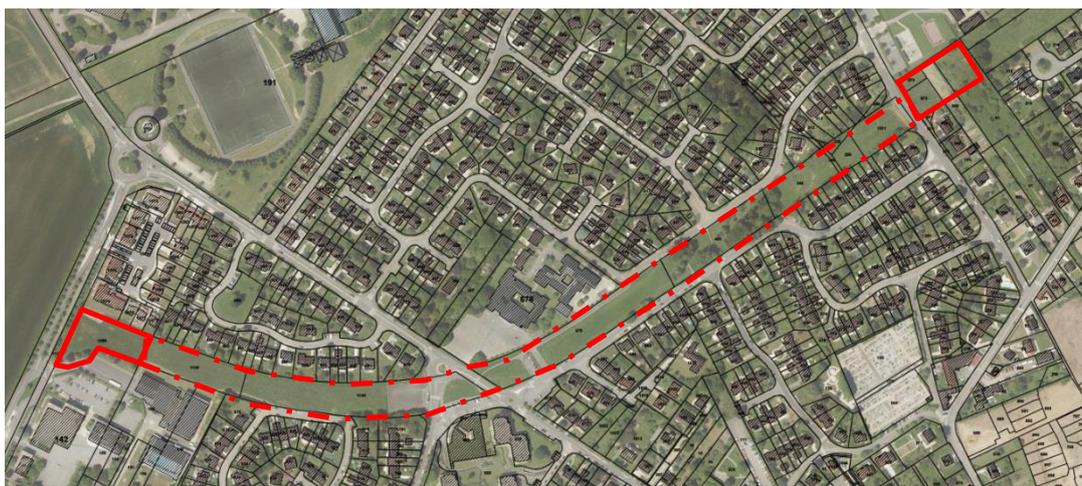


Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°13 : Coulée verte

Principes généraux

Le site de projet couvre une superficie totale de 3,4 hectare dont deux sites constructibles de 3 500 m² chacun. L'objectif est de répondre au double enjeu de développement des circulations actives et de maintien de la biodiversité. Ainsi, il est proposé de réaliser un aménagement mixte cohérent sur l'ensemble du linéaire de la coulée verte avec la création d'une liaison douce, la réalisation de deux programmes de logements, bien intégrés dans le quartier Champmesnil. Devra être maintenu et restauré le corridor écologique assurant la connexion entre les réservoirs de biodiversité (Etang des Noës et Vallon de Pommeret) par la plantations d'essences locales favorables spécifiques aux écosystèmes en place



Les principales orientations du projet portent sur :

Programme

- La réalisation de 70 à 80 logements maximum, uniquement en logements locatifs sociaux dont 40 logements maximum à proximité du collège ;
- l'aménagement d'équipements collectifs (centre de loisirs, parcours sportif, pelouse, aire de jeux, espaces de stationnement pour les équipements sportifs...)

Principes architecturaux et urbains

- Une implantation en retrait des constructions ;
- Des constructions réalisées sous forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+1+combles.

Traitement des espaces non bâtis

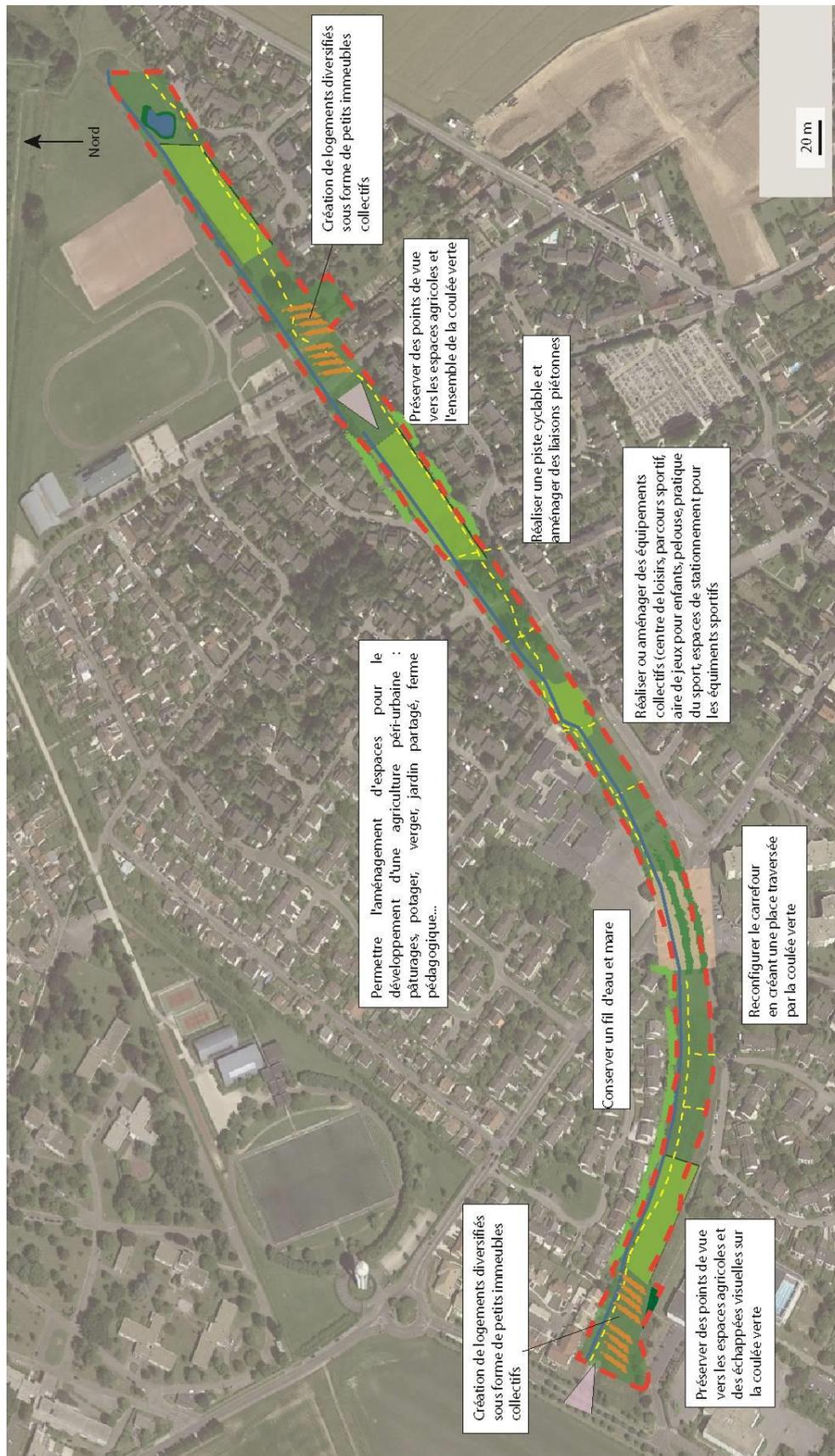
- La conservation d'un corridor écologique y compris sur les sites de constructions de logements
- La réalisation d'aménagements paysagers diversifiés (par exemple : agriculture urbaine : pâturage, potager, verger, jardin public partagé, ...) participant à maintenir et développer la biodiversité ;
- L'aménagement d'un fil d'eau (noue, mare...)
- La réalisation d'une liaison cyclable et l'aménagement de cheminements piétons favorisant les modes actifs ;
- La requalification du carrefour rue du Pavé d'Argent/RD 13 ;
- Le maintien de vues vers les espaces agricoles et d'échappées visuelles sur la coulée verte .

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Plan Local d'Urbanisme

■ OAP n°13 : Coulée verte



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

