



Commune du Mesnil-le-Roi
Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

**3 - Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 2 février 2017**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L. 151.2 du code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre du développement d'un l'habitat diversifié tout en préservant le tissu urbain existant, objectif défini dans le P.A.D.D., le présent document a donc pour objet de préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les deux zones à urbaniser :

- la zone, dite AUa, située entre la rue Jules Rein et la rue du Général Leclerc, à proximité de la salle Georges Brassens ;
- la zone, dite AUb, située rue Jules Rein.

Ces deux sites sont une opportunité pour la ville afin de répondre aux obligations de la loi Duflot, qui sont d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025 contre 21% aujourd'hui.

**Orientations d'aménagement et de programmation
sur le secteur AUa**

Ce secteur, en grande partie vierge, d'une superficie de 1,2 hectare, se situe entre la rue Jules Rein et la rue du Général Leclerc. Situé à au centre de la commune, à proximité de l'Hôtel de Ville, cet îlot se trouve encadré au sud par la salle Georges Brassens et au nord par des constructions individuelles. En grande partie boisé, ce secteur compte quelques constructions diverses dans son centre.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Le Mesnil-le Roi, comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire, pour conserver une unité de l'espace urbain, et enfin répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite, en effet, urbaniser cette dent creuse de plus de 1 hectare.

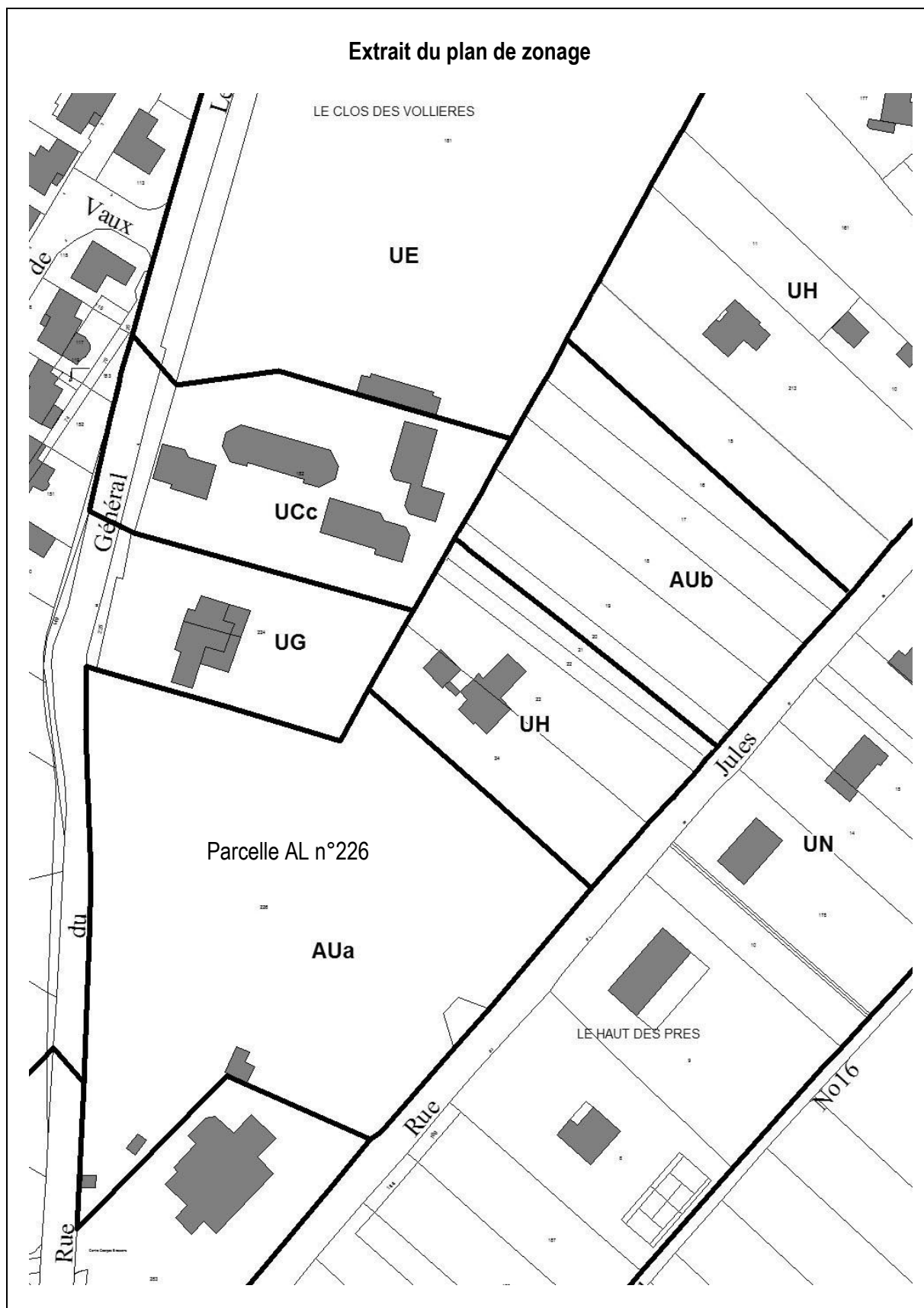
Ce site détient une bonne localisation. Concernant les transports en commun, il se situe à proximité des lignes de bus desservant Maisons Laffitte et sa gare RER ainsi que Saint-Germain-en-Laye et sa gare RER. Au sujet des équipements publics, ce site se situe au cœur d'un pôle d'équipements : administratif avec l'hôtel de ville, culturel avec la salle Georges Brassens et sportif avec le stade Maurice Rein. Il se situe également à proximité des écoles maternelle et primaire « Clos de la Salle », rue Maurice Berteaux, à environ dix minutes à pieds. Concernant les commerces, ce site se trouve non loin du centre commercial de la rue Maurice Berteaux, situé également à dix minutes à pieds environ. Enfin, l'ensemble des réseaux sont présents le long de la rue Jules Rein et rue du Général Leclerc.

Néanmoins, deux contraintes majeures sont à prendre en compte sur ce site :

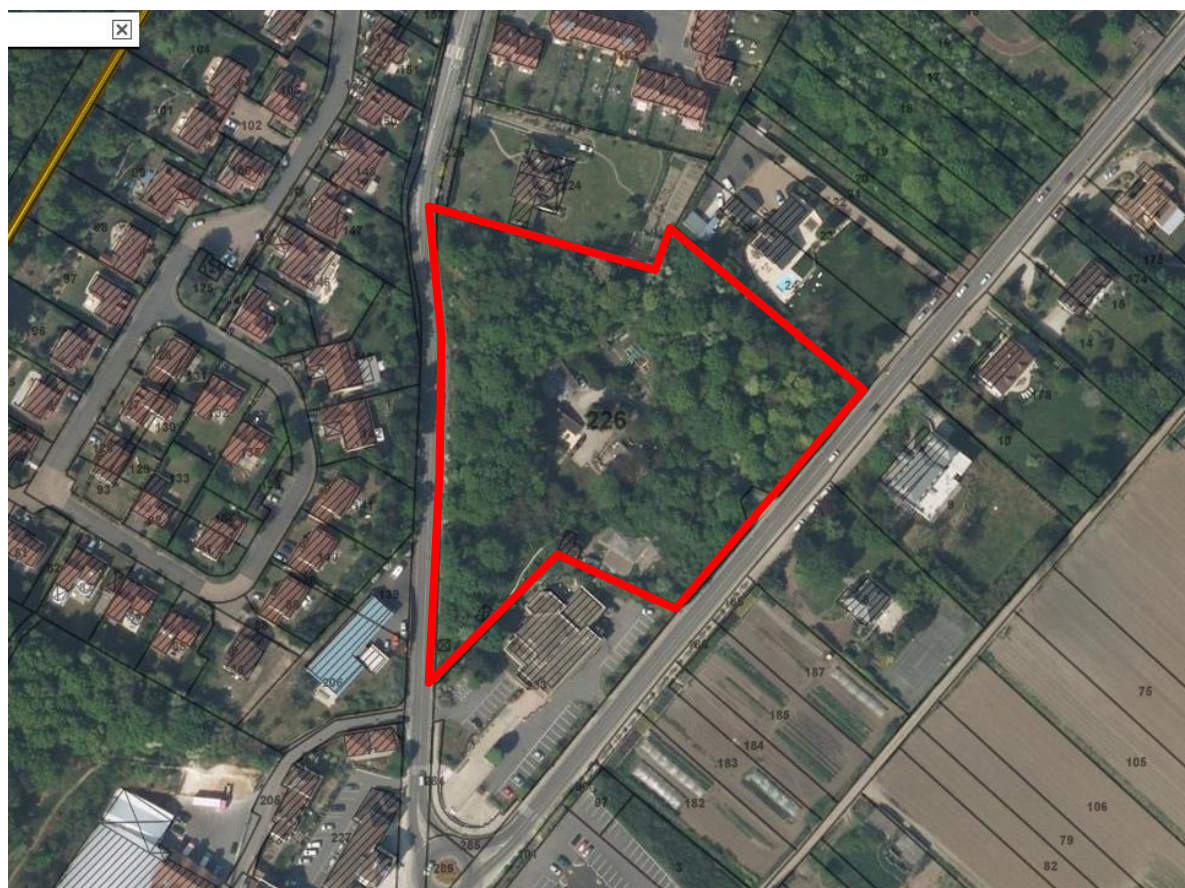
- ce secteur est concerné par un risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. La présence et l'emplacement de carrières conditionneront l'implantation des constructions et donc la densification de la parcelle ;
- ce secteur compte une topographie assez pentue avec une inclinaison orientée Nord / Sud. Le point le plus haut se situe au niveau de la rue du Général Leclerc à 50,7 m. Le point le plus bas se situe au niveau de la rue Jules Rein à 32,3 m, soit une pente de près de 15% sur une distance de 125 m.

Ce secteur comprend la parcelle n°226 de la section AL.

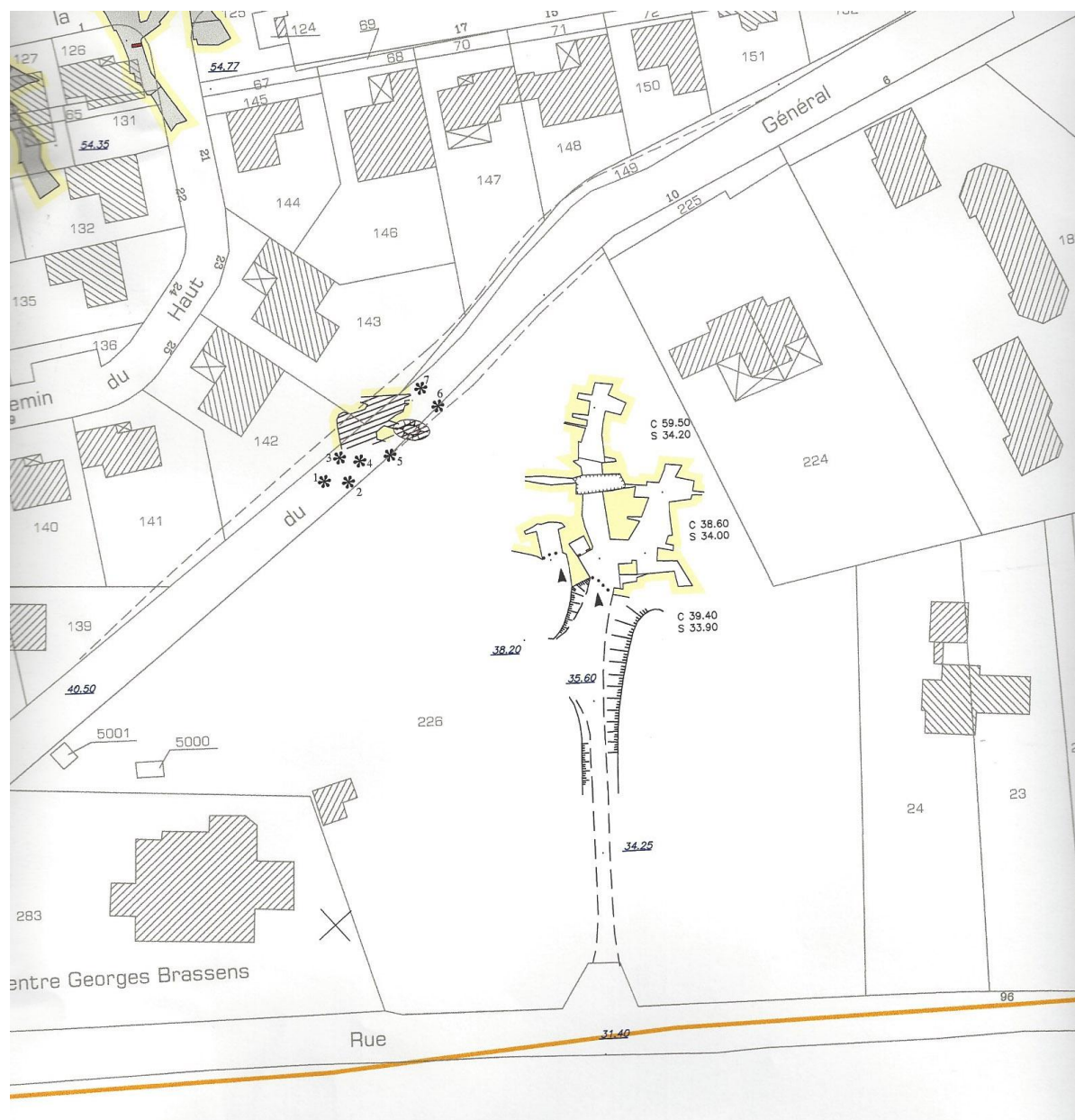
Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone à urbaniser, intitulée AUa, qui est destinée à être urbanisée afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la commune. Cette zone est affectée principalement à l'habitat.



Localisation du secteur

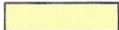
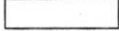
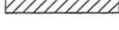


Extrait de l'atlas des carrières souterraines du Département des Yvelines
Section AL



Extrait de l'atlas des carrières souterraines du Département des Yvelines Section AL

Légende

EXTRAIT DE LA LEGENDE GENERALE	
Masse de Calcaire Grossier Niveau 1	
Piliers et murs de consolidation	
Masse de	
Piliers et murs de consolidation	
Masse de	
Piliers et murs de consolidation	
Voûtes	
Hagues, piliers à bras	
Bourrages ou remblais en terre	
f : fontis; F : fontis venu à jour	
Ciel tombé	
Puits d'aération Puits comblé Puits bouché	O Pa Pc Pb
Masse en ciel	
Masse en pied	
Accès à la carrière avec étude géotechnique	 
Masse non reconnue	
Falaise	
Sondage	
Fondation spéciales armées	
Puits ou pieu de fondation profonde	
Bourrages par injection	
Zone boulonnée	
C 40.80 Cote ciel galerie	
S 38.50 Cote sol galerie	
Vr 0.90 Hauteur du vide résiduel en mètres	
<u>50.25</u> Cote surface	
— Surface établie à partir du plan cadastral	
 Périmètre de consultation	
 Zonage non réglementaire	

LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale, intergénérationnelle, avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en prenant en compte le risque de mouvements de terrain en raison de la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- préserver des espaces végétalisés au sein de l'opération ;
- accueillir un nouvel équipement public à proximité de la salle Georges Brassens ;
- agencer une voirie afin de désenclaver le secteur ;
- favoriser les liaisons douces ;
- concevoir des perspectives sur la plaine pour conforter le lien entre l'espace urbain et l'espace rural ;
- prendre en compte la problématique des zones humides dans l'aménagement de ce secteur si le caractère humide de la zone est avéré.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- développer une offre résidentielle diversifiée avec la possibilité de réaliser un programme mixte permettant la réalisation à la fois d'un habitat végétalisé de type maisons de ville et de petits collectifs de type R+2 ou R+2+C (12 mètres), et ce, afin de densifier cet îlot de manière modérée tout en préservant un cadre environnemental de qualité. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille ;
- accueillir un programme d'habitation de 40 logements à minima à 60 logements maximum comportant au moins 50 % de logements sociaux dont 50 % de type F1/F2 au maximum afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée ;

- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en coteau surmontant la Seine, en évitant tout aspect de « muraille », mais au contraire en épousant harmonieusement la forme du terrain et en incluant obligatoirement les immeubles dans un écrin de verdure arboré.
Les matériaux utilisés et les couleurs seront dans le même esprit que ceux utilisés pour l'opération réalisée sur le site du château de Veau près de la mairie, ou celle rue de Général Leclerc à proximité du stade Maurice Rein.
La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme « environnemental » prolongeant les zones naturelles et maraîchères, les espaces boisés classés afin de favoriser une vraie qualité de vie de ses habitants et la préservation d'une faune familière des parcs et jardins ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;
- réserver un espace d'environ 1 000 m² pour permettre l'accueil d'un nouvel équipement public dans le prolongement de la salle Georges Brassens. Deux sites potentiels pour accueillir ce futur équipement ont été identifiés : le premier dans le prolongement de la salle Georges Brassens le long de la rue Jules Rein, le second au-dessus de la salle le long de la rue du Général Leclerc ;
- réaliser un accès à l'îlot uniquement depuis la rue du Général Leclerc. L'intersection avec la rue du Général Leclerc devra être aménagée en vue de gérer l'ensemble des nouveaux flux en assurant une sécurité optimale ;
- aménager la circulation à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons, des cyclistes et des usagers des véhicules motorisés et prendre en compte la nécessité d'accès des véhicules de secours ou de services et la possibilité d'effectuer un demi-tour en cas de voie en impasse ;
- aménager des percées visuelles sur la plaine notamment par un accompagnement végétal ;
- créer une zone de tampon à l'Est, entre ce secteur et les parcelles n°23, 24 et 224, accueillant des habitations individuelles, par un aménagement végétal pour atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le site.

Principes d'aménagement



 Périmètre secteur OAP : 12 409 m²

 Programme d'habitat mixte végétalisé

 2 sites potentiels pour accueillir le futur équipement public

 Accès à l'ilot

 Intersection à aménager et sécuriser

 Percées visuelles vers la plaine à préserver

 Zone tampon via un aménagement végétal

**Orientations d'aménagement et de programmation
sur le secteur AUb**

Ce secteur, vierge, d'une superficie de 0,55 hectare, se situe rue Jules Rein. Situé à au centre de la commune, à proximité de l'Hôtel de Ville, cet îlot se trouve encadré par des constructions individuelles et le stade Jules Rein. Ce site est actuellement boisé.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Le Mesnil-le Roi, comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire, pour conserver une unité de l'espace urbain, et enfin répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite, en effet, urbaniser cette dent creuse.

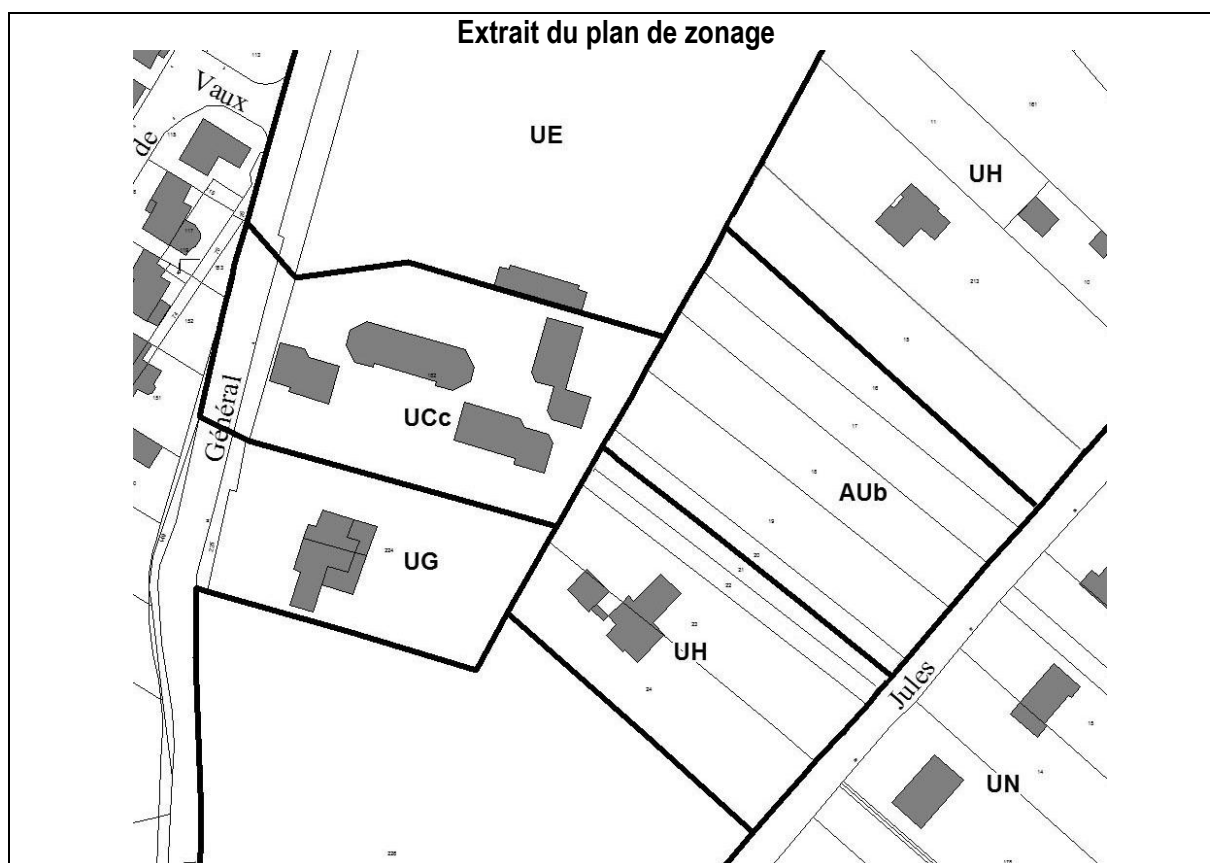
Ce site détient une bonne localisation. Concernant les transports en commun, il se situe à proximité des lignes de bus desservant Maisons Laffitte et sa gare RER ainsi que Saint-Germain-en-Laye et sa gare RER. Au sujet des équipements publics, ce site se situe au cœur d'un pôle d'équipements : administratif avec l'hôtel de ville, culturel avec la salle Georges Brassens et sportif avec le stade Maurice Rein. Il se situe également à proximité de l'école maternelle et primaire « Clos de la Salle », rue Maurice Berteaux, à environ dix minutes à pieds. Concernant les commerces, ce site se trouve non loin du centre commercial de la rue Maurice Berteaux, située également à dix minutes à pieds environ. Enfin, l'ensemble des réseaux sont présents le long de la rue Jules Rein.

Néanmoins, une contrainte majeure est à prendre en compte sur ce site :

- ce secteur compte une topographie assez pentue avec une inclinaison orientée Nord / Sud. Le point le plus haut se situe à 47 m. Le point le plus bas se situe au niveau de la rue Jules Rein à 33 m, soit une pente de près de 15% sur une distance de 95 m.

Ce secteur comprend les parcelles n°16, 17, 18, 19 et 20 de la section AL.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone à urbaniser, intitulée AUb, qui est destinée à être urbanisée afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la commune. Cette zone est affectée uniquement à l'habitat.



LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- réaliser un programme d'habitat social afin de diversifier l'offre de logements sur la commune pour favoriser de véritables parcours résidentiels et répondre aux besoins actuels en matière d'habitat ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site, en prenant en compte la topographie du site ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- préserver des espaces végétalisés au sein de l'opération ;
- favoriser les liaisons douces ;
- prendre en compte la problématique des zones humides dans l'aménagement de ce secteur si le caractère humide de la zone est avéré.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- accueillir un programme d'habitat social de 10 logements à minima à 15 logements maximum dont 50 % de type F3 au maximum afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée. L'objectif est d'encourager une diversité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille ;
- développer une offre résidentielle de type maisons de ville ne dépassant pas le R+1+C (9,5 mètres) et ce, afin de densifier cet îlot de manière modérée tout en préservant un cadre environnemental de qualité ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en coteau surmontant la Seine, en éviter tout aspect de « muraille », mais au contraire en épousant harmonieusement la forme du terrain.

Les matériaux utilisés et les couleurs seront dans le même esprit que ceux utilisés pour l'opération réalisée sur le site du château de Veau près de la mairie, ou celle rue de Général Leclerc à proximité du stade Maurice Rein.

La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme « environnemental » prolongeant les zones naturelles et maraîchères, les espaces boisés classés afin de favoriser une vraie qualité de vie de ses habitants et la préservation d'une faune familière des parcs et jardins ;

- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;
- réaliser un unique accès à l'îlot depuis la rue Jules Rein. L'intersection avec cette rue devra être aménagée en vue de gérer l'ensemble des nouveaux flux en assurant une sécurité optimale ;
- aménager la circulation à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons, des cyclistes et des usagers des véhicules motorisés et prendre en compte la nécessité d'accès des véhicules de secours ou de services et la possibilité d'effectuer un demi-tour en cas de voie en impasse ;
- créer une zone de tampon entre ce secteur et sur les parcelles n°213 et 22, accueillant des habitations individuelles, par un aménagement végétal pour atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le site ;
- aménager des percées visuelles sur la plaine notamment par un accompagnement végétal.

Principes d'aménagement

Périmètre secteur OAP : 5 584 m²Programme d'habitat social de type
maison de ville

Accès à l'îlot



Intersection à aménager et sécuriser



Percées visuelles vers la plaine à préserver



Zone tampon via un aménagement végétal