

Commune du MESNIL AUBRY

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier annexé à la délibération en date du 11 juillet 2019

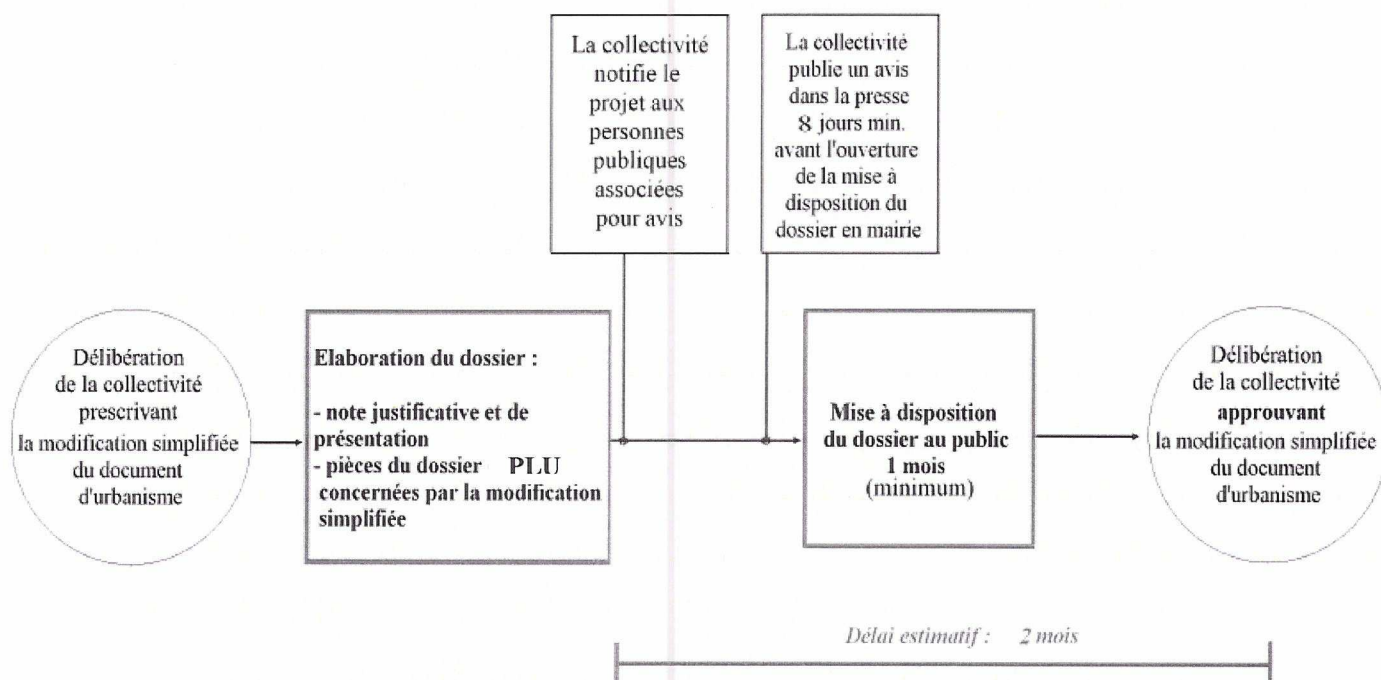
Table des matières

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
2. SYNOPTIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	3
3. MÉTHODOLOGIE DE LA MODIFICATION DU PLU	4
3.1. CHAMP D'APPLICATION	4
3.2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	4
4. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU	6
4.1. TYPOLOGIE DE L'HABITAT EN ZONE UA	6
5. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES (AVANT ET APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE)	7
5.1. ACTUEL RÉGLEMENT GRAPHIQUE	7
5.2. FUTUR RÉGLEMENT GRAPHIQUE	8
6. ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	9
7. ANNEXES	10

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le PLU de la Commune du Mesnil-Aubry a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/12/14. Le dépôt récent de plusieurs permis de construire, instruits par le service d'instruction du droit des sols de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), a permis à la commune de relever des erreurs matérielles au niveau du règlement graphique du document d'urbanisme. Ces erreurs matérielles concernent la trame couleur de la zone UA contiguë à la zone A. Cette modification tient compte de la typologie de l'habitat existant en zone UA, afin de permettre un changement de destination d'une grange entre 2 constructions à usage d'habitation.

2. SYNOPTIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



3. MÉTHODOLOGIE DE LA MODIFICATION DU PLU

3.1. CHAMP D'APPLICATION

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. **Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

3.2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

1/ Délibération pour prescrire la modification du document. La concertation est facultative. La délibération est également facultative mais conseillée par la DDT 95.

2/ Préparation du dossier de modification simplifiée qui doit comprendre :

- Une note de présentation
- Un mini rapport de présentation qui à l'échelle des projets, permet d'exposer les objectifs, le contexte et les motivations des évolutions envisagées ainsi que de présenter et de justifier les nouvelles dispositions du PLU.

Les différentes pièces du dossier concernées par la modification simplifiée :

- Présentation des dispositions réglementaires graphiques et écrites (avant et après modification simplifiée) ainsi que les annexes éventuelles.

3/ Une fois le projet de modification simplifiée réalisé, notification (dossier avec A/R) aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres services/organismes.

Les avis des PPA ou, à défaut, la preuve de leur saisine, seront joints au dossier mis à disposition du public. Un délai suffisamment long sera prévu entre l'envoi du dossier aux PPA et le début de la mise à disposition du public

4 / Le dossier est porté à la connaissance du public par une mise à disposition en mairie pendant un mois, avec un registre permettant d'enregistrer les observations du public (avec les avis des PPA ou, à défaut, les accusés de réception des notifications).

Un avis sera publié dans un journal diffusé dans le département, à la rubrique annonces légales, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition. Cet avis sera affiché en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

5 / Approbation de la modification simplifiée du PLU par délibération du Conseil Municipal

6/ Transmission de la délibération accompagnée du dossier de modification du PLU en 5 exemplaires à la Préfecture.

A partir de ce stade, le dossier doit contenir les pièces modifiées dans leur intégralité et non pas des extraits du zonage, du règlement écrit, etc.

7 / Affichage de la délibération d'approbation en mairie et sur les panneaux communaux.

8 / Insertion d'un avis dans un journal diffusé dans le département en rubrique annonces légales pour informer le public de l'approbation de la modification simplifiée du PLU.

9 / Établissement de la fiche d'opposabilité à retourner à la DDT. Cette formalité permettra de déterminer la date d'opposabilité de la modification du PLU, c'est à dire le moment à partir duquel la modification sera exécutoire.

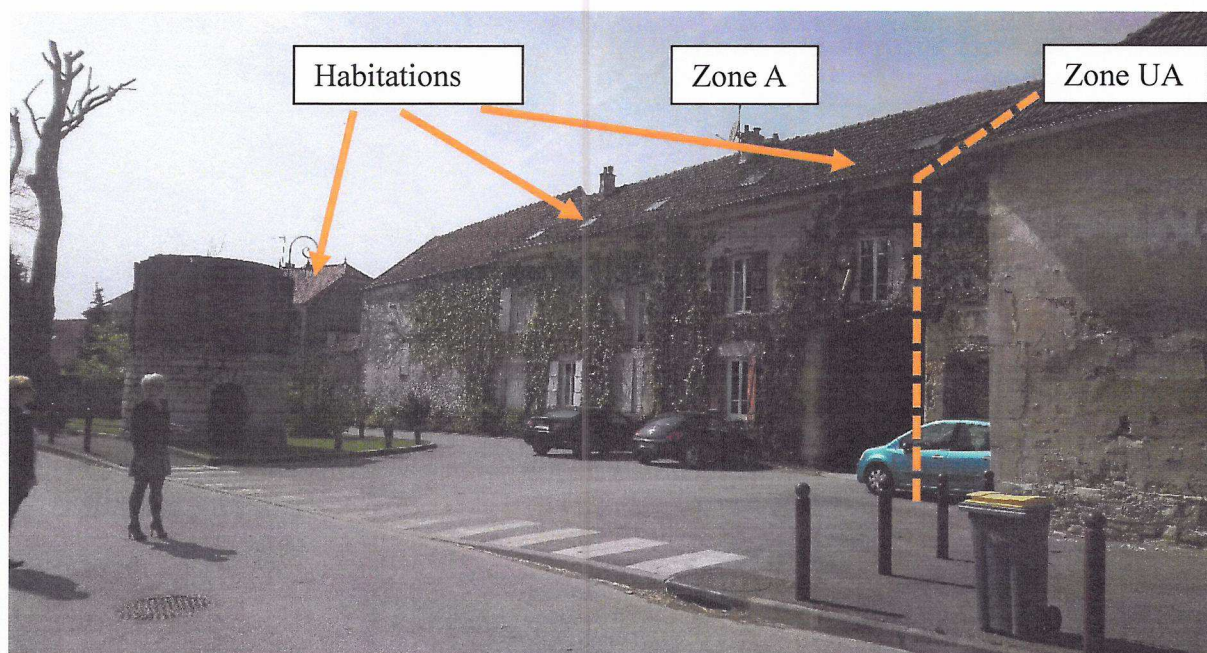
10/ Un dossier papier complet de la modification simplifiée du PLU approuvée et portant le visa du contrôle de légalité ou un CD contenant les éléments cités sera transmis aux services instructeurs.

4. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Cette modification simplifiée est nécessaire afin d'opérer la correction d'erreurs matérielles au niveau du règlement graphique du PLU approuvé. Ces corrections d'erreurs matérielles des dispositions réglementaires graphiques concernent une construction en limite de la zone UA. Cette modification simplifiée a pour objectif de corriger la trame couleur UA afin de permettre un changement de destination d'une grange entre 2 constructions à usage d'habitation.

4.1. TYPOLOGIE DE L'HABITAT EN ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien de la commune. Elle intègre des corps de ferme à usage d'habitation.

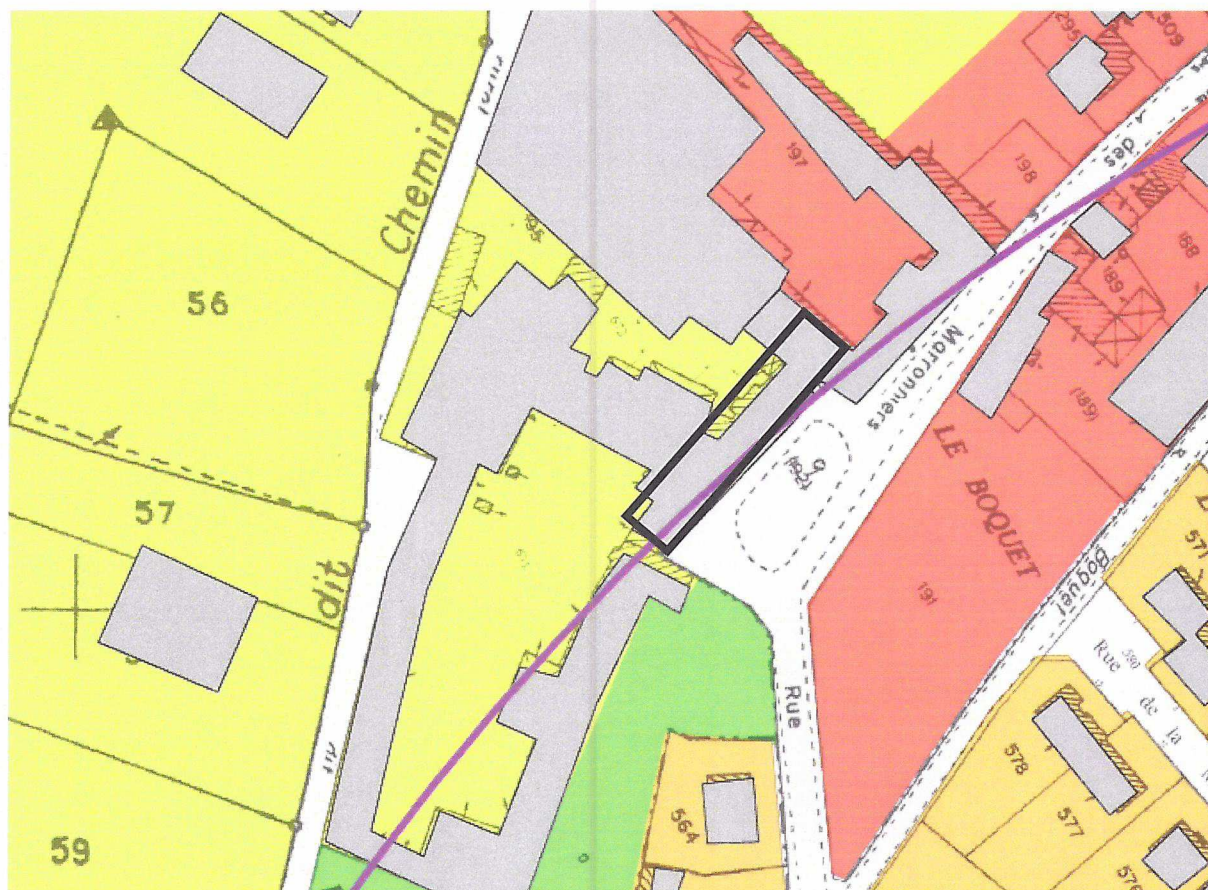


Cette photographie montre une typologie des constructions en R + 1 + combles à vocation d'habitations.

L'erreur matérielle du règlement graphique (limite de trame couleur entre zone A et UA) ne permet pas de changer une grange en une habitation entre 2 constructions identiques à vocation d'habitation.

5. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES (AVANT ET APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE)

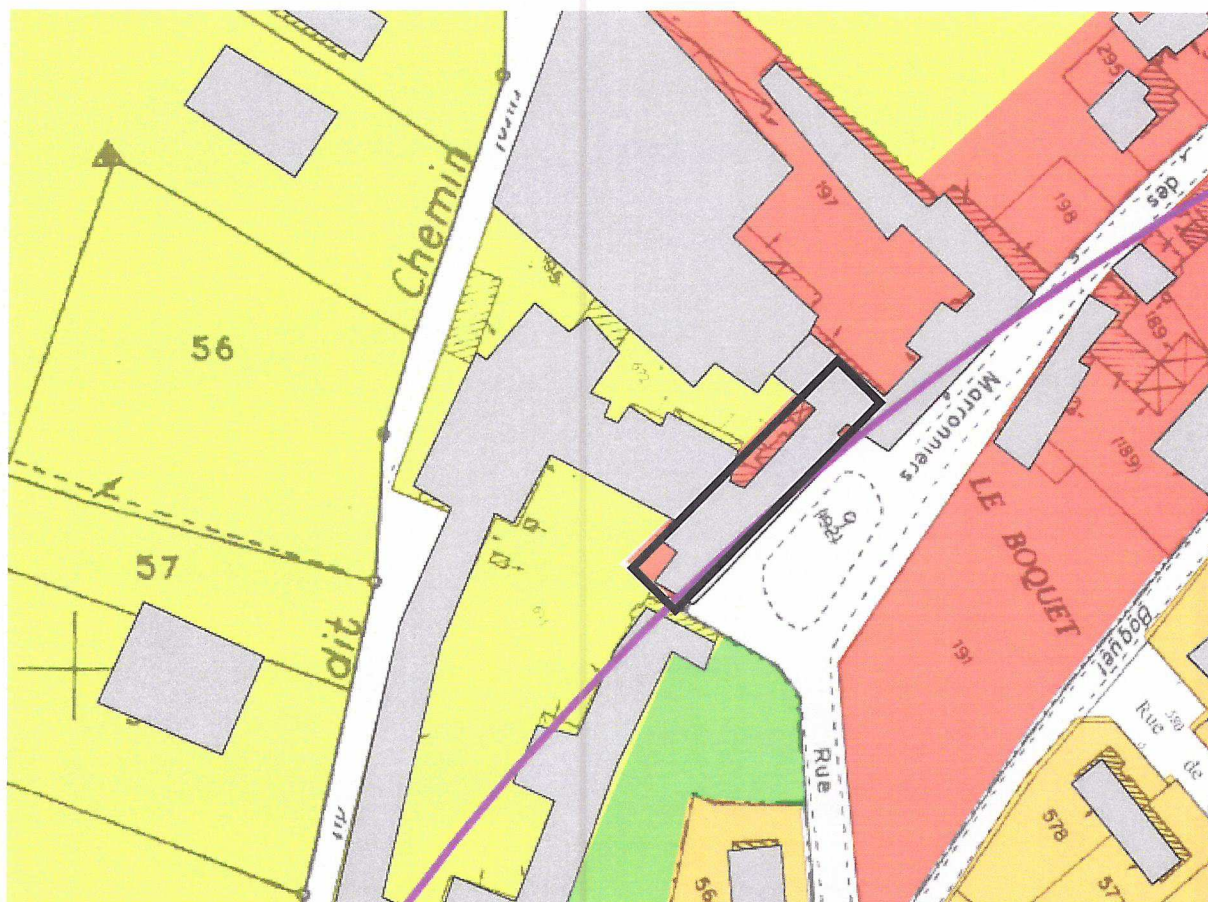
5.1. ACTUEL RÉGLEMENT GRAPHIQUE



Zones établies conformément au Code de l'Urbanisme

- UA-Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien
- UB-Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien
- UC-Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de services publics
- A-Zone agricole
- N-Zone naturelle et forestière

5.2. FUTUR RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Zones établies conformément au Code de l'Urbanisme

- UA-Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien
- UB-Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien
- UC-Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de services publics
- A-Zone agricole
- N-Zone naturelle et forestière

6. ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La typologie générale de l'habitat de la Commune du MESNIL-AUBRY comporte deux niveaux (R+1). L'erreur matérielle réglementaire graphique entraîne la non délivrance d'autorisations de changement d'affectation pour une construction à usage d'habitation.

Cette erreur matérielle réglementaire graphique risque de laisser du bâti existant sans possibilité de changement d'affectation entre 2 constructions à usage d'habitation.

La correction de cette erreur matérielle réglementaire graphique ne remet pas en cause l'harmonie du village et ne porte pas atteinte à l'architecture et la volumétrie du bâti actuel de la Commune.

7. ANNEXES

1. Délibération du conseil municipal en date du 11/07/2019
2. Attestation de parution dans journal d'annonces légales



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation	05 juillet 2019	Nombre de conseillers en exercice	15
Date d'affichage	05 juillet 2019	Nombre de conseillers présents	11
VAL-D'OISE		Nombre de votants	13

L'an deux mille dix-neuf, le onze juillet à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Hervé DEZOBRY, Maire.

Etaient présents : MM. DEZOBRY Hervé, JUCHORS Serge, DESACHY Robert, COLOMIES Francis, QUIGNOT Daniel, JOUBERT Serge, MMES BIDEI Martine, CHAUVET Patricia, BARBAT Catherine, GIRONNET Brigitte, SORIA Agnès

Absents excusés : M. CHAUVOT Daniel donne pouvoir à M. DEZOBRY Hervé
Mme FOURNIER Marie-Françoise donne pouvoir à M. JUCHORS Serge
MM. LLORENS Véronique, RAVOUX Diana

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121.15 du CGCT, à l'élection d'une secrétaire de séance prise au sein du Conseil. A été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées : Mme SORIA Agnès

N°36/2019 Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme- Approbation (dossier joint)

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée au code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire indique que la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU s'est déroulée du 1^{er} juin 2019 au 30 juin 2019. Cette formalité est achevée. Deux observations ont été déposées. Il convient, maintenant d'approuver la modification simplifiée pour sa mise en vigueur.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal du 5 avril 2019 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;

VU la parution dans les avis administratifs du journal « Le Parisien du Val d'Oise » en date du 23/05/2019 ;

VU l'avis des personnes publiques associées ;

CONSIDERANT que la mise à disposition du public du dossier qui s'est déroulée du 1^{er} juin au 30 juin 2019 inclus, a fait l'objet de deux observations ;

CONSIDERANT que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'Unanimité

DECIDE

D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée du PLU de la commune du MESNIL AUBRY portant sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le classement en zone A de bâtiments agricoles devant être classés en zone UA.

DIT QUE

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal suivant :

- Le Parisien du Val d'Oise

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie du MESNIL- AUBRY aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Val d'Oise.

La présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise au Préfet du Val d'Oise.

Fait au Mesnil-Aubry, le 11 juillet 2019



Le Maire,
Hervé DEZOBRY

Fait et délibéré le 11 juillet 2019
Extrait certifié conforme au registre des délibérations.
Le Maire certifie avoir fait afficher à la porte de la
Mairie le compte-rendu de la délibération ci-contre.
Le Maire certifie exécutoire la présente,
transmise en sous- préfecture de Sarcelles



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **DOLORES CAILLIOT**,

DESTINATAIRE : **VILLE DE LE MESNIL AUBRY**
MAIRIE
Nicole BERGERAT

Date et heure d'envoi : 16/07/2019 12:48:58

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72069735**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS ADMINISTRATIF

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PARISIEN

VAL D'OISE

Le 19/07/2019

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ANNONCES LEGALES
AVIS AU PUBLIC
Commune du Mesnil Aubry

Modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Le public est informé que par délibération du 11/07/2019, le conseil municipal de la commune du Mesnil Aubry a approuvé la modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

Cette délibération ainsi que le dossier correspondant sont tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture du Val d'Oise.

PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

1. Rapport de présentation



Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

Maîtrise d'ouvrage :

Commune du Mesnil Aubry



Bureaux d'études :



Le rapport de présentation de la commune du Mesnil Aubry est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 septembre 2010
- Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 07 novembre 2013
- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
le 17 décembre 2014*

Le Maire, Monsieur Hervé DEZOBRY

SOMMAIRE

Avant-propos	7
Rappel légal – Article L-110 du Code de l'Urbanisme	8
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), un outil règlementaire de planification du Développement Durable	8
Le rapport de présentation du PLU	8
Cadrage règlementaire	10
Contexte local	11
 Etat initial de l'environnement	12
Contexte naturel et biodiversité	14
Des composantes physiques propres a la Plaine de France	15
Principaux risques naturels	16
Inscription paysagere d'ensemble	17
Un plateau à dominante agricole	18
Les grandes entités naturelles communales	19
L'inscription au site Plaine de France	20
Un risque d'exposition au bruit modéré	22
L'existence du risque transport de matières dangereuses	23
Potentialités de développement des energies renouvelables	24
Un site de valorisation du biogaz sur la commune	25
Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles	26
Préserver les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques	27
Valoriser les ressources naturelles et patrimoniales	28
Carte de synthèse	29

Diagnostic territorial	30
Une évolution démographique principalement liée au solde migratoire	32
Un parc de logements composé essentiellement de constructions anciennes	33
Des logements majoritairement individuels	34
Des foyers relativement aisés en comparaison aux indicateurs départementaux	35
Une mobilité professionnelle véhiculée indispensable	36
La présence d'une activité économique locale	37
Une occupation du sol marquée par une agriculture ancienne et intensive	38
Un patrimoine paysager à valoriser	39
Des activités disséminées le long de la rue de Paris	40
Un tissu urbain caractéristique des villages-rue	41
Un étalement urbain nécessitant une hiérarchisation des voies secondaires	42
Caractéristiques des fonds bâtis et percées visuelles	43
Polarités et principales zones d'attractivité	44
Des hauteurs de bâtiment relativement homogènes	45
Une circulation intra-communale complexe	46
Une accessibilité trop contraignante	47
Optimiser le traitement paysager des espaces publics	48
Bâtiments et équipements recevant du public	49
Définir les principaux secteurs à enjeux	50
Une commune inscrite dans une dynamique de coopération et de gestion intercommunale	51
Projets communaux en cours et documents de planification à intégrer à la réflexion	52
Carte de synthèse	53
Principaux enjeux communaux resultants de la phase 1 et préparatoires à la formulation du PADD	54
Carte synthèse des enjeux	55

Les choix règlementaires retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les orientations d'aménagement	56
Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007	58
Le Schema Directeur Régional d'Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013	59
Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France révisé et approuvé le 19 juin 2014	60
Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie approuvé le 20 novembre 2009	61
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Intercommunal de l'Est du Val d'Oise approuvé le 29 juin 2006	62
Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Roissy Porte de France en cours de réalisation	63
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 21 Octobre 2013	64
Les choix retenus pour élaborer le Projet d'Aménagement et du Développement Durable	65
les Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
 Les choix règlementaires retenus pour établir le zonage et le règlement	67
Les composantes du Plan d'Occupation du sol soumis à revision	68
Le Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme	69
Les caractéristiques du zonage du Plan Local d'Urbanisme	70
Les zones du règlement du PLU	71
Les zones urbaines (U)	72
UA – Zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien	73
Justifications du règlement de la zone UA	74
UB – Zone urbaine correspondant aux extensions du tissu ancien	75
Justifications du règlement de la zone UB	76
UC – Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de services publics	77
Justifications du règlement de la zone UC	78
A – Zone agricole	79
Justifications du règlement de la zone A	80

N – Zone naturelle et forestière	81
Justifications du règlement de la zone N	82
Les prescriptions se superposant au zonage règlementaire du PLU.....	83
UBa – Atteindre les objectifs de mixité sociale au titre de l’art. L.123-1-5-II-4°	84
Bâtiment agricole pouvant changer de destination au titre de l’art. L.123-1-5-II-6°	85
Éléments architecturaux traditionnels au titre de l’art. L.123-1-5-III-2°	86
Éléments de la trame verte et de la trame bleue au titre de l’art. L.123-1-5-III-2°	87
UAa et UBb – Préserver l’ambiance village au titre de l’art. L.123-1-5-III-4°	88
Voie et chemin à conserver, à créer ou à modifier au titre de l’art. L.123-1-5-IV-1°	89
Emplacement réservé au titre de l’art. L.123-1-5-V.....	90
UBi, UCi et Ni - Prévenir du risque d’inondation au titre de l’art. R.123-11-b°	91
Marge de recul situé autour des infrastructures de transport au titre de l’art. R.123-14-5°	92
Aa et Ab – Stockage et valorisation des déchets au titre de l’art. R.123-13-15	93
EBC – Espace boisé classé au titre de l’art. L.130-1°	94
Droit de préemption urbain au titre de l’art. L.211-1	95
Exposé dont la manière le PLU prend en compte le souci de la préservation de l’environnement.....	96
Les incidences en matière de nuisances sonores, olfactives et visuelles	97
Les incidences en matière de risques naturels et technologiques	98
Les incidences sur le cadre de vie et la santé.....	98
Indicateurs d’évaluation de l’objectif n°1 du PADD	99
Indicateurs d’évaluation de l’objectif n°2 du PADD	99
Indicateurs d’évaluation de l’objectif n°3 du PADD	100

AVANT-PROPOS

RAPPEL LEGAL – ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), UN OUTIL REGLEMENTAIRE DE PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT DURABLE

En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

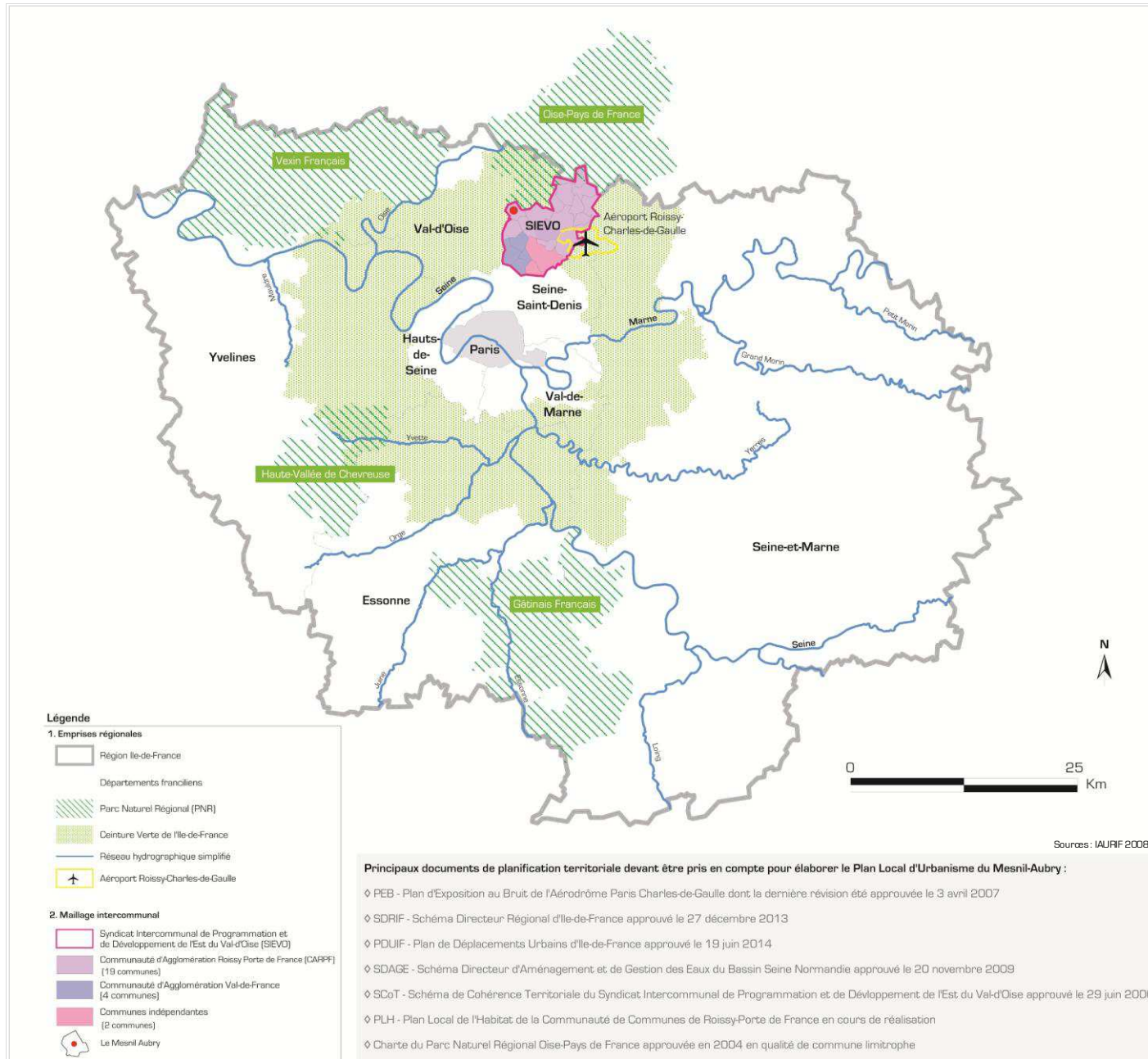
2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

CADRAGE REGLEMENTAIRE



Un outil de planification régional et d'importantes spécificités locales à intégrer

Située en Plaine de France, au cœur de la ceinture verte francilienne et commune limitrophe du PNR Oise-Pays de France, le Mesnil Aubry est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à la proximité de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle. Le Mesnil Aubry intègre la catégorie « bourgs et hameaux » définie par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF). De fait, les réglementations applicables à ce type de territoire contraignent la commune à respecter un équilibre en matière de développement et de valorisation des espaces agricoles. Conformément au SDRIF, une extension de l'ordre de 5% du territoire urbanisé, soit environ 1,5 ha, est envisageable à l'horizon 2030. Cependant, cette dynamique doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus existants et rechercher la plus grande compacité possible.

Une situation supra-communale ayant récemment évolué

En 2009, le Mesnil Aubry a choisi d'intégrer la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF). Par voie de conséquence, cette décision entraîne l'adhésion progressive du Mesnil Aubry au Syndicat Intercommunal de Programmation et de Développement de l'Est du Val d'Oise (SIEVO). Ces processus ont pour effet la participation de la commune aux différents documents d'orientations stratégiques portés par la CARPF et le SIEVO à l'échelle intercommunale (SCoT, PLH et PLD).

CONTEXTE LOCAL



Une commune rurale francilienne à valoriser

Établie au cœur de la Plaine de France et historiquement marquée par une importante emprise spatiale agricole, Le Mesnil Aubry est une commune francilienne offrant un cadre de vie à dominante rurale. Située à quasi équidistance entre Paris et l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle, la localisation géographique exceptionnelle de la commune contribue à renforcer son attractivité et conduit progressivement le village à affirmer sa vocation résidentielle. A cet égard, la commune a attiré plus de 25% de nouveaux habitants entre les recensements INSEE 1999 et 2007. Limitrophe d'Ecouen et du PNR Oise-Pays de France, le Mesnil Aubry dispose d'atouts patrimoniaux témoignant de la richesse historique et de la diversité culturelle qui ont successivement marqué la genèse des paysages de la Plaine de France. Traversée par la RD 316 et accolée à la RN 104, la commune est également aisément accessible en véhicules motorisés.

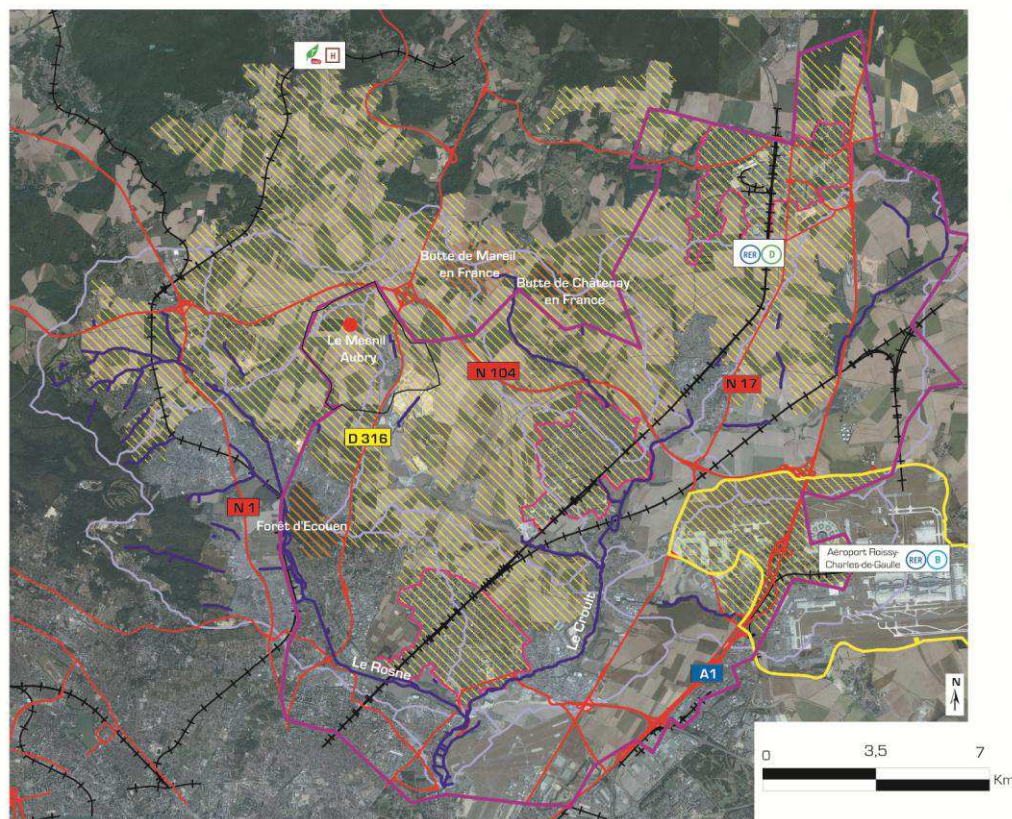
Les motifs de révision du POS en PLU

Conformément à la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU), au Grenelle I et II de l'Environnement, ainsi qu'à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014, la commune a engagé en septembre 2010 la révision de son POS en PLU afin de définir un véritable projet de territoire en cohérence avec les initiatives supracommunales, mais également de favoriser le développement économique et de valoriser le cadre de vie communal. Cette démarche concertée contribue à doter le Mesnil Aubry d'une réelle stratégie de développement durable approuvée par l'ensemble des acteurs territoriaux.

PARTIE 1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le Mesnil Aubry, un village agricole de la Plaine de France



Sources : BD TOPO (IGN 2010) - BD ORTHO (IGN 2008) - IAURIF 2008

Légende



Approche hydrogéomorphologique



Le ru du Daubée au Mesnil Aubry

Paysages et ressources patrimoniales



Une importante emprise des espaces agricoles et d'infrastructures lourdes

Contraintes imposées à l'urbanisation



Le risque transport de matières dangereuses lié à la présence de la RD316 et de la RN104

Potentialités de développement pour les énergies renouvelables



La déchetterie de Veolia sur les communes du Plessis Gassot, du Mesnil Aubry, d'Ecouen et de Bouqueval

Analyse de l'état initial de l'environnement

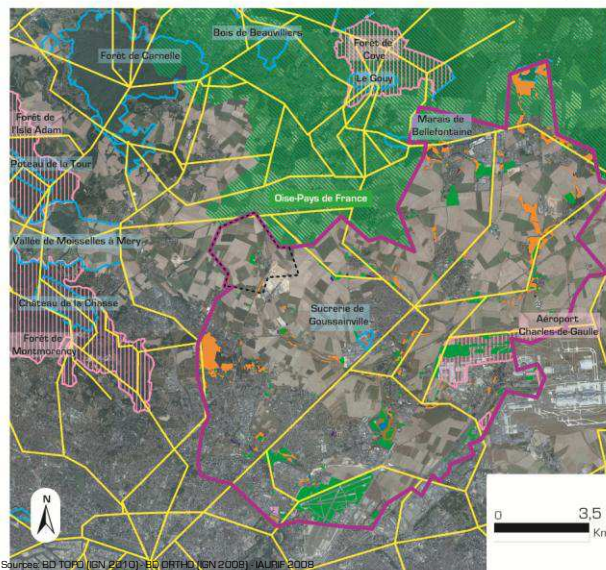
L'analyse de l'état initial a pour objet de favoriser la prise en compte et la caractérisation des principales composantes de l'environnement communal. En outre, elle doit également permettre d'inscrire ces dynamiques à une échelle environnementale plus globale mais particulièrement significative comme le bassin de vie ou le bassin versant. L'objectif est de réaliser un diagnostic de l'état de l'environnement à un instant donné, de son fonctionnement, de ses évolutions récentes et prévisibles, ainsi que des potentialités ou des contraintes qu'il offre vis-à-vis des dynamiques de développement territorial envisagées. Dans cette optique, cette approche dresse une forme de profil environnemental de la commune permettant d'articuler l'ensemble des problématiques existantes (les caractéristiques et les risques naturels, les ressources patrimoniales, les contraintes humaines imposées à l'urbanisation, ainsi que les potentialités de développement des énergies renouvelables).

La Plaine de France, un espace hétérogène dépourvu de structures urbaines hiérarchisées

Appartenant au Pays de France, la commune du Mesnil Aubry se localise au cœur d'un ensemble géographique relativement cohérent d'un point de vue topographique et géologique, la **Plaine de France**. Partagée entre communes rurales et urbaines, l'occupation du sol de cette grande unité paysagère du Nord de l'Île-de-France se caractérise par une juxtaposition des fonctions, le recul continu des zones agricoles, le développement d'espaces économiques stratégiques, ainsi qu'un maillage dense d'infrastructures lourdes.

CONTEXTE NATUREL ET BIODIVERSITE

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de première génération situées à proximité du Mesnil Aubry



Légende :

- Syndicat Intercommunal de Programmation et de Développement de l'Est du Val d'Oise (SIEVD)
- Le Mesnil Aubry
- Parc Naturel Régional (PNR)
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Principaux corridors écologiques
- Prairie
- Feuillus
- Résineux
- Forêt mixte
- Marais intérieurs
- Plan d'eau
- Site archéozoologique et archéobotanique (La Chapelle-Croix Verte)

Espèces recensées par l'INPN au Mesnil Aubry et dans le département du Val d'Oise

Règne animal			Règne végétal		
Espèces et infra-espèces	Le Mesnil Aubry	Val d'Oise	Espèces et infra-espèces	Le Mesnil Aubry	Val d'Oise
Poissons	-	37	Conifères	-	11
Batraciens	-	10	Dicotylédones	142	1 336
Oiseaux	-	197	Filicopsida	2	30
Céphalopodiformes	-	1	Lycopside	-	3
Gastéropodes	-	6	Monocotylédones	27	402
Insectes	3	99	Sphagnopsida	-	1
Malacostraca	-	3	Sphenopsida	1	6
Mammifères	-	53	Taxopsida	-	1
Reptiles	-	8			
TOTAL	3	414	TOTAL	172	1 790

Statistiques sur le statut biologique des espèces recensées par l'INPN

Statut biologique	Le Mesnil Aubry	Val d'Oise
Indigène	157	1 917
Localement éteinte	-	5
Introduite	16	259
dont envahissante	4	43
Cryptogène	1	9
Domestique	1	13
Accidentelle	-	1
TOTAL	175	2 204

Photos :

- 1 - Listère à feuilles ovales (*Listera ovata*), orchidacée terrestre européenne.
- 2 - Piéride du chou (*Pieris brassicae*), insecte lépidoptère.
- 3 - Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), plante herbacée vivace.
- 4 - Vergerette du Canada (*Coryza canadensis*), plante herbacée.
- 5 - Robinier faux-acacia (*Robinia pseudo-acacia*), arbre de la famille des fabacées.
- 6 - Solidage du Canada (*Solidago canadensis*), plante vivace à fleurs.

- Espèce protégée
- Espèce indigène
- Espèce envahissante



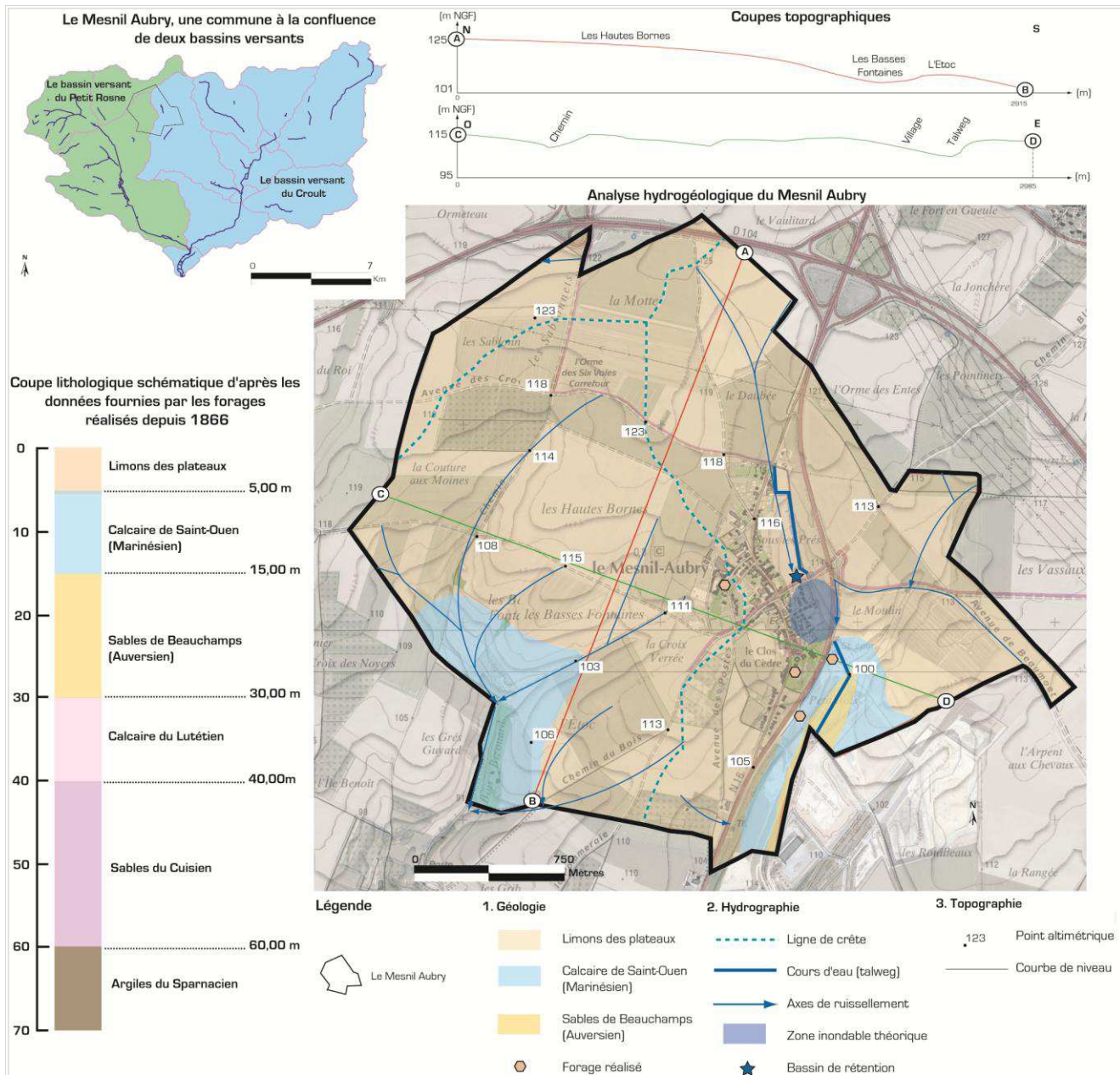
Des milieux naturels soumis à l'intensité de la production agricole et aux pressions urbaines

De part la situation géographique et la fonction de « grenier » occupée par l'est de la Plaine de France, les composantes naturelles communales sont historiquement marquées par une importante empreinte humaine, comme en témoigne le site archéo-botanique de la « Chapelle-Croix Verte ». La culture céréalière intensive puis l'émergence progressive de diverses influences urbaines ont contribué à faire du Mesnil Aubry un milieu semi-naturel relativement neutre en matière de biodiversité. L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ne recense aucun espace à protéger au Mesnil Aubry.

Une importante richesse écologique environnante

Alors que la commune du Mesnil Aubry ne comporte que quelques éléments naturels remarquables, sa position en lisière d'espaces à fort intérêt environnemental pourrait être davantage valorisée. La présence du PNR Oise-Pays de France en périphérie nord, couplée à l'existence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II sur les communes situées à l'ouest symbolisent d'importants atouts. Ce maillage pourrait permettre de dégager une forme de trame écologique forte sur laquelle il apparaît envisageable d'appuyer les orientations communales et intercommunales en matière de gestion des milieux naturels.

DES COMPOSANTES PHYSIQUES PROPRES A LA PLAINE DE FRANCE



Une topographie caractéristique de plaine

La topographie du Mesnil Aubry est essentiellement plane, l'altimétrie variant seulement de 103 m NGF à l'extrémité sud à 126 m NGF au nord de la commune. Cette faible déclivité nord-sud est caractéristique des paysages de la Plaine de France. Les courbes de niveau dessinent deux vallées peu prononcées qui confluent pour rejoindre la vallée Dame Jeanne sur la commune du Plessis-Gassot. La présence du site d'enfouissement des déchets au sud-est du territoire communal modifie quelque peu le paysage en créant un plateau artificiel s'élevant à près de 120 m NGF.

Des terrains sédimentaires

La vallée du Mesnil Aubry coupe la Plaine de France, révélant des terrains sédimentaires d'âge oligocène et éocène supérieur. En affleurements du nord au sud, des limons des plateaux, du calcaire de Saint-Ouen (Marinésien) et des sables de Beauchamp (Auversien) ont été recensés. En profondeur sous ces couches et d'après les forages existants (BRGM en 1996), on distingue du Lutétien, du Cuisien et du Sparnacien.

Une commune située en tête de bassin versant

Le Mesnil Aubry est à cheval sur le bassin versant du Croult à l'ouest (affluent de la Vieille Mer qui se jette dans la Seine), et sur le bassin versant du Petit Rosne à l'est (affluent du Croult). Cependant, la commune constituant le début d'une vallée sèche, il n'existe pas de réseau hydrographique permanent sur le territoire du Mesnil Aubry.

PRINCIPAUX RISQUES NATURELS

Arrêtés de catastrophe naturelle reconnus depuis 1982

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987
Inondations et coulées de boue	19/04/1988	20/04/1988	22/06/1988
Inondations et coulées de boue	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999



Une section nord-sud du talweg

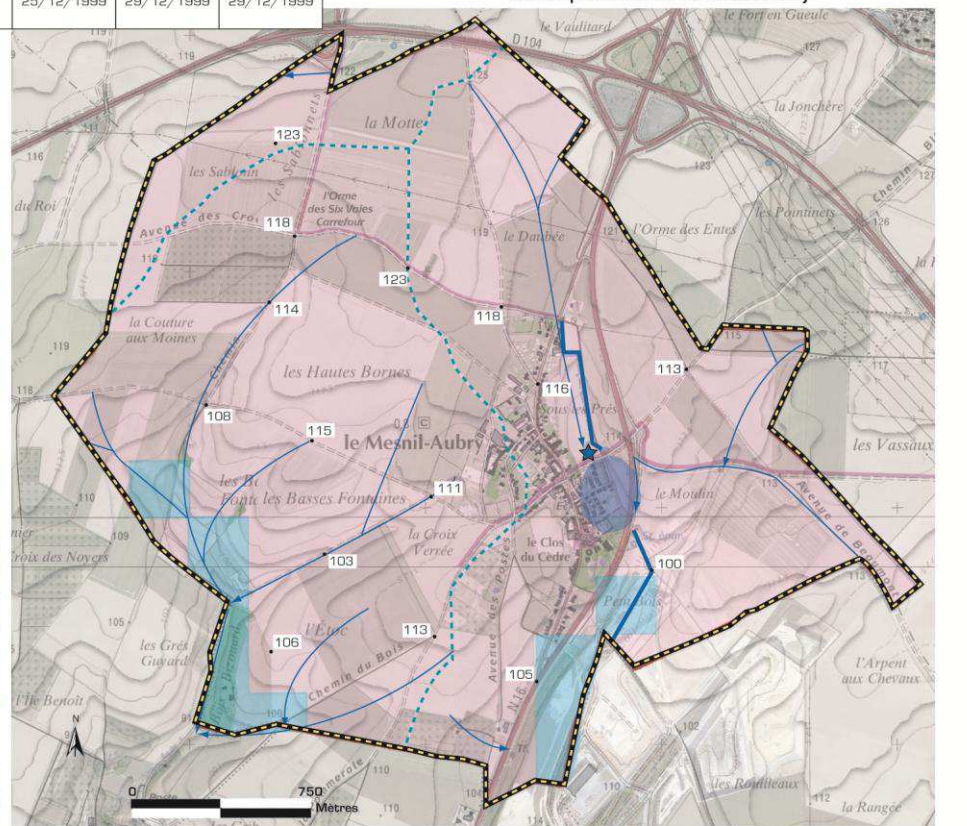


Aval du bassin de rétention et son déversoir



Une section ouest-est du talweg

Les risques naturels au Mesnil Aubry



Légende

1. Remontées de nappes phréatiques

- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

2. Retrait-gonflements des argiles

- Aléa faible

3. Hydrographie

- Ligne de crête
- Cours d'eau (talweg)
- Axes de ruissellement
- Zone inondable théorique
- Bassin de rétention

4. Topographie

- 123 Point altimétrique
- Courbe de niveau

Deux talwegs à l'est de la partie urbanisée

Le premier talweg, au nord, forme un fossé (1m à 1,50 m de profondeur et environ 2,50m de large) entre un chemin de terre à l'est et un champ de colza à l'ouest. En amont, le fossé est dessiné du nord au sud (tronçon enterré) puis d'ouest en est avant de se diriger à nouveau vers le sud. L'aval du champ de colza constitue un bassin de rétention, doté d'un déversoir au sud. Le second talweg est situé au sud du précédent et à l'est de la route nationale (N104). Il passe au niveau de l'ancienne station d'épuration.

Une zone inondable théorique concentrée sur la partie basse du village

Malgré la création d'un axe d'écoulement permanent et artificiel dans la vallée pour favoriser une meilleure évacuation des eaux pluviales, la N104, construite en remblai, gêne l'écoulement naturel des talwegs, ce qui, en cas d'épisodes pluviométriques denses et répétés, pourrait provoquer des inondations sur la partie basse du village.

L'impact de l'aléa ruissellement

Le SIAH (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne) met en œuvre le dispositif de lutte contre les inondations par ruissellement. La commune a aménagé un bassin de retenue de 3 000 au lieu-dit « Sous les Prés ». D'après les arrêtés de catastrophe naturelle, les inondations se sont concentrées au niveau des rues du Bel Air et du Moulin, ainsi qu'à l'avenue des Platanes.

INSCRIPTION PAYSAGERE D'ENSEMBLE



Une Plaine périurbaine encombrée

Le territoire du Mesnil Aubry s'inscrit en plein cœur de la Plaine de France. Véritable chambre agricole accolée à l'agglomération parisienne, cette pièce de paysage est encadrée par des sous unités paysagères naturelles ou construites qui viennent rompre avec une composition agricole de plateau. Au nord et à l'ouest de la Plaine de France, se situent des limites naturelles constituées de massifs boisés. Ces ensembles viennent fortement contraster avec un paysage lumineux dessinant ainsi une discontinuité franche qui capte l'attention. Au sud et à l'est de la plaine, les lisières urbaines des villes construites le long de la D317 (Goussainville, Fosses,...), bien que disjointes, construisent une forme de séparation. Au sud, un conglomérat urbain formant un linéaire bâti allant de Moisselles à Gonesse s'avère être la limite de l'agglomération parisienne. Ces limites urbaines, en opposition avec le caractère rural de la plaine, viennent marquer un front bâti rigide qui, devant l'absence de transition, impose sa verticalité sur l'horizontalité de la plaine.

Un paysage soumis à de fortes pressions

Hébergeant de nombreuses infrastructures aux usages variés, la Plaine de France a vu peu à peu son paysage s'assujettir aux besoins de l'agglomération parisienne. Ainsi, elle a vu émerger de nombreuses zones d'activités constituant aujourd'hui des emprises denses qui innervent et impactent brutalement l'ensemble de cette entité paysagère (entrepôts, plateformes logistiques,...). La francilienne (N104), rocade périurbaine, sillonne la plaine d'est en ouest. Bien qu'elle ait cherché à s'intégrer au mieux en optant pour un profil en creux, elle opère une véritable césure tant visuelle que physique. Les lignes à haute tension traversant la plaine du nord au sud s'interposent également dans le paysage, constituant un véritable obstacle visuel qui marque inmanquablement les perceptions.

UN PLATEAU A DOMINANTE AGRICOLE



La plaine de France depuis les hauteurs d'Ecouen



Paysage ouvert d'openfield



La façade urbaine d'Ecouen vue depuis la plaine de France illustre bien le manque de transition entre les zones naturelles et les zones urbanisées



Les buttes repères de Mareil en France et de Chatenay en France

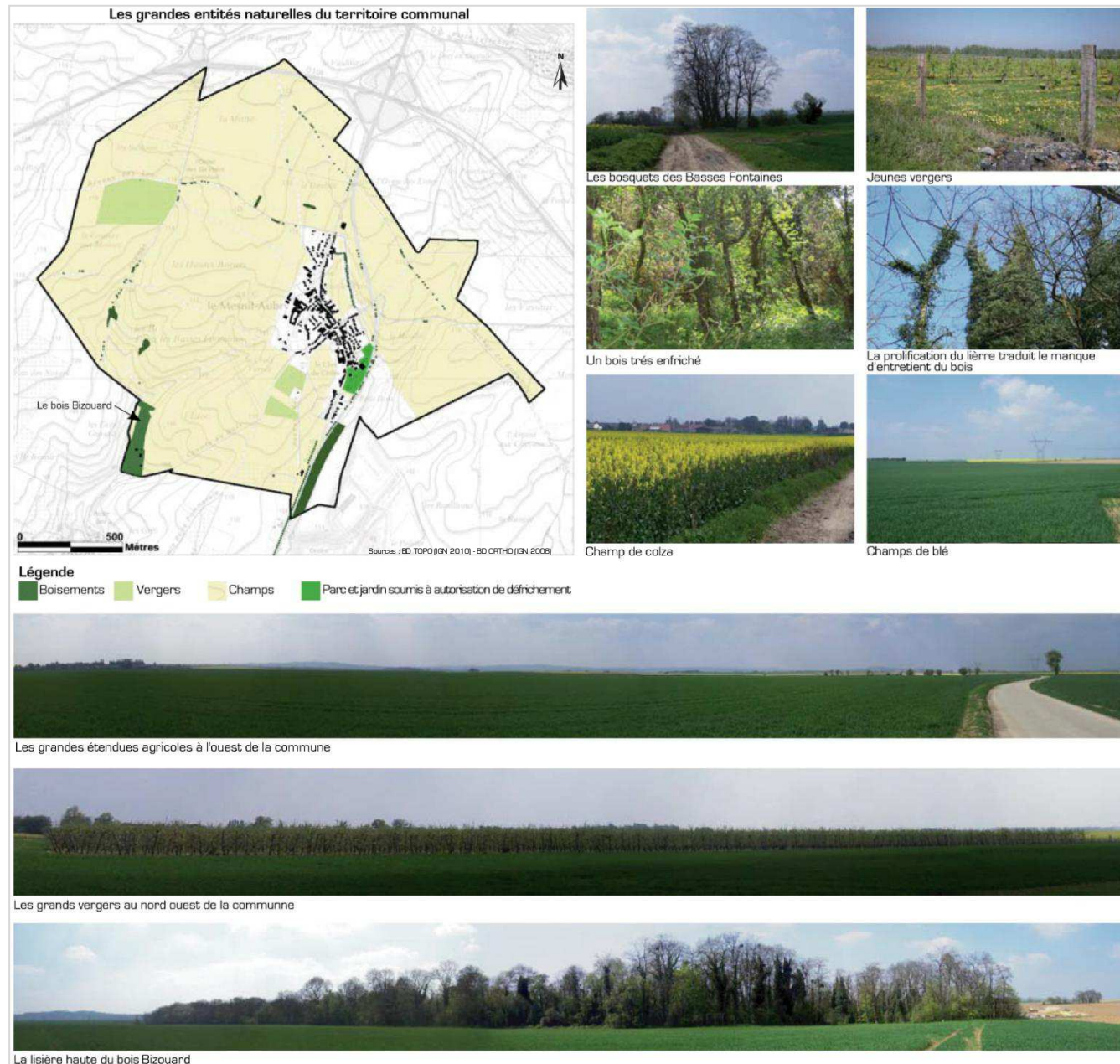
Un marqueur d'horizontalité

Malgré l'appellation de plaine qui lui a été attribuée, la Plaine de France, surface à la planimétrie très homogène et étalée, surplombant les vallées de l'Ysieux, de l'Oise, du Croult et du Petit Rosne, évoque une structure de plateau. Ce paysage de plateau est parsemé de multiples vallons secs. Affluents éphémères des cours d'eau endémiques comme le Croult ou le Petit Rosne, ces vallons ou talwegs jouent un rôle prépondérant. Véritables marqueurs de la structure topographique, ils sont une des composantes majeures de la charpente naturelle de cette unité paysagère. Cependant, ces talwegs encaissés n'entretiennent que peu de relation directe avec la plaine. Seules quelques bandes boisées lovées dans les pentes présentant une trop forte déclivité permettent de lire la présence de ces vallons. Dans ce contexte marqué par une grande horizontalité, deux éléments singuliers se distinguent : les buttes de Mareil en France et de Chatenay en France. Surplombant l'ensemble d'environ 50 mètres, elles agissent comme de véritables *Landmarks* au sein de la plaine.

Une « poche verte » en lisière d'agglomération

Première ouverture paysagère donnant à voir une vaste étendue naturelle, c'est l'une des unités qui marque les limites de l'épanchement urbain de Paris. L'horizontalité prégnante de ce plateau agricole vient renforcer une sensation d'immensité contrastant avec les paysages urbains avoisinants. L'ouverture de ces paysages en openfield induit une forte relation au ciel, ce qui laisse ainsi apparaître des vues lointaines indissociables des *à-priori* cognitifs d'un plateau céréalier. Véritables prémices des paysages du Vexin, la plaine de France joue un rôle majeur dans la structure paysagère du bassin parisien.

LES GRANDES ENTITES NATURELLES COMMUNALES



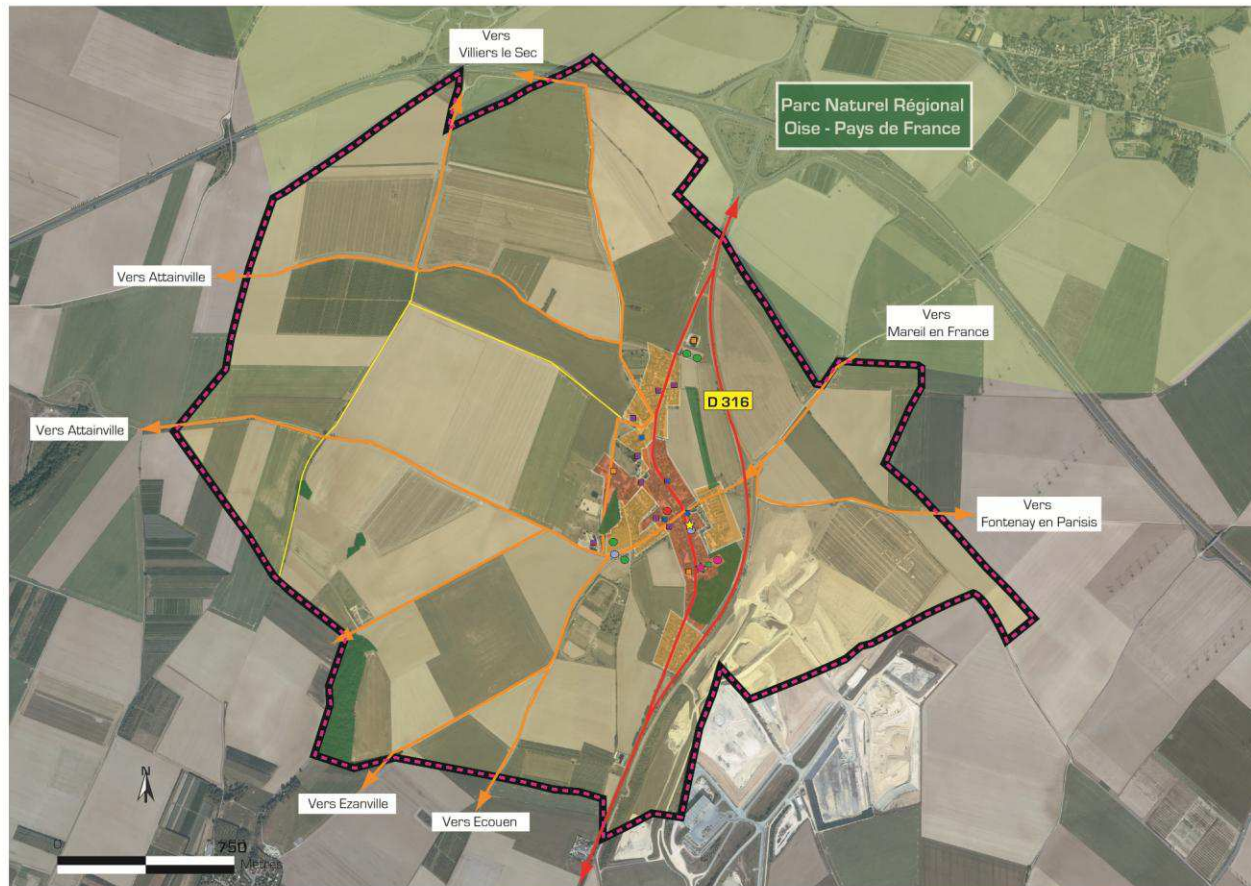
Une coexistence entre entités complexe

La grande majorité du territoire communal est dédiée à l'agriculture. Cette affectation quasi systématique du territoire s'explique par la grande qualité des terres, connues pour être parmi les plus riches d'Europe pour leurs rendements céréaliers. Le Mesnil Aubry est également clairsemé de motifs arborés variés. Issus d'anciens modes de gestion, reliquats du découpage parcellaire ou tout simplement spontanés, ces bosquets animent le paysage agricole de la commune en proposant des touches verticales dissonantes au milieu de la platitude des champs. Au sein de ce paysage essentiellement agricole, ces bosquets jouent un rôle pour la préservation de la biodiversité. Ils doivent généralement leur existence à l'incapacité d'achat ou d'utilisation des parcelles qu'ils occupent. On en recense également ayant poussé dans les petits fossés le long des chemins de desserte agricole. De forme plus longiligne, ils épousent épisodiquement le tracé des chemins agricoles, soulignant ainsi leur présence dans le paysage. Témoins d'anciens modes de gestion inadaptés aux techniques agricoles modernes, on retrouve par endroit à la jonction de champs, d'anciennes haies champêtres à l'abandon.

Le secteur du bois Bizouard

A flanc de vallon, c'est une longue lanière boisée implantée à mi-pente qui forme le bois Bizouard. D'une superficie d'environ 30 ha, c'est le plus grand espace boisé de la commune. Cependant, cette entité apparaît comme un espace largement délaissé et peu entretenu. Les arbres sont pour la plupart envahis de lierre et le sous-bois est particulièrement enfriché. On y retrouve malgré tout quelques traces d'usage telles que des sentiers spontanés et des marques de feu de camp qui laissent transparaître une volonté d'appropriation de cet espace.

L'INSCRIPTION AU SITE PLAINE DE FRANCE



Légende

1. Occupation du sol communale

- Espace urbanisé ancien
- Extension du tissu urbain ancien
- Espace à vocation agricole
- Espace naturel et forestier

2. Prescriptions ou éléments patrimoniaux remarquables

- Site inscrit Plaine de France
- Monument historique classé (Eglise)
- Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

3. Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (P.D.I.P.R.)

- Chemin rural inscrit au P.D.I.P.R.
- Chemin rural non inscrit au P.D.I.P.R.
- Principal axe de circulation intracommunale

4. Activités économiques

- Commerce et service ouvert sur l'espace public
- Bâtiment dédié à l'activité agricole
- Emprise tertiaire

5. Equipements communaux

- Mairie
- Ecole élémentaire
- Cimetière
- Equipement sportif
- Equipement culturel
- Gîte de France

Une commune comprise intégralement au périmètre du site inscrit Plaine de France

Les sites inscrits sont basés sur les lois du 21 avril 1906 et du 2 mai 1930, ainsi que sur les articles L. 341-1 à L.341-22 ; R. 341-1 à R.341-31 du Code de l'environnement. Ces entités qualitatives font l'objet d'une surveillance attentive par l'administration, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P). L'A.B.F est amené à émettre un avis simple au moins quatre mois avant le commencement des travaux qui relèvent d'un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). Pouvant être accompagné de l'inspecteur des sites de la DIREN, l'A.B.F émet en revanche un avis conforme sur les permis de démolir afin d'éviter la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. En fonction des enjeux diagnostiqués par une étude paysagère, les sites inscrits peuvent éventuellement accepter des aménagements et une évolution de l'urbanisation, sous réserve de vérifications des impacts, et de la mise en place de dispositions d'encadrement appropriées.

Un maillage dense de sentiers de randonnée

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (P.D.I.P.R) a pour principale vocation la préservation des chemins ruraux et la mise en valeur des marqueurs patrimoniaux. L'existence du site inscrit de la Plaine de France associée aux percées visuelles vers le château d'Ecoeu voisin et à la densité des chemins ruraux mesnilois, confère au territoire communal une relative attractivité en matière d'activités pédestres. A cet égard, ces atouts pourraient être valorisés et s'inscrire dans une démarche de promotion touristique cohérente.

LA PRESENCE D'UN EDIFICE CLASSE AUX MONUMENTS HISTORIQUES



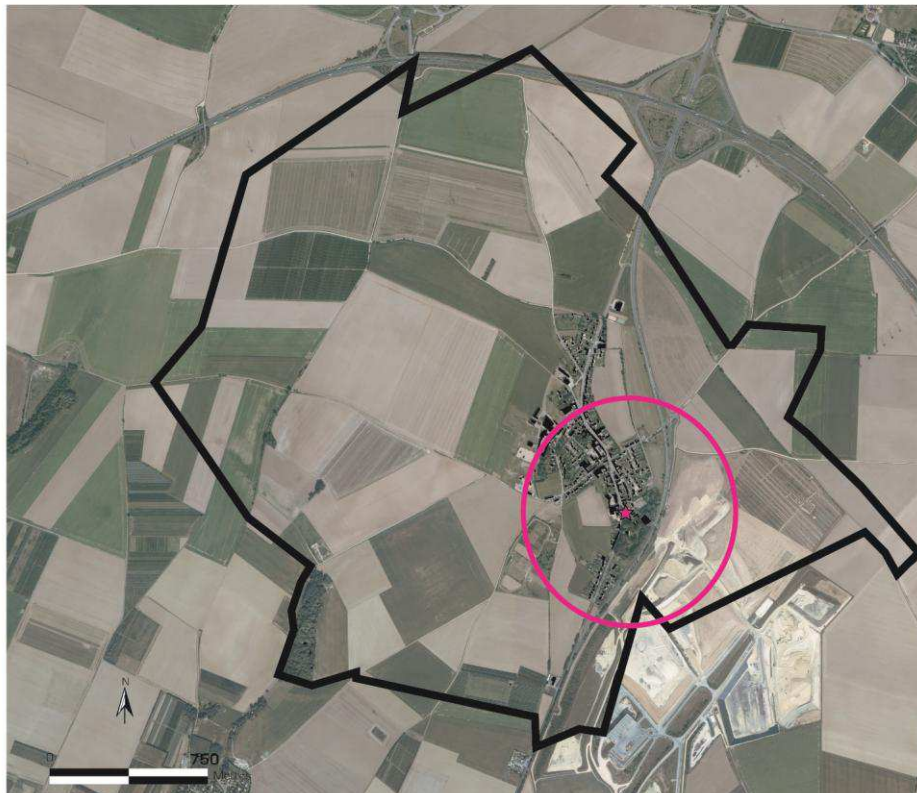
L'Eglise de la Nativité-de-la-Vierge du Mesnil Aubry, un édifice classé au Monument Historique depuis 1840



Un site patrimonial faiblement délimité de l'espace public



Un patrimoine architectural à valoriser par un traitement paysager de l'ensemble du périmètre de protection des Monuments Historiques



Un élément paysager remarquable et visible de la D316 et de la RN104

Légende

★ Monument historique classé

○ Servitudes de protection des Monuments Historiques classés

L'Eglise de la Nativité de la Vierge, un édifice classé aux Monuments Historiques

La commune doit la reconstruction de l'église du bourg du Mesnil Aubry, consacrée à la Nativité de la Vierge, au Connétable de France Anne de Montmorency. Deux campagnes de travaux ont été effectuées en 1531 et entre 1554 et 1582. Cet édifice domine le village de son imposant clocher et se distingue par ses dimensions (40m de long et 20m de large). Caractéristique de la première et de la seconde Renaissance, l'église comporte notamment des voûtes à liernes et tiercerons, des clefs pendantes ornementées, ainsi qu'un ensemble de vitraux de qualité. Elle a été classée au titre des Monuments Historiques en 1840.

L'obligation d'obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

Considérant qu'un monument, c'est aussi l'impression que procurent ses abords, la législation impose vigilance et contrainte à l'égard des modifications dans le champ de visibilité des monuments historiques. Le Code du Patrimoine oblige à obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute modification des lieux dans un périmètre de 500 mètres. Dans une logique de valorisation et de préservation de ce site, qui pourrait constituer un important potentiel en matière de développement touristique, il semble nécessaire d'optimiser les fonctions et l'articulation des espaces publics limitrophes.

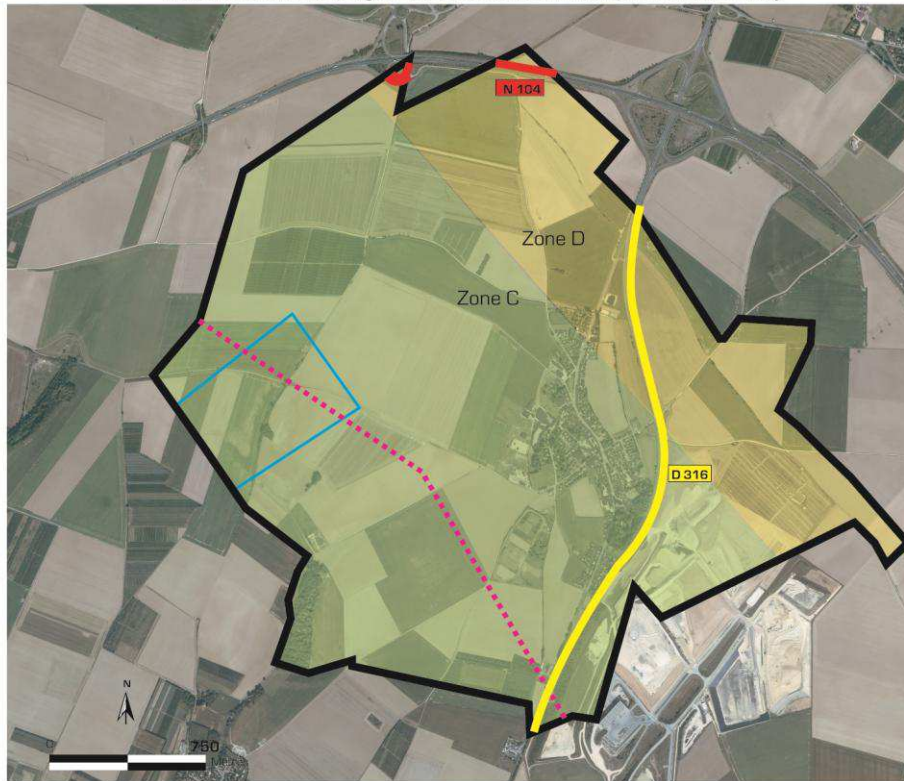
UN RISQUE D'EXPOSITION AU BRUIT MODERE

Plan d'Exposition au Bruit de
l'Aérodrome Roissy-Charles de
Gaulle approuvé le 03/04/2007

- Lden 50 (Limite de zone D)
- Lden 56 (Limite de zone C)
- Lden 65 (Limite de zone B)
- Lden 70 (Limite de zone A)
- PRU Garges-les-Gonesse
- PRU Gonesse
- PRU Sarcelles
- PRU Tremblay-en-France
- PRU Villiers-le-Bel



Nuisances sonores, zonage PEB et servitudes aéronautiques au Mesnil Aubry



Légende

- Zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Roissy-Charles de Gaulle
- Zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Roissy-Charles de Gaulle
- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'Aérodrome du Bourget
- Infrastructure de transport routière de Catégorie 1
- Infrastructure de transport routière de Catégorie 3
- Projet d'infrastructure de transport routière de catégorie 2

La cartographie stratégique du bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Consultable sur le site internet de la DDT du Val d'Oise [rubrique : *environnement, risques naturels et technologiques*] et conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE, des cartes de bruit stratégiques liées aux très grandes infrastructures routières et ferroviaires au Mesnil-Aubry ont été établies par le préfet du Val d'Oise le 3 septembre 2008. Elles apportent des informations concernant les secteurs et les zones exposés, ainsi que sur le nombre estimatif de personnes vivant dans les bâtiments d'habitation et sur le nombre d'établissements sensibles affectés par des nuisances sonores liées aux transports terrestres. Arrêté par le Préfet du Val d'Oise le 3 octobre 2012, un PPBE vise à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores des zones de bruit critique autour des routes départementales.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral du 15 avril 2003

Consultable sur le site internet de la DDT du Val d'Oise et concernant notamment la route nationale 104 et la route départementale 316, cet arrêté délimite des secteurs aux abords de ces deux infrastructures de transports terrestres, à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis à des conditions spécifiques d'isolation acoustique.

La zone C du PEB de l'aéroport Paris-CDG

Opposable aux tiers et annexé au présent PLU, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle est un document réglementaire visant à éviter que de nouvelles populations ne soient davantage exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de la plate-forme multimodale internationale, et plus particulièrement au trafic aérien. La quasi-totalité du territoire mesnilois intègre la zone C du PEB.

L'EXISTENCE DU RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

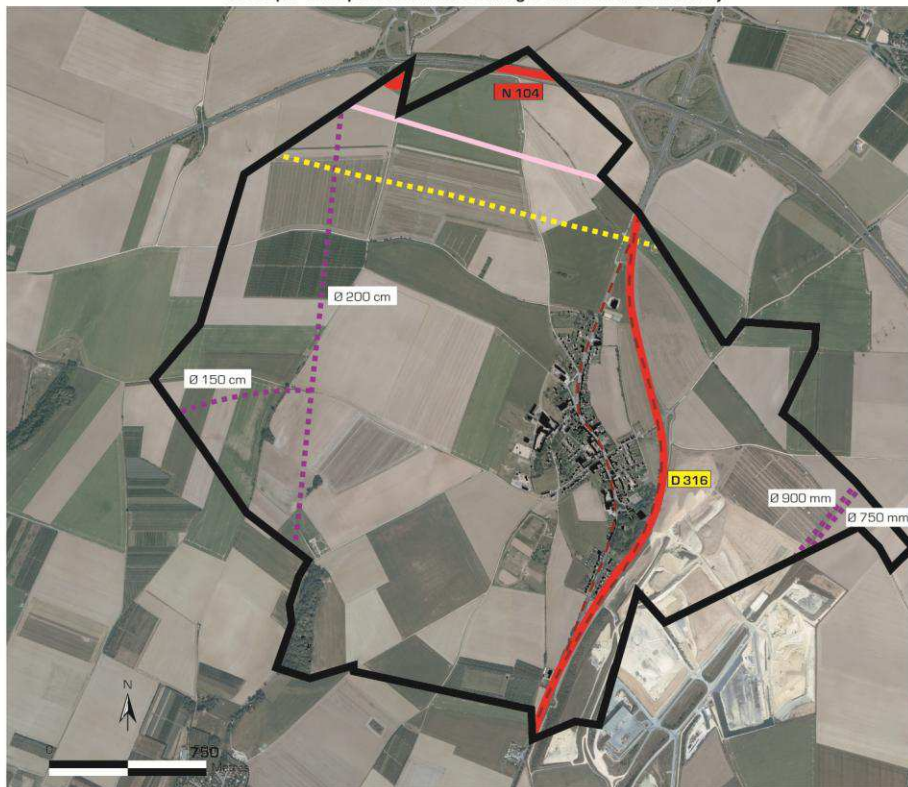


La D316 et la N104, deux axes empruntés par des véhicules susceptibles de transporter des marchandises dangereuses

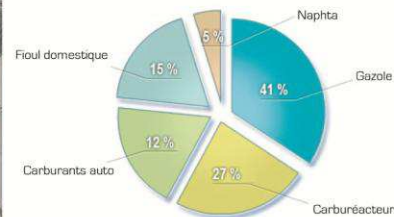


Le Mesnil Aubry est traversé par un oléoduc et des gazoducs souterrains

Le risque transport de matières dangereuses au Mesnil Aubry



Répartition par produit du trafic via l'oléoduc Le Havre/Paris en 2010



- Légende**
- Oléoduc
 - Gazoduc
 - Ligne électrique aérienne
 - Ligne téléphonique
 - Route nationale et départementale

Des servitudes liées à l'existence de canalisations souterraines

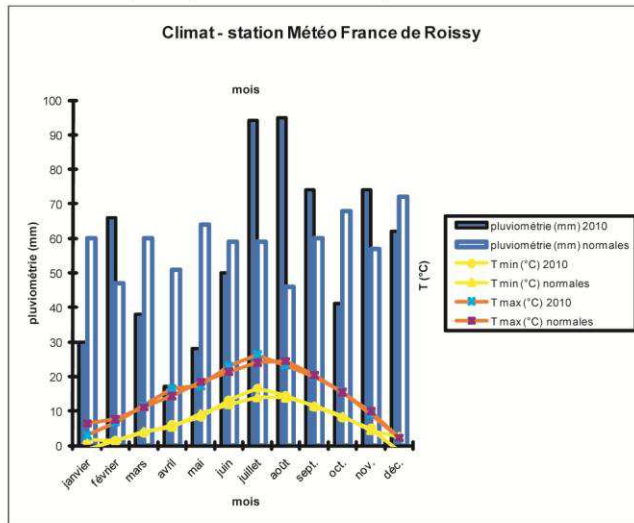
Depuis 1953, la société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL) a développé son propre réseau maillé de pipelines sur le territoire national, et notamment la liaison Le Havre/Paris (LHP). Celle-ci représente actuellement près de 1 370 km de canalisations en acier enterrées à des profondeurs variables. Considérés comme le moyen de transport d'hydrocarbures le plus écologique et le plus économique, les pipelines restent cependant vulnérables aux agressions extérieures pouvant être occasionnées durant des travaux, notamment de terrassements et de creusements. Situé sur le tronçon Vigny/Roissy/Mitry-Mory, la commune du Mesnil Aubry est traversée par un oléoduc d'un diamètre de 55 cm. La commune est également traversée par quatre gazoducs sous-terrain et une ligne à très haute tension.

Le passage de la N104 et de la D316

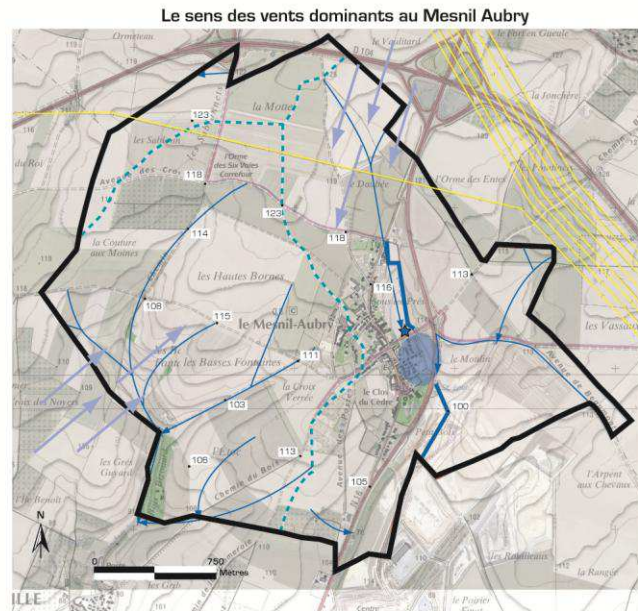
Par définition, une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques, peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Destinées principalement à des usages industriels, ces marchandises peuvent être transportées par route sous forme liquide ou solide. Les principales conséquences engendrées par un accident routier lors du transport de marchandises dangereuses sont un incendie, un dégagement de nuage toxique, une explosion, ainsi qu'une pollution du sol et/ou des eaux. Compte tenu de la proximité de la N104 et de la D316, régulièrement empruntées par des véhicules susceptibles de concentrer ce type de matière, ce risque, bien que très faible, doit être intégré à la réflexion communale.

POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Diagramme des précipitations et des températures moyennes mensuelles pour la période 1974-1989 et pour l'année 2010



Le Mesnil Aubry est traversé par une ligne électrique à très haute tension



Qualité de l'air - Mesures 2003 et 2008 des polluants atmosphériques pris en compte dans le calcul de l'indice ATMO d'AirParif

Année	Indice maximum	Responsabilité			Polluant dominant			Indice inférieur ou égal à 4	Indice inférieur ou égal à 5	Indice inférieur ou égal à 6	Indice supérieur ou égal à 8
		NO2	O3	PM10	Année	Été	Hiver				
2003	9	19,5 %	82,5 %	20,5 %	03	03	03	66,6 %	33,4 %	16,2 %	3,3 %
2008	7	12 %	81,4 %	32,2 %	03	03	PM10	83,1 %	16,9 %	4,6 %	0 %

Un climat tempéré avec plus de 100 jours de pluie par an

La commune du Mesnil Aubry fait partie d'une région au climat tempéré, intermédiaire entre influences océanique et semi-continentale. Les températures moyennes varient donc de 0,9°C en février à 19°C en juillet, avec des extrêmes allant jusqu'à -17,8°C en 1985 et 35,7°C en 1976. La pluviométrie est régulièrement répartie sur l'année [40 à 70 mm de précipitations par mois], avec une moyenne annuelle de plus de 600 mm.

Des vents de près de 60km/h plus de 50 jours par an

Les vents dominants sont de secteur sud-ouest (pour les plus importants) et nord-nord est. Des vents d'une vitesse supérieure à 16 m/s (soit à 58 km/h) soufflent plus de 50 jours par an, et atteignent exceptionnellement [1 à 4 jours par an] des vitesses supérieures à 28 m/s (soit 100 km/h).

La nécessité de préserver la qualité de l'air

Depuis 2003, AirParif calcule l'indice ATMO de façon cartographiée. Des statistiques sur cet indice sont ainsi disponibles pour 1 300 communes d'Ile-de-France. ATMO est un indice quotidien global, résultat de quatre sous-indices correspondants aux polluants : le dioxyde d'azote (NO2), l'ozone (O3), PM10 (particules), SO2 (négligeable dans la région). ATMO varie entre 1 (très bon) et 10 (très mauvais). Le tableau ci-contre résume les résultats pour le Mesnil Aubry en 2003 et 2008 (dernier bilan disponible).

Réduire les consommations d'énergie

Dans l'optique d'engager un développement urbain durable en réduisant notamment la consommation d'énergie communale, le PLU doit également s'intéresser à favoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelable, à développer des modes de transports alternatifs et à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

UN SITE DE VALORISATION DU BIOGAZ SUR LA COMMUNE



Exploitation d'une carrière



Préparation d'une alvéole de biodégradation des déchets



Déchets compactés et enfouis pour favoriser la décomposition et la production de biogaz



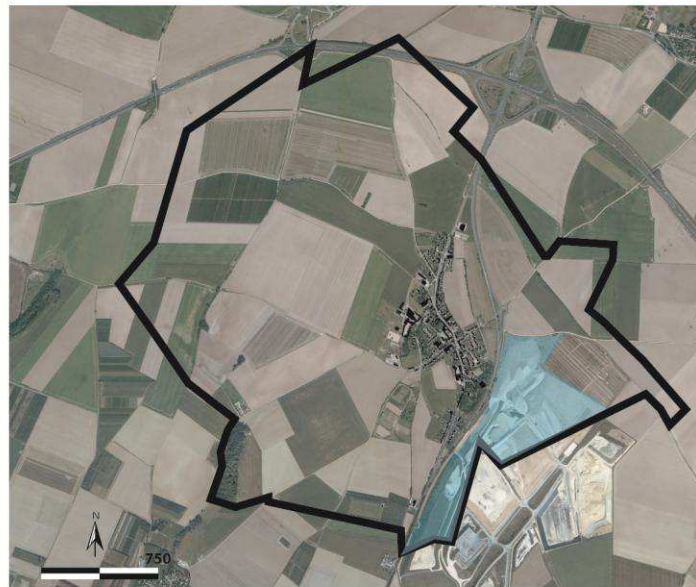
Valorisation paysagère des sites d'enfouissement et captation du biogaz pour la production d'électricité



Unité de production d'électricité à partir du biogaz



Un site économique régional



Légende

Emprise du site Véolia sur la commune du Mesnil Aubry



Le traitement annuel de près de 800 000 tonnes de déchets

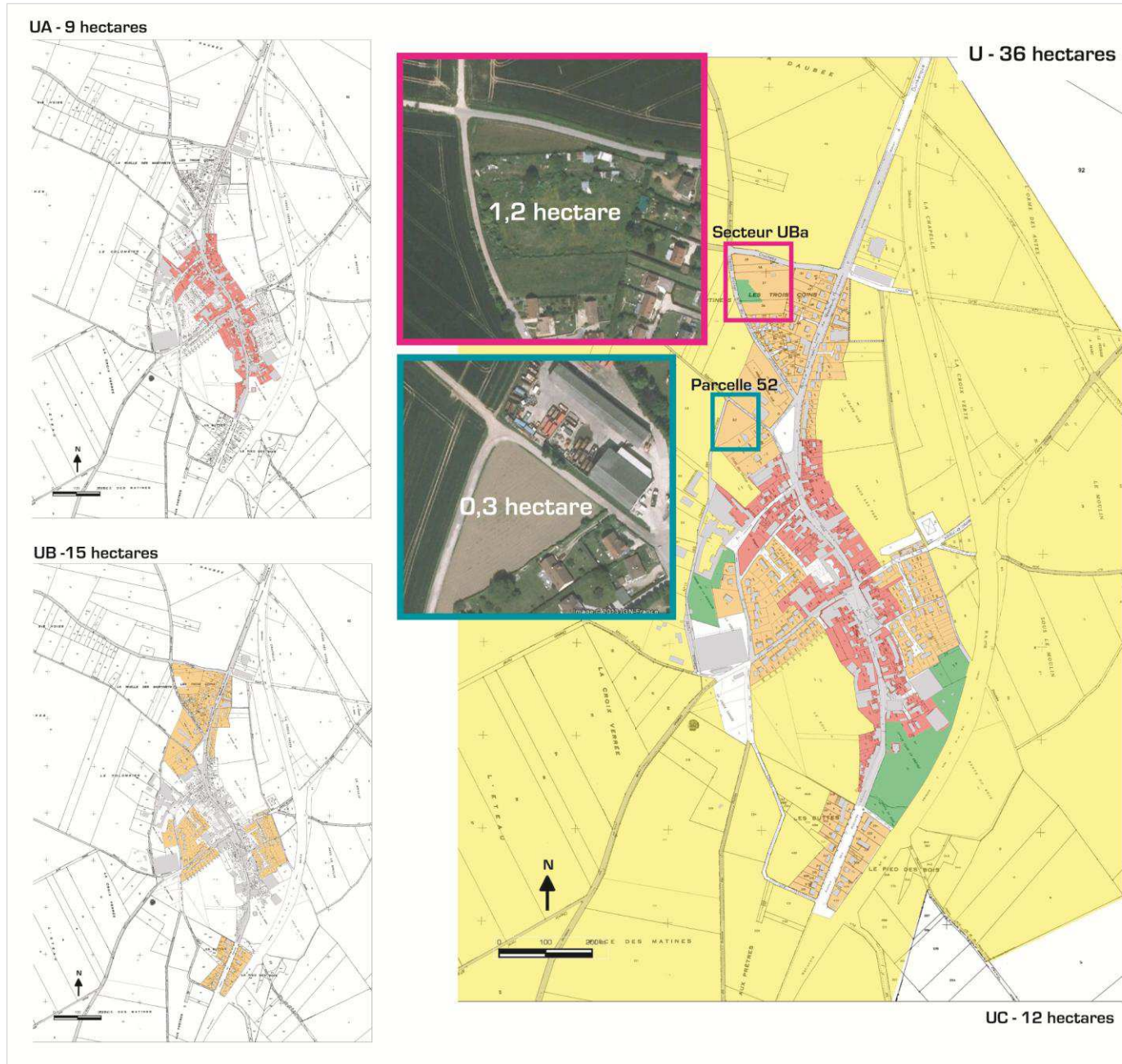
Un exemple international de valorisation des déchets

Anciennement exploitée par la Routière de l'Est Parisien (REP), qui fut progressivement rachetée par Veolia entre 1982 et 1990, la carrière située sur les communes du Plessis Gassot et du Mesnil Aubry accueille depuis une dizaine d'années une unité de production d'énergie électrique par combustion de biogaz conduite par Veolia Environnement. Ce site d'environ 200 ha permet annuellement l'enfouissement de 700 000 tonnes de déchets ménagers, soit la production estimée de près de 2 millions de personnes. Une quantité annuelle en diminution régulière depuis la généralisation du tri sélectif au cours des années 2 000.

Des procédés innovants

Permettant le comblement progressif de l'ancienne carrière, les déchets sont stockés dans des alvéoles de 5 000m² recouvertes d'argile et de terre végétale. La méthanisation des déchets débute six mois après leur enfouissement. Le biogaz issu de la décomposition anaérobie des matières organiques est principalement constitué de méthane (50%), de gaz carbonique (35%) et d'azote (15%). Utilisé comme combustible dans des chaudières à vapeur, le biogaz permet de produire 85 millions de kWh par an, soit les besoins en électricité de plus de 30 000 personnes. La remise en culture des parcelles utilisées est engagée en moyenne 5 années après la fermeture d'une alvéole. L'arrêt d'exploitation du site est prévu pour le 31/12/2027. Les terrains devront alors être revendus à des exploitants agricoles.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES



Un plan de zonage sans zone à urbaniser (AU)

Ressource naturelle considérée comme peu renouvelable, le sol est directement affecté par les activités humaines. Habitat d'écosystèmes, surface de culture ou support de construction, le sol est avant tout un des éléments majeurs du cycle de l'eau. Les enjeux liés à la conservation des sols imposent de rendre le plus possible inconstructible les zones agricoles [A], ainsi que les zones naturelles et forestières [N]. Afin de conserver la teneur en matières organiques et la richesse biologique des sols, la commune estime qu'il n'est pas nécessaire d'identifier de nouveaux secteurs à urbaniser [AU] impliquant la création de voies d'accès et de réseaux. Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien, la zone UA occupe 9 hectares. Zone à vocation d'équipements collectifs intégrant notamment les voies publiques communales, la zone UC se répartit sur 12 hectares.

Un développement urbain modéré impactant très faiblement les surfaces agricoles utiles

En recherchant la plus grande compacité par rapport au tissu urbanisé existant et en tenant compte du PEB, la commune souhaite lutter efficacement contre l'étalement urbain. Correspondant à des parcelles d'ores et déjà accessibles depuis la voie publique et desservies par les réseaux usuels, les 1,5hectares d'espaces agricoles consommés ont pour particularité d'être faiblement exploitées et de se situer en continuité immédiate du tissu urbanisé existant. Devant notamment favoriser l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation et d'activités, la zone urbaine mixte de densification du tissu ancien (UB) représente 15 hectares.

PRESERVER LES MILIEUX NATURELS, LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



**Une zone naturelle limitée en raison
du développement de l'activité agricole
en Plaine de France**

N - 10 hectares



6,1 hectares



Sources : IGN, BO PARCELLAIRE, Images Rapier, 2010 - Mesnil Aubry, Zonage PLU, 2013

La préservation des éléments de la trame verte et bleue régionale

D'une superficie de 10 hectares, les zones naturelles et forestières (N) identifiées par le plan témoignent de la prédominance de l'activité agricole sur le territoire mesnilois. Dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la mise en œuvre d'une trame bleue et verte cohérente à l'échelle des bassins versants s'avère nécessaire à la conservation de la biodiversité régionale. Constituant le dernier motif paysager venant rompre l'horizontalité des grandes plaines céréalières communales, le bois Bizouard peut également être considéré comme l'unique espace de refuge pour les espèces animales environnantes. Compte tenu des pressions existantes en Plaine de France, il fait l'objet d'un classement particulier permettant de le conserver dans ses dimensions actuelles.

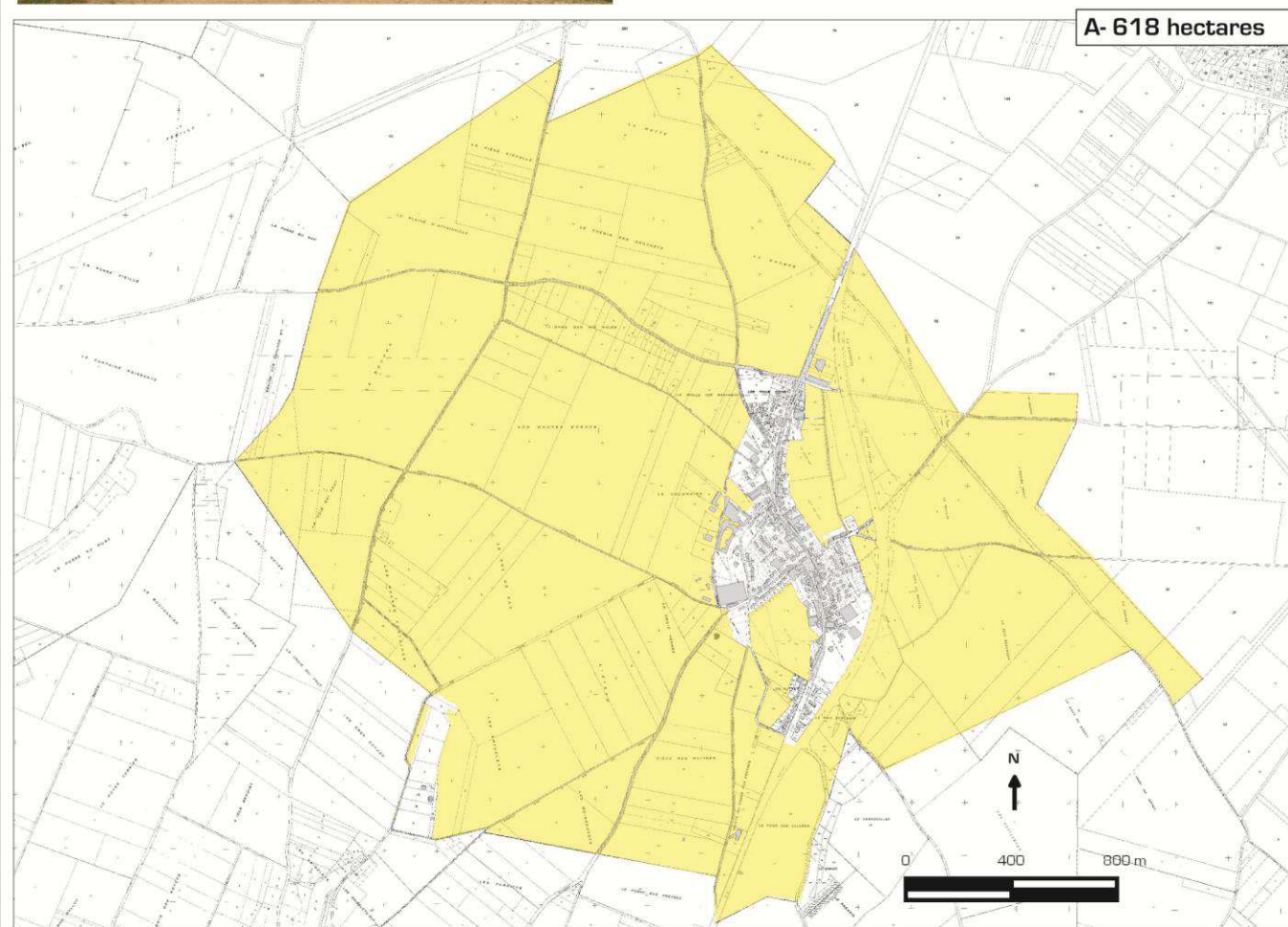
Vers le développement d'espaces de transition nécessaires à la conservation de la biodiversité locale

A l'échelle communale et bénéficiant d'une protection particulière au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les haies, les arbres isolés, les jardins et le ru du Daubée constituent les éléments de la trame verte et bleue à préserver. Afin de participer à la restauration des continuités écologiques et en tenant compte de l'implantation de l'activité agricole sur le territoire communal, le PLU contribue dans la mesure du possible à enrayer le déclin de la biodiversité régionale et à initier des projets favorisant la « nature en ville ».

VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES



Les espaces à vocation agricole, des ressources naturelles et patrimoniales à protéger



La préservation des terres à fort potentiel agronomique

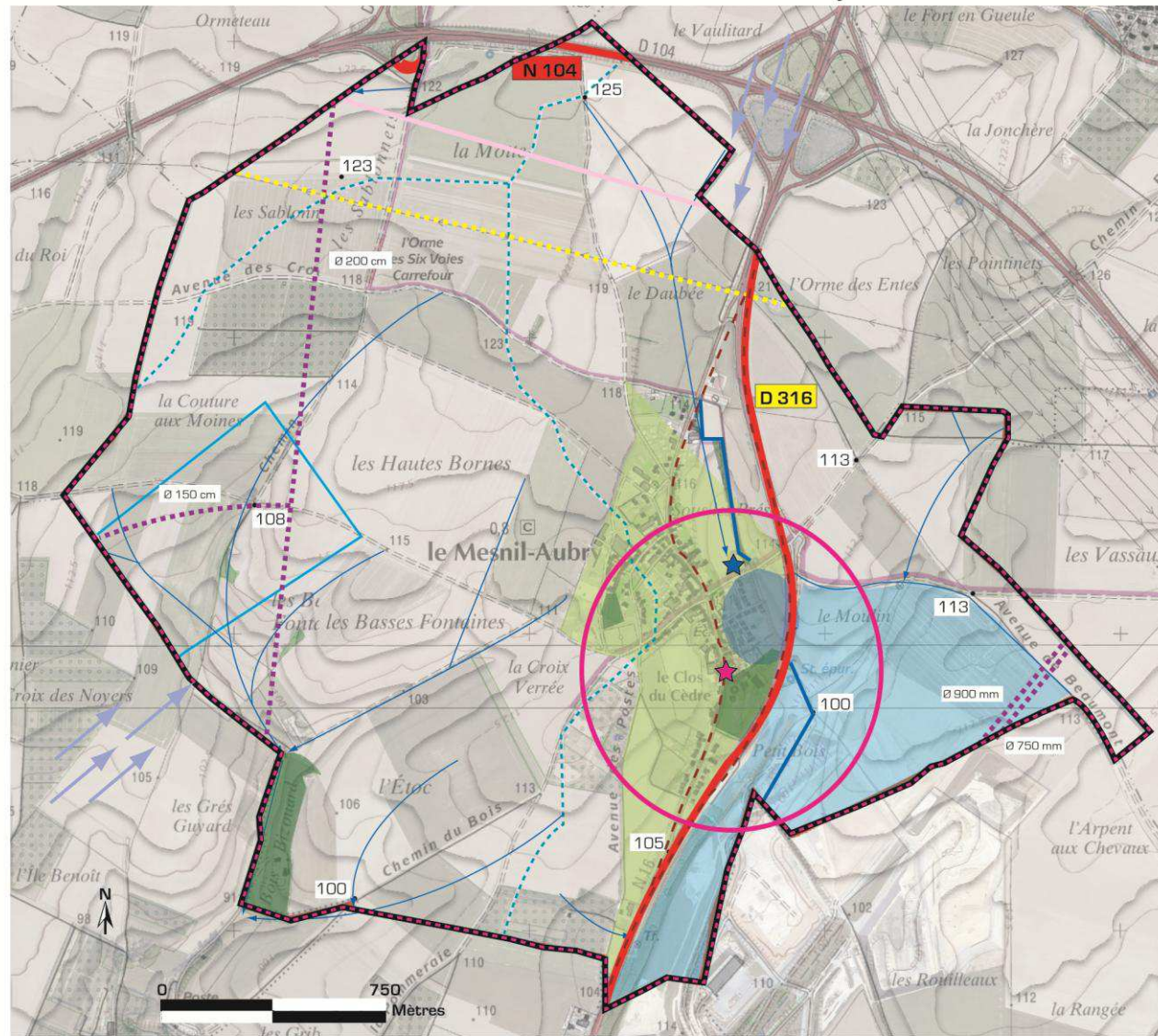
Occupant 618 hectares, la zone agricole [A] correspond aux terres cultivées, aux parcelles occupées par des exploitations, au site de traitement des déchets valorisables appartenant à VEOLIA Environnement (61 hectares) et aux servitudes de la RD 316 (11,3 hectares). Constituant l'outil de production majeur des exploitations locales, la préservation des terres agricoles et des activités qui y sont liées concourt à maintenir la qualité et les caractéristiques des paysages de la Plaine de France. Dans une logique de pérennisation, mais également de valorisation du bâti patrimonial agricole, le PLU permet aux exploitants de la commune un développement en continuité immédiate des constructions existantes, mais également le changement de destination des bâtiments inutilisés.

L'amélioration de la qualité de l'eau

La gestion équilibrée des ressources naturelles communales doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement et de réseaux mis à jour le 1^{er} juillet 2010 par VEOLIA et permettant de localiser les zones de collecte, d'évacuation des eaux pluviales et usées et le traitement des eaux usées domestiques.

CARTE DE SYNTHÈSE

Etat initial de l'environnement du Mesnil Aubry



Légende

1. Topographie et hydrographie

- 123 Point altimétrique
- Courbe de niveau
- Ligne de crête
- Cours d'eau (talweg)
- Axes de ruissellement
- Zone inondable théorique
- ★ Bassin de rétention

2. Paysages et ressources patrimoniales

- Site inscrit Plaine de France
- ★ Monument historique classé (Eglise)
- Servitudes de protection des Monuments Historiques classés
- Entités naturelles remarquables

3. Contraintes imposées à l'urbanisation

- Zone C du PEB de l'Aérodrome Roissy-Charles de Gaulle impactant la trame urbanisée
- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'Aérodrome du Bourget
- Cléoduc
- Gazoduc
- Ligne électrique aérienne à haute tension
- Ligne téléphonique
- Route nationale et départementale

4. Potentialités de développement des énergies renouvelables

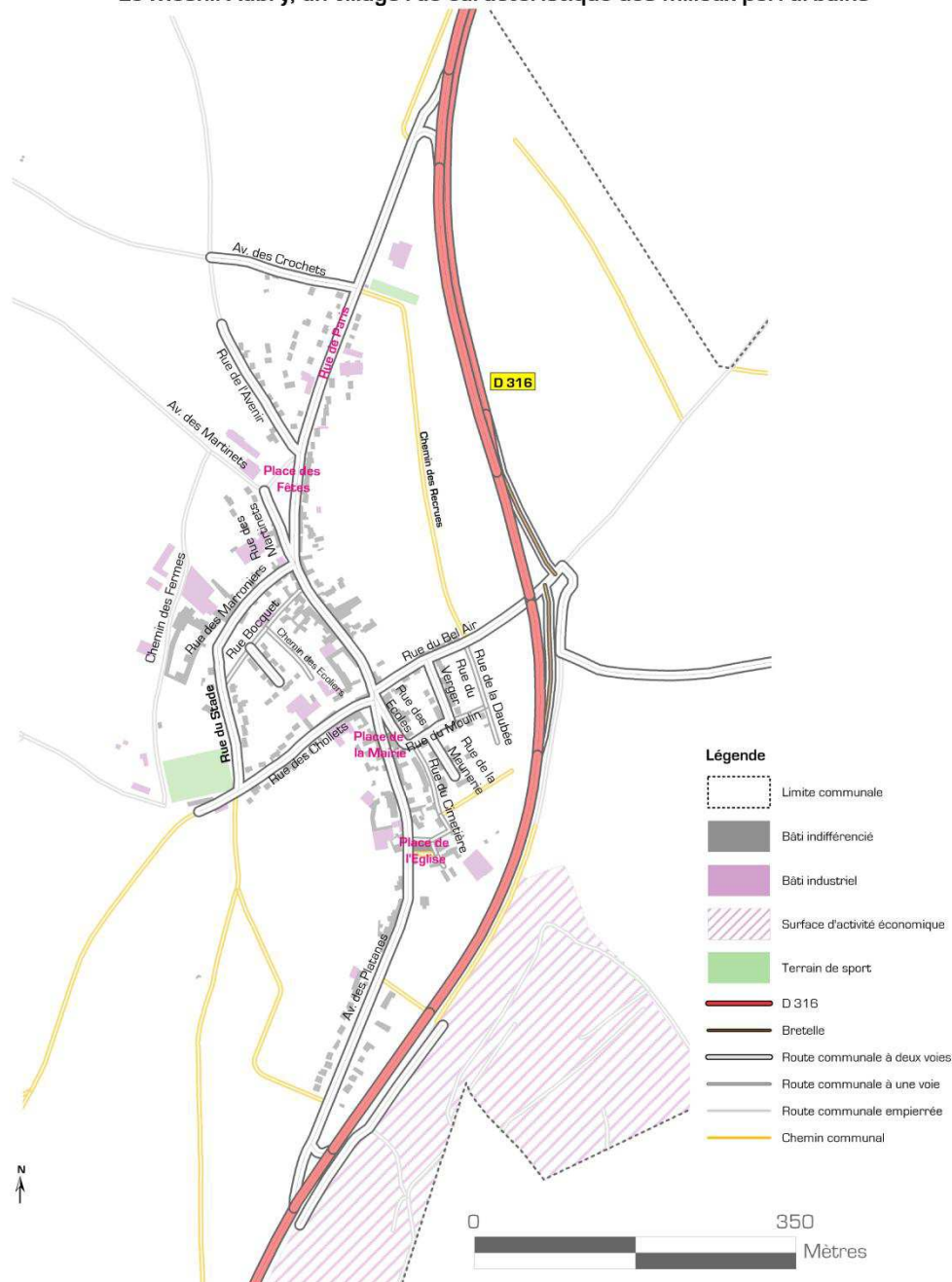
- Emprise du site Veolia
- Sens des vents dominants

Sources : BRGM - Prim.net - DREE - DDT 95 - SIAH - BD ORTHO (IGN 2008) - BD TOPO (IGN 2010) - IAU/IF 2008

PARTIE 2

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le Mesnil Aubry, un village-rue caractéristique des milieux peri-urbains



Tendances démographiques



Des fermures de classe prévues

Positionnement économique



Une agriculture puissante à préserver

Morphologie et tissu urbain



Un bâti principalement ancien

Mobilité et espaces publics



Des centralités à réaffirmer

Gouvernance urbaine



La prise en compte des orientations supra-communales dans l'élaboration du PLU

Diagnostic territorial

Outre l'aspect réglementaire précisé par les directives de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, l'étape de diagnostic permet de mettre en exergue les thématiques à enjeux et synthétise les sujets d'approfondissement prioritaires par les élus. Etablie notamment au regard des prévisions économiques, des tendances démographiques et des caractéristiques spatiales de la commune, cette étape fondatrice dans le cadre de l'élaboration du PLU conduit à faire émerger les faiblesses et les potentialités du territoire afin d'obtenir une vision réaliste, actualisée et partagée du Mesnil Aubry.

Entre 1999 et 2007, une augmentation des familles

Au Mesnil Aubry, les mouvements migratoires observés entre 1999 et 2007 ont eu un impact sur la structure par âge de la population et ont également participé au ralentissement du phénomène de vieillissement. Même si l'augmentation de population concerne toutes les classes d'âge, elle est particulièrement significative pour les 45-59 ans (+51%) et les 15-29 ans (+31%), traduisant ainsi l'installation de familles avec des adolescents ou de jeunes adultes. Le poids des personnes âgées de plus de 60 ans reste le même, 11% en 1999 comme en 2007, celui de la population âgée de moins de 14 ans varie quant à lui très peu (22% et 21%).

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT LIEE AU SOLDE MIGRATOIRE

Afin de situer la commune du Mesnil Aubry dans un contexte plus large et comparer son évolution récente avec celles d'espaces de référence en 2011, les données concernant la ville ont été rapprochées de celles de la Communauté de Communes de Roissy Porte de France [CCRPF]*, du canton d'Ecouen, mais également de six communes limitrophes. Suite à l'intégration de Goussainville le 1er janvier 2013, la CCRPF est devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France [CARPF].

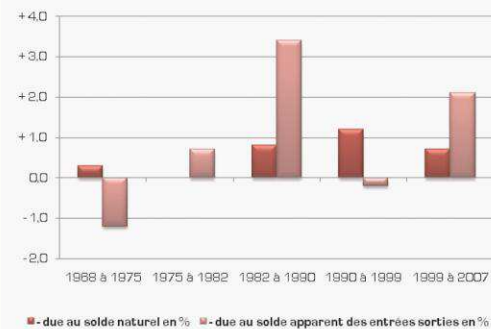
*Les données présentées n'incluent pas Goussainville.

Sources de l'ensemble des données socio-démographiques : INSEE, SIEVO et CCRPF, 2011

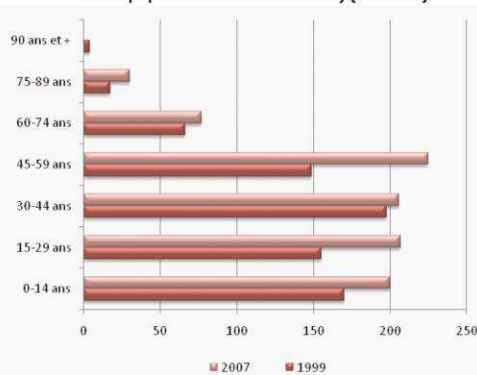
Evolution de la population entre 1962 et 2007 au Mesnil Aubry

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Le Mesnil Aubry	511	509	477	500	693	759	945

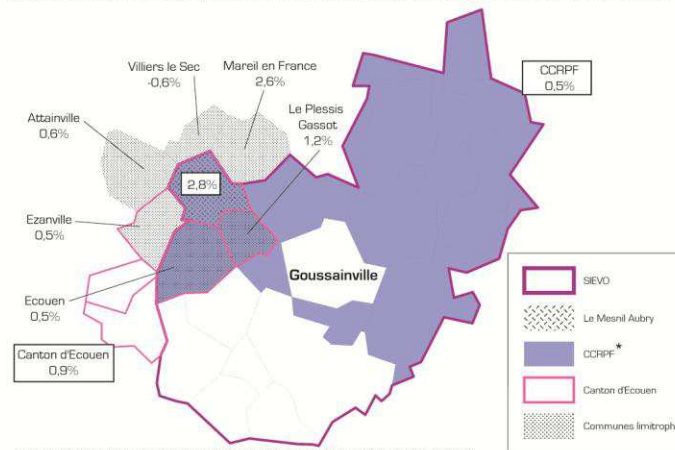
Les composantes de l'évolution de la population du Mesnil Aubry de 1962 à 2007



Evolution 1999-2007 de la structure par âge de la population du Mesnil Aubry (effectifs)

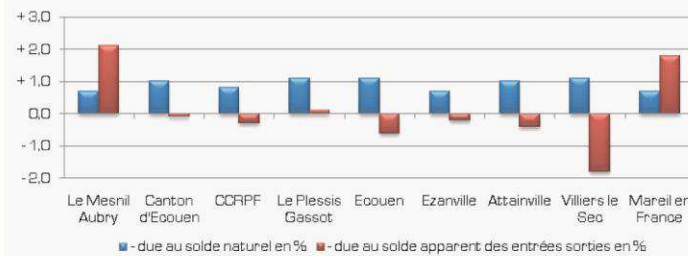


Taux d'évolution de la population du Mesnil Aubry et des espaces de référence en 2011

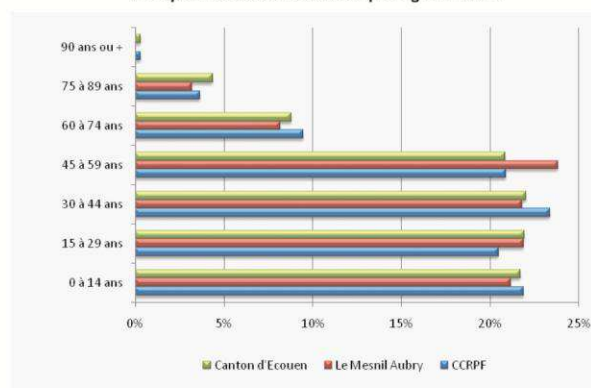


*La CCRPF est devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France suite à l'intégration le 1er janvier 2013 de Goussainville

Comparaison des composantes de l'évolution 1999-2007



Comparaison des structures par âge en 2007



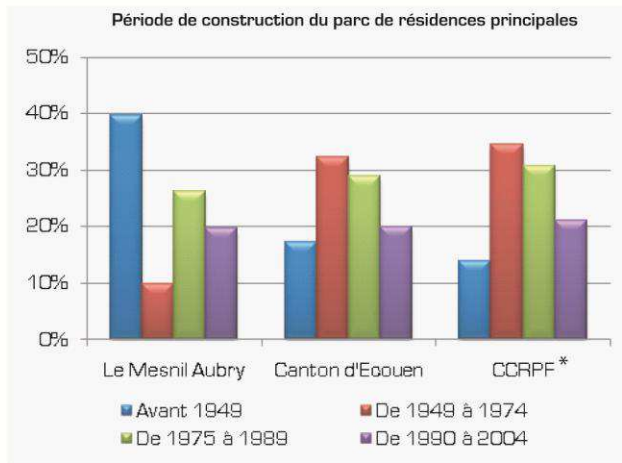
Un doublement de la population entre 1982 et 2007

Après une période durant laquelle la population du Mesnil Aubry est restée stable (environ 500 habitants jusqu'en 1982), la décennie quatre vingt marque le démarrage d'une phase de croissance démographique. La population atteint 945 habitants au recensement de 2007, date à laquelle elle représente 2% de la population de la CCRPF (devenue le 1^{er} janvier 2013 la CARPF), et 3% de celle du canton d'Ecouen. Entre 1999 et 2007, son rythme de croissance annuelle de 2,8% est particulièrement rapide et plus élevé que celui de toutes les communes limitrophes ou espaces de comparaison.

Entre 1999 et 2007, le solde migratoire à l'origine de la croissance démographique

L'évolution de la population est liée au rapport entre le solde naturel et le solde migratoire. Le poids de ces composantes varie au Mesnil Aubry selon les périodes considérées. Période de croissance ralentie, 1968-1982 est marquée par la faiblesse des dynamiques tant naturelles que migratoires. Les périodes 1982-1990 et 1999-2007 sont marquées par des apports migratoires sensibles engendrant un solde naturel dont l'impact se poursuit encore les années suivantes. La forte dynamique migratoire et naturelle observée entre 1999 et 2007 particularise le Mesnil Aubry. Consécutivement à la réalisation d'opérations de lotissements à la fin de la décennie 90, la commune a gagné des habitants autant grâce à l'arrivée d'une nouvelle population qu'à un solde naturel positif en grande partie induit par ces nouvelles installations. Contraint depuis 2005 par l'application du PEB, le développement communal a stagné. Par conséquent, la croissance démographique tend à s'essouffler ces dernières années. Les premiers chiffres légaux de 2009 indiquent d'ores et déjà une légère baisse de la population (934 hab).

UN PARC DE LOGEMENTS COMPOSE ESSENTIELLEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES



Evolution 1968-2007 du parc de logements au Mesnil Aubry (effectifs)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total logements	158	166	186	243	291	337
Résidences principales	50	145	163	210	254	323
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	10	4	7	13	1
Logements vacants	2	11	19	26	24	13
% vacants	1,3%	6,6%	10,2%	10,7%	8,2%	3,9%

L'importance du parc d'avant guerre

40% des résidences principales du Mesnil Aubry ont été construites avant 1949. Ce parc de logements anciens est globalement beaucoup plus important que dans les autres espaces de comparaison, dans lesquels le parc d'avant guerre représente, au plus un quart du parc total. La situation du Mesnil Aubry se rapproche de celle des plus petites communes limitrophes - le Plessis Gassot et Villiers le Sec - qui ont connu un très faible développement et pour lesquelles le parc ancien est encore très largement dominant.

Un fort taux d'occupation

Alors que la population augmentait de quasiment un quart entre 1999 et 2007, le parc de logements a cru de 16% au cours de la même période. En 2007, le nombre total de logements s'élève à 337. Ce parc est fortement occupé, les logements vacants ou les résidences secondaires et occasionnelles ne représentent, en 2007, que 4% de la totalité. Particulièrement faible, cette proportion traduit localement la tension impactant le marché du logement francilien.

La prédominance des propriétaires

La grande majorité des mesnilois sont propriétaires de leur logement, tendance qui s'est accentuée au cours des dernières années. Le poids des propriétaires passant de 82% à 86% entre 1999 et 2007. Cette réalité différencie le Mesnil Aubry des autres espaces de comparaison dans lesquels, à l'exception de la commune d'Attainville, les propriétaires, quoique majoritaires, sont proportionnellement bien moins nombreux.

Part des propriétaires en 2007

	Pourcentage de propriétaires
Mesnil Aubry	86%
Canton	66%
CCRPF *	72%
Plessis-Gassot	49%
Ecouen	64%
Ezanville	49%
Attainville	85%
Villiers le Sec	63%
Mareil en France	71%

Constructions anciennes caractéristiques du Mesnil Aubry



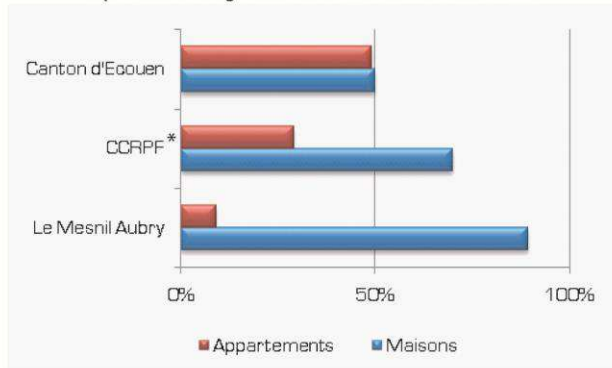
Constructions récentes datant des années 1980



* La CCRPF est devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) suite à l'intégration le 1er janvier 2013 de Goussainville

DES LOGEMENTS MAJORITAIREMENT INDIVIDUELS

Répartition des logements collectifs et individuels en 2007



Répartition selon le statut d'occupation en 2007 (en%)

	Le Mesnil Aubry	Canton d'Ecouen	CC RPF *
Propriétaire	86,1	66,7	72,0
Locataire	13,0	31,2	25,3
dont HLM loué vide	0,0	17,0	12,5
dont locataire privé	13	14	12,8
Logé gratuitement	0,9	2,2	2,7
Ensemble	100	100	100

Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2007 au Mesnil Aubry

	1999		2007	
	Effectif	%	Effectif	%
1 pièce	15	6	12	4
2 pièces	16	6	18	6
3 pièces	37	15	36	11
4 pièces	66	26	78	24
5 pièces ou plus	120	47	179	55
Total RP	254	100	323	100

* La CCRPF est devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France suite à l'intégration le 1er janvier 2013 de Goussainville

Exemple de logement collectif



Exemple de logement individuel



Un parc essentiellement individuel

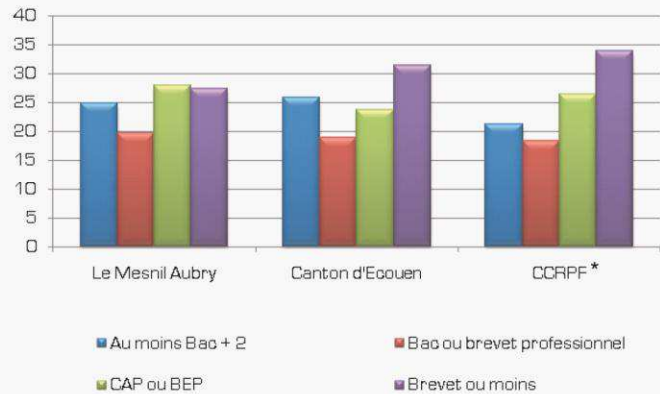
L'offre de logements du Mesnil Aubry est essentiellement composée de maisons individuelles, les logements collectifs sont minoritaires (une trentaine de logements en 2007, soit 9% du parc). La nature de ce parc est proche de celle de la CCRPF et des communes voisines, où les maisons individuelles prédominent à l'exception d'Attainville et de Villiers le Sec, mais dans des proportions moindres. A l'inverse, ce parc se particularise nettement de celui du canton d'Ecouen où les appartements représentent la moitié des logements existants.

De grands logements

Entre 1999 et 2007, la taille des logements du Mesnil Aubry a augmenté en raison du développement de l'habitat dit pavillonnaire : le poids des petits logements (une ou deux pièces) a quant à lui légèrement diminué passant de 12% à 10%, alors que les logements de 5 pièces et plus passaient de 47% à 55%. Du fait de l'importance du parc individuel, la part des logements de 4 pièces et plus au Mesnil Aubry, propice à l'accueil de familles, est supérieure aux indicateurs moyens recensés sur le territoire de la CCRPF et du canton d'Ecouen : 80% des logements au Mesnil Aubry contre respectivement 70% et 63%.

DES FOYERS RELATIVEMENT AISES EN COMPARAISON AUX INDICATEURS DEPARTEMENTAUX

Niveau de diplôme de la population non scolarisée des 15 ans et plus



Evolution du nombre de chômeurs catégorie A (personne disponible à la recherche d'un emploi à plein temps) au 31 décembre 2010

Année	Nombre de chômeurs
2001	23
2002	26
2003	30
2004	28
2005	30
2006	31
2007	22
2008	29
2009	30
2010	34

Taux d'activité et de chômage en 2007

	Taux d'activité des 15 ans et plus	Taux de chômage
Le Mesnil Aubry	76,9	6,6
Canton d'Ecouen	77,4	9,1
CCRPF *	76,9	7,7

Revenu médian par unité de consommation en 2001 et 2008

	Le Mesnil Aubry	Canton d'Ecouen	CCRPF *
2001	18 782	18 929	18 139
2008	22 576	22 150	21 615
Evolution entre 2001 et 2008	+ 20,2%	+ 17,0%	+ 19,2%

Revenus moyens déclarés en 2006, 2007 et 2008

	Mesnil Aubry		Val d'Oise	
	Revenu moyen	% ménages imposables	Revenu moyen	% ménages imposables
2006	29 739	70,5	25 281	60,9
2007	28 810	74,6	24 773	62,3
2008	29 537	73,4	24 195	61,9

Des indicateurs de fragilité sociale peu élevés

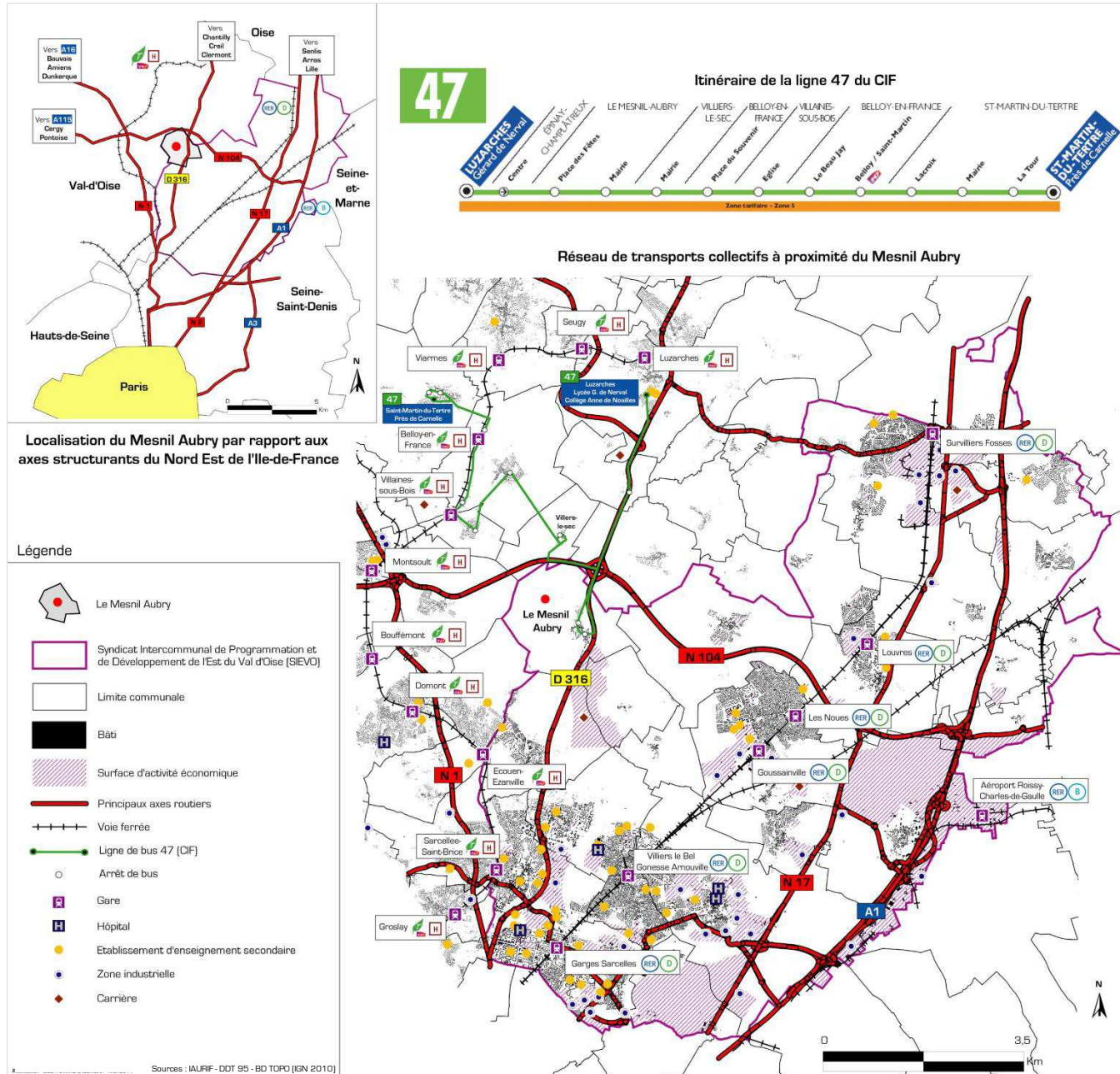
Le taux d'activité du Mesnil Aubry, rapport entre la population active et la population totale, est très proche de celui du canton d'Ecouen et de la Communauté de Communes : plus de trois quarts de la population âgée de 15 ans et plus est active (travaille ou recherche un emploi). Le taux de chômage de 7% (dernier recensement INSEE) est un peu plus faible que celui observé pour le canton d'Ecouen et la CCRPF. Sur la base des statistiques du Pôle Emploi, le nombre de chômeurs, après une période de baisse entre 2002 et 2007 (22 chômeurs), reste en augmentation régulière depuis 2007 et atteint 34 personnes à la fin 2010. En 2007, le niveau de diplôme de la population mesniloise âgée de 15 ans et plus est assez proche de celui du canton : 50% de la population a un niveau au moins égal au bac et environ 30% n'a pas de diplôme ou au plus le brevet des collèges. Il diffère davantage de celui de la CCRPF, où les bacheliers sont moins nombreux (40%) et les personnes à faible niveau de diplôme (brevet des collèges au plus) plus importantes (34%), traduisant ainsi une meilleure qualification globale des mesnilois et une moindre vulnérabilité théorique sur le marché de l'emploi.

Des ménages plus aisés que ceux du département

En 2008, le revenu moyen des ménages mesnilois était de 22% supérieur à ceux du département du Val-d'Oise. La proportion de ménages imposables est également plus importante (73% contre 62%). L'écart est moins soutenu avec le canton et la CCRPF. De fait, si l'on compare le revenu médian par unité de consommation entre le Mesnil Aubry, le canton et la CCRPF, les revenus sont assez proches.

* La CCRPF est devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France suite à l'intégration le 1er janvier 2013 de Goussainville

UNE MOBILITE PROFESSIONNELLE VEHICULEE INDISPENSABLE



D'importants mouvements pendulaires quotidiens

D'après le recensement de 2007, les entreprises localisées au Mesnil Aubry offrent environ 250 emplois. Ce nombre a progressé depuis 1999 (180 emplois environ) à un rythme voisin de celui de la population, l'indicateur de concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois et la population active ayant un emploi) restant pratiquement inchangé (48 et 50). L'indicateur de concentration d'emplois du Mesnil Aubry est assez proche de celui du canton d'Ecouen (42 pour 1999 et 2007), mais beaucoup plus faible que celui de la CCRPF (477,5) en raison notamment de l'importance du nombre d'emplois générés par la plate forme aéroportuaire de Roissy.

L'automobile, un équipement indispensable

La plupart des ménages du Mesnil Aubry possèdent une voiture (95%) et près de six sur dix en possèdent deux. Proportions plus importantes que pour le canton et la CCRPF qui s'explique par l'insuffisance des transports en commun desservant la ville. Il existe à ce jour une seule ligne de bus régulière (la ligne 47) exploitée par le CIF et permettant de rejoindre Paris-Gare du Nord par l'accès à la ligne H du Transilien à Luzarches. Le principal pôle d'emplois, l'aéroport de Roissy voisin d'à peine 18 km, ne peut, à ce jour, qu'être rejoint que par la route (le trajet dure 17 mn en moyenne). En 2007, près des trois quarts des ménages mesnilois (72%) déclarent disposer d'une place de stationnement ou de parking.

LA PRESENCE D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

Relation Emplois/ Actifs en 2007

	Nombre d'emplois	Nombre d'actifs ayant un emploi	Indicateur de concentration d'emplois
Le Mesnil Aubry	244	492	49,6
Canton d'Ecouen	6 480	15 514	41,8
CC Roissy Porte de France*	105 880	22 172	477,5
Le Plessis Gassot	34	45	75,6
Ecouen	1 546	3 782	40,9
Ezanville	1 423	4 235	33,6
Attainville	159	954	16,7
Villiers le Sec	55	82	67,1
Mareil en France	46	311	14,8

Les actifs Mesnilois travaillant sur place en 2007

	% d'actifs travaillant sur place
Le Mesnil Aubry	11,5
Canton d'Ecouen	12,3
CC Roissy Porte de France*	16,3
Le Plessis Gassot	47,6
Ecouen	11,1
Ezanville	12,0
Attainville	7,4
Villiers le Sec	20,0
Mareil en France	7,5

Répartition des établissements par secteur économique en 2008 et tranches de salariés (31 décembre)

	Nombre établissements	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés
Agriculture	5	2	3	0	0
Industrie	4	1	1	2	0
Construction	12	4	7	1	0
Commerces, transports, services, divers	40	29	9	0	2
dont commerce, réparation auto	10	6	3	0	1
Administration publique	3	1	1	1	0
Total	64	37	21	4	2

Caractéristiques de l'Artisanat en 2010

	Nombre établissements	Moyenne d'âge
Alimentaire	1	22 ans
Bâtiment	9	9 ans
Fabrication	4	10,5 ans
Services	11	15 ans
Total	25	12,04 ans

64 établissements implantés au Mesnil Aubry

En 2008, on recensait au Mesnil Aubry 64 établissements dont 27 salariaient près de 170 personnes et 37 établissements offrant des emplois non salariés dans les secteurs agricole, commercial et artisanal. Près de la moitié des établissements (45% en 2010) sont implantés au Mesnil Aubry depuis plus de 10 ans.

60% des actifs travaillent dans le Val-d'Oise

Les emplois locaux sont faiblement occupés par des mesnilois. Cette situation est assez proche de celle observée pour les autres entités de comparaison dans lesquelles la part d'actifs résidant et travaillant « in-situ » est faible. D'après le recensement de 2007, 190 personnes viennent quotidiennement travailler au Mesnil Aubry. En 2007, seulement 11,5% des actifs travaillent et habitent sur place. Près de 45% des actifs se rendent dans une autre commune du Val d'Oise, à Roissy principalement.

L'artisanat, un secteur menacé

Contrairement aux autres secteurs d'activité, les services sont légèrement surreprésentés par rapport à la moyenne départementale. Au Mesnil Aubry, 24% des chefs d'entreprises sont des femmes, alors qu'elles sont en moyenne 20% sur le Val-d'Oise. L'âge moyen du chef d'entreprise artisanale se situe à 49,7 ans, s'avérant supérieur à la moyenne départementale qui s'établit à 45,8 ans. D'autre part, 16% des chefs d'entreprises sont âgés de plus de 57 ans. Ces derniers sont susceptibles d'arrêter leur activité dans les 5 ans à venir (cessation d'activité ou cessation d'entreprise).

* La CCRPF est devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) suite à l'intégration le 1er janvier 2013 de Goussainville

UNE OCCUPATION DU SOL MARQUEE PAR UNE AGRICULTURE ANCIENNE ET INTENSIVE



Près de 75% de l'espace communal est constitué de surfaces agricoles utiles



Quatre exploitants agricoles ont leur siège social au Mesnil Aubry en 2010



Corps de ferme caractéristique de l'existence ancienne de l'activité agricole sur la commune



Les routes secondaires traversant les surfaces agricoles correspondent généralement à des chemins empierrés



Les chemins présentent des caractéristiques diversifiées en fonction de leur localisation par rapport aux espaces bâtis



Point de passage délicat pour les engins agricoles situé en entrée de ville

Des exploitations confrontées à des difficultés croissantes

Actuellement, les surfaces agricoles utiles (SAU) occupent plus de 75% de la superficie du territoire communal. En 2010, on recense 10 exploitants cultivant sur la commune, dont 9 ont une SAU moyenne de 100 ha et plus. A noter que quatre de ces exploitants ont leur siège social au Mesnil Aubry. Il s'agit d'exploitations sociétaires à productivité élevée et orientées principalement vers la céréaliculture, les cultures industrielles et les légumes. Ces activités rencontrent des difficultés croissantes de circulation et d'accès aux parcelles. Le passage des engins agricoles par la rue de Paris engendre annuellement des travaux de réfection. Les productions céréalières sont acheminées vers les communes d'Attainville et de Villaines-sous-Bois, où se localisent les silos de la Coopérative Agricole du Pays de France. Le maintien de cette activité nécessite d'atténuer les effets de mitage liés aux quartiers récents et d'identifier les menaces existantes sur le foncier agricole.

Préserver l'agriculture périurbaine en Plaine de France

Afin d'enrayer le recul de l'agriculture en Plaine de France face à une urbanisation qui ignore les spécificités de cette activité, il s'est avéré nécessaire de définir les conditions permettant de maintenir une activité agricole industrielle de haut niveau, tout en contribuant à un développement urbain adapté aux évolutions structurelles (réglementation, environnement, démographie, tendances économiques,...). A cet égard, l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine de France estime que le maintien d'une agriculture économiquement viable passe par le renforcement de principes d'accompagnement et l'émergence de mesures favorisant la protection de l'activité.

UN PATRIMOINE PAYSAGER A VALORISER



Une chambre agricole en transition entre le village et les infrastructures avoisinantes

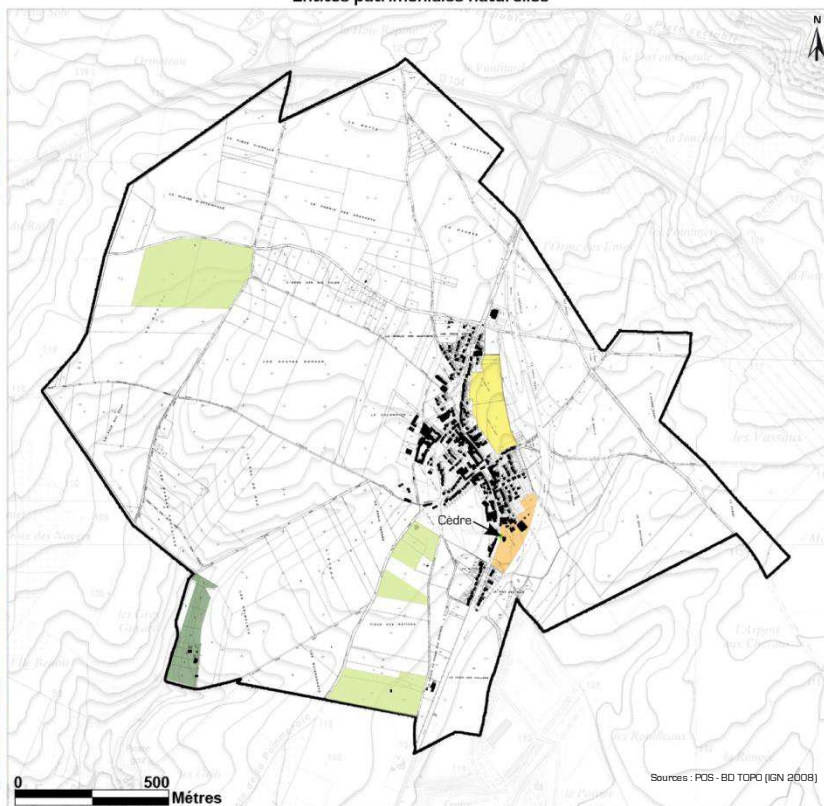
Entités patrimoniales naturelles



Ancien verger

Légende

- Bois Bizouard
- Verger
- Chambre agricole urbaine
- Le clos du Cèdre



Fond du talweg sud-est



Le bois bizouard à flanc de vallon



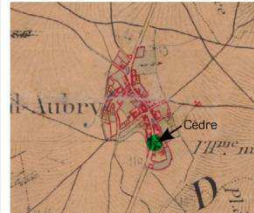
La chambre agricole



Rue de Paris - le Cèdre aujourd'hui



Le Cèdre dit de Jussieu - 1914



Carte d'Etat major napoléonienne

Des composantes nécessitant davantage d'appui

Situé en fond de vallon à l'est de la commune, le champ de colza et l'ourlet boisé accompagnant le ru du Daubée jouent un rôle structurel dans la composition paysagère communale. Ils se posent comme une véritable chambre agricole assurant une certaine transition entre le village et l'est du territoire plus encombré par les grandes infrastructures avoisinantes.

Les vergers communaux sont partie intégrante de la ceinture arboricole et maraichère de Paris. Ayant traditionnellement vocation à approvisionner la capitale, ils constituent un motif répandu dans toute la périphérie parisienne. Depuis 20 ans, la superficie de ce tissu arboricole est en forte diminution.

En tant que plus grand espace boisé communal, le bois Bizouard doit jouer un rôle majeur de préservation locale et constitue un support de lecture de la charpente naturelle de la Plaine de France. Lovés dans les pentes présentant une trop forte déclivité, cette entité et d'autres essarts boisés semblables permettent notamment de lire la topographie de la plaine en révélant la présence des vallons secs qui la sillonnent.

Le lieu-dit du clos du Cèdre

Il doit son nom à un remarquable cèdre du Liban qui aurait été planté par Bernard Jussieu au début du XVIIIème siècle et apparaît à ce titre sur une carte d'Etat major réalisée dans le premier tiers du XVIIIème siècle. Ce cèdre est aujourd'hui le cœur d'une grande propriété privée d'environ 4 ha qui abrite un conservatoire animalier voué à la préservation d'animaux en voie d'extinction. Cette propriété est composée d'une bâtisse de plan carré dont on attribue la construction à un général napoléonien et de plusieurs bâtiments à colombage dont un ancien château d'eau. L'ensemble est implanté dans un parc paysager où l'on recense quelques arbres d'exception tels qu'un pin noir (un des plus hauts d'Europe) ainsi qu'un tulipier de Virginie.

DES ACTIVITES DISSEMINEES LE LONG DE LA RUE DE PARIS



Une implantation des activités à reconsidérer

Composé principalement d'entrepôts de stockage, le bâti commercial existant au Mesnil Aubry est essentiellement réparti de part et d'autre de la rue de Paris. Les lieux d'activités sont clos et distants de plusieurs dizaines de mètres. Cette organisation spatiale se traduit par la présence, au sein du tissu bâti, d'espaces économiques diversifiés en inadéquation avec le caractère rural des constructions anciennes du centre bourg. D'autre part, le passage répété des véhicules commerciaux et plus particulièrement des poids lourds, le long de la rue de Paris, occasionne pour les riverains des nuisances à la fois visuelles, sonores et olfactives. Cependant, la présence de ces établissements confirme le potentiel important dont dispose le Mesnil Aubry pour accueillir des entreprises. Sa localisation vis-à-vis des grands axes routiers structurants départementaux et régionaux constitue un atout de taille.

Peu de commerces dotés d'une ouverture sur l'espace public

Avec seulement quatre commerces disposant d'un espace d'accueil ouvert au public (épicerie-dépôt de pain, salon de coiffure, café-bar-restaurant et garage), le tissu commercial du Mesnil Aubry n'attire pas de nouveaux artisans. En effet, les caractéristiques des places publiques et l'articulation actuelle des voies secondaires ne rassemblent pas les conditions appropriées pour l'implantation de nouveaux commerces de proximité en lien direct avec l'espace public.

UN TISSU URBAIN CARACTERISTIQUE DES VILLAGES-RUE



Un village-rue historique

Par définition, un village-rue désigne une agglomération de taille réduite dont le bâti s'organise de part et d'autre d'une rue unique. Au Mesnil Aubry, le tissu ancien composé de corps de ferme et de maisons caractéristiques de l'architecture rurale du XVII^{ème} siècle se structure le long de la rue de Paris. Historiquement, les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur le tracé de l'ancienne route nationale reliant Paris à Amiens, mais également d'un accès direct aux terres agricoles.

Plusieurs opérations récentes de lotissements à l'origine d'un effet de mitage

Autour du village-rue historique, plusieurs opérations de construction de logements individuels se sont initiées à partir de la fin des années 80. Ces nouveaux tissus urbains, principalement pavillonnaires, rompent avec l'alignement caractéristique du centre bourg implanté initialement le long de la rue de Paris. Les nouvelles constructions se localisent en recul de cet axe majeur ou le long de voies secondaires, pour la plupart créées spécialement lors de la viabilisation des terrains. Manquant de qualification, ces voies secondaires sont souvent inachevées ou finissent en impasse. De fait, elles apparaissent généralement privatisées et réservées à l'usage strict des riverains concernés.

UN ETALEMENT URBAIN NECESSITANT UNE HIERARCHISATION DES VOIES SECONDAIRES



Des fonctions à définir pour les voies secondaires

Si l'étalement urbain est aujourd'hui jugulé par les terres agricoles, il pose tout de même la question de la desserte de ces quartiers récents. En effet, si le caractère de la commune est donné par cet axe principal nord/sud où se concentrent habitations, commerces et certains équipements publics, les rues secondaires créées pour accueillir les nouvelles constructions ne desservent quant à elles que des zones résidentielles et quelques rares équipements. Afin d'améliorer les circulations intra-communales et d'intégrer davantage ces nouvelles entités au centre bourg, il apparaît nécessaire de hiérarchiser les voies secondaires existantes et d'en définir précisément les fonctions. D'autre part, ce procédé doit contribuer à valoriser de nouveaux itinéraires et ainsi garantir une meilleure complémentarité du réseau viaire.

***Coupe 1 :** en entrée de ville nord, le tissu pavillonnaire de faible densité se situe en retrait de la rue de Paris favorisant ainsi l'étalement urbain.*

***Coupe 2 :** sur la rue de Paris, le bâti ancien plus dense enserre la rue principale, alors que les axes secondaires desservent un tissu pavillonnaire en retrait des voies.*

***Coupe 3 :** sur la place de la Mairie, la rue de Paris s'élargit pour accueillir l'une des seules places publiques de la commune. Au-delà du front bâti ancien, on remarque un étalement pavillonnaire et une juxtaposition de parcelles privées.*

***Coupe 4 :** en sortie de ville sud, le tissu pavillonnaire de faible densité et en retrait de la voie s'organise autour de la rue de Paris. Le tissu est contraint par les éléments façonnant le paysage (terres agricoles, site d'enfouissement et RD 316).*

CARACTERISTIQUES DES FONDS BATIS ET PERCEES VISUELLES



Un développement autour de l'axe structurant

En l'état, le tissu urbain existant est jouxté par la RD 316 sur son flanc est ainsi que par des surfaces agricoles utiles sur son flanc ouest. Le bâti ancien du centre bourg est réparti de façon régulière et sans recul le long de la rue de Paris, contrairement aux tissus pavillonnaires récents dont l'implantation n'est pas homogène. Ces extensions se concentrent essentiellement à l'ouest de la rue de Paris.

Des percées visuelles hétérogènes

A l'est, les nouvelles constructions implantées entre l'axe principal et la RD 316 sont confrontées à des percées visuelles vers un paysage environnant de faible qualité (trafic routier, lignes électriques, site Veolia,...). En revanche à l'ouest, les débouchés de voies ménagent de nombreux points de vue sur le paysage agricole limitrophe et lointain. Afin de valoriser la périphérie ouest du bourg ancien et parallèlement à la redéfinition des fonctions des voies secondaires, il apparaît fondamental de prendre en compte davantage ces potentialités de percées visuelles. De fait, le traitement des voies doit contribuer à renforcer la cohésion entre les extensions récentes et le centre bourg tout en les ouvrant sur le paysage rural environnant, et ainsi offrir de nouveaux modes de lecture de la commune.

POLARITES ET PRINCIPALES ZONES D'ATTRACTIVITE



Des polarités dispersées et peu lisibles

Comme fréquemment dans les villages-rue, le centre bourg linéaire est marqué par des élargissements de la desserte principale permettant d'accueillir les éléments remarquables de la commune, tels que la place des Fêtes, la Mairie et l'Eglise. La particularité du Mesnil Aubry réside dans les choix d'implantation de ces lieux de vie. Ils sont égrainés le long de la rue de Paris et distants de plusieurs centaines de mètres. Ce relatif éparpillement ancien entre les espaces de polarités suggérés a été renforcé par l'aménagement d'équipements récents qui, bien qu'ayant une vocation centrale, sont relégués en périphérie du bourg faute de foncier disponible (salle des fêtes, boulodrome,...).

Un redéploiement des zones de stationnement au service d'une trame urbaine fonctionnelle

Afin d'affirmer le caractère public des polarités existantes et de renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune, il convient également de procéder à un redéploiement des zones de stationnements. Les places publiques sont actuellement occupées par des parkings, et de fait, n'apparaissent pas suffisamment comme de réelles zones d'attractivité fonctionnelles. D'autre part, il semble nécessaire de redonner à certaines voies secondaires leur fonction de lien entre les espaces publics en homogénéisant leur traitement (alignements d'arbres, éclairage, mobilier urbain, zones de stationnement définies...). Une attention particulière devra également être portée aux tissus pavillonnaires récents situés en entrées de ville qui diffèrent des caractéristiques urbaines et architecturales du centre bourg.

DES HAUTEURS DE BATIMENT RELATIVEMENT HOMOGENES



Des hauteurs différentes selon les périodes de construction

Le centre bourg est marqué par une relative homogénéité dans les hauteurs du bâti. Caractéristique de l'ambiance village, reposant sur une structure de constructions mitoyennes et alignées le long de la rue de Paris, le bourg ancien est relativement haut puisqu'il oscille entre 6 et 9 mètres. Réalisé en pourtour du village historique, le tissu pavillonnaire composé d'opérations plus récentes est constitué dans sa grande majorité d'éléments plus bas, d'une hauteur moyenne de 4 à 6 mètres. Ces hauteurs sont hétérogènes et fluctuent d'un lot à l'autre sur des parcelles voisines construites pourtant à la même époque. Quelques éléments plus élevés atteignent ou dépassent les 10 mètres, avec notamment la présence d'hangars agricoles. Excepté le cas particulier de l'Eglise de la Nativité de la Vierge, le « plafond communal » est occupé par un entrepôt situé en entrée nord de la commune et exclusivement dédié aux activités agricoles.

Un manque d'attractivité visuelle

Autant due aux écarts entre les périodes de construction qu'aux différentes fonctions et usages attribués à la structure bâtie, cette hétérogénéité confère un sentiment général de relative incohérence. Le traitement des hauteurs de constructions est un indicateur essentiel permettant d'identifier les lieux de concentration humaine et d'améliorer leur lecture. En matière de perspective visuelle et d'accessibilité générale, les incohérences impactant les hauteurs du bâti communal desservent l'identité du village.

UNE CIRCULATION INTRA-COMMUNALE COMPLEXE



Un axe concentrant toutes les fonctions

Anciennement route nationale 16, la rue de Paris connaît depuis les années 60, avec la création de la déviation faisant passer le trafic à l'extérieur du village (tracé de l'actuelle D316), une période de déliquescence progressive qui l'a vu passer du statut d'axe attractif à un statut « d'axe de passage ». Cette tendance lourde nécessite d'entreprendre une recomposition profonde de la principale rue mesniloise. Bien qu'elle rassemble encore aujourd'hui la quasi totalité des points névralgiques communaux (institutions, monuments, équipements), cette restructuration passe nécessairement par une réadaptation des modes de mobilité qui lui sont actuellement liés (passage d'engins agricoles, transport scolaire, migrations pendulaires,...), ainsi que par la mise en valeur progressive de ses fonctions structurales (commerces, accessibilité du centre bourg, connexion vers les axes secondaires,...). Point fondateur d'une plus grande vitalité du Mesnil Aubry, cette étape de restructuration de la rue de Paris devrait être accompagnée d'un schéma de circulation communal adapté (sens de circulation, amélioration du stationnement,...) et doit plus largement s'inscrire en cohérence avec les orientations générales du Plan Local de Déplacements initié par le SIEVO.

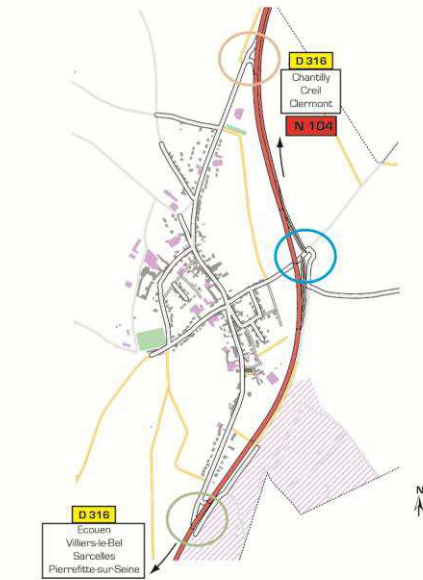
Des modes de mobilité insuffisamment diversifiés

Afin de diversifier les modalités d'usage de l'espace public, la circulation intra-communale, quasi exclusivement réservée à la voiture, doit progressivement être renouvelée. En s'appuyant sur l'ensemble des alternatives émergentes, la commune doit, à moyen terme, être en mesure d'offrir des espaces dédiés aux circulations douces plus conformes à l'échelle et à l'ambiance rurale du village.

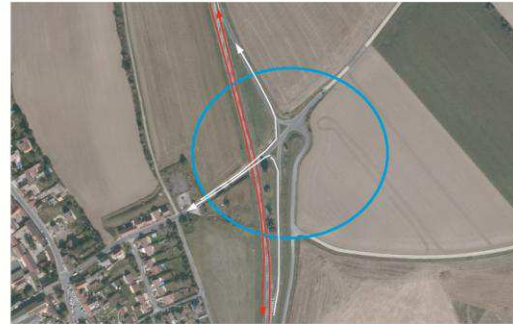
UNE ACCESSIBILITE TROP CONTRAIGNANTE



Entrée de ville Nord



Entrée de ville Centre



Légende

- Limite communale
- Bâti indifférencié
- Bâti industriel
- Surface d'activité économique
- Terrain de sport
- D 316
- Brette
- Route communale à deux voies
- Route communale à une voie
- Route communale empierrée
- Chemin communal



Entrée de ville Sud



Sources : BD ORTHO (IGN 2008) - BD TOPO (IGN 2010)

La RD 316 réduit l'accessibilité de la commune

Composée de deux voies rapides, l'une en direction du nord vers l'échangeur de la Croix Verte (N104) et l'autre en direction du sud vers Pierrefitte-sur-Seine, la RD 316 constitue l'unique accès au Mesnil Aubry. En l'état, aucune route secondaire ne peut être empruntée par les automobilistes mesnilois pour quitter leur commune. Par conséquent, les trois entrées de villes se structurent toutes le long de voies de décélération liées à la RD 316. Autre particularité, l'entrée de ville centre est le seul point d'accès au tronçon nord de la D316 reliant Pierrefitte-sur-Seine (93) à Clermont-sur-Oise (60). Il est donc obligatoire d'emprunter la rue du Bel-air et de passer sous la RD 316 pour rejoindre la bretelle d'entrée.

Optimiser la protection des riverains en entrées de ville et le long de la rue de Paris

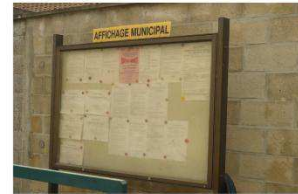
Ces carences frappant les entrées de villes mesniloises imposent des mesures concrètes visant à garantir la sécurité des personnes en limitant la vitesse des véhicules à 30km/h. Par conséquent, il est envisageable d'installer des ralentisseurs (dos d'âne, panneaux de signalisation, rétrécissement de chaussée...). Par ailleurs, en se référant pour exemple aux initiatives du type « villes fleuries », les entrées de ville pourraient être davantage insérées sur le plan paysager, notamment en s'appuyant sur la signalétique et le mobilier urbain utilisés dans les communes de la CARPF. Afin d'améliorer les liaisons routières avec les communes limitrophes (Ecouen, Attainville,...), il apparaîtrait également opportun de connecter cette approche avec la nécessité de requalification de certains axes secondaires.

OPTIMISER LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PUBLICS

Un éclairage public à uniformiser



Un mobilier urbain à moderniser



Réaffirmer la continuité de la rue de Paris et redéployer les zones de stationnement



Qualifier les voies secondaires



Une dissemblance marquée dans la gestion des espaces publics

La discontinuité de traitement des trottoirs et l'hétérogénéité du mobilier urbain renforcent le caractère d'isolement des tissus pavillonnaires récents en comparaison aux caractéristiques architecturales du centre bourg. La requalification des voies secondaires et de leurs extrémités, notamment celles butant sur les terres agricoles, semble également indispensable pour redonner aux limites du village un usage et un statut plus conforme (promenade, percée visuelle, mise en valeur,...). Afin d'intégrer les éléments situés en « périphérie » du centre bourg et ainsi créer davantage de lien entre les polarités, il apparaît nécessaire de ramifier les parcours existants par des circulations piétonnes plus affirmées (chemins et venelles) et de libérer les stationnements automobiles qui empêchent actuellement le passage, notamment des personnes à mobilité réduite.

Améliorer la fonction et la lisibilité des espaces publics

En se référant notamment aux aménagements de voirie et aux marqueurs de mobiliers urbains utilisés par les communes membres de la CARPF le Mesnil Aubry pourrait dès à présent envisager de renforcer son appartenance au territoire intercommunal. La problématique majeure des déplacements et du stationnement doit également être connectée aux enjeux de traitement des espaces publics. En s'appuyant notamment sur les travaux de rénovation entrepris rue des Marronniers, cette approche devrait inciter le Mesnil Aubry à requalifier les espaces communaux dédiés à la mobilité collective.

BATIMENTS ET EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC



Une école élémentaire récente

Les effectifs de l'école élémentaire située rue de Paris vont être totalement transférés dans un nouvel équipement localisé chemin des Ecoliers. Un ancien bâtiment dédié à l'activité agricole a été entièrement réhabilité pour accueillir plusieurs salles de classes, une salle de motricité, un dortoir et un réfectoire. Les anciens locaux occupés par l'école de la rue de Paris vont être prochainement libérés. Juxtaposé à la Mairie, ce bâtiment dispose d'un fort potentiel pour devenir un équipement recevant du public.

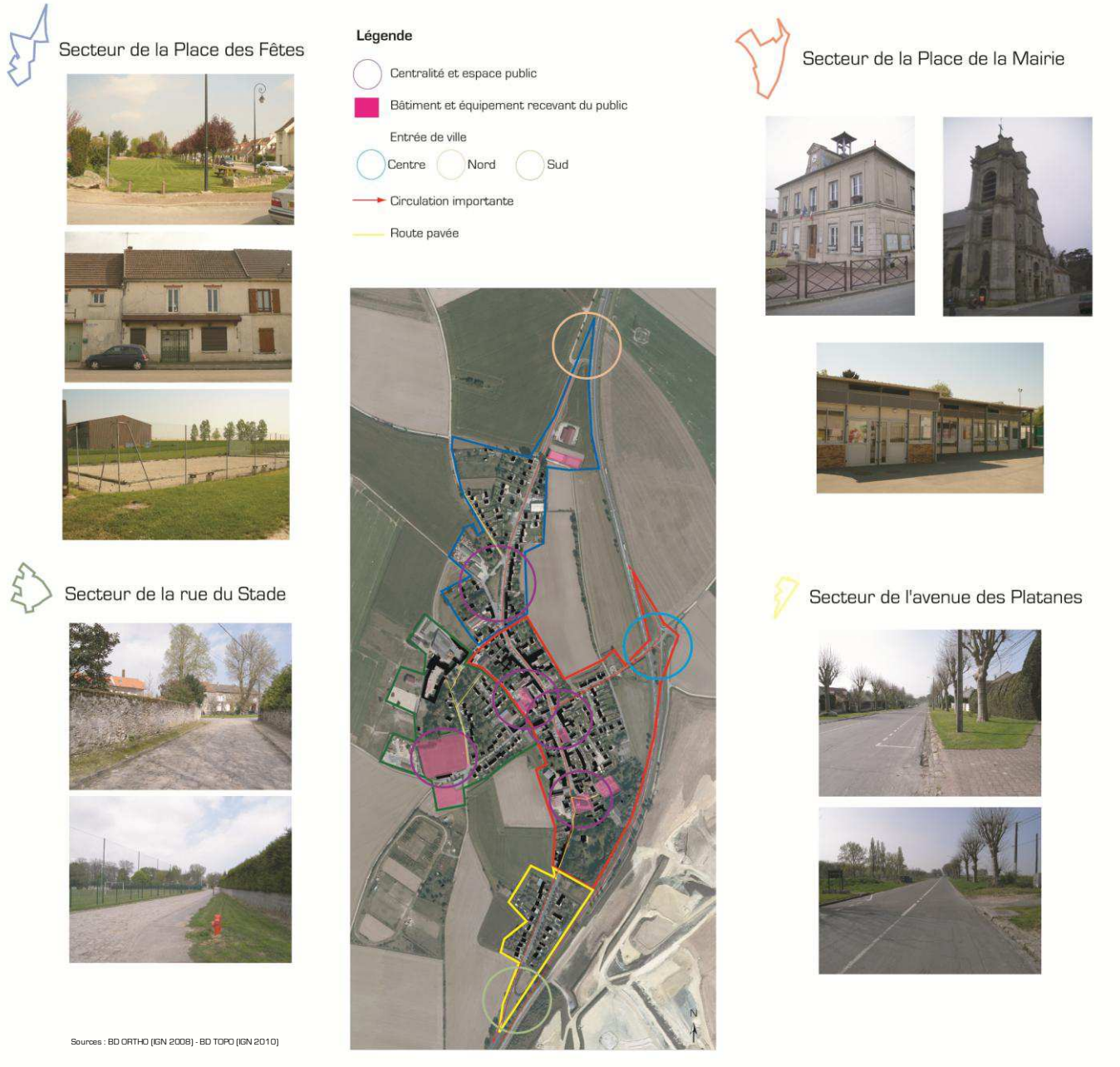
Des équipements essentiellement sportifs

La commune du Mesnil Aubry met principalement à disposition des associations locales et des habitants des équipements à vocation sportive. Situé à l'ouest de la rue de Paris, en lisière de parcelles agricoles, le stade se compose d'un terrain de football, de vestiaires et d'une aire de jeux pour les enfants. Il est limitrophe à la salle des Fêtes. Bien que davantage enclavés et apparaissant comme peu accessibles, il existe également un terrain de tennis et un boudrome en entrée de ville nord.

Des éléments patrimoniaux à valoriser

Localisées le long de la rue de Paris, les trois places publiques accueillant l'Eglise, la Mairie et un espace vert ouvert (Place des Fêtes) peuvent être valorisées. Ces éléments caractéristiques de l'architecture rurale du Mesnil Aubry constituent des espaces clés devant faire l'objet d'un traitement paysager qui devrait permettre de valoriser autant leur fonction que leur capacité d'attraction (intra et extra-communale).

DEFINIR LES PRINCIPAUX SECTEURS A ENJEUX



Préserver le tissu bâti ancien

Les corps de ferme et les logements caractéristiques de l'architecture rurale du XVIIIème siècle représentent un patrimoine culturel et historique qu'il est essentiel de sauvegarder. Le traitement des constructions anciennes doit s'inscrire dans une logique de restauration et de conservation de l'existant.

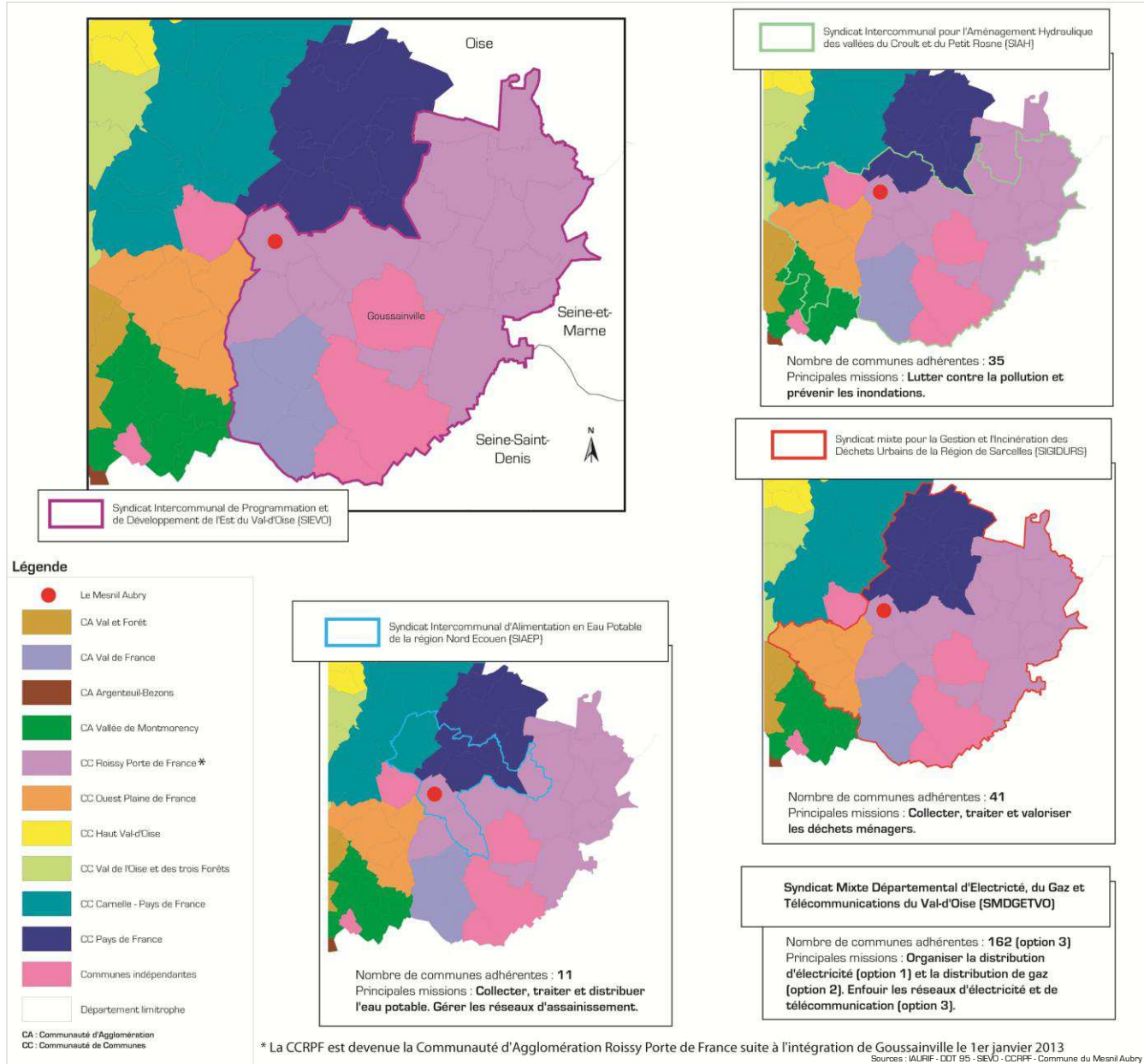
Renforcer les centralités

Les places publiques concentrent actuellement des fonctions excessivement diversifiées qui entravent leur valorisation urbaine et paysagère. Afin d'indiquer la présence d'un site classé au Mesnil Aubry, les abords de l'Eglise de la Nativité-de-la-Vierge pourraient devenir exclusivement piétonniers. La place de la Mairie est actuellement occupée par une zone de stationnement qui ne facilite pas l'accès des piétons. Il en est de même pour la place des Fêtes. Bien qu'elle soit le seul espace vert public du centre bourg, elle est insuffisamment démarquée de la voie publique et longée par des zones de stationnement. Autant d'éléments qui la rendent peu identifiable.

Améliorer le cadre de vie

En s'attachant à valoriser les spécificités du tissu bâti ancien et à atténuer les effets de mitage existants, il s'agit principalement d'améliorer les grands équilibres des espaces urbanisés. En définissant davantage la fonction des centralités suggérées, en requalifiant certaines voies secondaires et en valorisant les entrées de ville, les objectifs sont également d'optimiser la mobilité de chacun et de contribuer à l'émergence d'un cadre de vie renouvelé.

UNE COMMUNE INSCRITE DANS UNE DYNAMIQUE DE COOPERATION ET DE GESTION INTERCOMMUNALE



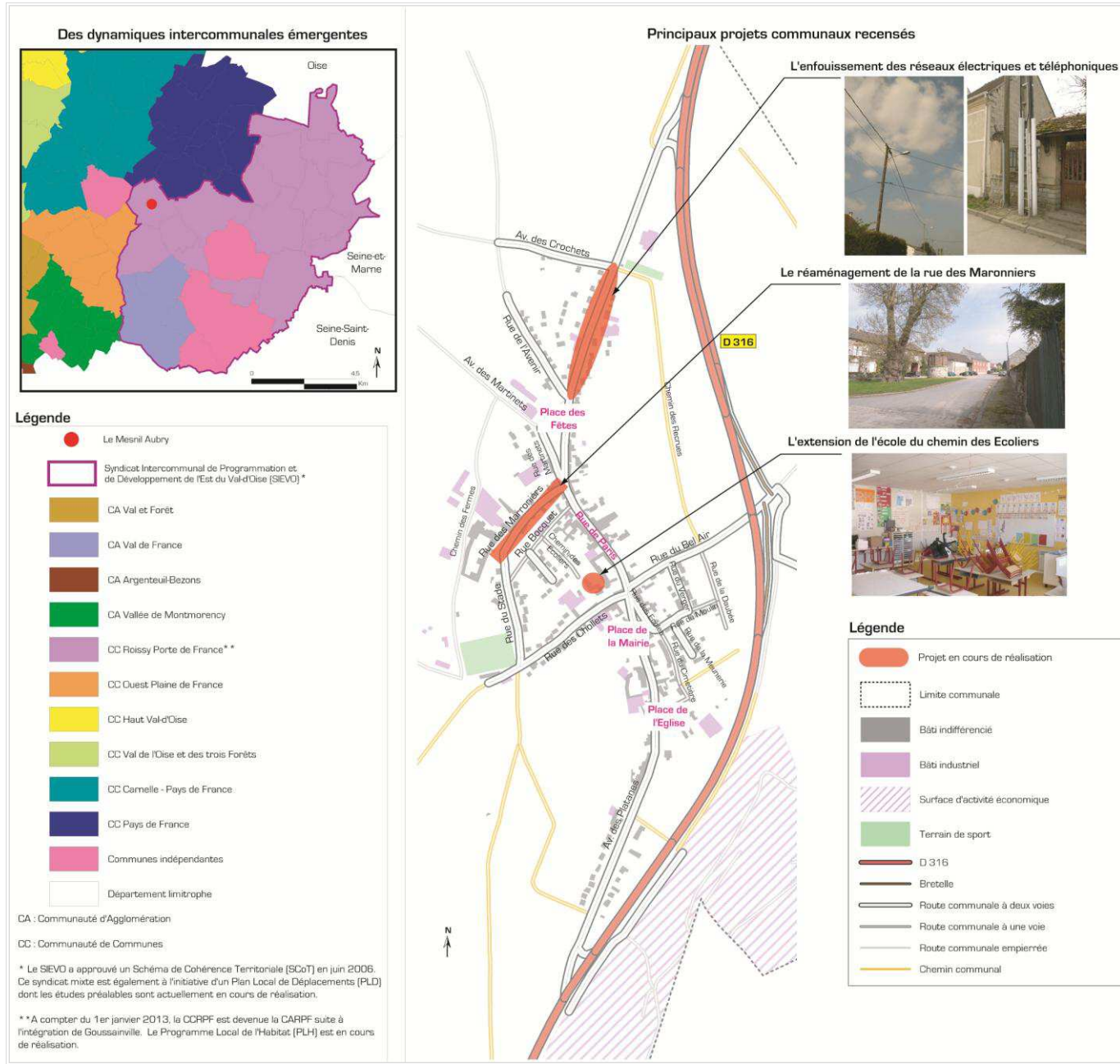
La compatibilité avec le SCoT du SIEVO

Syndicat mixte Intercommunal d'étude et de programmation pour le développement de l'Est du Val-d'Oise, le SIEVO regroupe 25 communes situées aux abords de l'aéroport international Roissy-Charles de Gaulle. Il intègre les territoires de la Communauté d'Agglomération Val de France (4 membres), de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (19 membres depuis l'intégration de Goussainville le 1^{er} janvier 2013), ainsi que deux communes actuellement indépendantes (Gonesse et Bonneuil en France). Le SIEVO a pour principal objet l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour le secteur est du Val-d'Oise. Consécutivement à son adhésion récente à la CARPF, la commune du Mesnil Aubry se doit à présent d'engager son développement territorial en pleine adéquation avec les orientations d'aménagements du SCoT SIEVO.

La prise en compte des prescriptions des syndicats intercommunaux

En l'état, la commune du Mesnil Aubry est membre du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH), du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la région Nord Ecoen (SIAEP), du Syndicat mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS) et du Syndicat Mixte Départemental d'Electricité, du Gaz et Télécommunications du Val-d'Oise (SMDEGTVO). Chacun de ces syndicats concentre des compétences particulières en termes de gestion urbaine et de planification territoriale. Le Mesnil Aubry s'engage à respecter leurs recommandations.

PROJETS COMMUNAUX EN COURS ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION A INTEGRER A LA REFLEXION



Un outil réglementaire en vigueur, le SCoT

Document d'urbanisme supra-communal, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) détermine un projet de territoire visant à optimiser l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et de valorisation de l'environnement. Approuvé en 2006, le SCoT du SIEVO établit des orientations d'aménagement qui s'imposent à l'ensemble des initiatives prises par les communes membres. Ayant intégré le SIEVO ultérieurement à l'approbation du SCoT, le Mesnil Aubry doit attendre sa révision pour prendre connaissance des recommandations engagées à l'échelle communale.

Un document en cours d'élaboration, le PLD

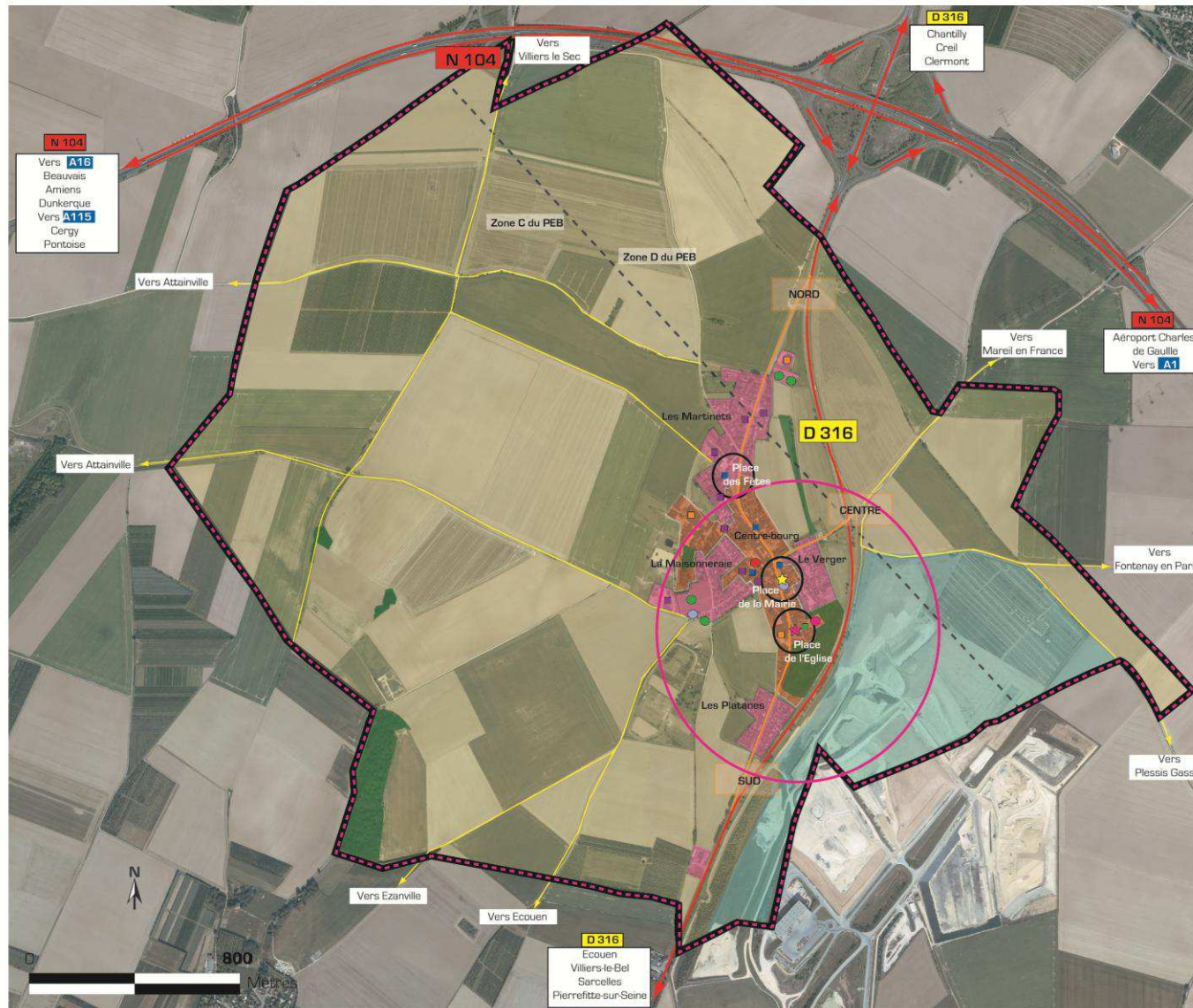
Actuellement en cours d'élaboration, le Plan Local de Déplacements (PLD) initié par le SIEVO est une déclinaison des orientations du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF). Il a pour objet de préciser localement, dans un objectif de développement durable, les moyens et les actions à mettre en œuvre dans les cinq ans pour répondre aux orientations retenues dans le PDUIF. La version du PLD devra également être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Un dispositif en construction, le PLH

Conformément aux prescriptions du cadre législatif, le Programme Local de l'Habitat initié par la CCRPF recherche à diversifier l'offre de logements dans le souci de meilleurs équilibres sociaux et territoriaux. Ce dispositif en matière de politique du logement vise à soutenir le renouvellement du parc de constructions existant. Le PLH définit également les modalités d'observation du secteur de l'habitat et en détermine des objectifs de développement.

CARTE DE SYNTHESE

Diagnostic territorial du Mesnil Aubry



Légende

1. Occupation du sol

- Zone Urbanisée [U] - Tissu ancien
- Zone Urbanisée [U] - Tissu récent
- Zone Agricole [A]
- Zone Naturelle [N]
- Emprise du site Veolia

2. Prescriptions se superposant au zonage

- Site inscrit Plaine de France
- Monument historique classé (Eglise)
- Servitudes de protection des Monuments Historiques classés
- Limite entre les zones C et D du PEB de l'Aérodrome Roissy-Charles de Gaulle

3. Equipements communaux

- Mairie
- Ecole élémentaire
- Cimetière
- Equipement sportif
- Equipement culturel

4. Accessibilité

- Route nationale et départementale
- Principal axe de circulation intracommunale
- Chemin agricole à optimiser
- Entrée de ville à traiter

5. Centralité

- Place publique à valoriser

6. Activités économiques

- Commerce et service ouvert sur l'espace public
- Bâtiment dédié à l'activité agricole
- Emprise tertiaire
- Gîte

Sources : DDT 95 - CMA 95 - PCS - BD ORTHO, BD PARCELLAIRE (IGN 2009) - BD TOPO (IGN 2010)

PRINCIPAUX ENJEUX COMMUNAUX RESULTANTS DE LA PHASE 1 ET PREPARATOIRES A LA FORMULATION DU PADD

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager sept enjeux présentés comme majeurs pour le développement du Mesnil Aubry. Ces enjeux ont été élaborés en étroite collaboration avec le comité de suivi de l'étude et partagés avec les mesnilois au cours d'une réunion publique. Leur formulation permet de dégager une forme de consensus en matière d'approche territoriale et de préparer au mieux les partis pris qui seront engagés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Enjeu n°1 : Maintenir et anticiper la dynamique démographique

La croissance observée au cours de la période 1999-2007 a pour principale origine le développement du parc de logements. L'apport de population a entraîné une dynamique naturelle importante qui s'est traduite, dans un premier temps, par une augmentation des naissances, puis quelques années plus tard par une population scolaire en hausse. Comme mentionné précédemment, le PEB a freiné ce développement. Les premières données issues des populations légales de 2008 indiquent d'ores et déjà une légère baisse de la population (934 habitants). Si aucun développement qualitatif et cohérent n'est envisagé, ce mouvement pourrait se poursuivre dans les années à venir.

Enjeu n°2 : Conserver le bâti et préserver l'ambiance village

Composé de corps de ferme et de maisons caractéristiques de l'architecture rurale du XVIIIème siècle, le tissu ancien se structure le long de la rue de Paris. Autour du village-rue historique, plusieurs opérations de construction de logements individuels se sont initiées récemment. Majoritairement pavillonnaires, elles altèrent l'alignement caractéristique du centre bourg structuré initialement le long de la rue de Paris. En s'attachant à valoriser les spécificités du tissu bâti ancien et à atténuer les effets de mitage existants, il s'agit principalement de réaffirmer les éléments qualitatifs et d'améliorer les grands équilibres de la trame urbanisée.

Enjeu n°3 : Valoriser les espaces agricoles

Il est primordial de définir les conditions permettant de maintenir une activité agricole industrielle de haut niveau, tout en contribuant à un développement urbain adapté aux évolutions structurelles (réglementation, environnement, démographie, tendances économiques,...). A l'attention des territoires fortement marqués par l'activité agricole, l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine de France estime que le maintien d'une agriculture économiquement viable passe par le renforcement des principes d'accompagnement et l'émergence de mesures favorisant la protection des exploitations.

Enjeu n°4 : Renforcer la capacité d'attraction et les fonctions des centralités suggérées

La particularité du Mesnil Aubry réside dans les choix d'implantation de ces lieux de vie. Ils sont égrainés le long de la rue de Paris et distants chacun de plusieurs centaines de mètres. Ce relatif éparpillement ancien entre les espaces de polarités suggérés a été renforcé par l'aménagement d'équipements récents qui, bien qu'ayant une vocation centrale, sont relégués en périphérie du bourg faute de foncier disponible (salle des fêtes, boulodrome,...). Les places publiques concentrent actuellement des fonctions excessivement diversifiées qui entravent leur insertion urbaine et leur valorisation paysagère.

Enjeu n°5 : Améliorer le traitement et l'insertion des espaces publics

Les espaces publics existants souffrent notamment d'une discontinuité et d'un déficit de traitement des limites séparatives. Dans une perspective d'amélioration du cadre de vie, la commune envisage de se référer aux aménagements mis en œuvre actuellement rue des Marronniers pour uniformiser l'espace public et notamment les agencements propres à la voirie.

Enjeu n°6 : Optimiser et diversifier la circulation intra-communale

Point fondateur d'une plus grande vitalité du Mesnil Aubry, les restructurations de la rue de Paris et des voies secondaires devraient être accompagnées d'un schéma de circulation communal adapté et doivent plus largement s'inscrire dans le cadre des orientations générales du Plan Local de Déplacements initié par le SIEVO (déplacements multimodaux, appui aux circulations douces,...)

Enjeu n°7 : Favoriser l'implantation d'activités économiques durables

L'organisation actuelle des activités économiques mesniloises souffre d'un déséquilibre et d'un manque de valorisation. Elle se traduit notamment par la présence, au sein du tissu ancien, d'activités économiques en inadéquation avec le caractère rural des constructions du centre bourg. De fait, il apparaît nécessaire de rationnaliser par typologie les espaces dédiés aux activités et de soutenir la présence en centre-bourg des commerces ayant une vocation centrale.

PARTIE 3

LES CHOIX REGLEMENTAIRES RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, AINSI QUE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

En complément du diagnostic territorial et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. Pour répondre à ces objectifs et conformément au « Porter à connaissance » (PAC) transmis par la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise le 3 juin 2011, le Plan Local d'Urbanisme du Mesnil Aubry s'insère dans une hiérarchie de normes d'urbanisme devant obligatoirement être prise en compte pour élaborer un plan conforme aux exigences réglementaires imposées par le code de l'urbanisme.

La volonté politique de respecter les prescriptions des documents supra-communaux approuvés

Tenant compte de ses obligations de respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'Etat et les collectivités territoriales concernées par la mise en révision du POS du Mesnil Aubry, le PLU communal et notamment le PADD, se doivent actuellement d'être compatibles avec les documents supra-communaux suivants :

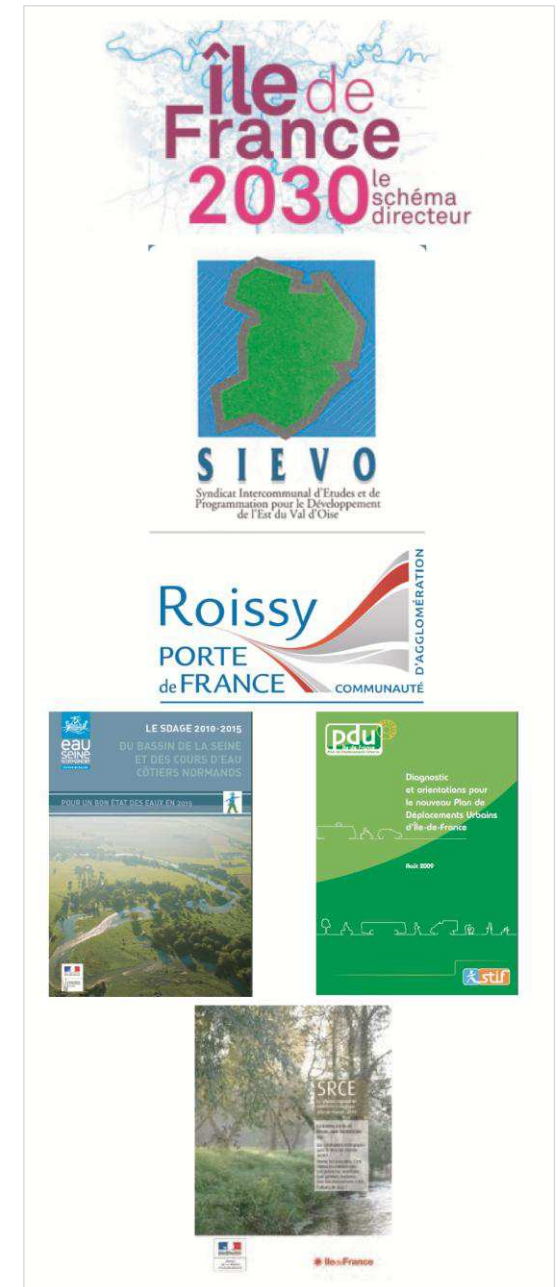
- le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007,
- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret le 27 décembre 2013,
- le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Intercommunal de l'Est du Val d'Oise (SCOT SIEVO) approuvé le 29 juin 2006 et mis en révision le 24 novembre 2011,
- le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000 et mis en révision le 12 décembre 2007,
- le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009.
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé par décret le 21 octobre 2013.

La prise en compte des objectifs du développement durable

De part son adhésion récente du 27 octobre 2010 au Syndicat Intercommunal de l'Est du Val d'Oise (SIEVO), le PLU du Mesnil Aubry sera concerné par les orientations d'aménagement prévues par le SCoT mis en révision le 24 novembre 2011. Toutefois et dans une logique d'exemplarité, la commune du Mesnil Aubry souhaite tenir compte des enjeux du développement durable devant être prochainement détaillés par la version du SCoT SIEVO arrêtée le 4 mars 2014, ainsi que par les enjeux posés par l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France,

L'intégration des prescriptions émises par les syndicats intercommunaux dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme

En charge de la gestion des principaux réseaux urbains (eau et assainissement, électricité, déchets,...) et afin de prendre en compte leurs recommandations techniques, les syndicats intercommunaux desquels dépend le Mesnil Aubry ont été sollicités dans le cadre de l'élaboration du présent PLU. En les impliquant dans les choix de délimitation du zonage et du règlement, la commune envisage de définir une stratégie de développement urbain compatible avec les capacités de gestion de ces organismes.



LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME CHARLES DE GAULLE APPROUVE LE 3 AVRIL 2007

Article L147-5 du code de l'urbanisme modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

-de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

-dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

-en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général des impôts ;

5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Pour les aérodromes dont le nombre de créneaux attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur de ces secteurs est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative prise dans les mêmes formes.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

Article L147-6 du code de l'urbanisme créé par Loi 85-696 1985-07-11 art. 1 JORF 12 juillet 1985

Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation. Le certificat d'urbanisme doit signaler l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Conformément à la réglementation, le plan d'exposition au bruit (PEB) est annexé au plan local d'urbanisme dont les dispositions doivent être compatibles avec les prescriptions définies à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme. Les plans d'exposition au bruit existants rendus disponibles pour l'application de la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes valent, dans l'attente de leur révision, plan d'exposition au bruit au titre du code de l'environnement.

Une urbanisation limitant les nuisances au bruit

Afin de ne pas exposer davantage de populations aux nuisances sonores générées par l'aérodrome Charles de Gaulle, le Plan Local d'Urbanisme du Mesnil Aubry respecte les prescriptions de l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme. A cet égard, le bâti actuel, mais également les futures constructions, font l'objet de mesures d'isolation acoustique et phonique, dont les conditions sont prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation. Celles-ci sont intégralement présentées dans le règlement du PLU. Tenant compte de la nécessité de maîtriser et d'anticiper la dynamique démographique, le PADD communal recherche à permettre une urbanisation durable visant à limiter l'impact des nuisances au bruit. En termes d'habitat et d'équipements publics, il s'agit de favoriser le renouvellement urbain du bâti existant en zone C, ainsi que de renforcer l'offre de nouveaux logements en adéquation avec les enjeux socio-démographiques du SIEVO en zone D.

LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE APPROUVE LE 27 DECEMBRE 2013

Extraits du SDRIF approuvé par décret le 27 décembre 2013

EXTENSION MODÉRÉE DES BOURGS, DES VILLAGES ET DES HAMEAUX

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des « Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

ORIENTATIONS

Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification. Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible. En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaisés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Le Schéma Directeur Régional (SDR)

Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ou SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit un cadre politique et de développement à l'échelle de l'Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise notamment des actions permettant de :

- *corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région,*
- *coordonner l'offre de déplacement,*
- *préserver les zones rurales et naturelles.*

Une urbanisation modérée compatible avec le caractère rural du mesnil Aubry

Bourg rural de la ceinture verte francilienne, le Mesnil Aubry présente des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères remarquables devant être préservées et valorisées par l'intermédiaire du PLU. Conformément au SDRIF, la commune envisage d'ici 2030 un développement modéré de la trame urbanisée actuelle de l'ordre de 5% en continuité avec les caractéristiques des constructions anciennes et ne devant pas entraver l'activité agricole existante. Dans cette optique, le PADD vise à maîtriser et à rationaliser les espaces dédiés à l'habitat, tout en garantissant la circulation des engins agricoles avec les zones urbanisées ou à urbaniser. D'autre part et en tenant compte des besoins économiques identifiés par le SIEVO, la commune du Mesnil Aubry envisage d'identifier un emplacement pouvant accueillir de nouveaux logements en adéquation avec le bassin économique intercommunal et les objectifs de mixité sociale.

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE REVISE ET APPROUVE LE 19 JUIN 2014

Les défis liés à la mise en révision du PDUIF le 12 décembre 2007

Défi 1 – Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

Défi 2 – Rendre les transports collectifs attractifs

1. Renforcer leur attrait :

□ par l'amélioration de la qualité de service et de l'information, par une remise à niveau des infrastructures et du matériel ainsi que des efforts en matière de fréquence et de cadencement, par une hiérarchisation de l'usage des infrastructures routières, mais aussi par l'information – en temps réel – des automobilistes sur la situation des transports collectifs et des parcs relais ;

□ en allant plus loin dans la réforme du système de tarification et d'intégration tarifaire afin de favoriser l'intermodalité. Toutefois, la diversification des canaux de distribution ne doit en aucun cas rendre plus complexe l'accès aux transports collectifs de certaines catégories de population, défavorisées ou touristiques, ni contribuer à la réduction de l'accueil en gare et en station ;

2. Développer les Autorités Organisatrices de Proximité (AOP), qui jouent un rôle important en matière d'organisation de la voirie, de ses équipements et également de politique de stationnement. Un engagement contractuel avec le STIF devra concrétiser leur création ;

3. Développer l'expérimentation de modes de transports innovants adaptés à certains types de dessertes à faible demande ou à besoins spécifiques ;

4. Se pencher sur le fonctionnement du service des taxis, conçus comme complément des transports collectifs. Une évolution de leur organisation ainsi qu'une amélioration de l'offre tant à Paris que dans le reste de la région devront être étudiées. Le développement de leur accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégré à la démarche. Le STIF devra jouer un rôle dans cette organisation et œuvrer pour assurer une meilleure coordination du secteur.

Défis 3 & 4 – Promouvoir les modes actifs (la marche et le vélo)

1. Réaliser un aménagement continu et sécurisé des espaces publics pour tenir compte de l'évolution de la démographie, du vieillissement de la population et favoriser les déplacements à pied et à vélo ;

2. Pour les déplacements à vélo, limiter au maximum les espaces communs bus/vélos et vélos/piétons ;

3. En ce qui concerne la marche, le piéton devra être placé au cœur des réflexions portant sur l'aménagement de la voirie. La mise en œuvre du Schéma Directeur de l'accessibilité (SDA) doit être rendue effective. Enfin, promouvoir toutes les démarches visant à favoriser les déplacements à pied comme par exemple, dans le domaine scolaire, les « pédibus ».

Défi 5 – Agir sur les conditions d'usage des modes individuels

Pour favoriser l'usage des transports collectifs pour les trajets domicile-travail, le CESER préconise une politique de stationnement mieux organisée, plus rationnelle, plus contraignante. Les actions devront notamment porter sur :

1. *Le niveau de prix des amendes de stationnement sur la voirie* : En effet, la récente augmentation de tarif n'est pas de nature à dissuader les contrevenants au regard de l'évolution du prix des places de stationnement autorisées en surface ou dans les parkings souterrains [...];

3. Enfin, des *aires de stationnement pour les deux-roues* devront être proposées afin de limiter le stationnement illicite sur les trottoirs qui entrave le plus souvent la continuité des cheminements.

Défi 6 – Rendre accessible l'ensemble de la chaîne des déplacements

Le CESER demande qu'une vigoureuse action d'information et de concertation soit développée en direction des collectivités locales gestionnaires de la voirie par la Région et le STIF afin de faire respecter les obligations en matière d'accessibilité des équipements énoncées dans la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Défi 7 – Rationaliser les flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

Longtemps sous-estimé au niveau régional, le fret et la logistique en Île-de-France sont désormais reconnus comme un enjeu stratégique. Le CESER soutient les actions proposées et souhaite apporter les éléments suivants :

1. Le projet de PDUIF évoque le maintien et la création de plateformes logistiques. Le CESER souhaite inclure dans cette action les plateformes de groupage et de dégroupage et les hôtels logistiques, dans la zone centrale afin de réduire au maximum la distance résiduelle du « dernier kilomètre ».[...]

2. Pour le CESER, l'élaboration d'un schéma d'organisation logistique multimodale élargie au Bassin Parisien, démarche qu'il souhaite concertée entre la Région, les collectivités locales, l'Etat et les professionnels, s'avère indispensable pour répondre au développement économique de l'Île-de-France.

3. Par ailleurs, il lui semble nécessaire de « sanctuariser » dans les documents d'urbanisme (SDRIF, SCOT et PLU) les aires de livraisons dans la zone centrale et les centres-villes.

4. Avec l'aide des entreprises concernées, à l'instar des expériences déjà menées, les actions innovantes devraient être popularisées et valorisées par le STIF et la Région

Défi 8 – Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PDUIF, un plan fédérateur régional

Au vu des conclusions de l'évaluation du PDUIF 2000, le Conseil du STIF a lancé la révision du PDUIF lors de sa séance du 12 décembre 2007. La révision du PDUIF s'est voulue fédérative. Elle a rassemblé l'ensemble des acteurs et décideurs de la mobilité en Île-de-France et a été organisée en deux phases. Une première phase de travail s'est déroulée de septembre 2008 à juin 2009. Elle a permis de préciser les éléments de diagnostic liés aux déplacements et aux transports en Île-de-France, d'identifier les grands enjeux auxquels le nouveau PDUIF devra faire face et de définir les premières orientations. L'ensemble de ces travaux a conduit au rapport Diagnostic et orientations pour le nouveau Plan de déplacements urbains d'Île-de-France - août 2009. La deuxième phase de travail s'est déroulée de septembre 2009 à fin 2010. Elle visait à définir la stratégie générale et les objectifs du nouveau PDUIF, et à préciser les actions à mener dans le cadre de ce dernier sur la base des orientations du rapport de diagnostic.

Vers la prise en compte communale des enjeux de mobilité durable

Sous l'impulsion du PDUIF et conscient de la nécessité d'interconnecter les partis pris en matière de mobilité, plusieurs initiatives locales ont émergé afin d'engager une politique partagée des déplacements et de favoriser les déplacements multimodaux en Plaine de France. Le Plan de Déplacements Départemental 2000-2010 (PDD), le Plan Local de Déplacements (PLD) initié en 2010 par le SIEVO, ou encore le Schéma de Circulations Douces (SCD) porté par la CARPF, sont autant d'opérations qui dessinent les contours d'une mobilité collective et individuelle renouvelée dans laquelle doit s'inscrire le Mesnil Aubry. Le déplacement est un levier essentiel de la construction urbaine durable. Il est au cœur des questions de vitalité économique,

LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE

APPROUVE LE 20 NOVEMBRE 2009

L'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger, défendre et traiter comme tel" : c'est sur ce premier principe que se fonde la directive cadre sur l'eau (directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau).

La mobilisation constante des membres du comité de bassin durant ces années a permis de construire les orientations du SDAGE – les règles communes pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau – à la recherche du meilleur compromis et des choix nécessaires pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux, qui constituent autant d'engagements vis à vis de la commission européenne :

- **la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, symbolisée par l'objectif de bon état écologique en 2015 pour environ les deux tiers des masses d'eau de surface,**
- **le bon état en 2015 pour plus d'un tiers des masses d'eau souterraines,**
- **la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses,**
- **des actions fortes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés,**
- **l'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines,**
- **le développement de pratiques culturelles agricoles respectueuses des milieux aquatiques,**
- **la restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la trame bleue,**
- **le développement des politiques de gestion locales autour des SAGE.**

Le SDAGE, par sa portée juridique, oriente l'application de l'action publique dans le domaine de l'eau. En outre il s'appuie sur un programme d'actions, engagé sous l'autorité de l'Etat, qui identifie les actions principales, territoire par territoire, à prévoir sur la période 2010-2015.

En France, la prise en compte de l'eau est ancienne. Elle s'est traduite par l'adoption successive des lois de 1964 et 1992, dont les dispositions essentielles sont aujourd'hui regroupées dans le code de l'environnement. Mais le code général des collectivités territoriales, le code pénal, et même le code civil comportent également des textes concernant l'eau. Ainsi, les entreprises de nombreux secteurs sont soumises à des obligations en matière de prélèvements et de rejets dans les milieux aquatiques. Des dispositions répressives sanctionnent certains comportements à l'origine de pollutions. Les professionnels doivent identifier leur problématique "eau", afin de pouvoir répondre aux obligations qui en découlent et de connaître les aides techniques et financières mises à leur disposition.

La directive du 23 octobre 2000, appelée "directive cadre", établit le cadre européen pour la protection des eaux continentales, les eaux souterraines et les eaux côtières. Elle fixe des objectifs ambitieux aux Etats en termes de bon état des eaux, de rejets de substances dangereuses, de consultation du public, de récupération des coûts des services liés à l'utilisation de l'eau.

La France, comme les autres Etats membres, est tenue d'appliquer cette réglementation européenne et l'Etat est responsable devant l'Union du respect des objectifs approuvés en commun. La plupart des dispositions sont proches du système existant en France : la directive cadre est même inspirée en partie du modèle français de gestion des eaux. Pourtant, malgré le dispositif mis en place par les lois successives, et notamment la loi sur l'eau de 1992 qui avait dégagé les grands principes d'une gestion globale de la ressource et la loi transposant la directive du 21 avril 2004, la situation n'est pas encore satisfaisante.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques, promulguée le 30 décembre 2006, conforte l'organisation actuelle, mais comporte également d'importantes modifications pour les institutions compétentes en matière de gestion de l'eau. Troisième loi sur l'eau, elle constitue désormais le socle de la politique française de l'eau et conforte les grands principes de gestion de l'eau par bassin versant consacrés par les lois de 1964 et 1992. La loi de 2006 répond également à des problématiques nouvelles et des enjeux émergents.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente : le bassin versant. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. En cours de réalisation et concernant la commune du Mesnil-Aubry, le SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et prospective de la ressource en eau.

La nécessité de préserver la rareté des ressources en eau

Bien que faiblement impacté en matière hydrographique, le territoire mesnilois n'échappe pas aux enjeux structurels que représentent la gestion de l'eau surfacique et souterraine. Au regard de la prépondérance de l'activité agricole, il s'agit notamment pour la commune d'inscrire ces problématiques en lien avec une activité céréalière ancienne et dominante. S'agissant de l'enveloppe urbanisée, il s'agit également d'appréhender au mieux la problématique de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans l'élaboration du PLU. De fait, la commune doit intégrer au Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en cours de finalisation les prescriptions du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH). Rendu plus exhaustif, ce schéma « communalisé » doit être voté par le conseil municipal et soumis à enquête publique pour devenir opposable au tiers.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'EST DU VAL D'OISE

APPROUVE LE 29 JUIN 2006

Extraits du Projet d'Aménagement et du Développement Durable du SCOT SIEVO

■ Une programmation fine des espaces dédiés à l'habitat

On a vu que la mise en œuvre du scénario nécessite la construction de nouveaux logements dont une partie, soit environ deux tiers pourra être réalisée en urbanisation nouvelle nécessitant environ 620 hectares (une bonne gestion de la densité devra permettre de limiter ce besoin). Leur programmation doit être progressive et synchronisée par phases successives. La localisation des quartiers d'urbanisation nouvelle devra résulter d'une gestion économe de l'espace et d'une prise en compte non seulement des espaces naturels faisant l'objet d'une identification et d'une protection dans le présent SCOT mais également du principe de maintien de coupures de l'urbanisation permettant de pérenniser cette caractéristique forte du territoire principalement au nord et du principe de prévention strictement appliqué aux impacts environnementaux. Les conditions de mise en œuvre que sont la maîtrise des flux routiers, le renforcement des pôles de centralité et la mise en place d'équipements (de services mais également d'assainissement et de gestion des eaux) pour accompagner ce développement contribueront à cette programmation.

■ Un développement rationnel et maîtrisé des zones d'activité

Contrairement à ce qui se passe pour la problématique de l'habitat, les espaces dédiés à l'activité sont beaucoup moins contraints puisqu'ils ne sont pas soumis à l'inconstructibilité du PEB. Si 2 000 hectares sont potentiellement disponibles si l'on reprend les surfaces urbanisables ou partiellement urbanisables (dont 40 % doivent rester naturelles) telles qu'elles figurent au SDIF, le renforcement des protections paysagères, le maintien de coupures entre les pôles urbanisés, la préservation d'espaces agricoles économiquement viables, et la gestion des flux limiteront très fortement la consommation des espaces dédiés à l'activité. De plus, le risque est celui d'un développement anarchique des zones d'activités, avec une offre dépassant sans nécessité la demande potentielle ou dont la faiblesse qualitative en termes de produit comme d'utilisateurs viendrait contredire les efforts de restauration de l'attractivité du territoire. L'instabilité de l'emploi de certaines ZAE du nord du territoire est un autre risque, qui incite à une programmation circonspecte et qualitative. Un schéma directeur des zones d'activité, qui définira l'armature du territoire en termes d'espaces à vocation économique, et édictera des prescriptions qualitatives, est donc nécessaire : il s'agira de définir, en fonction de la situation géographique, économique et sociale, des moyens de communication, notamment routiers, dont il faut éviter l'engorgement, et du positionnement économique possible, une typologie du parcellaire et des entreprises à accueillir ainsi que le niveau de priorité de chaque site.

■ La préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et les coupures d'urbanisation

L'agriculture, en particulier céréalière, constitue un élément fondamental du territoire à préserver, tant du point de vue économique que paysager. Les espaces naturels, avec en particulier les fonds de vallées, jouent un rôle à la fois paysager et environnemental dans le cadre de la gestion de l'eau et des milieux humides notamment [...].

■ Permettre l'évolution économique et sociale de la population

La population du SIEVO est globalement caractérisée par la faiblesse de ses revenus. Qui plus est, les dynamiques actuelles du territoire tendent à pérenniser, voir à aggraver cette situation. L'objectif stratégique fondamental consiste à créer les conditions pour inverser cette spirale de la paupérisation. Cet objectif passe évidemment par la baisse du niveau actuel du chômage, notamment des jeunes. Elle passe également par l'accroissement de la population active, rendue possible par l'arrivée de ménages plus nombreux à être en âge d'être actifs, et par l'accroissement du taux d'activité féminin, actuellement particulièrement bas.

■ Rendre le territoire attractif

Il est évident que pour générer une dynamique favorable, il faut pouvoir garder une proportion importante des résidents actuels, et attirer de nouvelles populations qui permettent une mixité positive. C'est donc un objectif fondamental que de mettre en œuvre un ensemble d'actions rendant le territoire attractif. Elles concernent de nombreux domaines et au premier chef, la qualité de la vie, une offre diversifiée de logements et une meilleure accessibilité. Elles supposent également une mise en évidence des qualités touristiques, patrimoniales, culturelles et paysagères du territoire.

■ Un équilibre entre renouvellement et nouveaux quartiers

Si les objectifs quantitatifs retenus ont pour but, en s'appuyant sur les besoins en logements en Ile-de-France, d'initier sur une base qualitative un processus de restauration de l'attractivité du territoire, cette politique n'a de sens que si les opérations de renouvellement urbain et la création de nouveaux quartiers sont menées de façon synchronisée et itérative, ce qui est nécessaire à la fois pour des raisons qui tiennent à l'équilibre du territoire et au financement des aménagements nécessaires. L'objectif des projets actuellement amorcés est en effet d'initier une transformation plus importante du quartier, de constituer en quelque sorte un « signal » pour permettre à la fois l'action du marché immobilier et locatif, et le développement de nouvelles opérations, plus ambitieuses, de renouvellement urbain dans des conditions économiques un peu plus favorables [...].

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire qui vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCoT aux articles L.121-1 et suivants. La loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II du 12 juillet 2010 renforce les objectifs des SCoT : ces plans, cartes et schémas doivent ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, à équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Un développement en adéquation avec les enjeux territoriaux identifiés par le SIEVO

Malgré son intégration au SIEVO ultérieure à l'approbation du SCoT, le Mesnil Aubry se doit d'intégrer pleinement les recommandations définies par le SIEVO dans l'élaboration de son PLU. De fait, les orientations générales du PADD initiées par la commune s'inscrivent dans le cadre des grands équilibres du territoire SIEVO et dans les objectifs de renouvellement et de restructuration approuvés en 2006.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ROISSY PORTE DE FRANCE EN COURS DE REALISATION

Extraits du diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la CCRPF avant intégration de Goussainville

Le Programme Local de l'Habitat doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif, de :

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel).
- **Requalifier les parcs de logements** et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement** (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage).
- **Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat **et d'évaluation** des objectifs du PLH à l'échelle de la CCRPF.

L'accession privée se caractérise par :

- Des difficultés de trouver des terrains à bâtir pour les communes présentant des contraintes techniques d'aménagement fortes (PEB, emprises routières et ferroviaires, lignes à haute tension, topographie...)
- Des prix en moyenne élevés par rapport aux capacités d'endettement des ménages

Le parc locatif privé se distingue par :

- Des produits peu développés, malgré la demande,
- Des loyers élevés par rapport aux revenus des publics cibles (jeunes décohabitants...)
- Des logements souffrant d'inconfort et d'un faible entretien par les propriétaires bailleurs
- Une faiblesse de l'investissement locatif malgré un rendement théorique satisfaisant (forte demande, prix des loyers et prix à l'achat...). Néanmoins, quelques programmes en dispositif Scellier mais peu de recul des investisseurs pour l'instant.

En termes de revenus, **82 %** des locataires du parc privé ont des **ressources inférieures aux plafonds HLM**. **Le parc privé joue ainsi un rôle de parc social de fait** : faute d'offre institutionnelle suffisante, les ménages qui pourraient prétendre au parc locatif social sont contraints d'occuper un logement du parc privé, assumant ainsi des loyers plus élevés.

Le parc de logements de la CCRPF se révèle inadapté aux besoins des jeunes du territoire, et notamment des jeunes actifs.

Plusieurs freins viennent entraver les parcours résidentiels des jeunes de la CCRPF :

- **La faible proportion de petits logements**. Le parc de la CCRPF se caractérise par une prééminence des grands logements, au détriment des petites surfaces.

Les dynamiques du marché immobilier :

Le **marché** immobilier en CCRPF est qualifié d'**attractif** par les professionnels de l'immobilier en raison de la proximité de Paris, de la présence de réseaux de transports ainsi qu'en raison d'un cadre de vie de qualité. Toutefois les **délais de commercialisation se sont allongés** (environ 6 mois contre 3 mois auparavant) du fait de l'attentisme des propriétaires qui souhaitent conserver un prix élevé. Les acquéreurs savent toutefois qu'ils ont désormais davantage de marge de manœuvre pour la négociation. Par ailleurs, l'écart se maintient entre les grands logements, plus difficiles à commercialiser et les **petits logements** qui restent **très attractifs**.

Le **profil des acquéreurs** en CCRPF est le suivant :

- 34,9% des acquéreurs d'une maison dans l'ancien habitent la même commune,
- 28,6% proviennent de petite couronne et s'éloignent de l'agglomération parisienne pour acquérir une maison à un prix plus attractif et trouver un cadre de vie plus calme.
- Les acquéreurs de biens dans l'ancien ont majoritairement entre 30 et 39 ans. Le quart des vendeurs a 60 ans ou plus et vend son logement arrivé à l'âge de la retraite pour quitter la région (les plus de 60 ans représentent ainsi 34,1% des vendeurs de maisons anciennes).

Les acquéreurs en CCRPF recherchent principalement un pavillon non mitoyen avec 3 chambres, un grand terrain (400m²) et si possible dans le neuf, pour les familles disposant d'un budget plus élevé (270 000 à 290 000€).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Document de référence à l'échelle intercommunale, le Programme Local de l'habitat définit les objectifs d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins en termes de logement et d'hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, l'environnement. L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme indique que le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH. La CARPF réalise actuellement cet outil de planification

Une urbanisation devant répondre aux besoins des populations de la CARPF

Le Mesnil Aubry est partie prenante d'un territoire attractif en pleine mutation où la question du logement et de la résidentialisation devient de plus en plus essentielle. L'élaboration du PLU est une opportunité devant permettre d'assurer la compatibilité avec les grandes orientations prises au sein du PLH en cours de réalisation par la CARPF. Dans le respect des spécificités et des potentialités du territoire communal, il est nécessaire de favoriser la :

- *Diversification de l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux,*
- *Requalification des parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,*
- *Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement.*

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUEADOPTÉ LE 21 OCTOBRE 2013

Extraits de l'article L. 371-1 du code de l'urbanisme

I. — La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. — La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

III. — La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. — Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V. — La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3 [...].

Extraits de l'article L. 371-3 du code de l'urbanisme

Un document-cadre intitulé " Schéma régional de cohérence écologique " est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'Etat en association avec un comité régional " trames verte et bleue " créé dans chaque région. Ce comité comprend l'ensemble des départements de la région ainsi que des représentants des groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme, des communes concernées, des parcs nationaux, des parcs naturels régionaux, des associations de protection de l'environnement agréées concernées et des partenaires socioprofessionnels intéressés. Sa composition et son fonctionnement sont fixés par décret [...]. Dans les conditions prévues par l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, le schéma régional de cohérence écologique est porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme par le représentant de l'Etat dans le département.

Le schéma régional de cohérence écologique, fondé en particulier sur les connaissances scientifiques disponibles, l'inventaire national du patrimoine naturel et les inventaires locaux et régionaux mentionnés à l'article L. 411-5 du présent code, des avis d'experts et du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, comprend notamment, outre un résumé non technique :

- a) Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- b) Un volet identifiant les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III de l'article L. 371-1 ;
- c) Une cartographie comportant la trame verte et la trame bleue mentionnées à l'article L. 371-1 ;
- d) Les mesures contractuelles permettant, de façon privilégiée, d'assurer la préservation et, en tant que de besoin, la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques ;
- e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les collectivités ou groupement compétents en urbanisme ou aménagement du territoire doivent prendre en compte le SRCE (et le guide méthodologique figurant dans les orientations nationales) quand elles élaborent ou révisent leurs plans et documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme ou des projets infrastructures linéaire, en précisant les mesures compensatoires prévues pour compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner. Les PLU devront prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas de cohérence écologique et les plans territoriaux pour le climat, des liens fonctionnels pouvant exister entre ces deux schémas.

La préservation des écosystèmes locaux et l'esquisse de trames verte et bleue

Localisée en site inscrit Plaine de France et située en lisière du PNR Oise-Pays de France, la commune du Mesnil Aubry est également impactée aux marges par les continuités écologiques reliant les principaux massifs boisés utilisés par la grande faune. Même si à ce jour il n'a pas encore été précisé au niveau national ce que les grands ensembles naturels et les continuités écologiques devaient précisément recouvrir et que la déclinaison régionale de ces orientations est actuellement en cours de réalisation, la mise en œuvre du PLU est une opportunité de valoriser et d'encadrer ces démarches de préservation écologique à l'échelle locale.

LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales du PADD du Mesnil-Aubry	
Objectif n°1- Habiter et partager la commune dans le respect de l'identité mesniloise	<i>1. Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil-Aubry</i>
	<i>2. Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre de logements</i>
Objectif n°2- Assurer un développement économique équilibré du territoire communal	<i>1. Préserver l'activité agricole</i>
	<i>2. Encourager les conditions d'une vitalité économique durable</i>
Objectif n°3- Améliorer le cadre de vie des mesnilois dans une optique de développement durable	<i>1. Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain</i>
	<i>2. Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable</i>
	<i>3. Permettre une meilleure cohésion entre les zones urbanisées</i>
	<i>4. Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacements</i>

Des orientations générales d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations générales d'aménagement du PADD doivent permettre à la commune du Mesnil-Aubry d'inscrire son développement à une échelle territoriale plus large, notamment en réaffirmant ses caractéristiques et ses potentialités au travers d'un positionnement clair vis-à-vis des initiatives supra-communales dont elle dépend. Le PADD du Mesnil-Aubry répond à une volonté d'équilibre qui repose, d'une part, sur la préservation des atouts de la commune et, d'autre part, sur l'ambition de la doter de capacités de développement raisonnables et maîtrisées. En ce sens, le PADD exprime une vision dynamique du territoire et crée les conditions d'une réglementation permettant d'agir de manière mutualisée sur les aspects de logements, d'activités, d'équipements, de mobilités et d'espaces publics. Cette approche est nourrie par une recherche de complémentarité entre les mesures envisagées. Ainsi, le PADD a identifié trois objectifs majeurs, eux-mêmes déclinés en orientations générales d'aménagement :

Objectif n°1- Habiter et partager la commune dans le respect de l'identité mesniloise ;

Objectif n°2 - Assurer un développement économique équilibré du territoire communal ;

Objectif n°3 - Améliorer le cadre de vie des mesnilois dans une optique de développement durable.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation n°1.1 - Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil Aubry

Secteur concerné par des dispositions de reconstruction particulières

- Mise en valeur du secteur par un traitement paysager des limites séparatives au niveau de la rue de Paris
- Mise en valeur du secteur par des travaux de dépollution du site

Orientation n°1.2 - Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre de logements

Secteur destiné à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle ou d'activités conformes aux prescriptions de la zone C du PEB et au caractère résidentiel environnant

Secteur destiné à accueillir une opération de logements à usage collectif (R+1) et comprenant au maximum 20% d'habitation de type intermédiaire

Orientation n°2.1 - Préserver l'activité agricole

Espace de transition entre les zones agricoles et le tissu urbanisé à valoriser

Orientation n°2.2 - Encourager les conditions d'une vitalité économique durable

Voie de desserte des engins agricoles à conforter

Orientation n°3.1 - Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain

Réseau d'eaux pluviales à conforter

Ru à protéger

Elément de la trame verte à conserver ou à créer

Aménagement paysager à planter

Orientation n°3.3 - Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées

Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à créer

- Parc de stationnement d'intérêt collectif privé
- Equipements d'intérêt collectif privé
- Jardin potager d'intérêt collectif privé
- Espace vert d'intérêt collectif public

Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à requalifier

Entrée de ville à traiter

Orientation n°3.4 - Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacements

Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements

Voie à aménager pour diversifier les déplacements

Cheminement piéton à conforter

Cheminement piéton à créer

Zone de stationnement à restructurer ou à aménager

Secteur Nord



Place des Fêtes



Place de la Mairie



Place de l'Eglise



Une amélioration du cadre de vie des habitants en valorisant l'environnement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Prenant la forme de schémas d'aménagement sectoriels, leur élaboration vise notamment à préciser les modalités que la personne publique entend privilégier pour la requalification, l'aménagement ou la mise en valeur de secteurs identifiés comme prioritaires. Composante autonome du dossier PLU, les OAP sont opposables en compatibilité aux tiers.

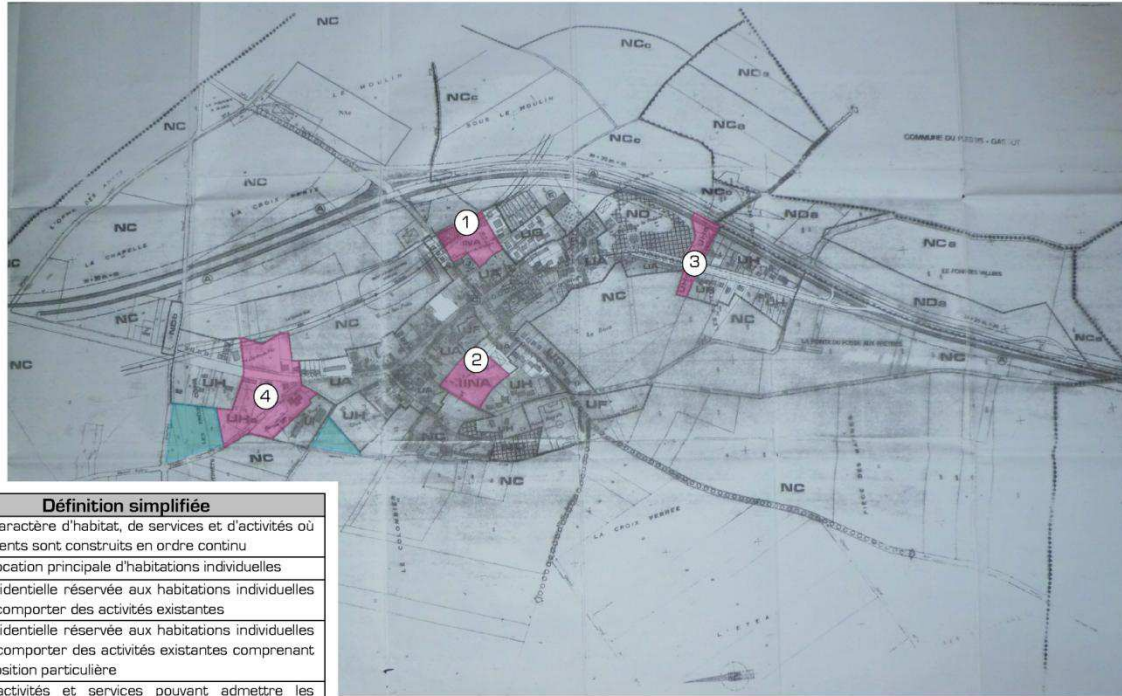
Un cadre d'intervention opérationnel en application du PADD et des documents de référence intercommunaux

S'agissant de l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. En ce qui concerne les mobilités et les déplacements, les OAP déterminent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Les OAP doivent obligatoirement être respectueuses des orientations générales d'aménagement portées au PADD et tenir compte des orientations territoriales supra-communales approuvées.

PARTIE 4

LES CHOIX REGLEMENTAIRES RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

LES COMPOSANTES DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A REVISION



POS	Définition simplifiée
UA	Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu
UG	Zone à vocation principale d'habitations individuelles
UH	Zone résidentielle réservée aux habitations individuelles pouvant comporter des activités existantes
UHa	Zone résidentielle réservée aux habitations individuelles pouvant comporter des activités existantes comprenant une disposition particulière
UI	Zone d'activités et services pouvant admettre les logements de fonction ou de gardiennage
UF	zone d'équipements collectifs
INA	Zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à usage principal d'habitation
IINA	Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation
NC	Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole
NCa	Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole où les installations et les habitations des exploitants sont autorisées
NCb	Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole où l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les installations de stockage des déchets relevant de la législation des ICPE sont autorisées
NCc	Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole où le remblayage des terrains avec des matériaux inertes est autorisé
ND	Zone naturelle qu'il convient de protéger
NDa	Zone naturelle qu'il convient de protéger où les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux sont autorisés
NDb	Zone naturelle qu'il convient de protéger où les équipements de sports et loisirs ne nécessitant pas de superstructures (tennis, football,...) ainsi que les constructions existantes qui y sont liées (vestiaires, local de rangement,...) sont autorisés

Légende

- Principaux secteurs d'urbanisation identifiés par le POS
- Principaux secteurs d'urbanisation identifiés par le PLU



L'absence d'un projet de territoire concerté

Doté de la même base juridique et fonctionnelle que le PLU (rapport de présentation, document graphique, règlement et annexes), le POS se distingue principalement par l'absence de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Issu de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 et élément majeur du dossier PLU, le PADD permet à la commune d'exprimer son projet à un horizon de dix ans et d'engager des mesures en faveur d'une urbanisation maîtrisée et de la valorisation de ses ressources naturelles.

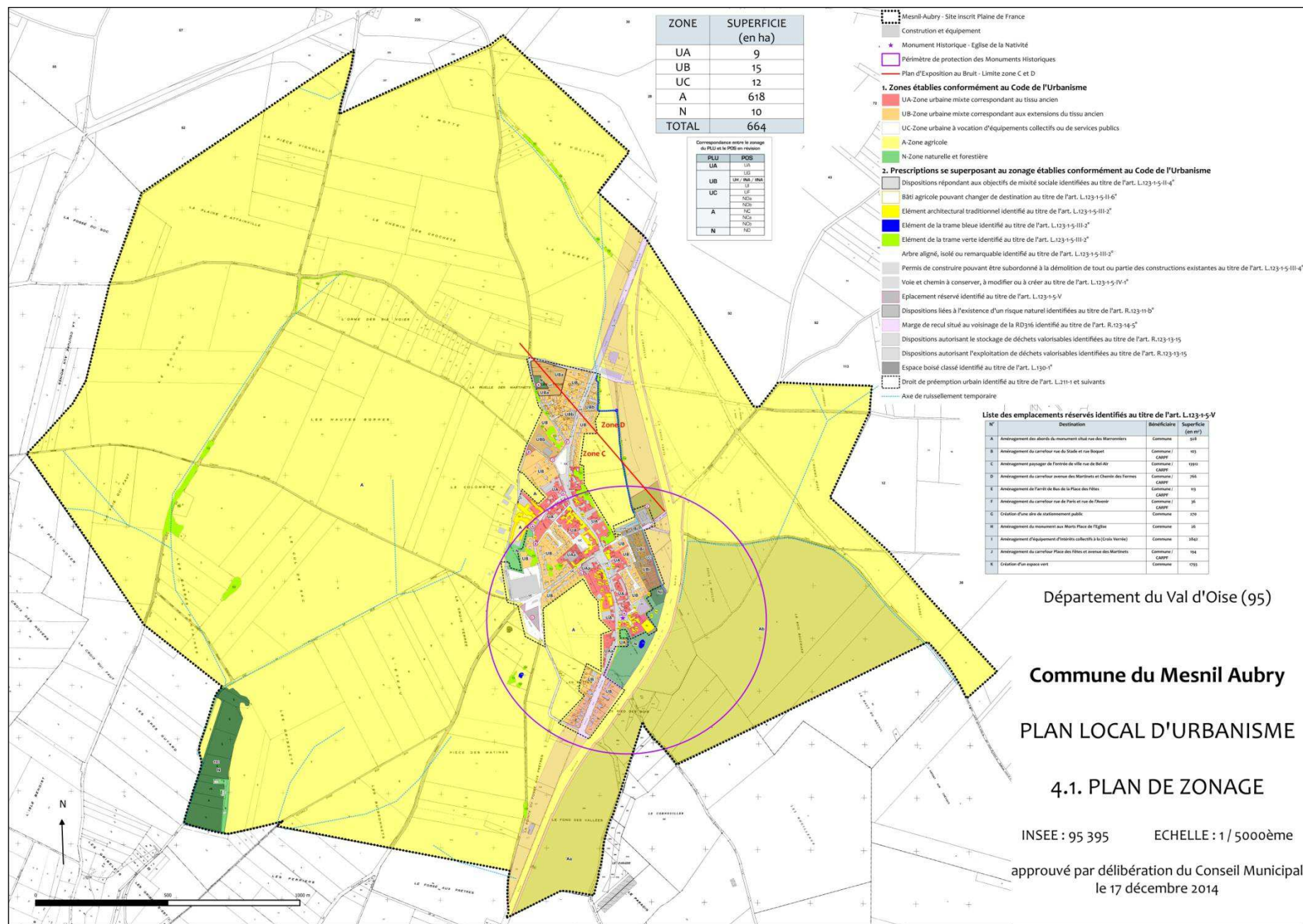
Les caractéristiques du zonage du POS

Tout comme le PLU, le document graphique du POS divise le territoire de la commune en plusieurs zones rattachées à un règlement spécifique. Le POS identifie des zones urbaines (UA, UF, UG, UH et UI) constituées essentiellement de quartiers déjà construits ou voués à être densifiés, ainsi que des zones naturelles définies en tant que zone d'urbanisation future (INA et IINA), zone agricole (NC) ou zone protégée (ND).

Des capacités de développement atteintes

Retenues au moment de l'élaboration et des révisions successives du POS pour être densifiées ou urbanisées, les zones UH, INA et IINA sont principalement occupées par des lotissements à usage d'habitation individuelle (Maisonneraie, Verger, Martinets et Platanes). A présent et figurant au PADD, la commune souhaite densifier les zones urbaines autour des voies, ouvrages et réseaux collectifs fonctionnels.

LE PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES CARACTERISTIQUES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

	Mesnil-Aubry - Site inscrit Plaine de France
	Construction et équipement
	Monument Historique - Eglise de la Nativité
	Périmètre de protection des Monuments Historiques
	Plan d'Exposition au Bruit - Limite zone C et D
1. Zones établies conformément au Code de l'Urbanisme	
	UA-Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien
	UB-Zone urbaine mixte correspondant aux extensions du tissu ancien
	UC-Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de services publics
	A-Zone agricole
	N-Zone naturelle et forestière
2. Prescriptions se superposant au zonage établies conformément au Code de l'Urbanisme	
	Dispositions répondant aux objectifs de mixité sociale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-II-4°
	Bâti agricole pouvant changer de destination au titre de l'art. L.123-1-5-II-6°
	Elément architectural traditionnel identifié au titre de l'art. L.123-1-5-III-2°
	Elément de la trame bleue identifié au titre de l'art. L.123-1-5-III-2°
	Elément de la trame verte identifié au titre de l'art. L.123-1-5-III-2°
	Arbre aligné, isolé ou remarquable identifié au titre de l'art. L.123-1-5-III-2°
	Permis de construire pouvant être subordonné à la démolition de tout ou partie des constructions existantes au titre de l'art. L.123-1-5-III-4°
	Voie et chemin à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'art. L.123-1-5-IV-1°
	Eplacement réservé identifié au titre de l'art. L.123-1-5-V
	Dispositions liées à l'existence d'un risque naturel identifiées au titre de l'art. R.123-11-b°
	Marge de recul situé au voisinage de la RD316 identifié au titre de l'art. R.123-14-5°
	Dispositions autorisant le stockage de déchets valorisables identifiées au titre de l'art. R.123-13-15
	Dispositions autorisant l'exploitation de déchets valorisables identifiées au titre de l'art. R.123-13-15
	Espace boisé classé identifié au titre de l'art. L.130-1°
	Droit de préemption urbain identifié au titre de l'art. L.211-1 et suivants
	Axe de ruissellement temporaire

Un document graphique opposable délimitant des zones

Constituant la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage du PLU identifie des zones urbaines (UA, UB et UC), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N). Chaque zone identifiée par le plan est associée à un règlement spécifique.

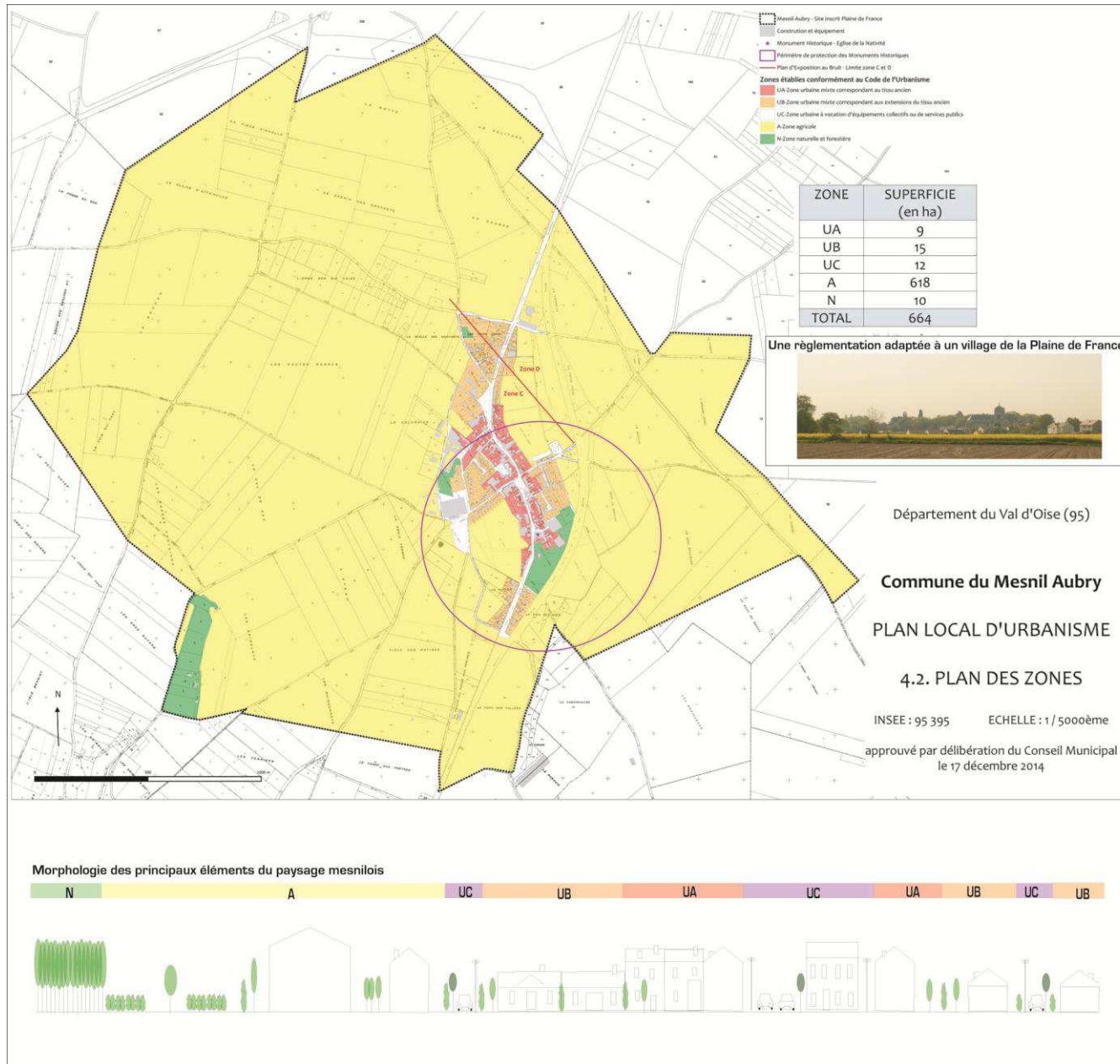
Des prescriptions particulières appliquées à des secteurs délimités

Se superposant au zonage, les prescriptions se référant au code de l'urbanisme (L.123-1-5-II-4°, L.123-1-5-II-6°, L.123-1-5-III-2°, L.123-1-5-III-4°, L.123-1-5-IV-1°, L.123-1-5-V, R.123-11-b°, R.123-14-5°, R.123-13-15, L.130-1° et L.211-1 et suivants) doivent contribuer au développement raisonnable des tissus urbanisés existants tout en améliorant le cadre de vie des habitants, ainsi qu'à préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la commune du Mesnil-Aubry.

La prise en compte des enjeux liés à la réduction de la consommation d'énergie

Le règlement des toutes les zones du PLU (UA, UB, UC, N et A) intègre une section destinée à encourager la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Devant contribuer à réduire les consommations d'énergie, ces prescriptions figurent aux articles 15 et 16 de chacun des règlements.

LES ZONES DU REGLEMENT DU PLU



Le plan de zonage

Constituant la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le plan de zonage identifie des zones urbaines (UA, UB et UC), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N). Leur identification et leur délimitation tient compte des opportunités, mais également des dysfonctionnements caractérisant la commune en termes d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

Les zones U (Rouge, Orange et Blanc)

Sont classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

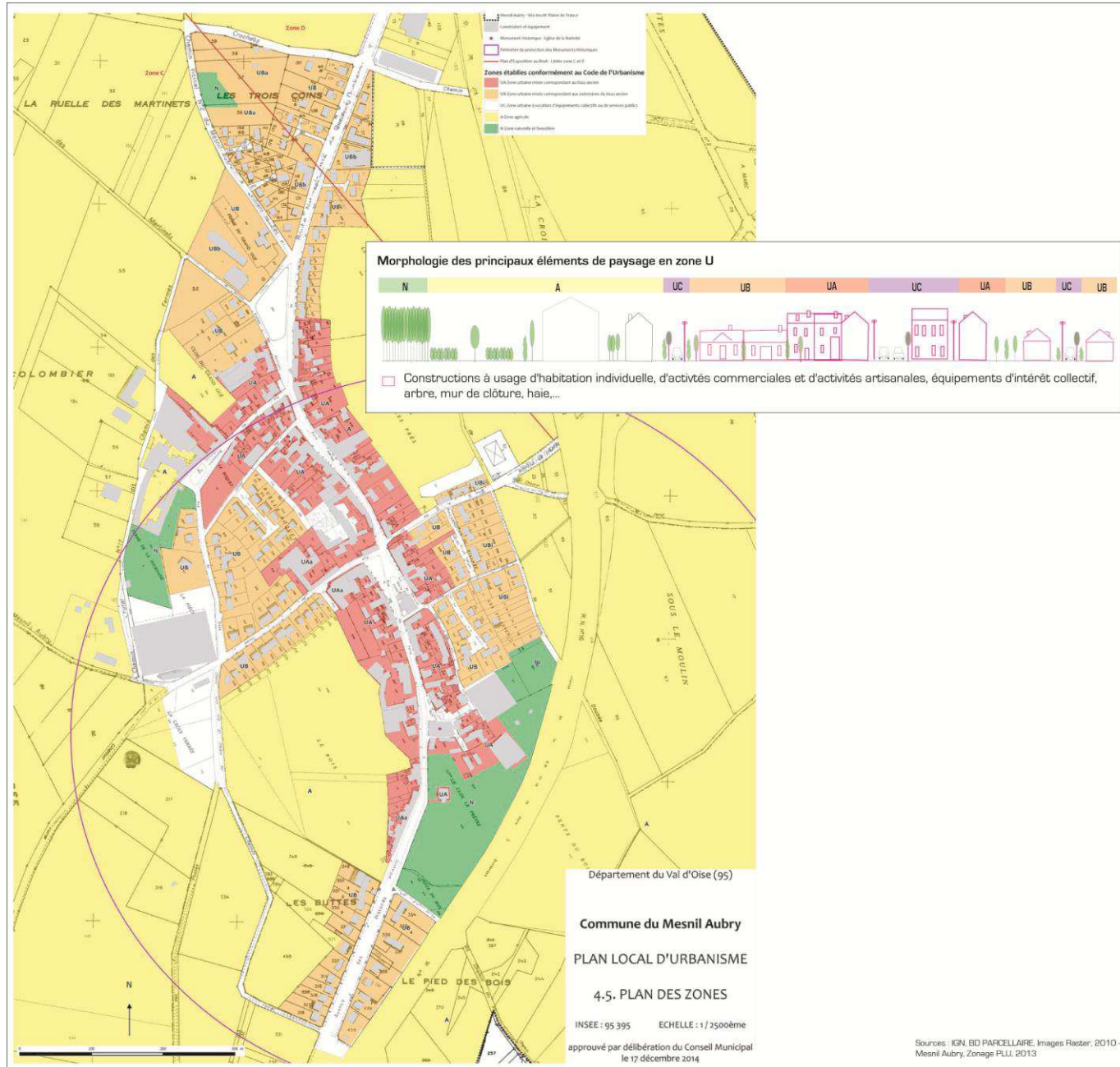
Les zones A (Jaune)

Sont classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N (Vert)

Sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LES ZONES URBAINES (U)



Trois types de zones urbanisées (UA, UB et UC)

Secteurs urbanisés disposant de réseaux collectifs usuels suffisants pour permettre leur densification, les zones urbanisées UA, UB et UC se distinguent par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines existantes. Contribuant à lutter contre l'étalement urbain et à préserver les espaces agricoles, la commune ne dispose pas de zone à urbaniser (AU) nécessitant la création de voies, ouvrages et équipements collectifs. Le PADD communal préfère rationaliser et maîtriser l'urbanisation en utilisant en premier lieu les dents creuses du tissu ancien et récent, ainsi que les zones situées en continuité immédiate des réseaux d'assainissement et d'ores et déjà dotées d'accès directs à la voirie publique.

La zone UA (Rouge)

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien de la commune.

La zone UB (Orange)

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux extensions du tissu ancien de la commune.

La zone UC (Blanc)

La zone UC est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement.

UA – ZONE URBAINE MIXTE A DOMINANTE RESIDENTIELLE CORRESPONDANT AU TISSU ANCIEN



Des qualités architecturales et patrimoniales à protéger

Zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien de la commune, la zone UA se compose quasi exclusivement de constructions caractéristiques de l'architecture rurale du XVIIIème siècle. Ainsi, la zone UA comprend des îlots remarquables constitués principalement de corps de ferme transformés en lot d'habitation individuelle.

Un centre-bourg marqué par un front bâti continu originel

Occupant principalement une fonction résidentielle, la zone UA peut notamment accueillir des activités commerciales et artisanales compatibles avec les qualités architecturales du front bâti originel. En favorisant les conditions d'une mixité fonctionnelle, la commune souhaite valoriser les atouts patrimoniaux qui composent le centre-bourg historique du Mesnil Aubry.

Rendre compatible les usages avec le bâti remarquable

Le règlement de la zone UA contribue à préserver les caractéristiques du bâti remarquable par une conservation dans le cas de nouvelles constructions des proportions du front bâti continu (implantation, volume, hauteur,...), à renforcer l'attractivité du centre bourg par l'accueil d'activités et d'usages ne portant pas atteintes à l'ambiance de village et à atténuer les dysfonctionnements existants par des dispositions spécifiques.

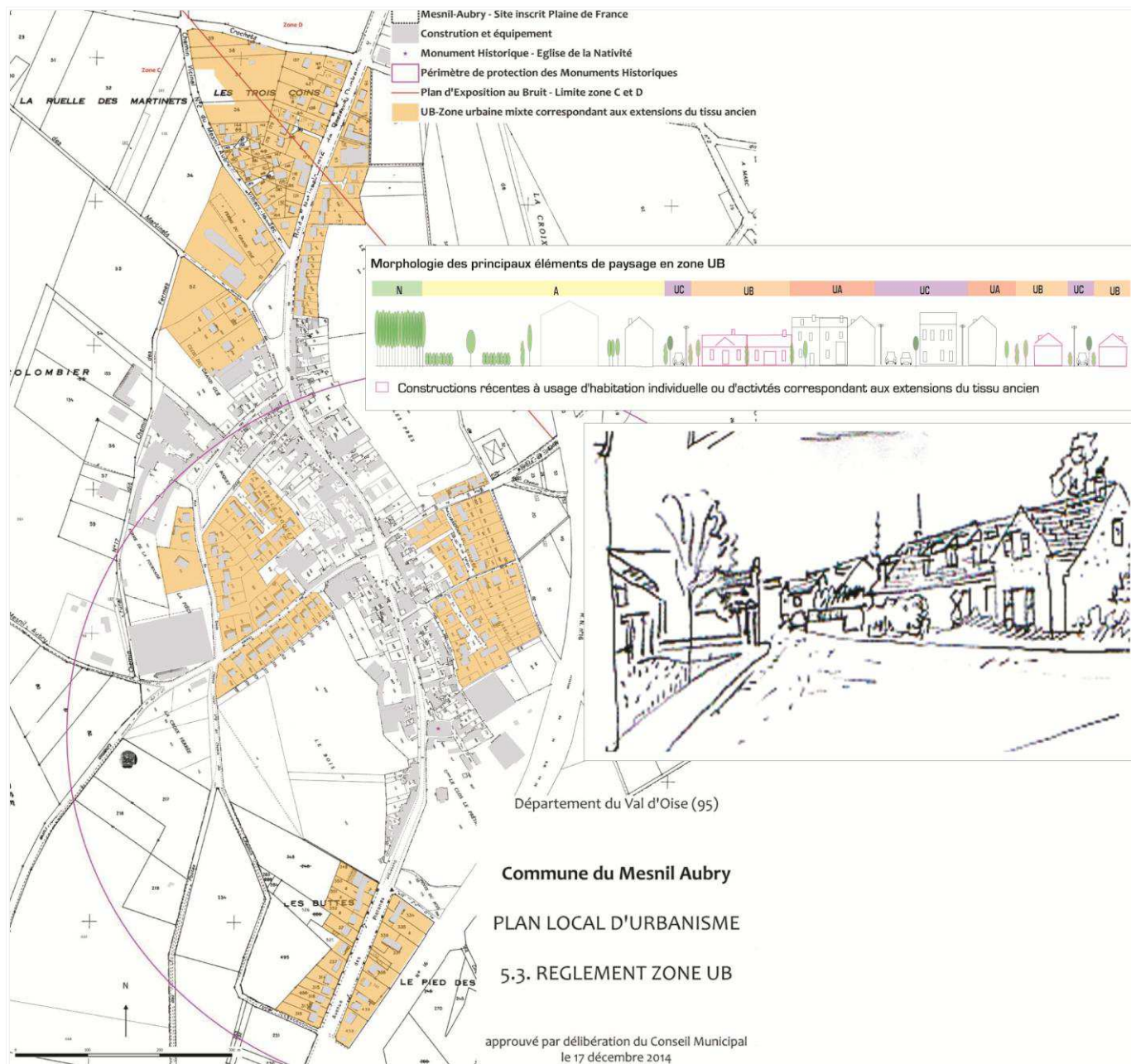
JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Articles	Justifications
1 - Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver le caractère résidentiel du centre bourg et respecter les contraintes imposées par les documents supra-communaux en particulier le PEB de l'aéroport Charles de Gaulle
2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Garantir la mixité fonctionnelle de la zone en autorisant un usage et des modes d'occupation du sol en compatibilité avec le caractère résidentiel du centre-bourg et favoriser une diversification adaptée des activités d'ores et déjà existantes et présentant des nuisances
3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationalisant les accès privés à la voirie publique
4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux et urbains du centre-bourg en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain
5 - La superficie minimale des terrains constructibles	Favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU)
6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver l'alignement caractéristique du centre-bourg en valorisant la structuration en façade du bâti patrimonial mesnilois
7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Valoriser l'alignement caractéristique du centre-bourg en conservant au maximum la continuité du front bâti traditionnel
8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Garantir des conditions minimales d'éclaircissement des pièces habitables tout en permettant une densification de la zone
9 - L'emprise au sol des constructions	Conserver les règles fixées par le POS et respecter les contraintes imposées par la zone C du PEB limitant l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores
10 - La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité du Monument Historique existant
11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser des projets architecturaux s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France et du périmètre du Monument Historique existant tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Respecter les normes de stationnement en vigueur
13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU), assurer une homogénéité de l'occupation du sol de la zone et conserver les caractéristiques paysagères du centre-bourg
14 - Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) tout en respectant le PEB de l'aéroport Charles de Gaulle

Préserver le patrimoine bâti ancien Mesnilois

Devant contribuer à préserver et à valoriser durablement les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti ancien, le règlement de la zone UA fixe les conditions d'occupation et d'usages du sol en respectant les normes d'urbanismes figurant au sein des documents supra-communaux en vigueur, notamment les dispositions concernant la zone C du PEB. Conformément au PADD, la commune souhaite favoriser l'émergence de fonctions urbaines compatibles avec les qualités patrimoniales des constructions composant la zone UA en limitant toutes les activités nuisibles pouvant porter atteinte au caractère résidentiel des lieux. En complément du périmètre de protection de 500 mètres instauré autour de l'Eglise-de-la-Nativité, le PLU communal identifie au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme des éléments de paysage (îlots de constructions, murs, arbres et espaces verts privatifs remarquables) qu'il convient de protéger et de mettre en valeur faisant l'objet d'une interdiction formelle de démolition sans accord préalable de l'administration. Dans le respect de l'article L.147-5° du Code de l'Urbanisme, le règlement autorise en zone C du PEB et sous conditions particulières, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions à usage d'habitation et à usage d'activité agricole; ainsi que les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics.

UB – ZONE URBAINE CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS DU TISSU ANCIEN



Une morphologie des constructions individuelles relativement homogène

Zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux extensions du tissu ancien de la commune, la zone UB se compose principalement de quatre secteurs de lotissements à usage d'habitation individuelle présentant des caractéristiques morphologiques comparables (implantation, volume, hauteur, matériaux,...). Elle comprend également des secteurs à usage d'activités économiques avec notamment des constructions relevant de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Un effet de mitage à atténuer

Devant contribuer à garantir une meilleure unité dans l'aspect extérieur des constructions et davantage de cohésion avec le centre-bourg historique, le règlement de la zone UB s'intéresse à atténuer l'effet de mitage des extensions du tissu ancien. Ainsi, en définissant notamment les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies, ouvrages et équipements collectifs, les usages admis et les formes des constructions, la commune vise une mixité fonctionnelle de la zone UB compatible avec le caractère résidentiel du village.

Des capacités de développement possibles

Les réseaux collectifs existants en zone UB sont actuellement suffisants pour densifier les dents creuses existantes et implanter de nouveaux espaces de constructions en continuité du tissu déjà urbanisé.

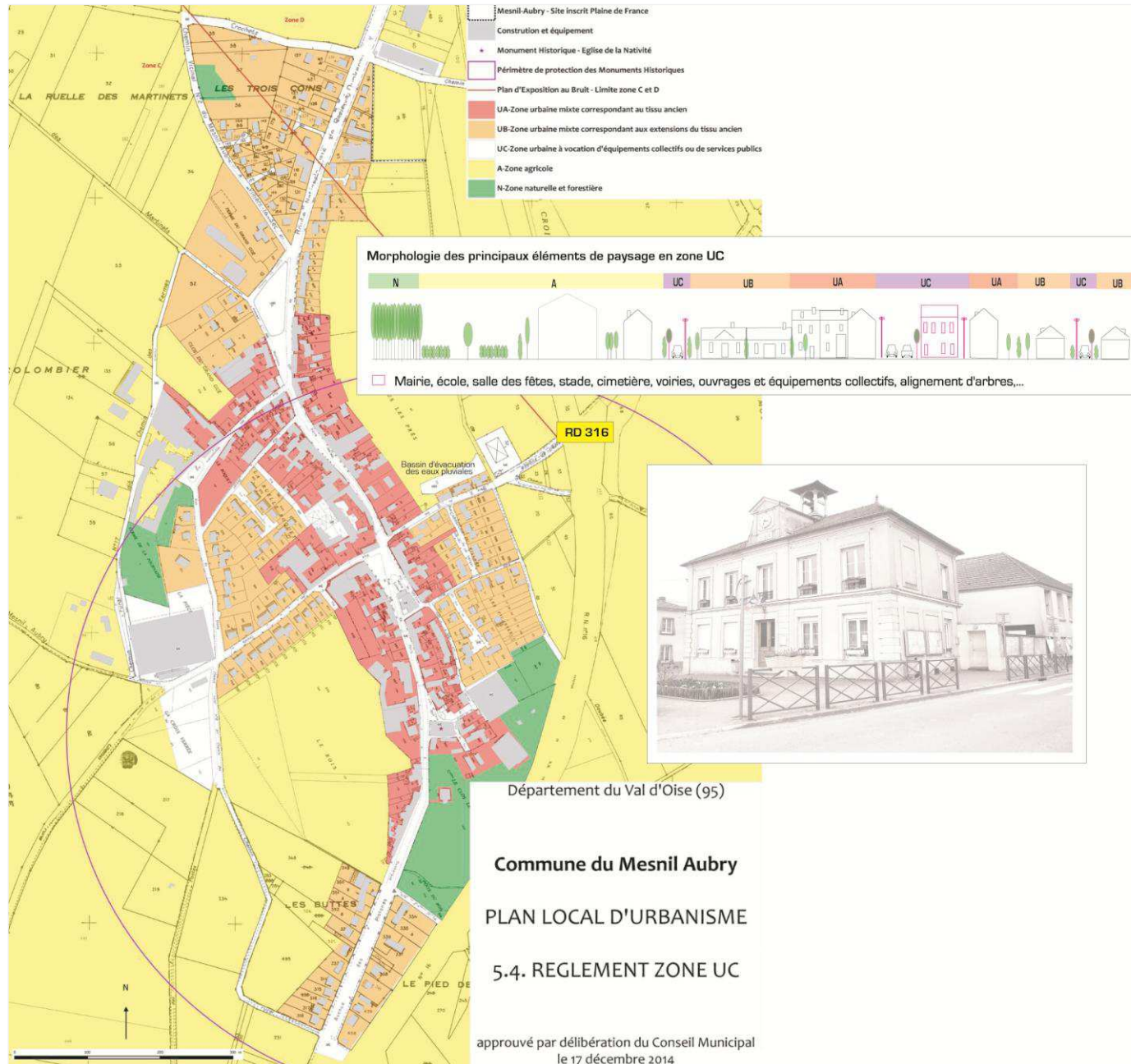
JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver le caractère résidentiel du centre bourg et respecter les contraintes imposées par les documents supra-communaux, en particulier le PEB de l'aéroport Charles de Gaulle
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Garantir la mixité fonctionnelle de la zone en autorisant un usage et des modes d'occupation du sol en compatibilité avec le caractère résidentiel du village, favoriser une diversification adaptée des activités d'ores et déjà existantes et présentant des nuisances et permettre la densification de la zone
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationalisant les accès privés à la voirie publique
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux et urbains du centre-bourg en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU)
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver le retrait à l'alignement caractéristique des constructions récentes
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Valoriser le retrait à l'alignement caractéristique des constructions récentes par une continuité des clôtures en prolongement du front bâti originel
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Garantir des conditions minimales d'éclaircissement des pièces habitables tout en permettant une densification de la zone
9 – L'emprise au sol des constructions	Conserver les règles fixées par le POS et respecter les contraintes imposées par la zone C du PEB limitant l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité de l'Eglise
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser des projets architecturaux s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France, et le cas échéant du périmètre du Monument Historique existant tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Respecter les normes de stationnement en vigueur
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser des projets s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France en proposant des aménagements paysagers compatibles avec le caractère des lieux
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Favoriser la densification de la zone en évitant l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) tout en respectant le PEB de l'aéroport Charles de Gaulle

Améliorer l'insertion paysagère des constructions récentes

Devant contribuer à améliorer l'insertion paysagère des constructions récentes aux caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti ancien, le règlement de la zone UB fixe les conditions d'occupation et d'usages du sol en respectant les normes d'urbanismes figurant au sein des documents supra-communaux en vigueur, notamment les dispositions concernant les zones C et D du PEB. Conformément au PADD, la commune souhaite favoriser l'émergence de fonctions urbaines compatibles avec le caractère résidentiel du village tout en préservant au maximum les paysages naturels de la Plaine de France. Dans une logique de mixité fonctionnelle, le règlement de la zone UB permet une diversification des usages (habitation, activités artisanales, activités commerciales,...) à condition que ceux-ci n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Afin de limiter l'étalement urbain et de répondre aux objectifs de mixité sociale, le règlement conditionne également les modalités d'une densification éventuelle de la zone UB en privilégiant le secteur situé en zone D du PEB. Ainsi le PLU identifie au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, le secteur UBa dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, au maximum 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires de type PLS. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières aux articles.1, 2 et 6 du règlement de la zone UB permettant la mise en œuvre d'un projet durable et s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbanisé.

UC – ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU DE SERVICES PUBLICS



Une zone d'intérêt collectif

Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement, la zone UC se compose principalement des voies et ouvrages publics, des terrains occupés par des installations ou des équipements d'intérêt général (mairie, école, stade, église, cimetière, bassin de rétention,...), ainsi que des espaces verts (place des fêtes). Les voies privées et les terrains collectifs pouvant être utilisés pour rationaliser les capacités de stationnement de la commune intègrent également la zone UC. Unique axe routier permettant d'accéder au Mesnil Aubry, la RD 316 constitue une véritable coupure périurbaine. Pour chaque projet d'aménagement d'intérêt collectif envisagé, il convient de prendre en compte dans les réflexions son tracé. Le règlement de la zone UC doit principalement permettre à la commune de valoriser l'espace public communal en diversifiant les usages.

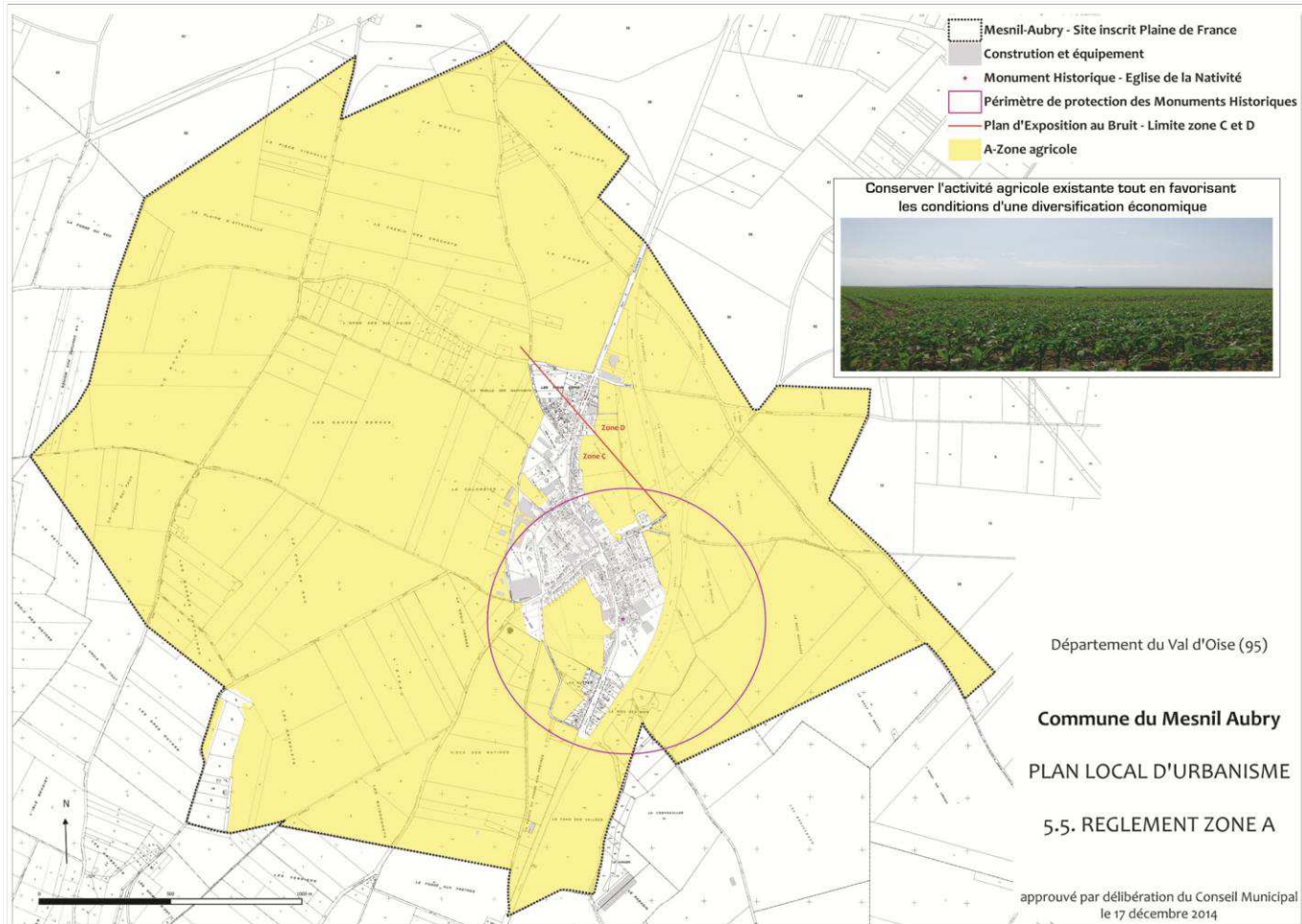
JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Valoriser les espaces d'intérêt collectif et protéger les éléments patrimoniaux remarquables pour des motifs paysagers et culturels
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Permettre une diversification des usages de l'espace public en adéquation avec le caractère résidentiel des secteurs urbanisés
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationalisant les accès privés à la voirie publique
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages architecturaux et urbains du centre-bourg en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non règlementé
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non règlementé
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé
10 – La hauteur maximale des constructions	Assurer une homogénéité dans la morphologie des constructions et ne pas réduire le champ de visibilité de l'Eglise
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser des projets s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Respecter les normes de stationnement en vigueur
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Non règlementé
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Non règlementé

Des dispositions contribuant à mettre en œuvre les objectifs du PADD communal

Devant contribuer à optimiser l'insertion paysagère et le fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics, tout en valorisant les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti ancien, le règlement de la zone UC doit permettre une diversification des usages des espaces d'intérêt collectif dans une logique de développement durable. Ainsi et conformément au PADD, la commune souhaite favoriser l'émergence de pratiques urbaines innovantes en matière de cohésion sociale, de mobilité collective et de valorisation du patrimoine remarquable, en proposant une offre en équipements cohérente avec les caractéristiques du bassin de vie du SIEVO et compatible avec les paysages du site inscrit de la Plaine de France. Le règlement de la zone UC participe à mettre en œuvre les objectifs établis par le PADD, et plus particulièrement l'amélioration des liaisons entre les centralités existantes (Mairie, Eglise, Ecole, Stade,...) et de la gestion des réseaux usuels (assainissement, électricité,...) par un traitement adapté de la voirie notamment.

A - ZONE AGRICOLE



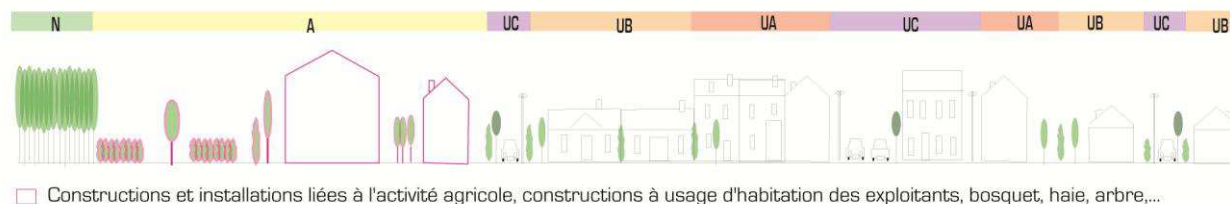
Des terres agricoles à préserver de l'urbanisation

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, la zone A correspond à la surface agricole utile et aux installations liées à l'activité agricole. Elle comprend les secteurs Aa et Ab.

Des exploitations aux capacités de développement raisonnées

Le règlement de la zone A permet aux exploitations en activité de se développer et de se diversifier à condition de limiter la consommation de surfaces cultivées liées aux installations projetées et de proposer un traitement paysager des constructions nécessaires. Il s'agit de privilégier une implantation des installations à proximité des réseaux usuels et d'inscrire harmonieusement dans le paysage toutes les constructions liées à l'exploitation agricole.

Morphologie des principaux éléments de paysage en zone A



JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver l'activité agricole existante en Plaine de France en protégeant les sols exploités pour des motifs écologiques et agronomiques
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la pérennité de l'activité agricole dans une logique de développement durable et éviter la consommation de surfaces agricoles utiles en autorisant uniquement des projets d'installations et/ou de constructions en continuité immédiate des secteurs urbanisés
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationalisant les accès privés à la voirie publique
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages du secteur en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non règlementé
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver la disposition prévue par le POS afin de permettre aux éventuels engins agricoles d'accéder aux voies de circulation publique
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Respecter des règles de sécurité permettant le passage éventuel de véhicules de secours
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé
9 – L'emprise au sol des constructions	Non règlementé
10 – La hauteur maximale des constructions	Ne pas réduire le champ de visibilité du Monument Historique existant en centre-bourg en limitant la hauteur des installations et des constructions liées à l'activité agricole
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser des projets s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Aucune prescription particulière ne concerne le nombre de stationnement lié aux activités agricoles afin de ne pas entraver leur éventuel développement dans le secteur
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Favoriser des projets s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France en proposant des aménagements paysagers compatibles avec le caractère des lieux
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Permettre la diversification et favoriser la pérennité des activités agricoles existantes

Préserver les sols agricoles et favoriser les conditions d'une diversification de l'activité agricole

Devant permettre la pérennisation de l'activité agricole, le règlement de la zone A favorise les conditions d'une diversification des exploitations en fonction des réalités du marché. D'une part, il contribue à protéger les sols à fort potentiel agronomique de la Plaine de France en fixant les modalités d'implantation des constructions et installations liées à l'activité agricole. Celles-ci doivent se situer en continuité immédiate des secteurs urbanisés et déjà équipés en réseaux. D'autre part, le règlement de la zone A permet la préservation du bâti remarquable agricole désaffecté en permettant l'implantation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du village.

N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE



La zone N

Conformément à l'article R.123-8, sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune du Mesnil Aubry, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle correspond au secteur du bois Bizouard et à deux parcs et jardins privés. D'une superficie de 6,1 ha, le bois Bizouard est la plus importante emprise naturelle des zones non urbanisées de la commune. Son empreinte sur les paysages de plaines céréalières mesniloises nécessite au vue des pressions existantes en Plaine de France (urbanisation, culture intensive, grands équipements,...) d'être protégé. La zone N a une superficie totale de 10 hectares.

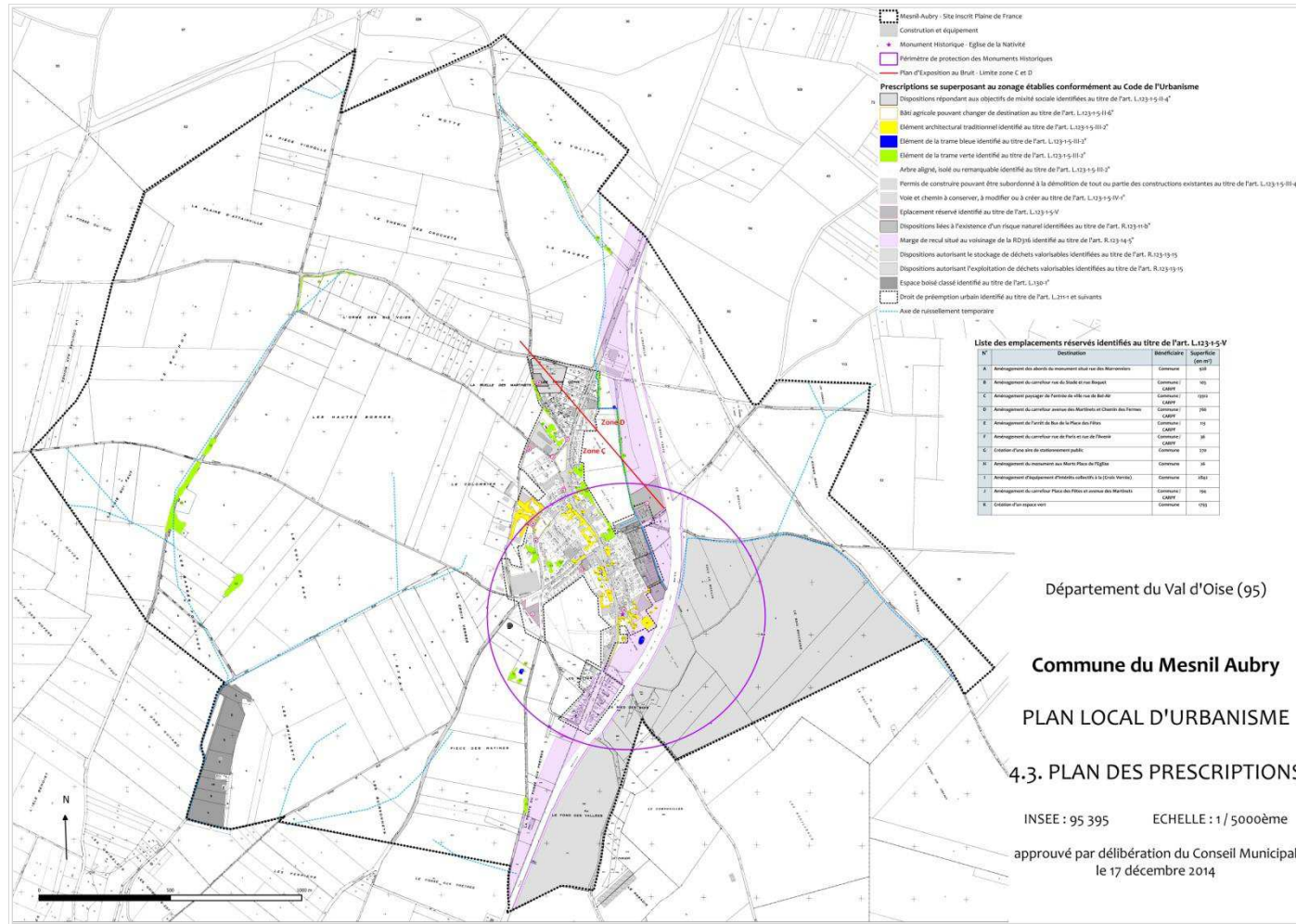
JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE N

Articles	Justifications
1 – Les occupations et utilisations du sol interdites	Préserver la biodiversité existante en Plaine de France en protégeant le bois Bizouard pour des motifs écologiques, paysagers, mais également culturels
2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Favoriser la pérennité de l'activité agricole par une exploitation éventuelle du bois Bizouard dans une logique de développement durable et éviter la consommation de surfaces non urbanisées supplémentaires en interdisant l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle existantes
3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Respecter les principes relatifs aux exigences de sécurité publique en rationalisant les accès privés à la voirie publique
4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	Utiliser la capacité des réseaux publics existants, maîtriser davantage la gestion des écoulements d'eaux pluviales et préserver la qualité des paysages du secteur en privilégiant la réalisation des réseaux en souterrain
5 – La superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé car les constructions autorisées devront être exceptionnelles et répondre soit à des objectifs visant l'intérêt général, soit la pérennité de l'activité agricole du secteur
6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Conserver la disposition prévue par le POS afin de permettre aux éventuels engins agricoles d'accéder aux voies de circulation publique
7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Respecter des règles de sécurité permettant le passage éventuel de véhicules de secours
8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
9 – L'emprise au sol des constructions	Non réglementé
10 – La hauteur maximale des constructions	Eviter la densification du seul secteur naturel communal
11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Favoriser des projets s'inscrivant harmonieusement au sein du site inscrit Plaine de France
12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	Aucune prescription particulière ne concerne le nombre de stationnement lié aux activités agricoles afin de ne pas entraver leur éventuel développement dans le secteur
13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Protéger le seul espace boisé communal au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la nécessaire restauration et préservation des trames vertes et bleues
14 – Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-10	Non réglementé car les constructions autorisées devront être exceptionnelles et répondre soit à des objectifs visant l'intérêt général, soit la pérennité de l'activité agricole du secteur

Protéger l'unique espace boisé communal pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Le règlement de la zone N interdit les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception et sous conditions particulières, de celles-liées à la nécessaire pérennisation de l'activité agricole locale et/ou aux installations d'intérêts collectifs ou de services publics. La protection spécifique appliquée au bois Bizouard répond également aux objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques locales.

LES PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE REGLEMENTAIRE DU PLU



Les secteurs particuliers

Contribuant à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, à la prévention des risques naturels, ainsi qu'à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale, les secteurs identifiés en zones urbanisées (UA, UB et UC) doivent à terme permettre d'améliorer durablement le cadre de vie des mesnilois. En zone agricole (A), les secteurs délimités correspondent aux périmètres autorisés à l'exploitation de carrière et installations de stockage relevant de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

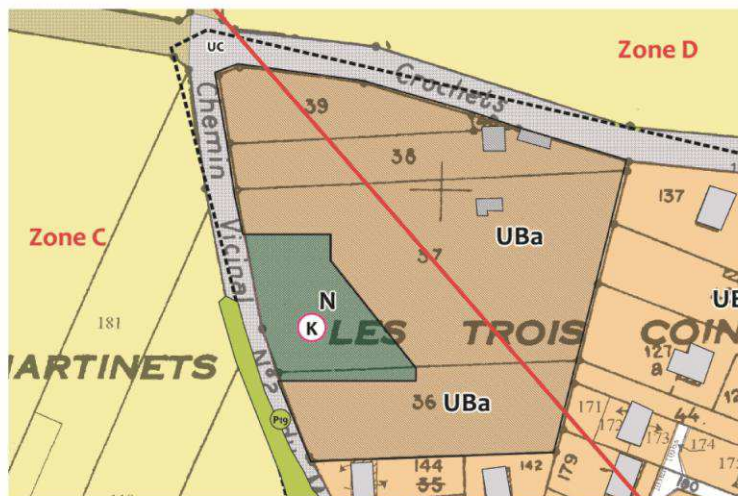
Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils traduisent la volonté de la commune de traiter les dysfonctionnements urbains existants, liés notamment à un manque de cohésion paysagère des centralités de la commune (place de l'Eglise, place de la mairie, place des fêtes,...). En complément d'autres dispositifs sont utilisés pour traduire les objectifs du PADD (L.123-1-5-II-6°, L.123-1-5-IV-1° et L.123-1-5-II-4°).

Les éléments patrimoniaux remarquables

Permettant la conservation et la valorisation des éléments patrimoniaux communaux remarquables pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, le PLU inventorie les entités paysagères naturelles (bois, bosquet, haie, arbre, ru,...) et les constructions (îlot, mur, sentier,...) faisant l'objet de dispositions de protection spécifiques prévues par le Code de l'Urbanisme (L.123-1-5-III-2° et L.130-1°)

UBA – ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-II-4°



Des orientations d'aménagement et de programmation à respecter pour le secteur UBA



Favoriser une urbanisation en zone D du PEB limitant la consommation des espaces agricoles utilisés



Orientation n°1.1 - Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil Aubry

Secteur concerné par des dispositions de reconstruction particulières

① Mise en valeur du secteur par un traitement paysager des limites séparatives au niveau de la rue de Paris

② Mise en valeur du secteur par des travaux de dépollution du site

Orientation n°1.2 - Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre de logements

Secteur destiné à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle ou d'activités conformes aux prescriptions de la zone C du PEB et au caractère résidentiel environnant

Secteur destiné à accueillir une opération de logements à usage collectif (R+1) et comprenant au maximum 20% d'habitation de type intermédiaire

Orientation n°2.1 - Préserver l'activité agricole

Espace de transition entre les zones agricoles et le tissu urbanisé à valoriser

Orientation n°2.2 - Encourager les conditions d'une vitalité économique durable

Voie de desserte des engins agricoles à conforter

Orientation n°3.1 - Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain

Réseau d'eaux pluviales à conforter

Ru à protéger

Élément de la trame verte à conserver ou à créer

Aménagement paysager à planter

Orientation n°3.3 - Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées

Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à créer

A Parc de stationnement d'intérêt collectif privé

B Équipements d'intérêt collectif privé

C Jardin potager d'intérêt collectif privé

D Espace vert d'intérêt collectif public

Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à réqualifier

Entrée de ville à traiter

Orientation n°3.4 - Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacements

Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements

Voie à aménager pour diversifier les déplacements

Cheminement piéton à conforter

Cheminement piéton à créer

Zone de stationnement à restructurer ou à aménager

Le secteur UBA

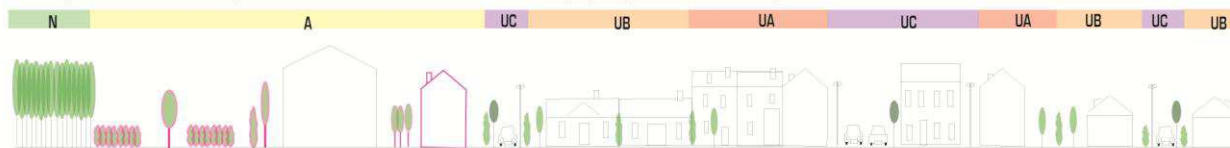
Identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, le zonage réglementaire comprend le secteur UBA dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, au maximum 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements intermédiaires de type PLS définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Favoriser l'accueil de nouveaux ménages

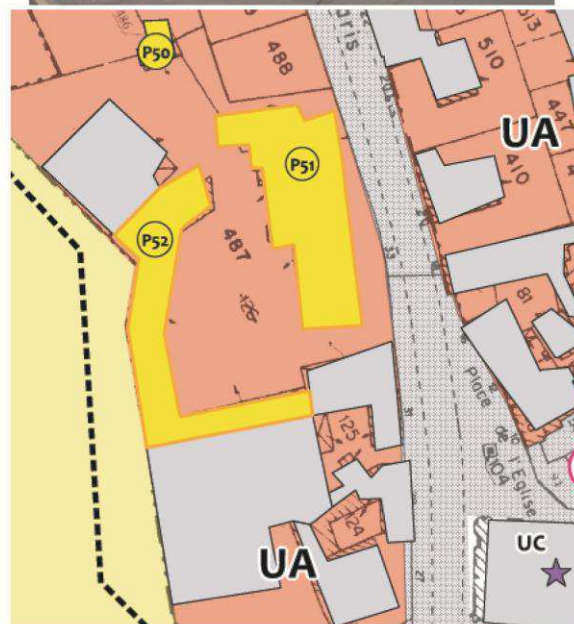
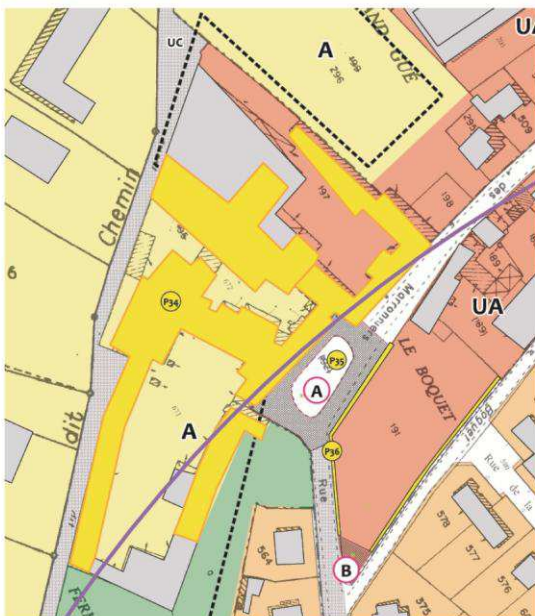
Nouvel espace principal dédié à l'urbanisation retenu par le PADD, le secteur UBA se situe dans la continuité directe d'une part du lotissement des Martinets (chemin vicinal n°2) et d'autre part des constructions individuelles rue des crochets. Le nord du secteur UBA se localise en zone D du PEB, le sud étant en zone C. En tenant compte des projections démographiques établies par le diagnostic, la commune souhaite accueillir de nouveaux ménages en favorisant la mise en œuvre d'un programme mixte de logements accessibles à la propriété et comprenant au maximum 20% de logements intermédiaires de type PLS. Cette démarche doit notamment permettre le renouvellement régulier des effectifs scolaires en privilégiant la création de logements destinés à des familles. Elle tient également compte des contraintes imposées par le PEB en offrant la possibilité de concentrer la zone de logements individuels à usage collectif en zone D et les équipements collectifs associés, ainsi que deux logements individuels en zone C. Afin de conserver l'ambiance village et de lutter contre l'étalement urbain, le programme de logements intermédiaires de type PLS permettra de préserver les perspectives paysagères (R+1) et de favoriser le principe de densification en zone D du PEB.

BATIMENT AGRICOLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-II-6°

Principales caractéristiques des éléments architecturaux et paysagers de la zone agricole



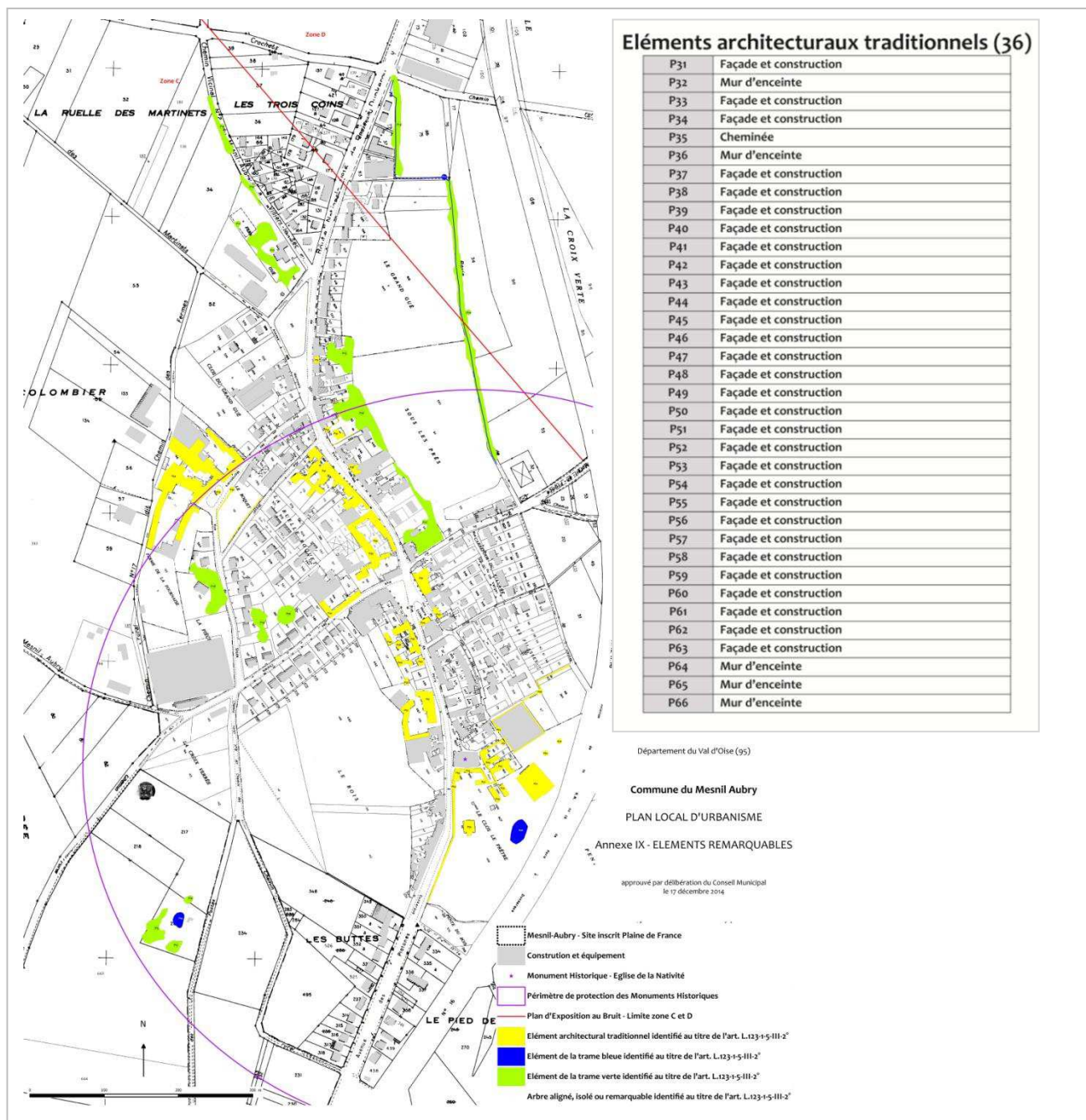
□ Eléments patrimoniaux : bâti agricole remarquable, bosquet, haie, arbre,...



Valoriser le bâti agricole patrimonial en permettant leur changement de destination

Conformément à l'article L.123-1-5-II-6°, le règlement désigne les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. En concertation avec la Chambre d'Agriculture, la commune a identifié au plan de zonage trois bâtiments agricoles concernés par cette disposition particulière. Ces derniers sont également identifiés comme deux éléments architecturaux traditionnels au titre de l'article L.123-1-5-III-2°. Ils correspondent à des corps de ferme caractéristiques de l'architecture rurale du XVIIème siècle.

ELEMENTS ARCHITECTURAUX TRADITIONNELS AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-III-2°



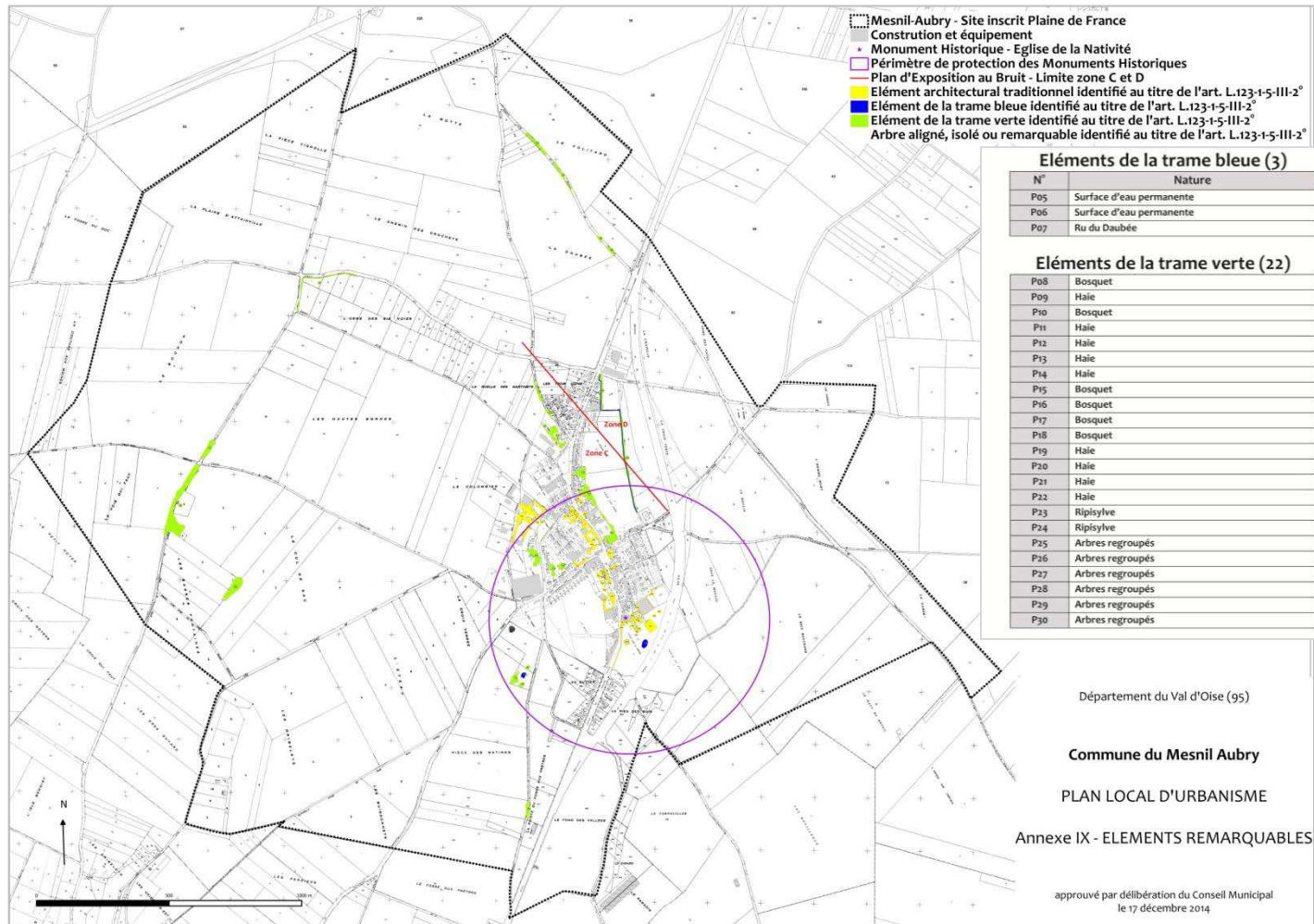
Réaffirmer la nécessité de protéger le front bâti original continu en zone UA en identifiant les éléments architecturaux traditionnels

Les éléments architecturaux traditionnels identifiés en zone UA et en zone A correspondent essentiellement à des îlots de constructions anciennes, à des murs d'enceinte et des façades d'intérêt patrimonial à protéger pour des motifs d'ordre paysager. En zone UC, ces éléments correspondent essentiellement à des édifices d'intérêt patrimonial (église, mairie,...). Le classement approprié de ces éléments dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° conduit, d'une part, à conforter la signification collective du patrimoine architectural et environnemental communal, et d'autre part, à favoriser le dialogue entre la personne publique et le propriétaire de l'élément classé, notamment en termes d'entretien et de valorisation.

Se référer aux annexes IX.1 et IX.2 du règlement

Les annexes IX.1 et IX.2 du règlement présentent respectivement à l'échelle communale et à l'échelle des zones urbanisées l'ensemble des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Il convient de rappeler que cette démarche de la commune vient en complément des principales servitudes d'utilité publique visant la préservation et la valorisation des ressources naturelles et patrimoniales (site inscrit et périmètre de protection des monuments historiques).

ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET DE LA TRAME BLEUE AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-III-2°



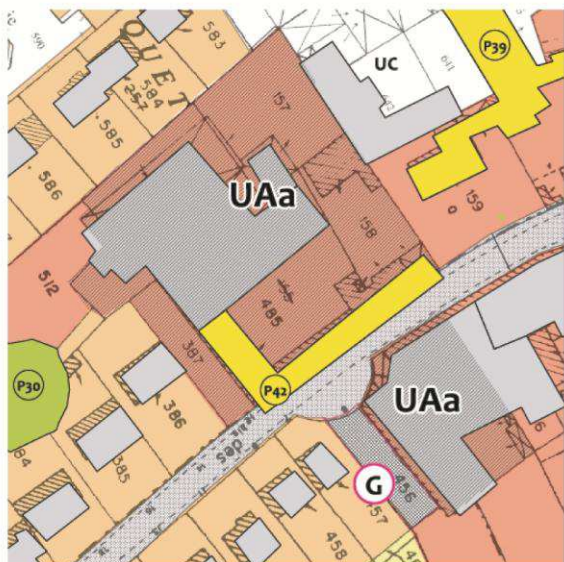
Une trame verte et bleue résiduelle à préserver

Les éléments de la trame verte identifiés dans les zones UA, UB, UC et A correspondent aux haies, bosquets, aux ripisylves, aux arbres regroupés et aux arbres isolés ayant valeur de « trame verte urbaine ou périurbaine » à protéger pour des motifs d'ordre paysager et écologique. Considérant le caractère récent des constructions préexistantes, les éléments remarquables identifiés en zone UB correspondent exclusivement à des arbres et à des alignements végétalisés. Les éléments de la trame bleue correspondent à deux surfaces d'eau permanentes isolées et au ru du Daubée.

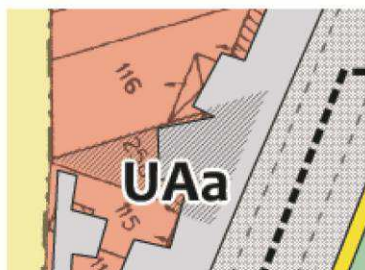
Se référer aux annexes IX.1 et IX.2 du règlement

Les annexes IX.1 et IX.2 du règlement présentent respectivement à l'échelle communale et à l'échelle des zones urbanisées l'ensemble des éléments de la trame verte et de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Il convient de rappeler que cette démarche de la commune vient en complément des principales servitudes d'utilité publique visant la préservation et la valorisation des ressources naturelles et patrimoniales (site inscrit et périmètre de protection des monuments historiques).

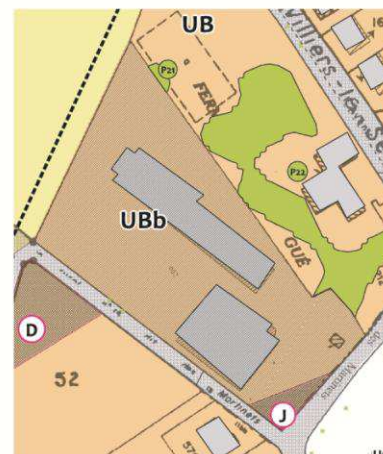
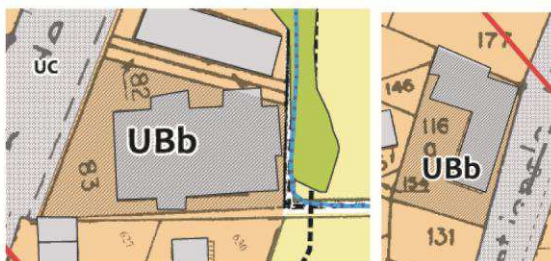
UAA ET UBB – PRESERVER L'AMBIANCE VILLAGE AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-III-4°



Rendre compatible les usages actuels avec le caractère résidentiel du centre-bourg en valorisant le front bâti originel en zone UAA



Favoriser les conditions d'une meilleure insertion paysagère des constructions à usage d'activités existantes en zone UBb



Le secteur UAA

Identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-4° du Code de l'Urbanisme, le zonage réglementaire comprend les secteurs UAA et UBb dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée.

Optimiser l'insertion paysagère des composantes du secteur UAA

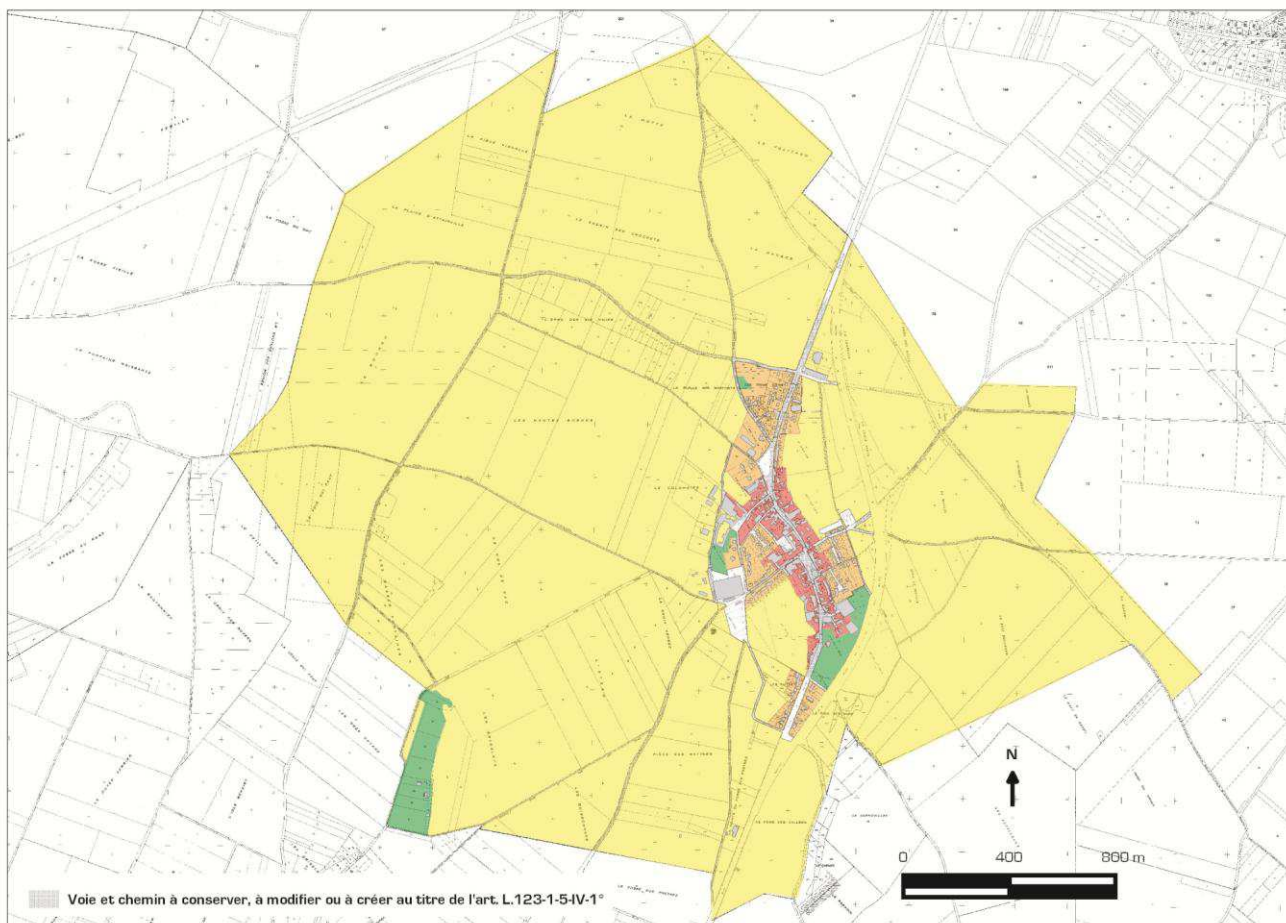
Le secteur UAA se compose de constructions existantes dont les caractéristiques architecturales et/ou morphologiques portent atteintes à l'ambiance village du centre-bourg historique. Devant contribuer à harmoniser l'aspect des bâtiments identifiés avec celui des constructions de la zone UA, les dispositions applicables au secteur UAA permettent à la commune de proposer aux propriétaires concernées des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères spécifiques. La commune souhaite principalement donner une fonction collective au cours intérieures et valoriser davantage les bâtis anciens.

Un traitement des nuisances posées par les composantes du secteur UBb

Le secteur UBb se compose de constructions à usage exclusivement d'activités présentant des caractéristiques architecturales et/ou morphologiques portant atteintes à l'ambiance village de la commune. Devant contribuer à optimiser l'insertion des bâtiments identifiés avec le tissu urbanisé communal, les dispositions applicables au secteur UBb permettent à la commune de proposer aux propriétaires concernées des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères spécifiques. La commune souhaite favoriser les conditions d'un traitement des secteurs présentant des nuisances pour l'environnement [amiante, plomb, cuve enterrée, pollution des sols,...].

VOIE ET CHEMIN A CONSERVER, A CREER OU A MODIFIER AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-IV-1°

Encourager le développement des liaisons intercommunales et participer à la valorisation des paysages de la Plaine de France



Les voies à conserver, à modifier et à créer

Conformément à l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Cette disposition concerne l'ensemble du territoire communal.

Améliorer, diversifier et sécuriser les mobilités

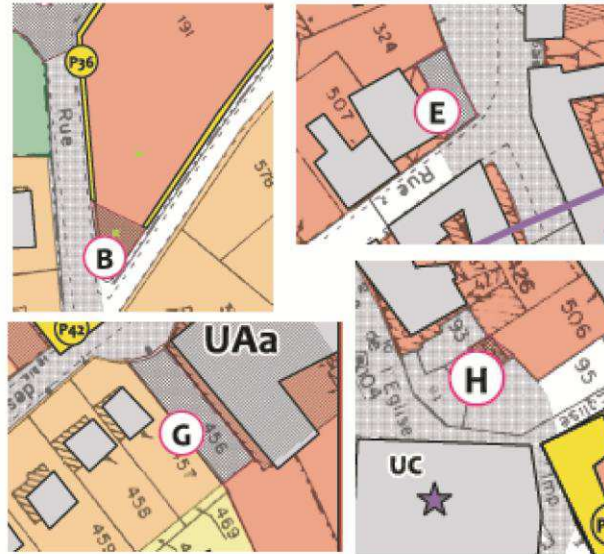
Composante essentielle du renouvellement urbain, les voies à conserver ou à modifier doivent permettre une diversification et une sécurisation des déplacements. En hiérarchisant davantage les liaisons entre les secteurs de logements, d'équipements, de commerces et d'espaces publics, il s'agit d'homogénéiser le traitement des limites séparatives entre chaussée et trottoir pour faciliter les circulations douces et l'articulation entre les différents usages. Pouvant constituer de réels marqueurs patrimoniaux et paysagers, la consolidation des cheminements participe également à mieux partager l'espace public et renforce l'attractivité touristique du territoire. L'organisation des capacités du parc de stationnement pré-existant et/ou la réalisation de nouveaux parcs visent à raisonnablement libérer l'espace public des incidences de l'automobile par la création d'emprises spécifiques. Ces aménagements doivent favoriser une meilleure articulation entre les modes de circulation, participer à une réappropriation des abords des monuments ou des équipements d'intérêt collectif, mais également contribuer au développement du covoiturage.

EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ART. L.123-1-5-V

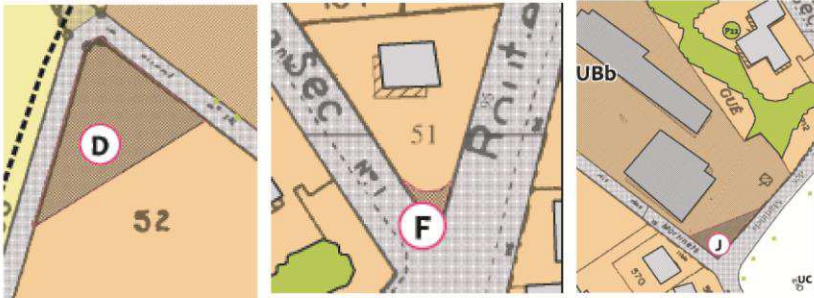
Liste des emplacements réservés identifiés au titre de l'art. L.123-1-5-V

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
A	Aménagement des abords du monument situé rue des Marronniers	Commune	928
B	Aménagement du carrefour rue du Stade et rue Boquet	Commune / CARPF	103
C	Aménagement paysager de l'entrée de ville rue de Bel-Air	Commune / CARPF	13912
D	Aménagement du carrefour avenue des Martinets et Chemin des Fermes	Commune / CARPF	766
E	Aménagement de l'arrêt de Bus de la Place des Fêtes	Commune / CARPF	113
F	Aménagement du carrefour rue de Paris et rue de l'Avenir	Commune / CARPF	36
G	Création d'une aire de stationnement public	Commune	270
H	Aménagement du monument aux Morts Place de l'Eglise	Commune	26
I	Aménagement d'équipement d'intérêts collectifs à la (Croix Verrée)	Commune	2842
J	Aménagement du carrefour Place des Fêtes et avenue des Martinets	Commune / CARPF	194
K	Création d'un espace vert	Commune	1793

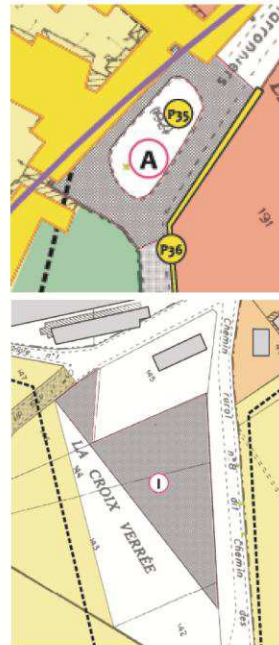
4 en zone UA



3 en zone UB



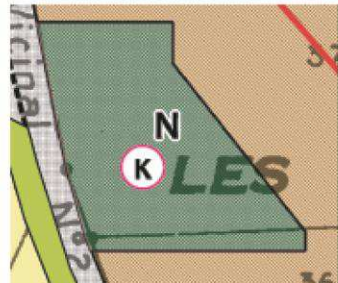
2 en zone UC



1 en zone A



1 en zone N



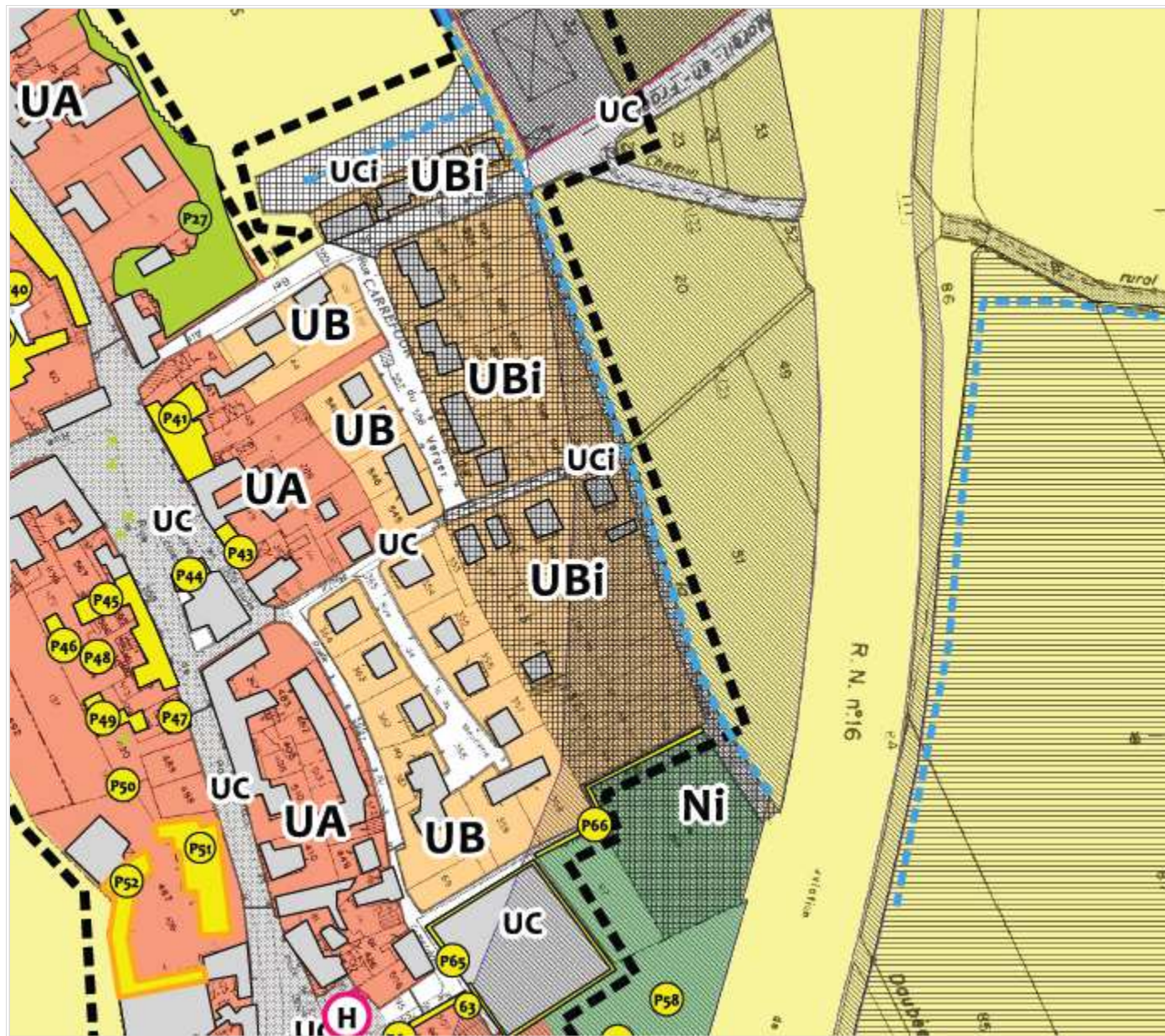
Les emplacements réservés

Conformément à l'art. L. 123-1-5-V du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Le zonage réglementaire identifie un total de onze emplacements réservés par la commune. L'annexe VIII du règlement présente l'ensemble des emplacements réservés, leur localisation, leur superficie et leur destination envisagée.

Valoriser les abords et la circulation aux abords des places publiques

Le zonage réglementaire identifie un seul emplacement réservé en zone UA. Il correspond à une construction individuelle située sur la parcelle n°429. Portant préjudice au seul monument historique du village, cet élément architectural sera pris en compte dans le cadre du projet d'aménagement souhaité par la commune pour valoriser les abords de l'Eglise de la Nativité. Le zonage réglementaire identifie trois emplacements réservés en zone UB. Intégrant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la place des Fêtes, ces emplacements réservés doivent permettre d'améliorer la circulation des véhicules, et plus particulièrement des engins agricoles, aux abords de la place des Fêtes en assurant une meilleure liaison entre le chemin des fermes et l'avenue des martinets. Ils se situent sur un terrain à usage d'activités relevant de la législation des ICPE (parcelle n°662), sur un terrain privé (parcelle n°51) et sur deux terrains nouvellement constructible (Parcelle n°52 et Parcelle n°37).

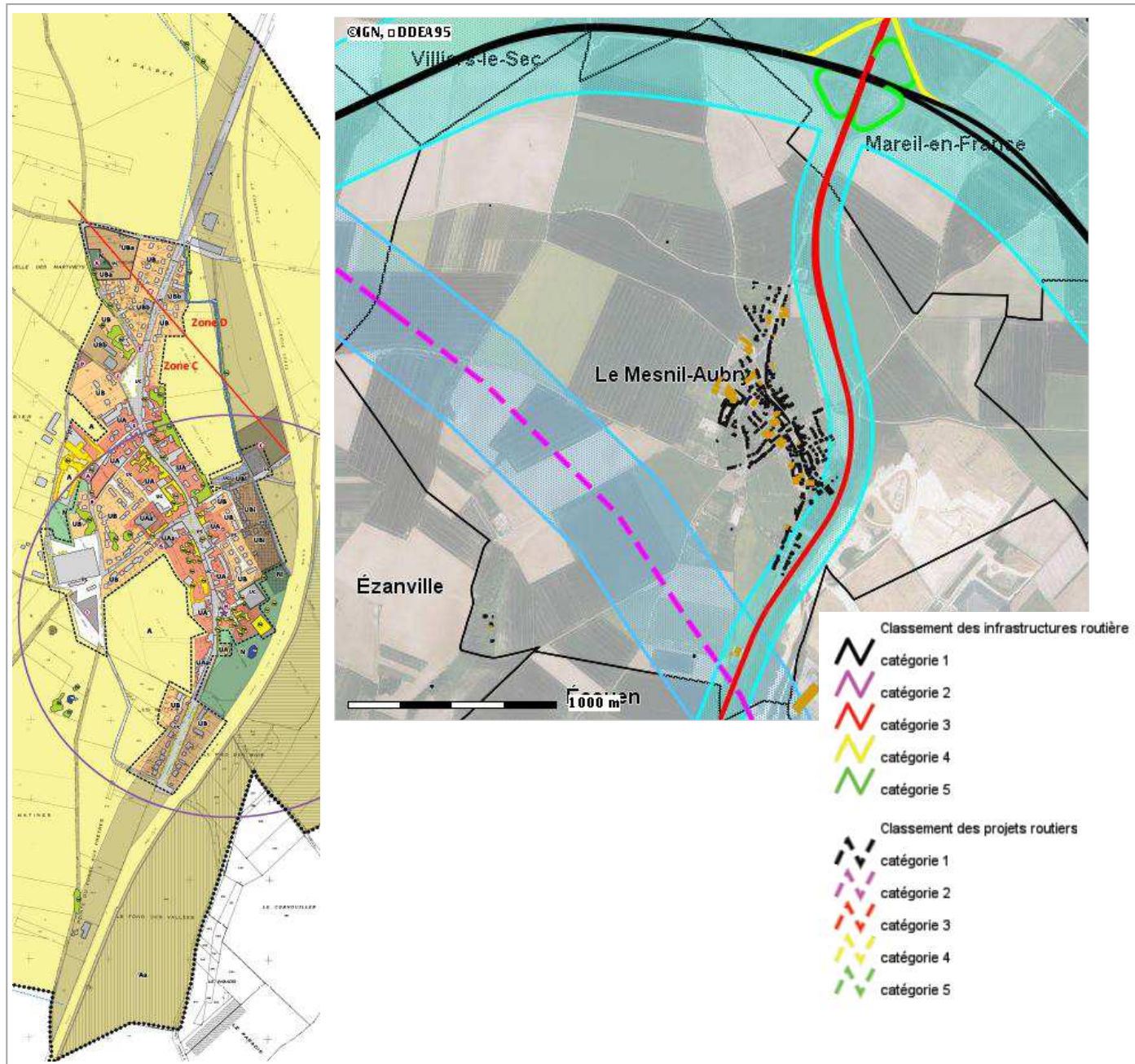
UBi, UCi ET Ni - PREVENIR DU RISQUE D'INONDATION AU TITRE DE L'ART. R.123-11-B°



Les secteurs UBi, UCi et Ni

Identifié au titre de l'article R.123-11 b° du Code de l'Urbanisme, le zonage réglementaire comprend les secteurs UBi, UCi et Ni dans lesquels l'existence du risque d'inondation par ruissellement justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non. Ce secteur se situe à proximité du ru du daubée, talweg naturel, qui en cas d'épisode pluviométrique exceptionnel peut engendrer des inondations par ruissellement et par débordement.

MARGE DE RECU SITUE AUTOUR DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT AU TITRE DE L'ART. R.123-14-5°



Les secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres N104 et RD316 par arrêté préfectoral du 15 avril 2003

Conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE, des cartes de bruit stratégiques liées aux très grandes infrastructures routières et ferroviaires au Mesnil-Aubry ont été établies par le préfet du Val d'Oise le 3 septembre 2008, Arrêté par le Préfet du Val d'Oise le 3 octobre 2012, un Plan de Prévention au Bruit dans l'Environnement (PPBE) vise à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores des zones de bruit critique autour des routes départementales. Consultable sur le site internet de la DDT du Val d'Oise et concernant notamment la route nationale 104 et la route départementale 316, cet arrêté délimite des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis à des conditions spécifiques d'isolation acoustique.

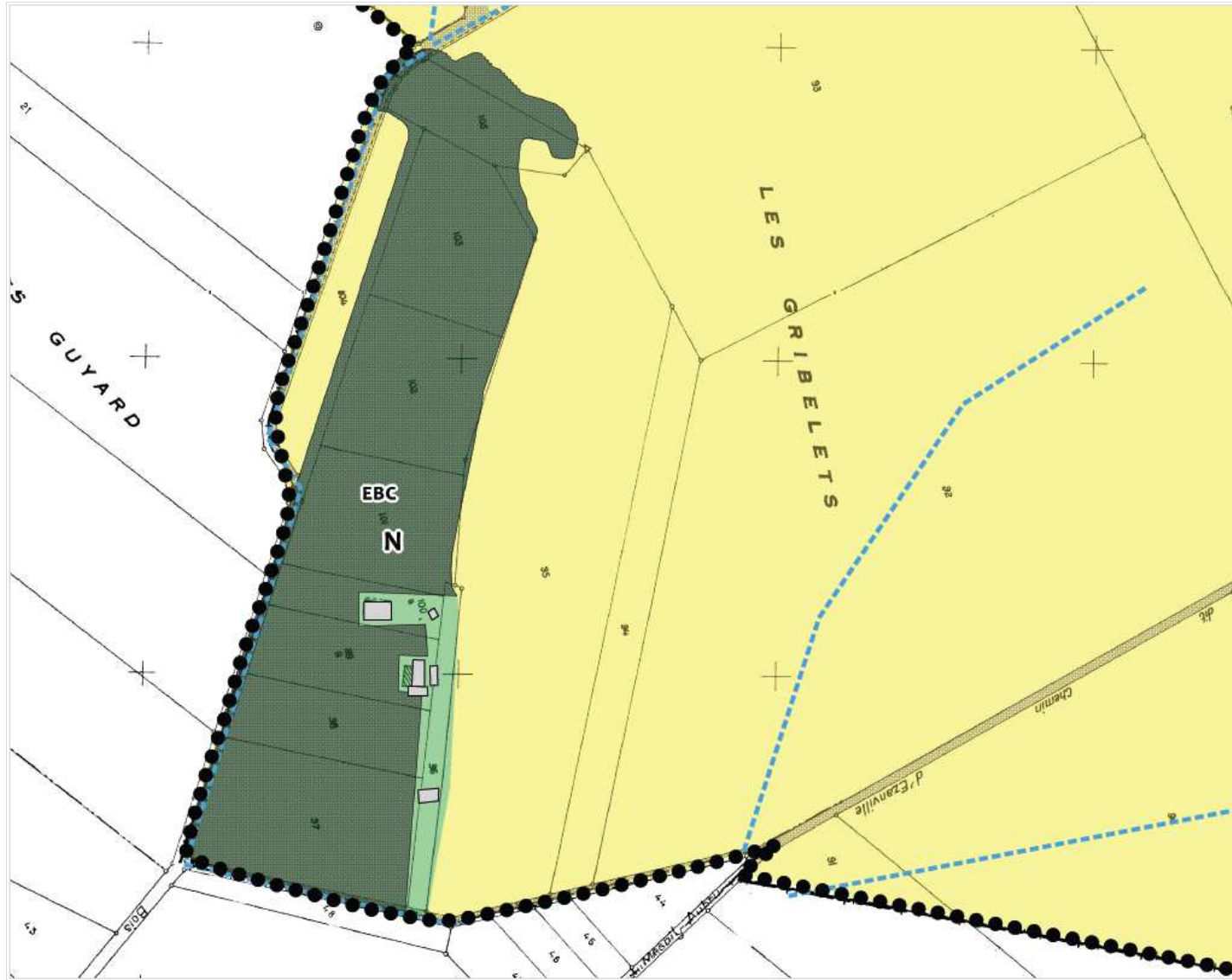


Le secteur Aa

Le secteur Ab

Le secteur Ab correspond aux zones agricoles anciennement ouvertes à l'exploitation des carrières et installations de stockage relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et faisant l'objet d'un suivi post-exploitation de 30 ans à compter du 1^{er} juillet 2009 par arrêté préfectoral du 22 octobre 2010. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières aux articles.1, 2, 4, 6, 7 et 10 du règlement de la zone A afin de permettre le réaménagement du site.

EBC – ESPACE BOISE CLASSE AU TITRE DE L'ART. L.130-1°



Un espace boisé classé identifié au titre de l'article L.130-1° du CU

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1° du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable, toute coupe et abattage d'arbres.

Protéger l'unique espace boisé de la plaine agricole pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Unique entité naturelle communale d'une superficie supérieure à 5 hectares éloignée des zones urbanisées, le bois Bizouard a été identifié au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme comme un Espace Boisé Classé (EBC). Compte-tenu de la diversification des pressions existantes en Plaine de France, la commune considère qu'il est indispensable au vue de la monotonie des paysages agricoles Mesnilois de préserver, au même titre que les bosquets, les haies et les arbres isolés, les motifs paysagers remarquables venant interrompre l'horizontalité des grandes plaines céréalières.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU TITRE DE L'ART. L.211-1



Favoriser le renouvellement urbain et répondre aux besoins des habitants de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France

Devant contribuer à favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel, l'optimisation des performances énergétiques des constructions récentes et à répondre directement aux besoins spécifiques des habitants (équipement, logement, cadre de vie,...), l'ensemble des zones urbaines (UA, UB et UC) est concernée par les dispositions L.211-1 et suivantes du Code de l'Urbanisme. En exerçant son droit de préemption, la commune souhaite favoriser le renouvellement urbain en valorisant le caractère rural du tissu urbain original tout en permettant d'engager des opérations visant à renforcer la cohésion sociale (amélioration de l'offre en équipements, diversification de l'offre de logements, diminution des consommations d'énergie, développement des mobilités douces,...).

PARTIE 5

EXPOSE DONT LA MANIERE LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

LES INCIDENCES EN MATIERE DE NUISANCES SONORES, OLFACTIVES ET VISUELLES

L'amélioration de la qualité de l'air

Constituant un enjeu majeur de santé publique, l'amélioration de la qualité de l'air, tant extérieur qu'intérieur, doit contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère et à anticiper le futur en adaptant le territoire aux effets du changement climatique. Dans une logique de développement durable et parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune du Mesnil Aubry souhaite limiter les émissions de particules polluantes, telles que le PM¹⁰ et PM_{2,5}, le dioxyde d'azote NO₂, l'ozone O₃, le benzène C₆H₆, les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques. Dans cette optique et afin d'améliorer la qualité de l'air, le PLU fixe des règles de constructions visant l'économie en énergie, l'optimisation de la qualité de l'air intérieur et l'implantation d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel du village.

La réduction des nuisances sonores

Egalement considérée comme un enjeu de santé publique, la lutte contre les nuisances sonores nécessite l'application de mesures réglementaires locales. Codifiée aux articles L. 571-1 à L. 571-26 du Code de l'environnement, la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit vise « dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement ». Soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (zones C et D) et traversée par la RD316, ainsi que par la RN104, les habitants du Mesnil-Aubry subissent quotidiennement des pollutions sonores pouvant aller d'une gêne passagère, mais répétée à de graves répercussions sur la santé. Phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante, le bruit peut également nuire à la qualité de vie et impacter le fonctionnement des écosystèmes (dérangement de la faune). Tenant compte de l'ensemble de ces éléments et afin de limiter les nuisances sonores, le PLU communal s'intéresse à appliquer les mesures d'isolation acoustique fixées par le PEB Roissy-Charles de Gaulle, ainsi qu'à atténuer plus spécifiquement et localement les nuisances sonores liées à la présence de la RD316 et des activités économiques incompatibles avec le caractère résidentiel du village.

La valorisation des paysages caractéristiques de Plaine de France

Élément majeur du bien-être individuel et social, le paysage participe fortement à rendre agréable le cadre de vie des populations urbaines ou rurales. Entrée en vigueur le 1er juillet 2006, la Convention européenne du paysage « reconnaît juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel ou naturel, et fondement de leur identité ». Elle s'inscrit dans une démarche complémentaire à la Loi Paysage du 11 avril 1994 qui vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Dans cette optique et afin de participer activement aux dynamiques de valorisation des paysages caractéristiques de la Plaine de France, le PLU communal s'intéresse à maintenir les percées visuelles sur les zones agricoles situées à l'ouest du tissu urbanisé et ainsi éviter l'étalement urbain, à atténuer les nuisances visuelles engendrées à l'est par la présence de la RD 316 et des lignes électriques à très haute tension, ainsi qu'à traiter les entrées de ville dans une logique de valorisation du cadre de vie.



Le Mesnil Aubry, une commune à l'atmosphère rurale à conserver

LES INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le principe de précaution

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels impactant le territoire communal. Dans les secteurs concernés, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

La prise en compte du risque de mouvements de terrain

La commune du Mesnil Aubry est susceptible de comporter des secteurs où il existe un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en 2002, la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal en aléa faible. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs. La commune est également susceptible de comporter des terrains à sols compressibles d'origine anthropique liés à l'exploitation de la carrière située sur la commune du Plessis-Gassot.

La prise en compte du risque d'inondation

La commune connaît un risque potentiel d'inondation pluviale pouvant engendrer du ruissellement urbain et un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. A cet égard, le plan de zonage indique à titre informatif la localisation des axes de ruissellement et les zones d'inondation théoriques impactant la commune. La commune connaît également un risque potentiel d'inondation par coulée de boue de type torrentiel stricto-sensu. A cet égard, le plan de zonage indique les aménagements mis en place par la commune pour protéger l'urbanisation et limiter les phénomènes de ruissellement et de coulées boueuses. En outre, l'étude GRIF-SET Environnement réalisée en 2002 pour la DDT95 stipule qu'il « s'agit uniquement d'une solution curative pour protéger les habitations qui se sont implantées dans le talweg ».

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LA SANTE

La conservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel mesnilois

Reflète des modes de constructions et d'utilisations de matériaux d'autrefois, le bâti traditionnel témoigne de la richesse historique et de la diversité culturelle qui ont successivement marqué la genèse des paysages de la Plaine de France. La conservation des caractéristiques du bâti rural mesnilois ne signifie pas automatiquement et nécessairement une restauration par des techniques traditionnelles, même si celles-ci appartiennent à un héritage commun à préserver. Toutefois et de part sa dimension patrimoniale, le bâti traditionnel mérite que l'on prenne en considération les techniques et les matériaux utilisés afin d'en préserver l'insertion dans le paysage et dans l'environnement de manière durable, mais également afin de déterminer une typologie pour les nouvelles constructions en adéquation avec le caractère rural de la commune.

Une maîtrise de la consommation énergétique

En tenant compte des objectifs fixés par le Grenelle I et II de L'Environnement, la commune souhaite en priorité lutter contre le changement climatique par la rénovation thermique des bâtiments anciens et neufs. La rénovation thermique vise principalement à améliorer le confort thermique, acoustique, olfactif et visuel des bâtiments (performances techniques), et ainsi réduire les consommations énergétiques et préserver la santé de ses occupants.

Une optimisation de la gestion des réseaux usuels

Afin de lutter contre les pollutions (chimiques, agricoles et industrielles), de favoriser le développement des énergies renouvelables et de préserver ses paysages et son patrimoine, la commune envisage d'optimiser la gestion de ses réseaux usuels, en améliorant notamment les réseaux d'assainissement collectif et électrique, en valorisant les déchets verts et en préservant la ressource en eau.

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'OBJECTIF N°1 DU PADD

Objectif	Orientations du PADD	Indicateurs d'évaluation	Fréquence de l'évaluation
Objectif n°1- Habiter et partager la commune dans le respect de l'identité mesniloise	Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg et des hameaux	Projet de nouvelle construction en zone UA et UB	6 ans
		Projet de densification en zone UA et UB	3 ans
		Maintien et développement d'équipements collectifs en zone UC	3 ans
	Anticiper les dynamiques démographiques en renforçant l'offre de logements	Degré d'attractivité de la commune (demande de permis de construire et déclaration préalable)	3 ans
		Evolution démographique (nombre d'habitants)	3 ans
		Projet adapté aux enjeux du vieillissement	6 ans
		Projet d'un lieu de vie collective répondant aux besoins de l'intercommunalité	6 ans
		Evolution des secteurs accueillant de nouvelles constructions	6 ans

INDICATEURS D'EVALUATION DE L'OBJECTIF N°2 DU PADD

Objectif	Orientations du PADD	Indicateurs d'évaluation	Fréquence de l'évaluation
Objectif n°2- Assurer un développement économique équilibré du territoire communal	Préserver l'activité agricole	Protection des terres cultivées et cultivables correspondant à la zone A	3 ans
		Maintien et développement des exploitations agricoles	3 ans
		Changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5-II-6°	6 ans
	Encourager les conditions d'une vitalité économique	Maintien des activités économiques en zone UA et UB	3 ans
		Accueil d'activités économiques en zone UA et UB	6 ans
		Stratégie de promotion communale (Partenariats, dynamiques de coopération intercommunale)	6 ans

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'OBJECTIF N°3 DU PADD

	Orientations du PADD	Indicateurs d'évaluation	Fréquence de l'évaluation
Objectif n°3- Améliorer le cadre de vie des mesnilois dans une optique de développement durable	Prendre en compte la dimension environnementale dans les perspectives de développement territorial	Conservation des éléments de la trame verte correspondant à la zone N	3 ans
		Préservation des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°	3 ans
		Gestion des espaces de transition entre trame verte, trame bleue et trame urbanisée	3 ans
		Gestion des zones humides	3 ans
		Valorisation des paysages agricoles, naturels et urbains	3 ans
		Qualité des eaux superficielles, souterraines et consommées	3 ans
		Gestion des risques naturels	3 ans
	Sauvegarder le bâti remarquable	Conservation des éléments architecturaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°	3 ans
		Qualité des réhabilitations en zone UA	3 ans
		Valorisation des abords des éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°	3 ans
	Permettre une meilleure cohésion entre les zones urbanisées	Développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable	3 ans
		Qualité des rénovations thermiques visant l'optimisation des performances énergétiques	3 ans
		Développement des dispositifs de récupération des eaux usées et pluviales	3 ans
		Développement et entretien des dispositifs d'assainissement autonome	3 ans
	Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacements	Degré de sécurité des circulations douces (circulation des PMR, accessibilité des bâtiments publics,...)	3 ans
		Aménagement des circulations douces (sente, voie cyclable, zone de stationnement collective,...)	6 ans