

PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

Maîtrise d'ouvrage :

Commune du Mesnil Aubry



Bureaux d'études :



Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune du Mesnil Aubry est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-3 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.....	5
Les grandes caractéristiques du territoire	6
Le PADD, une pièce majeure du P.L.U	7
Un projet nécessairement fédérateur.....	7
 Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.....	 8
Objectif 1 – Habiter et partager la commune dans le respect de l'identité mesniloise	9
Orientation n°1 - Favoriser le renouvellement urbain du centre bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil Aubry.....	9
Orientation n°2 - Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre de logements.....	9
Cartographie thématique objectif 1	10
 Objectif 2 - Assurer un développement économique équilibré du territoire communal	 11
Orientation n°1 - Préserver l'activité agricole	11
Orientation n°2 - Encourager les conditions d'une vitalité économique durable.....	12
Cartographie thématique n°1 objectif 2	13
Cartographie thématique n°2 objectif 2	14
 Objectif 3 - Améliorer le cadre de vie des mesnilois dans une optique de développement durable.....	 15
Orientation n°1 - Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain	15
Orientation n°2 - Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable.....	16
Orientation n°3 - Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées	16
Orientation n°4 – Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacements	17

Cartographie thématique n°1 objectif 3.....	18
Cartographie thématique n°2 objectif 3.....	19
Cartographie thématique n°3 objectif 3.....	20
Objectifs chiffrés de la consommation de l'espace.....	21

Avant-propos

LES GRANDES CARACTERISITQUES DU TERRITOIRE

Située en Plaine de France, au cœur de la ceinture verte, Le Mesnil Aubry est une commune de la grande couronne francilienne historiquement marquée par une importante emprise spatiale agricole et structurée par l'activité ancienne de ses exploitations. Inscrite au site de la Plaine de France et bénéficiant d'un périmètre de protection des Monuments Historiques classés, Le Mesnil Aubry offre un cadre de vie à dominante rurale. Établie à quasi équidistance de Paris et de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle (CDG), la localisation géographique exceptionnelle de la commune a contribué à renforcer son attractivité et a conduit progressivement le territoire à affirmer sa vocation de village résidentiel. Depuis le début des années 1980, notamment par la réalisation d'opérations pavillonnaires, la commune a su tirer sa force de cette attractivité résidentielle.

Néanmoins, cette localisation au cœur d'un territoire en perpétuelles mutations et à proximité de bassins de vie et d'emploi d'envergure internationale oblige la commune à faire preuve d'adaptation. 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. Ces pressions, tant foncières que fonctionnelles, se sont traduites par des partis pris lourds en matière d'aménagement du territoire qui ont inmanquablement entraîné des dysfonctionnements à l'échelle du Mesnil Aubry. Historiquement agencée en village-rue le long de la rue de Paris, ancienne RN 16 reliant Paris aux régions du nord, la commune a souffert de la déviation faisant passer au début des années 1960 le trafic de transit à l'extérieur du village (tracé de l'actuelle RD 316). Devenue également facteur de nuisances, notamment visuelles et sonores, cette opération de réaménagement du réseau structurant a brusquement enclavé la commune et a porté atteinte à son attractivité commerciale.

En matière d'habitat, l'homogénéité du parc de logements renforcée par les opérations des années 1980 contraint le renouvellement et ne permet pas suffisamment de répondre à la diversification actuelle de la demande. En outre, impacté depuis 2005 par l'application du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Roissy CDG (zones C et D), le développement communal a stagné. Par conséquent, la croissance démographique tend à s'essouffler ces dernières années. Les données légales de 2009 indiquent d'ores et déjà une légère baisse de la population.

Dans le cadre de la phase n°1 du PLU, le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir sept enjeux communaux présentés comme majeurs pour engager un développement cohérent et durable du Mesnil Aubry.

- *Enjeu n°1 : Maintenir et anticiper la dynamique démographique*
- *Enjeu n°2 : Conserver le bâti et préserver l'ambiance village*
- *Enjeu n°3 : Valoriser les espaces agricoles*
- *Enjeu n°4 : Renforcer la capacité d'attraction et les fonctions des centralités suggérées*
- *Enjeu n°5 : Améliorer le traitement et l'insertion des espaces publics*
- *Enjeu n°6 : Optimiser et diversifier la circulation intra-communale*
- *Enjeu n°7 : Favoriser l'implantation d'activités économiques durables*

Face à ces constats partagés par la commune et les acteurs territoriaux partenaires associés à la démarche PLU, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), réelle plus value programmatique en comparaison à l'ancien POS, prévoit de mettre en perspective ces éléments par l'intermédiaire d'orientations et de mesures garantes d'équilibre. Le PADD est l'opportunité d'être beaucoup plus ambitieux pour la commune. Dans cette optique, il s'agit de réaffirmer une entité territoriale mesniloise davantage identifiable, tout en veillant aux relations de complémentarité entre les nécessités d'adaptabilité de la commune et les exigences qualitatives posées par la préservation du cadre de vie mesnilois.

LE PADD, UNE PIECE MAJEURE DU P.L.U

Le PADD est fondé sur le diagnostic territorial, sur l'analyse de l'état initial de l'environnement et sur la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra communales. Il constitue l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Son élaboration doit permettre de définir la stratégie cadre de développement durable du territoire mesnilois. Par l'intermédiaire d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme associées à la réalisation de cartographies traduisant des schémas de principe, le PADD exprime les objectifs qualitatifs et l'engagement de la commune en matière de développement économique et social, de préservation de l'environnement et d'adaptation du territoire dans une optique de développement durable. A un horizon de 15 ans, le PADD du Mesnil Aubry constitue également le support pour la formulation d'objectifs quantitatifs en matière de dynamique démographique, de production de logements et de consommation de l'espace. L'ensemble de ces dispositions sont de nature à évaluer les futures incidences du projet sur le territoire communal.

Tenant compte des dispositions légales encadrant l'exercice de la compétence urbanisme, notamment celles liées à l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR, la commune engage les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux grands enjeux identifiés par le diagnostic territorial, mais également pour poursuivre la réalisation des principes suivants :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement [...]*

En instituant une stratégie à la fois réalisable et prospective, le PADD est également un cadre de référence interne au PLU. A ce titre, sa prise en compte conduit l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites notamment au travers du règlement écrit et des plans de zonage graphiques. A terme, si les évolutions envisagées par la commune remettent en cause les orientations générales prescrites par le présent document, dans ce cas le PLU devra être structurellement refondé au travers d'une procédure de révision.

UN PROJET NECESSAIREMENT FEDERATEUR

La mise en œuvre du PADD est l'occasion de privilégier la qualité urbaine et architecturale sur l'ensemble du territoire communal dans une perspective d'amélioration du cadre de vie et de respect de l'environnement. Ces engagements devront contribuer à favoriser la mixité urbaine et la cohésion sociale. La mutualisation des trois dimensions structurelles du développement durable (environnementale, sociale et économique) sera également une des priorités de ce projet, particulièrement dans le cadre de la définition diverses orientations envisagées. La formulation du PADD est également une réelle opportunité pour le 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 et cohérent vis-à-vis des initiatives supra-communales dont la commune dépend (SGRIF, SCoT SIEVO, PLH et PLD).

Le PADD du Mesnil Aubry s'articule autour de trois objectifs majeurs :

- **Habiter et partager la commune dans le respect de l'identité mesniloise**
- **Assurer un développement économique équilibré du territoire communal**
- **Améliorer le cadre de vie des mesnilois dans une optique de développement durable**

Les trois objectifs susnommés se déclinent en huit orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, elles-mêmes précisées par des mesures plus spécifiques qui devront autant permettre de renforcer et d'adapter les équilibres pré-existants que d'accompagner durablement les mutations mesniloises de demain.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

OBJECTIF 1 – HABITER ET PARTAGER LA COMMUNE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE MESNILOISE

En considération des caractéristiques qualitatives du bourg ancien et du cadre de vie à dominante rurale de la commune, il s'agit d'assurer les conditions d'ancrage de la population sur le territoire et de créer des modalités d'implantation de populations nouvelles en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie. En matière d'habitat et de politique de logement, Le Mesnil Aubry doit envisager son développement en tenant compte des contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle (zones C et D), mais également en connaissance de cause des pressions foncières qui deviennent de plus en plus fortes en grande couronne francilienne. Dans une optique de cohésion de la trame bâtie, les orientations proposées doivent permettre de mieux valoriser les différentes séquences caractéristiques des tissus urbanisés mesnilois tout en améliorant les continuités et les échanges existants entre elles.

Le diagnostic a mis en évidence les risques pour la commune du Mesnil Aubry de perdre de la population dans les prochaines années. Rechercher les conditions favorables au développement mesuré d'une offre plus diversifiée de logements est une des réponses majeures que souhaite apporter la commune pour tenter de relancer la croissance démographique et contribuer à la vitalité urbaine qui lui est liée. Compte tenu des contraintes et des normes réglementaires qui prévalent localement [l'emprise du PEB Aéroport Roissy CDG, les préconisations d'extension mesurée portées au SDRIF,...] la politique communale en matière d'habitat et de logements s'articule principalement autour de deux grands principes. D'une part, il s'agit de promouvoir une construction modérée de nouveaux logements de type intermédiaire en zone D du PEB et en continuité de l'enveloppe existante. D'autre part, il est essentiel d'activer les leviers permettant le renouvellement de l'existant et la revitalisation de la zone C du PEB.

ORIENTATION N°1 - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE BOURG EN VALORISANT LE CARACTERE RURAL DU MESNIL AUBRY

Mesure n°1 - Maintenir l'identité du centre bourg mesnilois en application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU et par la réalisation de plans de zonage subdivisant le tissu urbain de manière raisonnée, ainsi que par la rédaction d'un règlement approprié à chacune des zones U.

Mesure n°2 - Privilégier la réhabilitation de la trame bâtie originelle en zone C du PEB,

Mesure n°3 - Appuyer le principe de densification, autant à l'échelle communale que parcellaire en privilégiant le comblement des dents creuses en zone C du PEB.

Mesure n°4 - Respecter des pratiques architecturales garantes de cohérence et de continuité en instaurant un règlement propre à chacune des zones U, notamment par une combinaison subtile des règles morphologiques définissant le volume enveloppe des constructions (articles 5 à 11, 13 et 14 du règlement).

ORIENTATION N°2 - ANTICIPER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RENFORÇANT L'OFFRE DE LOGEMENTS

Mesure n°1 - Maitriser et rationaliser de nouveaux espaces dédiés à l'habitat en contribuant à mieux délimiter et valoriser les franges du tissu urbanisé vis-à-vis des emprises agricoles limitrophes.

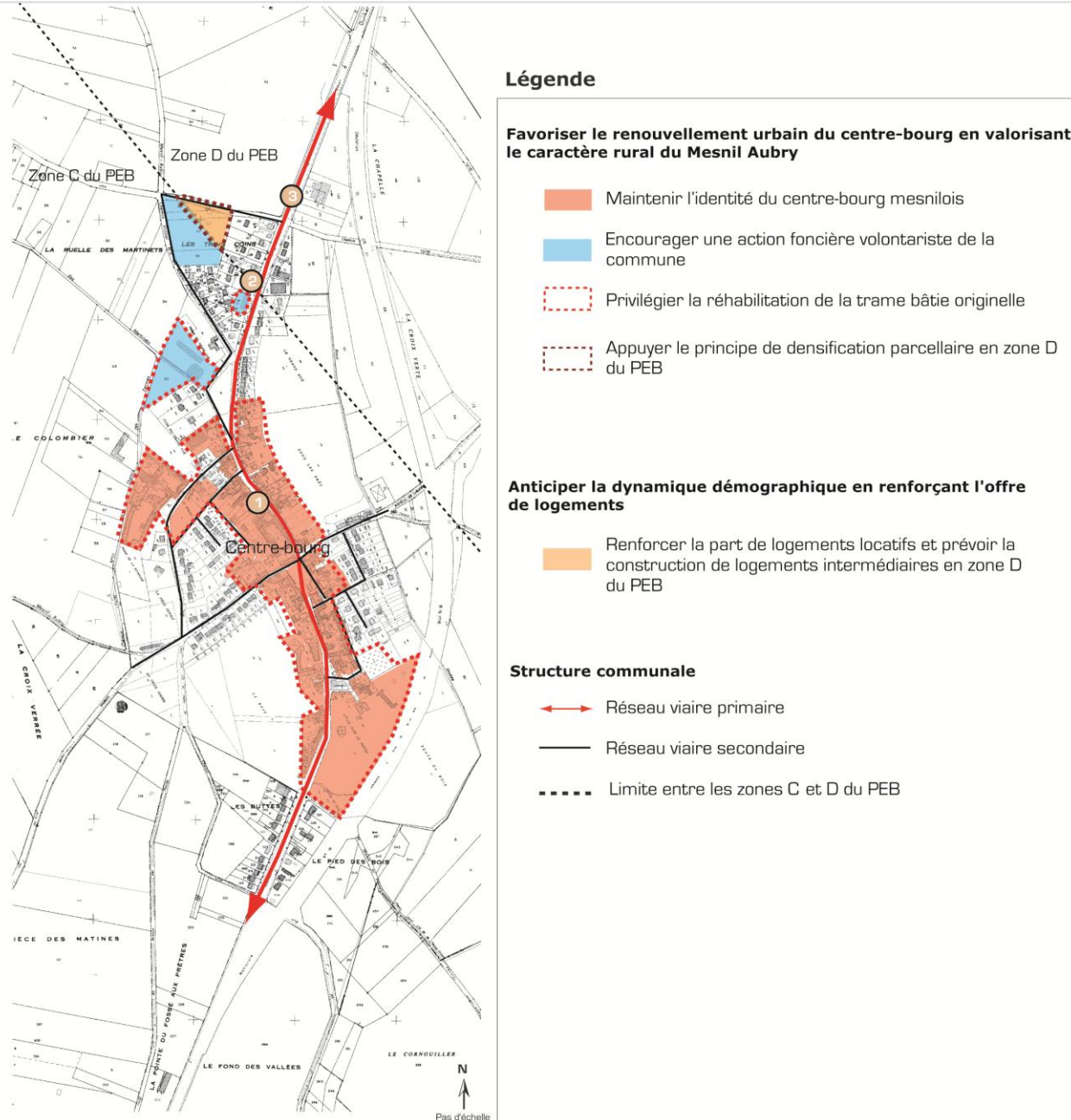
Mesure n°2 - Ouvrir à l'urbanisation les parties des parcelles n° 37, 38 et 39 situées en continuité du tissu existant et en zone D du PEB.

Mesure n°3 - Favoriser l'implantation de nouveaux ménages avec pour objectif d'augmenter la population communale de 10% et donc de la porter à environ 1 000 habitants en 2030.

Mesure n°4 - Engager la réalisation d'une quarantaine de nouveaux logements d'ici 2030 dont la moitié s'appuiera sur les leviers de renouvellement urbain et ne consommera pas d'espace,

Mesure n°5 - Adapter l'offre de logements aux enjeux socio-démographiques du territoire SIEVO devant conduire la commune à répondre aux objectifs définis par les politiques initiées à l'échelle supra-communale (DOG du SCoT et PLH). Il s'agit notamment de faciliter le principe de décohabitation.

Mesure n°6 - Renforcer la part de logements locatifs et prévoir la construction de logements intermédiaires en zone D du PEB par l'institution d'un secteur répondant aux objectifs de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° du CU. Les parties des parcelles n° 37, 38 et 39 situées en zone D du PEB sont visées. *Mesure n°7* - Encourager une action foncière communale volontariste à destination des emprises concentrant des fonctions inadéquates en zone C et D du PEB (DPU, DUP,...).



OBJECTIF 2 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'emprise du secteur agricole reste particulièrement dominante à l'échelle du Mesnil Aubry. Principalement polarisé autour de l'Aéroport Roissy CDG, il n'en reste pas moins que le bassin économique de la Plaine de France s'est fortement tertiarisé depuis une trentaine d'années. En conséquence, les orientations sous citées confortent à la fois un esprit primordial de conservation et de valorisation de l'existant, mais tendent également vers une exigence d'adaptation de la commune. De fait, il s'agit de conforter l'activité agricole dans sa géographie actuelle, de contraindre l'implantation en centre bourg d'activités potentiellement nuisibles et de permettre la consolidation du tissu commercial de proximité qui doit redevenir un véritable levier de la vitalité mesniloise. Par ailleurs, la commune souhaite profiter de manière cohérente des potentialités de développement et de diversification envisageables, notamment par une volonté d'accueillir et de concentrer de petites activités artisanales et/ou de services.

ORIENTATION N°1 - PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

En ceinture verte et dans les secteurs périurbains caractérisés par une forte pression, les réseaux d'espaces agricoles doivent être identifiés et protégés. Les terres cultivées constituent l'outil de production majeur des exploitations agricoles. Localisée sur des terres parmi les plus fertiles d'Europe, l'agriculture mesniloise doit être globalement préservée pour l'avenir. En concourant à la qualité des paysages, elle même facteur d'identité et d'attractivité, l'agriculture francilienne contribue au développement économique et concentre notamment de réelles potentialités en matière de développement touristique. La préservation des terres agricoles et des activités qui y sont liées comportent également des fonctions environnementales et sociales fondamentales et permettent de structurer l'aménagement du territoire régional en apportant coupures et limites à l'extension de l'urbanisation. Cet intérêt stratégique pour la région doit être raisonnablement porté à l'échelle communale par le maintien des exploitations existantes et, sur le moyen terme, par l'engagement progressif en faveur d'une agriculture dite de proximité au service des attentes variées des consommateurs et des exigences posées par les défis environnementaux.

Mesure n°1 - Favoriser le maintien des exploitations dans respect des lois Grenelle et du SDRIF, ainsi que par la rédaction d'un règlement spécifique aux zones A.

Mesure n°2 - Protéger les terres cultivées et cultivables à travers la réalisation de plans de zonage caractéristiques des modes de cultures et des exploitations locales.

Mesure n°3 - Identifier des emprises pouvant accueillir une agriculture de proximité concourant à une diversification raisonnable de la production en adéquation avec les besoins de la filière alimentaire d'e l'agglomération francilienne (maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières,...).

Mesure n°4 - Traiter et valoriser les espaces de transition entre les terres agricoles et le tissu urbanisé afin de mieux en affirmer les potentialités d'échanges. Il s'agit notamment d'instituer des emplacements réservés permettant l'implantation d'espaces verts à l'est du tissu urbanisé et d'identifier les éléments paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU.

ORIENTATION N°2 - ENCOURAGER LES CONDITIONS D'UNE VITALITE ECONOMIQUE DURABLE

La mise en œuvre du projet communal constitue une réelle opportunité pouvant renforcer la vie économique et commerciale mesniloise, mais également de formaliser les objectifs de développement et de diversification du tissu économique portés par la commune. Ces perspectives ne doivent pas s'engager au détriment de la cohésion sociale, ni de la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement local. Éléments majeurs du PADD, les orientations initiées en matière d'aménagement de l'espace doivent être reliées aux enjeux économiques et concourir à la valorisation des activités marchandes existantes, notamment en favorisant un traitement qualitatif des rez-de-chaussée correspondants. Un espace aménagé avec soin et cohérence, dans lequel il fait bon vivre, partager ou passer est un endroit garant de meilleure rentabilité pour les commerces. En matière de développement et d'implantation de nouvelles activités, il convient d'initier une dynamique exploitant les opportunités foncières et privilégiant le renouvellement de l'existant, à fortiori pour les espaces impactés par la zone C du PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Mesure n°1 - Maintenir et soutenir les commerces ayant une vocation centrale et composantes du front bâti traditionnel mesnilois au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU. Le projet communal vise notamment à insister sur les marqueurs de vitalité économique et sur les vecteurs le lien social qu'ils représentent. Il convient également d'accompagner durablement ces commerces dans leurs perspectives d'évolution, tant sur le plan fonctionnel qu'architectural, notamment en sollicitant le concours de l'agence régionale de développement ou de l'agence de développement économique du SIEVO.

Mesure n°2 - Contraindre l'implantation en zone urbanisée des activités économiques pouvant nuire au caractère résidentiel du village en ciblant de manière exhaustive tout ce qui autorisé, puis en faisant explicitement valoir le principe de « tout ce qui n'est pas autorisé devient interdit ».

Mesure n°3 - Faciliter la conversion des sites d'activités délaissés ou potentiellement nuisibles implantés en zone C du PEB, Il s'agit notamment des parcelles actuellement occupées par la société Metalarc (n°662) ou la parcelle dite « Les Trois Coins » (n°116).

Mesure n°4 - Identifier un emplacement en zone C du PEB pouvant accueillir de nouvelles activités qualitatives en cohérence avec le bassin économique du territoire SIEVO et en privilégiant le renouvellement de l'existant.

Mesure n°5 - Engager une stratégie de promotion touristique fondée sur la mise en valeur des atouts patrimoniaux mesnilois (Monument Historique, sentiers PDIPR, Gîte de France, activités équestres,...), mais également par la rédaction d'un règlement en adéquation avec les caractéristiques structurelles du centre bourg.

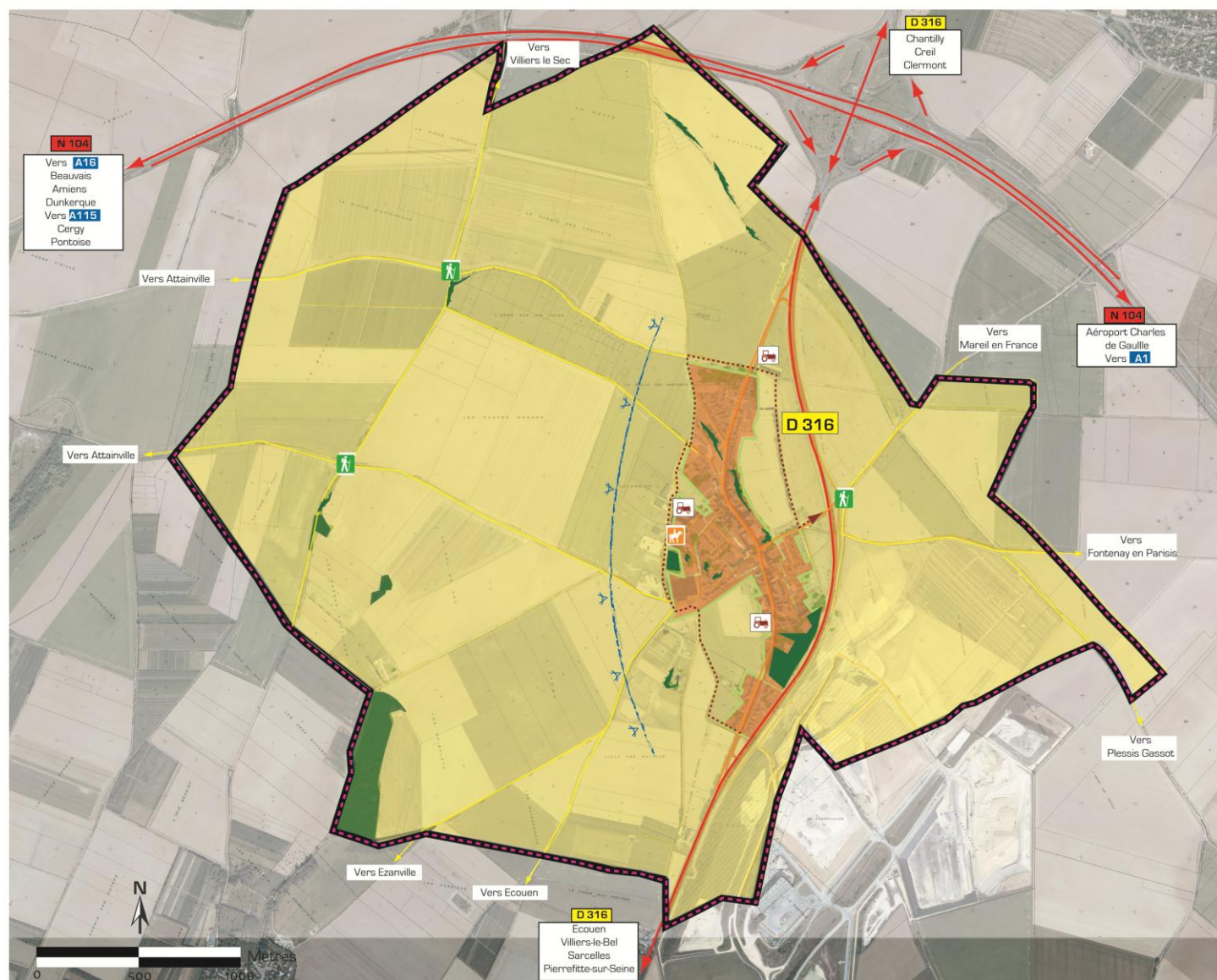


Conforter les commerces de proximité ouverts sur l'espace public et situés dans l'alignement du front bâti originel



Favoriser la conversion des sites d'activités potentiellement nuisibles au service du renouvellement urbain du centre-bourg

CARTOGRAPHIE THEMATIQUE N°1 OBJECTIF 2



Légende

Préserver l'activité agricole

Terres cultivées et cultivables à protéger

Trame urbaine projetée

Favoriser le maintien des exploitations agricoles

Rendre compatible la circulation des engins avec la trame urbaine

Traiter les espaces de transition entre les emprises agricoles et le tissu urbanisé

Percées visuelles et paysagères à conforter

Atouts de promotion touristique

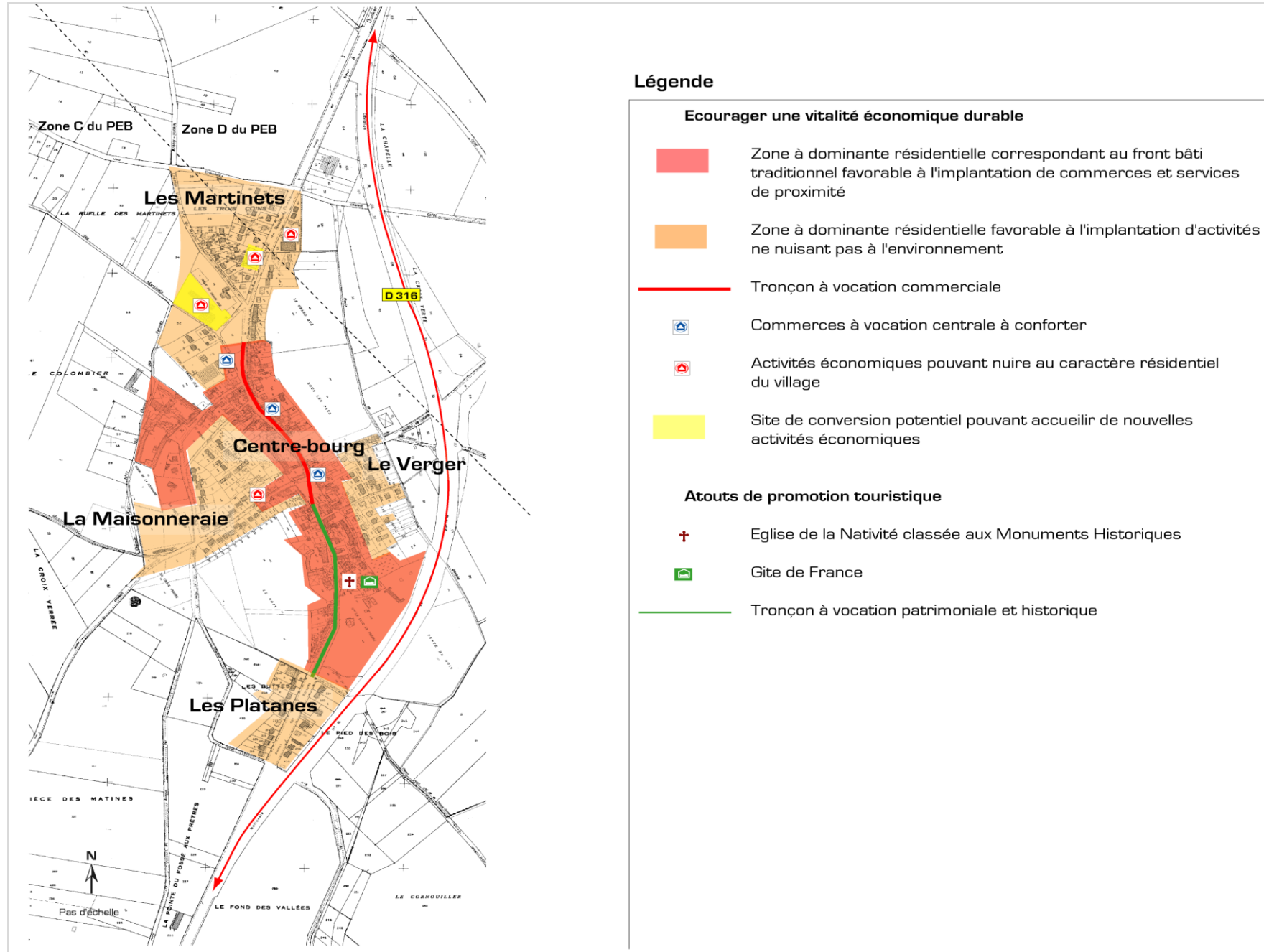
Site inscrit Plaine de France

Sentier de randonnée inscrit au P.D.I.P.R à valoriser

Activités équestres à développer

Emprise boisée et alignement végétalisé devant faire l'objet d'une protection réglementaire spécifique

CARTOGRAPHIE THEMATIQUE N°2 OBJECTIF 2



OBJECTIF 3 - AMELIORER LE CADRE DE VIE DES MESNILOIS DANS UNE OPTIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Tout en encourageant la diversification des fonctions urbaines, il s'agit de donner corps au concept de « développement durable » à l'échelle du Mesnil Aubry. Pour s'inscrire de manière crédible dans un processus de développement durable de la commune, il convient de promouvoir des solutions à la fois innovantes et efficaces, et de saisir toute opportunité contribuant à améliorer le cadre de vie des mesnilois. Cette ambition implique un travail de fond permettant d'apporter davantage de cohérence à l'ensemble du territoire, notamment par la valorisation des espaces à vocation centrale et par la création de nouveaux liens entre les « quartiers ». Une approche qui induit également une meilleure définition dans l'insertion et dans le rôle joué par les espaces publics et par les entrées de ville. Ces exigences doivent immanquablement être relayées par de nouvelles formes de mobilité permettant de mieux partager la commune et de réduire les « coupures ressenties » du tissu urbain. Il s'agit notamment d'atténuer les déséquilibres créés par le passage de la RD 316 et d'agir sur le relatif essoufflement des fonctions urbaines occupées par la principale artère communale, la rue de Paris. En l'état, ces insuffisances contraignent la lecture globale du territoire mesnilois, nuisent aux échanges intra-communaux et rendent irréalisables la création de cheminements doux qui permettraient pourtant de doter le territoire de nouveaux modes de lecture. Ces partis pris contribueront également à favoriser l'accessibilité des habitants aux principaux équipements collectifs et aux espaces communaux remarquables naturels et/ou historiques.

Orientation n°1 - Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain

En considération des enjeux environnementaux et énergétiques qui façonnent les nouveaux arbitrages nationaux et internationaux (risques naturels, l'amplification des changements climatiques et augmentation des émissions de gaz à effet de serre, épuisement et coût croissant des ressources pétrolières et fossiles, explosion des dépenses énergétiques des ménages, restructuration des activités économiques...), la commune du Mesnil Aubry doit s'inscrire dans une démarche active et réalisable de développement durable. De fait, le PADD constitue une opportunité contribuant à doter la commune d'une ligne directrice sur le plan environnemental. Cette démarche doit permettre de prendre des engagements dans un projet de territoire et d'impacter durablement l'ensemble des « sujets moteurs » d'une politique cohérente d'urbanisme et d'aménagement.

Mesure n°1 - Optimiser les performances énergétiques des constructions existantes et futures en encourageant le recours aux énergies renouvelables et en favorisant, autant que possible, la démarche Qualité Environnementale du Bâti (QEB) et les normes Bâtiments Basse Consommation (BBC) pour l'ensemble des constructions ou des réhabilitations envisagées. Cette démarche devra s'effectuer dans le respect des caractéristiques constructives et esthétiques du bâti existant.

Mesure n°2 - Impulser une gestion durable des ressources en eau communales.

Mesure n°3 - Tenir compte du risque modéré d'inondation par ruissellement autant en matière de protection des biens et des personnes, que de potentialité de valorisation de la ressource et des paysages. Il s'agit de déterminer les usages d'occupation du sol possibles et des les encadrer par des dispositions règlementaires propres.

Mesure n°4 - Offrir un meilleur environnement au tissu urbanisé en ménageant les continuités vertes et en protégeant le patrimoine biologique. Il convient notamment de délimiter les abords du linéaire dit « Ru du Daubée » au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU, et de favoriser la réalisation de nouveaux espaces verts au sein des zones U ou AU par l'institution d'emplacements réservés (cf. article L.123-1-5-V du CU).

Mesure n°5 - Préserver les marqueurs paysagers caractéristiques par des dispositions règlementaires en zone U, A et N contribuant à leur classement et à leur mise en valeur, notamment au titre de l'article L.130-1° du CU relevant des espaces boisés et de l'article L.123-1-5-III-2° du CU. Le bois Bizouard, les bosquets, les vergers, les haies, ainsi que les arbres remarquables isolés sont notamment visés.

Mesure n°6 - Réduire les nuisances sonores et visuelles provenant de l'est en traitant davantage les abords de la RD 316. Il s'agit notamment de travailler ces emprises sur le plan paysager afin de disposer de réels points de liaison entre le réseau viaire structurant et le tissu urbanisé.

Mesure n°7 - Valoriser les percées visuelles existantes vers l'ouest en préservant les « vides » permettant de faire pénétrer la lumière et d'aérer les modalités de lecture depuis le centre bourg.

ORIENTATION N°2 - SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

La morphologie communale et l'implantation du bâti mesnilois est typique du village-rue. 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. Caractéristique de « l'ambiance village » qui prédomine au Mesnil Aubry et reposant sur une structure de constructions mitoyennes, le bourg ancien mesnilois est relativement haut puisqu'il oscille entre 6 et 9 mètres. Inclus dans le périmètre de protection d'un monument historique, ce tissu hérité doit être sauvegardé et mis en valeur, notamment par une démarche d'articulation entre le bâti patrimonial et les mutations des espaces publics et du réseau viaire envisagées.

Mesure n°1 - Protéger la qualité architecturale du centre bourg par des dispositions réglementaires en zone U permettant le maintien et la mise en valeur des formes et des volumes propres à l'architecture des villages agricoles de la Plaine de France (cf. article L.123-1-5-III-2° du CU).

Mesure n°2 - Valoriser les éléments patrimoniaux existants en étant particulièrement vigilant quant à la qualité architecturale, environnementale et les modalités d'insertion des constructions ou réhabilitation envisagées en zone U. Il s'agit également d'initier une utilisation subtile de l'éclairage public et d'engager une réappropriation des abords pouvant permettre de réaffirmer la richesse des monuments et du patrimoine bâti caractéristiques de la commune.

ORIENTATION N°3 - PERMETTRE UNE MEILLEURE COHESION ENTRE LES DIFFÉRENTES ZONES URBANISÉES

Par l'intermédiaire du PADD, les engagements pris au service d'une meilleure cohésion sociale et territoriale sont autant de leviers structurels qui concourent à créer les conditions d'ancrage des populations et à accroître le pouvoir d'attraction de la commune. A cet égard, le développement de la mixité fonctionnelle au sein des différentes zones urbanisées est indispensable à l'équilibre actuel et futur du Mesnil Aubry. La mise en œuvre d'une programmation diversifiée, unissant activités, logements, équipements ou commerces au sein des différents projets menés par la commune, est une priorité afin d'animer la vie locale et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Mesure n°1 - Valoriser les fonctions des centralités suggérées en réaffirmant le lien existant entre les trois pôles de centralité actuels (Place des Fêtes, Place de la Mairie, Eglise de la Nativité) pour permettre de créer une réelle centralité mesniloise. L'objectif est de faire progressivement émerger un quartier morphologiquement identifiable et regroupant, à une échelle de vie locale, les lieux de vie et de partage, les commerces, les services, ainsi que les équipements administratifs et culturels.

Mesure n°2 - Optimiser les liaisons entre les différents « quartiers » par des partis pris volontaristes permettant d'atténuer les coupures ressenties, notamment en dotant les voies secondaires de fonctions urbaines identifiables (petits équipements, espaces publics,...), mais également en accentuant les liens visuels, piétonniers, morphologiques entre les différents tissus urbanisés.

Mesure n°3 - Doter les espaces publics de véritables identités en tenant compte de la pluralité des besoins et des usages. D'une part, Il s'agit de traiter les espaces publics existants en les rendant plus accessibles, accueillants, fonctionnels, et conformes au caractère du territoire mesnilois. Il convient également d'initier la réalisation d'espaces publics de taille plus réduite qui contribuent ponctuellement à enrichir les lectures et les propriétés d'un espace de vie donné (jardin partagé, balise historique, lieu d'exposition éphémère,...).

Mesure n°4 - Favoriser les conditions de requalification des entrées de ville situées au nord et au centre de la commune par les dispositions de type L.111-1-4 du CU. Ces programmations concourront à réaménager ces lieux de transition en espaces urbains insérés à caractère plus fonctionnel et signifiant distinctement l'entrée dans la commune.

Mesure n°5 - Restructurer le réseau équipements publics en adéquation avec les besoins, notamment en améliorant l'offre et en œuvrant pour leur recentrage géographique (salle des fêtes, tennis,...). Il s'agit d'engager un usage approprié du dispositif d'emplacement réservé au titre d'un projet d'équipement communal ou communautaire notamment en les dotant d'une réelle dimension urbaine et attractive et par un aménagement adapté de leurs abords.

Mesure n°6 - Appuyer les initiatives encourageant le lien social entre habitants et la vie associative en valorisant le caractère d'organisme vivant et innovant de la commune.

Mesure n°7 - Encourager le développement des pratiques dédiées aux communications numériques.

ORIENTATION N°4 – AERER LA MOBILITE EN DIVERSIFIANT LES MODALITES DE DEPLACEMENTS

La diversification des modes de déplacement est un levier structurel de l'urbanisme durable et doit être perçue par la commune comme un support de réflexion majeur dans le cadre de l'élaboration du PLU. Une approche renouvelée de la mobilité collective permettrait au Mesnil Aubry de modifier les grilles de lecture et les capacités d'appropriation du territoire communal par les habitants. Une politique concertée et adéquate des déplacements constitue une réelle opportunité qui peut, à terme, permettre de cumuler bien des avantages. Nécessairement construit en cohérence avec les réalités locales, l'accompagne vers la diversification des modes de mobilité contribue notamment à diminuer les congestions et les nuisances, à poursuivre des objectifs en matière de revitalisation de l'économie locale, ainsi qu'à mener à bien des exigences en matière de ressources environnementales et de santé publique.

Mesure n°1 - Requalifier la rue de Paris en engageant une meilleure délimitation des zones de circulation au service d'un renforcement de la fonction de « boulevard urbain » et de la diversification de ses usages. Il s'agit notamment de s'appuyer sur une application fine de l'article L.123-1-5-IV-1° du CU.

Mesure n°2 - Réduire les risques et les nuisances liées à la circulation automobile en adaptant le réseau viaire et les espaces publics du centre bourg aux usages piétons et aux besoins des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Il s'agit majoritairement de mettre en œuvre une homogénéisation dans le traitement des limites entre les constructions et le domaine public.

Mesure n°3 - Améliorer l'offre de transports en commun en adéquation avec les orientations régionales et supra-communales, notamment en étayant les potentialités de connexion et de rabattement vers les pôles locaux de transports collectifs que constituent les communes d'Ecouen et de Villiers-le-Bel.

Mesure n°4 - Soutenir l'implantation de tronçons doux par des dispositions permettant d'accompagner les initiatives intercommunales (PLD et SCoT SIEVO). Il s'agit d'une part de mener une réflexion sur la création de tronçons à vocation « extra-communale » qui pourraient s'appuyer sur le tracé de chemins agricoles inscrits au PDIPR et concourraient à redonner à ces axes leur fonctionnalité historique de lien vers les communes limitrophes. Ce maillage serait d'autre part connecté à un réseau à vocation « intra-communale » qui permettrait de varier les modes d'appropriation du territoire communal par les habitants, en reliant institutions, équipements sportifs, scolaires et les espaces publics.

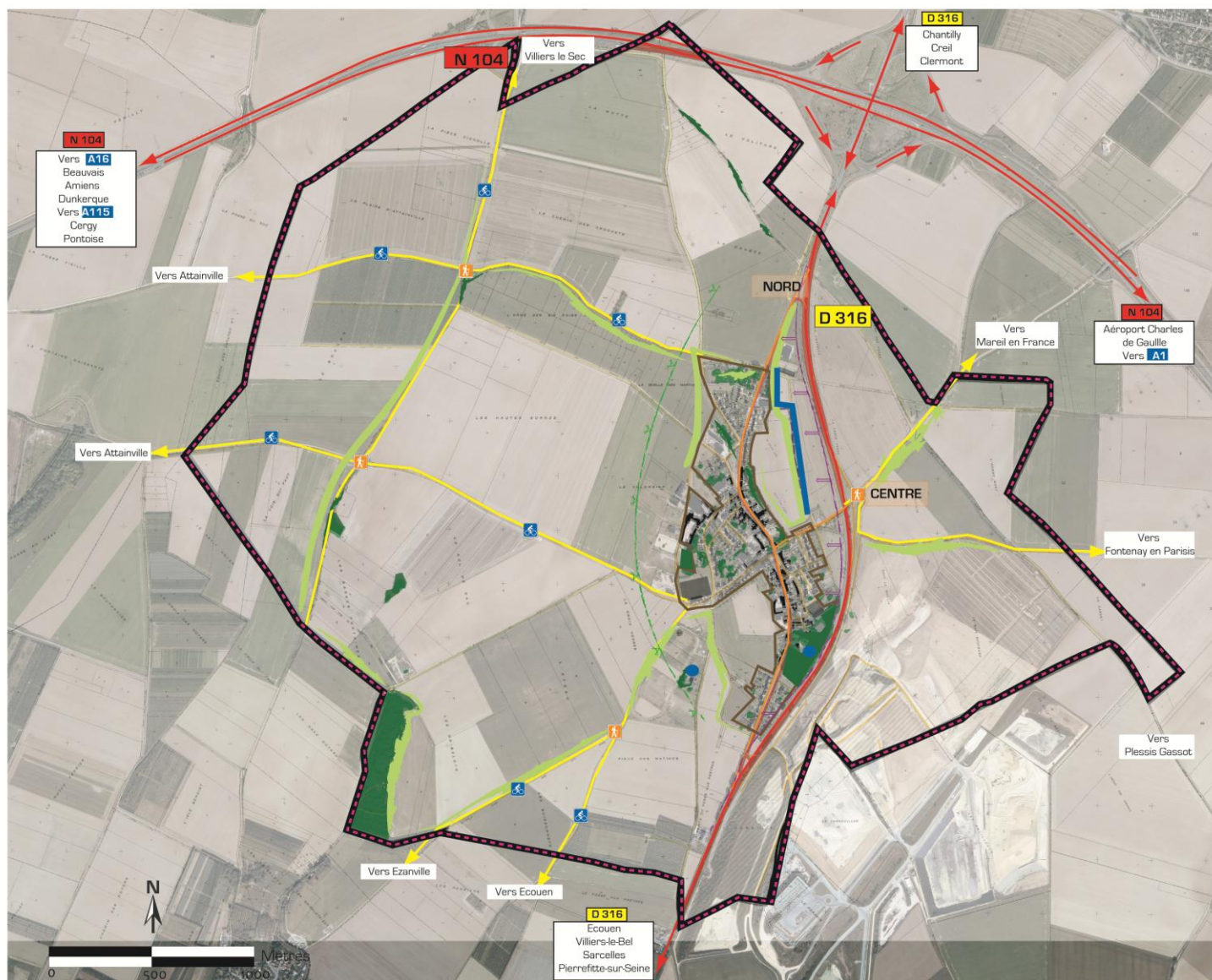


La contiguïté de la RD 316 est source de nuisances à l'est du tissu urbanisé



D'importantes potentialités dans la requalification et la hiérarchisation du réseau viaire et de chemins

CARTOGRAPHIE THEMATIQUE N°1 OBJECTIF 3



Légende

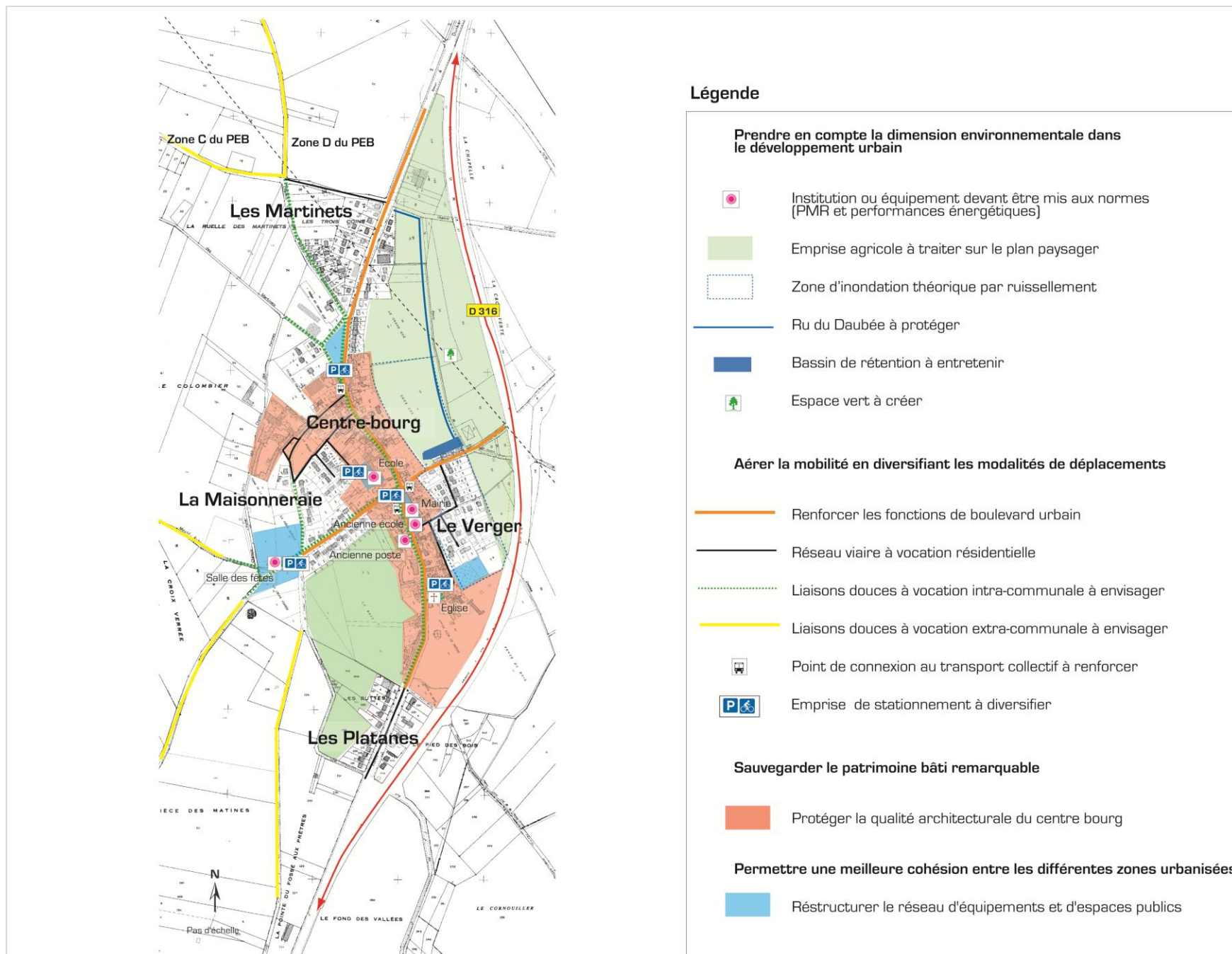
Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain

- Site inscrit Plaine de France
- Performances énergétiques de la trame urbaine à optimiser
- Emprise boisée et alignement végétalisé devant faire l'objet d'une protection réglementaire spécifique
- Continuité verte à consolider
- Élément de la trame bleue devant faire l'objet d'une protection réglementaire spécifique
- Nuisances sonores à réduire
- Percées visuelles vers les espaces agricoles à conserver

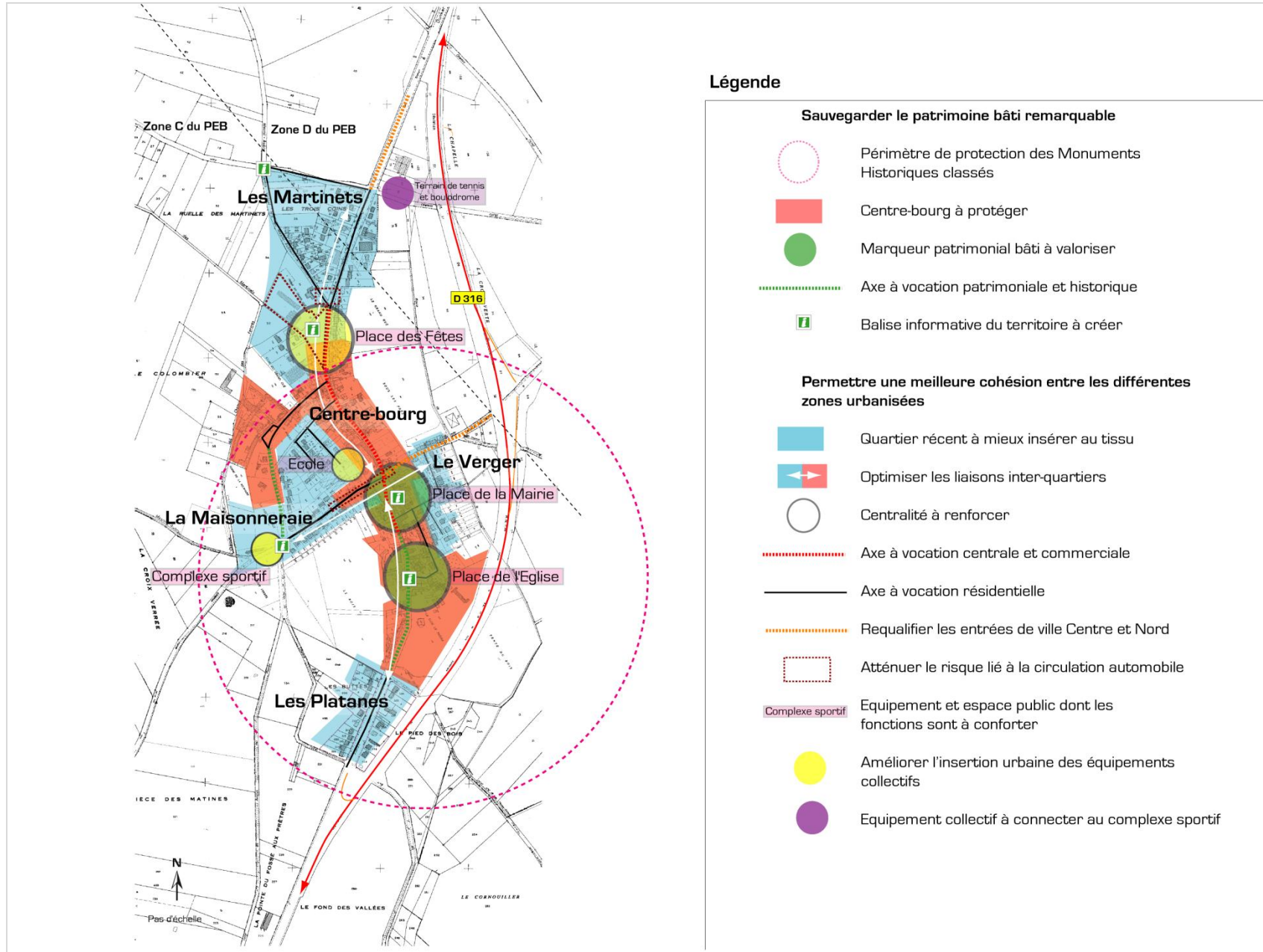
Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacements

- NORD** Entrée de ville à valoriser
- Liaisons douces à vocation extra-communale à envisager

CARTOGRAPHIE THEMATIQUE N°2 OBJECTIF 3



CARTOGRAPHIE THEMATIQUE N°3 OBJECTIF 3



Objectifs chiffrés de la consommation de l'espace

