

PLAN LOCAL D'URBANISME DU MESNIL AUBRY

3. Orientations d'aménagement et de programmation



Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2014

Maîtrise d'ouvrage :

Commune du Mesnil Aubry



Bureaux d'études :



Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune du Mesnil Aubry sont établies conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 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.....	4
Les grandes caractéristiques du territoire	5
Les OAP, un instrument au service de mesures spécifiques.....	5
 Orientations d'Aménagement et de Programmation en application au Mesnil Aubry.....	6
Le secteur Nord - UBa	10
Parti pris d'aménagement.....	11
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur nord - UBa	12
 Le secteur de la Place des Fêtes.....	13
Parti pris d'aménagement.....	14
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la place des fêtes	15
 Le secteur de la Place de la Mairie.....	16
Parti pris d'aménagement.....	17
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la place de la mairie	18
 Le secteur de la Place de l'Eglise	19
Parti pris d'aménagement.....	20
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la place de l'église.....	21

Avant-propos

LES GRANDES CARACTERISTIQUES 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.

LES OAP, UN INSTRUMENT AU SERVICE DE MESURES SPECIFIQUES

En application des dispositions de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme introduit par la loi ENE du 12 juillet 2010, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une étape majeure du PLU au service d'une réflexion davantage « opérationnelle ».

Les OAP doivent obligatoirement être respectueuses des orientations générales d'aménagement portées au PADD et tenir compte des orientations supra-communales approuvées. Ayant pour fonction première de concourir à la réalisation des « objectifs politiques » du PADD, les OAP permettent à la commune d'engager des dispositions à l'attention de zones particulières. 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. Composantes autonomes du dossier PLU, les OAP sont opposables en compatibilité aux tiers.

Trois objectifs majeurs ont été préalablement retenus par la commune du Mesnil Aubry dans le cadre de la formulation de son PADD :

- *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.*

Compte tenu des enjeux existants au Mesnil Aubry en matière de renouvellement urbain et de développement de l'offre de logements, les présentes OAP concernent deux types de secteurs :

- Le secteur UBa du règlement destiné notamment à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les secteurs de la place des fêtes, de la place de la mairie et de la place de l'église.

La réalisation de ces prescriptions contribue aux objectifs de diversification des fonctions urbaines et à favoriser une traduction objective des enjeux du développement durable.

Orientations d'Aménagement et de Programmation en application au Mesnil Aubry

Dans le respect des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les OAP peuvent, dans le cadre du PLU du Mesnil Aubry, comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les mobilités. Elles précisent les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des secteurs identifiés préalablement. Les OAP étayées ci-dessous sont volontairement associées aux orientations générales du PADD dont elles sont la déclinaison locale.

ORIENTATION N°1.1 – FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-BOURG

 Secteur concerné par des dispositions de reconstruction particulières

Cette prescription permet d'identifier et de favoriser le changement de destination ou le réaménagement d'emprises jugées inadéquates avec le cadre de vie et le caractère résidentiel du centre-bourg. A l'attention des constructions pré-existantes, ce secteur subordonne la délivrance du permis de construire à la démolition de tout ou partie des bâtiments sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Cette mesure est établie pour favoriser le principe de négociation entre le propriétaire privé en attente du permis de construire et la personne publique.

ORIENTATION N°1.2 – ANTICIPER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RENFORÇANT L'OFFRE DE LOGEMENTS

 Secteur destiné à accueillir une opération de logements à usage comprenant au maximum 20% d'habitation de type intermédiaire

Cette mesure concerne le secteur UBa dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part maximale de 20% de ces constructions doit être affectée à des catégories d'habitat intermédiaire PLS (prêt locatif social) définies dans le respect des objectifs de mixité. La réalisation de cette opération vise à favoriser l'accueil de nouveaux ménages, permettant ainsi d'alimenter les équipements communaux tout en diversifiant l'offre de logements à l'attention des mesnilois.

 Secteur destiné à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat individuel ou d'activités conformes aux prescriptions de la zone C du PEB

En tenant compte du cadre réglementaire institué par le SDRIF, cette mesure vise à contribuer aux objectifs de densification raisonnable en zone C du PEB. Ce secteur désigne uniquement des parcelles dites en dents creuses ou situées en continuité immédiate du tissu urbanisé pré-existant. Les constructions envisagées sont obligatoirement de l'habitat individuel, des activités économiques ou des équipements d'intérêt collectif. Il est stipulé que la réalisation de ces constructions ne devra augmenter que faiblement le nombre de personnes

susceptibles d'être impactées par les nuisances phoniques.

ORIENTATION N°2.1 – PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

 Voie de desserte des engins agricoles à conforter

La consolidation d'une voie de desserte dans le secteur de la place des fêtes doit contribuer à la pérennisation de l'activité agricole et garantir l'accès aux parcelles cultivées et/ou aux installations de stockage, tout en réduisant les nuisances et les risques engendrés par le passage régulier d'engins agricoles en centre-bourg.

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

Constituant un atout majeur de l'atmosphère du village, la valorisation ou le développement raisonnable de ces emprises d'intérêt écologique et paysager vise à consolider les relations visuelles entretenues avec l'immédiateté des paysages agricoles ouverts. Ne devant contraindre le champ de co-visibilité en direction de l'Eglise de la Nativité classée au titre des Monuments Historiques, ces « espaces tampon » contribuent également à diminuer les nuisances visuelles, sonores et olfactives dues au passage de la RD 316 à l'est du tissu urbanisé.

N°2.2 – ENCOURAGER LES CONDITIONS D'UNE VITALITE ECONOMIQUE DURBALE



Bâtiment agricole à protéger

Il s'agit de protéger et de mettre en valeur le bâti d'intérêt patrimonial existant en zone agricole. La mise en valeur de ce patrimoine concourt à la qualité du cadre de vie communal.

ORIENTATION 3.1 – PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN



Ru à protéger

Le ru du Daubée doit bénéficier de mesures de protection spécifiques. Ses abords pourront être traités afin de garantir la circulation de l'eau et d'en améliorer la qualité.



Réseau d'évacuation des eaux pluviales à conforter

La gestion durable des eaux pluviales doit être consolidée en tissu urbanisé. Il s'agit à la fois de renforcer la capacité de récupération de ces eaux à la parcelle, pour l'arrosage, voire l'alimentation des sanitaires, notamment dans les bâtiments d'intérêt collectif, mais aussi d'accroître le principe de rétention des eaux résiduelles, notamment en privilégiant une faible imperméabilisation des sols dans la réalisation des espaces publics. L'entretien strict des fossés doit également constituer une exigence d'intérêt général.



Bassin de rétention à entretenir

Situé dans une zone de dépression naturelle et devant protéger du risque de ruissellement une part importante du secteur est du tissu urbanisé, cet ouvrage doit être entretenu malgré le rôle de « régulateur du risque » joué par le passage de la francilienne et de la RD 316.



Secteur soumis au risque théorique d'inondation

Il caractérise les espaces urbanisés impactés par les dynamiques de ruissellement. Ce secteur est soumis à des dispositions particulières au règlement.



Aménagement paysager à adapter ou à planter

Les aménagements paysagers permettent de favoriser l'insertion des espaces publics et de revaloriser les entrées de ville. Les essences utilisées seront choisies parmi les essences régionales. Toutes les espèces invasives doivent être proscrites. Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres doivent également être privilégiées.

ORIENTATION 3.2 – SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE



Patrimoine bâti remarquable à sauvegarder

Pour des motifs d'ordre patrimoniaux et historiques l'ensemble des emprises bâties

identifiées doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur spécifique. Ces exigences doivent se traduire par le recours à des pratiques architecturales garantes de continuité avec la morphologie du front bâti existant. Conformément aux prescriptions des lois Grenelle I et II, le bâti de propriété communale doit permettre d'illustrer les thématiques du renouvellement urbain.



Voie d'intérêt patrimonial à préserver

Composante significative du patrimoine communal, ces tronçons de caractère doivent être protégés de toute emprise ou usage inappropriés et favoriser les circulations douces.



Élément de la trame verte à conserver ou à créer

Constituant un atout majeur de l'ambiance du village, il s'agit d'assurer la protection des espaces boisés, des alignements végétalisés et des marqueurs paysagers isolés.

ORIENTATION 3.3 – PERMETTRE UNE MEILLEURE COHESION ENTRE LES DIFFERENTS ZONES URBANISEES



Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à créer

La réalisation de nouveaux espaces d'intérêt collectif constitue un levier opérationnel au service de la valorisation du cadre de vie et du patrimoine communal. Cette mesure vise également la mise en œuvre d'espaces publics de taille plus réduite qui contribuent ponctuellement à enrichir les propriétés et les lectures par les riverains d'un espace de vie donné.

Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à conforter

Il est nécessaire de doter les espaces publics pré-existants de véritables identités en tenant compte de la pluralité des besoins et des usages. Il s'agit de les rendre plus accessibles, fonctionnels, et conformes au caractère du territoire mesnilois.

Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à requalifier

Il convient d'encourager le « recentrage » de l'offre en équipement collectif et de permettre le changement de destination des zones dédiées à la pratique sportive située en entrée nord de la commune.



Entrée de ville à traiter

Devant constituer un élément de transition entre le tissu urbanisé et les espaces ouverts, le traitement des entrées de ville doit permettre d'encourager l'émergence d'une identité paysagère propre à la commune, tout en informant de l'existence d'une zone habitée et en contribuant à la réduction de la vitesse des véhicules.

ORIENTATION 3.4 – AERER LA MOBILITE EN DIVERSIFIANT LES MODALITES DE DEPLACEMENTS



Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements

Ce type d'intersection centrale doit faire l'objet d'interventions permettant de limiter les risques

liés à la circulation automobile et de renforcer le pouvoir d'attractivité des commerces, des places publiques et des équipements attenants.



Voie à aménager pour diversifier les déplacements

Composante essentielle du renouvellement urbain, les voies à aménager pour diversifier les déplacements doivent contribuer à hiérarchiser les liaisons, faciliter le lien entre les différentes composantes de la trame urbanisée et favoriser l'accessibilité des commerces de proximité. La largeur de l'emprise publique de la rue de Paris prolongée par l'avenue des Platanes permet d'envisager la réalisation de bandes cyclables en faveur d'une séparation plus affirmée des usages.



Cheminement piéton à conforter

Il s'agit d'homogénéiser le traitement des limites séparatives entre chaussée et trottoir pour faciliter la circulation piétonne et réduire le risque lié aux déplacements automobiles. Ces prescriptions devront également permettre la prise en compte objective de l'enjeu de déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR).



Cheminement piéton à créer

Il convient de soutenir l'implantation de tronçons doux par des dispositions permettant d'accompagner les initiatives intercommunales en matière de diversification des déplacements (PLD et SCoT).



Arrêt de transport collectif dont les fonctions et l'insertion doivent être améliorées

Autant pour des raisons d'ordre environnemental que pour répondre à la complexité des enjeux en matière de desserte des territoires péri-urbains, les réseaux de transport collectif constituent un levier déterminant du renouvellement des territoires. L'accessibilité et les fonctions des principaux arrêts communaux doivent être structurellement améliorées.



Parc de stationnement à restructurer ou à aménager

L'aménagement de nouveaux parcs de stationnement vise à 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 équipements d'intérêt collectif et contribuer au développement des partenaires de co-voiturage. Compte tenu de l'existence localisée du risque théorique d'inondation par ruissellement, ces zones pourront ponctuellement être laissées en pleine terre.



Parc de stationnement à conforter

Compte tenu de la relative faiblesse communale en matière de desserte des transports collectifs, l'automobile constitue un équipement de mobilité indispensable pour les riverains. Les emprises identifiées doivent être maintenues dans leur usage actuel.

Le secteur Nord - UBa

PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

Nouvel espace dédié à l'urbanisation retenu par le PADD, le secteur UBa se situe en entrée nord de la commune. Etabli en continuité directe du lotissement des Martinets et des constructions individuelles de la rue des Crochets, il est composé sur le plan cadastral des parcelles n°36, 37, 38 et 39. Le nord du secteur UBa est impacté par la zone D du PEB, le sud est soumis aux prescriptions de la zone C du PEB. En tenant compte des projections démographiques instituées par le diagnostic territorial, la commune souhaite renforcer et diversifier son offre d'habitat en favorisant la mise en œuvre d'un nouveau programme de logements. Cette opération devra comporter une part de logements privés accessibles à la propriété, mais également un maximum de 20% de logements locatifs intermédiaires de type PLS. Cette démarche doit notamment favoriser l'accueil de nouveaux ménages et contribuer à réguler les effectifs scolaires communaux. Ce programme tient compte des contraintes imposées par le PEB en offrant la possibilité de concentrer les espaces dédiés à l'habitat en zone D, et en ouvrant la partie C du PEB à destination d'équipements d'intérêt collectif associés à l'opération, mais aussi à destination d'habitat individuel et/ou d'activités économiques et commerciales.



Les orientations du PADD appliquées :

- Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil Aubry,
- Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre d logements,
- Préserver l'activité agricole,
- Encourager les conditions d'une vitalité économique durable,
- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain,
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable,
- Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées,
- Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR NORD - UBA



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

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

(A) Parc de stationnement d'intérêt collectif privé

(B) Equipements 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 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

P Zone de stationnement à restructurer ou à aménager

Le secteur de la Place des Fêtes

PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

Le secteur de la Place des Fêtes se caractérise par une diversité d'emprises qui contraignent les fonctions urbaines, tant récréatives que commerciales, de cet espace public majeur pour la commune. La présence d'activités potentiellement nuisibles, ainsi que le manque de gestion en matière de stationnement et de traitement des usages de la voie publique (rue de Paris et avenue des Martinets) constituent des enjeux pour lesquels des mesures spécifiques de réaménagement sont envisagées. Dans l'objectif de combler les dents creuses et de constituer de réelles limites au tissu urbanisé, le secteur de la Place des Fêtes comprend également une ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat individuel et/ou d'activités économiques ou commerciales pour la parcelle n°52. Tenant compte de la proximité des terres agricoles et des exploitations attenantes, la valorisation des espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles, ainsi que l'élargissement du chemin des Fermes et du chemin des Martinets doivent permettre de protéger l'activité agricole, tout en limitant les nuisances et en améliorant le cadre de vie.



Les orientations du PADD appliquées :

- Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil Aubry,
- Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre d logements,
- Préserver l'activité agricole,
- Encourager les conditions d'une vitalité économique durable,
- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain,
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable,
- Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées,
- Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA PLACE DES FETES



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
- 3 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

Orientation n°2.1 - Préserver l'activité agricole

- Voie de desserte des engins agricoles à conforter
- 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

- Bâtiment agricole à protéger

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

- Réseau d'eaux pluviales à conforter
- Aménagement paysager à planter

Orientation n°3.2 - Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable

- Voie d'intérêt patrimonial à préserver

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

- Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à conforter

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

- Arrêt de transport collectif dont les fonctions et l'insertion doivent être consolidées
- Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements
- Voie à aménager pour diversifier les déplacements
- Cheminement piéton à conforter
- Cheminement piéton à créer
- P Zone de stationnement à conforter

Le secteur de la Place de la Mairie

PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

Compte tenu de son caractère central et des équipements d'intérêt collectif le composant, le secteur de la Place de la Mairie constitue un espace complexe devant répondre à une multiplicité d'enjeux. Le carrefour principal doit être sécurisé, la rue de Paris, la rue du Bel-Air et la rue des Cholets doivent être réaménagées pour permettre une diversification raisonnable des déplacements. Une réappropriation des usages piétons et l'instauration de mesures spécifiques à l'attention d'emprises ou d'activités jugées inappropriées avec le cadre de vie du centre-bourg sont engagées le long de la rue des Cholets. En matière d'espace public, les espaces verts pré-existants doivent être maintenus. S'agissant des abords de la Mairie, la fonction urbaine et paysagère du parvis doit être confortée. En matière de stationnement, l'instauration de « zones concentrées » est privilégiée au détriment du stationnement égrené le long des voies publiques. La partie est du secteur est impactée par un risque théorique d'inondation par ruissellement. L'existence de cet aléa renforce l'exigence d'entretien du bassin de rétention adjacent et oblige à conforter le rôle déterminant joué par les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales.



Les orientations du PADD appliquées :

- Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant le caractère rural du Mesnil Aubry,
- Anticiper la dynamique démographique en renforçant l'offre d logements,
- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain,
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable,
- Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées,
- Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA PLACE DE LA MAIRIE



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
- ④ Mise en valeur du secteur par une démolition, une réhabilitation ou une reconstruction du bâti existant
- ⑤ Mise en valeur du secteur par la création d'une zone d'équipements d'intérêt collectif de type parc de stationnement accessible depuis la voie publique

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

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

- Réseau d'eaux pluviales à conforter
- Bassin de rétention à entretenir
- Secteur soumis au risque théorique d'inondation
- Aménagement paysager à planter

Orientation n°3.2 - Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable

- Voie d'intérêt patrimonial à préserver
- Bâti ou monument communal à valoriser

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

- Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à conforter
- Entrée de ville à traiter

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

- Arrêt de transport collectif dont les fonctions et l'insertion doivent être consolidées
- Carrefour à aménager pour sécuriser les déplacements
- Voie à aménager pour diversifier les déplacements
- Cheminement piéton à conforter
- Cheminement piéton à créer
- P Zone de stationnement à restructurer ou à aménager
- P Zone de stationnement à conforter

Le secteur de la Place de l'Eglise

PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

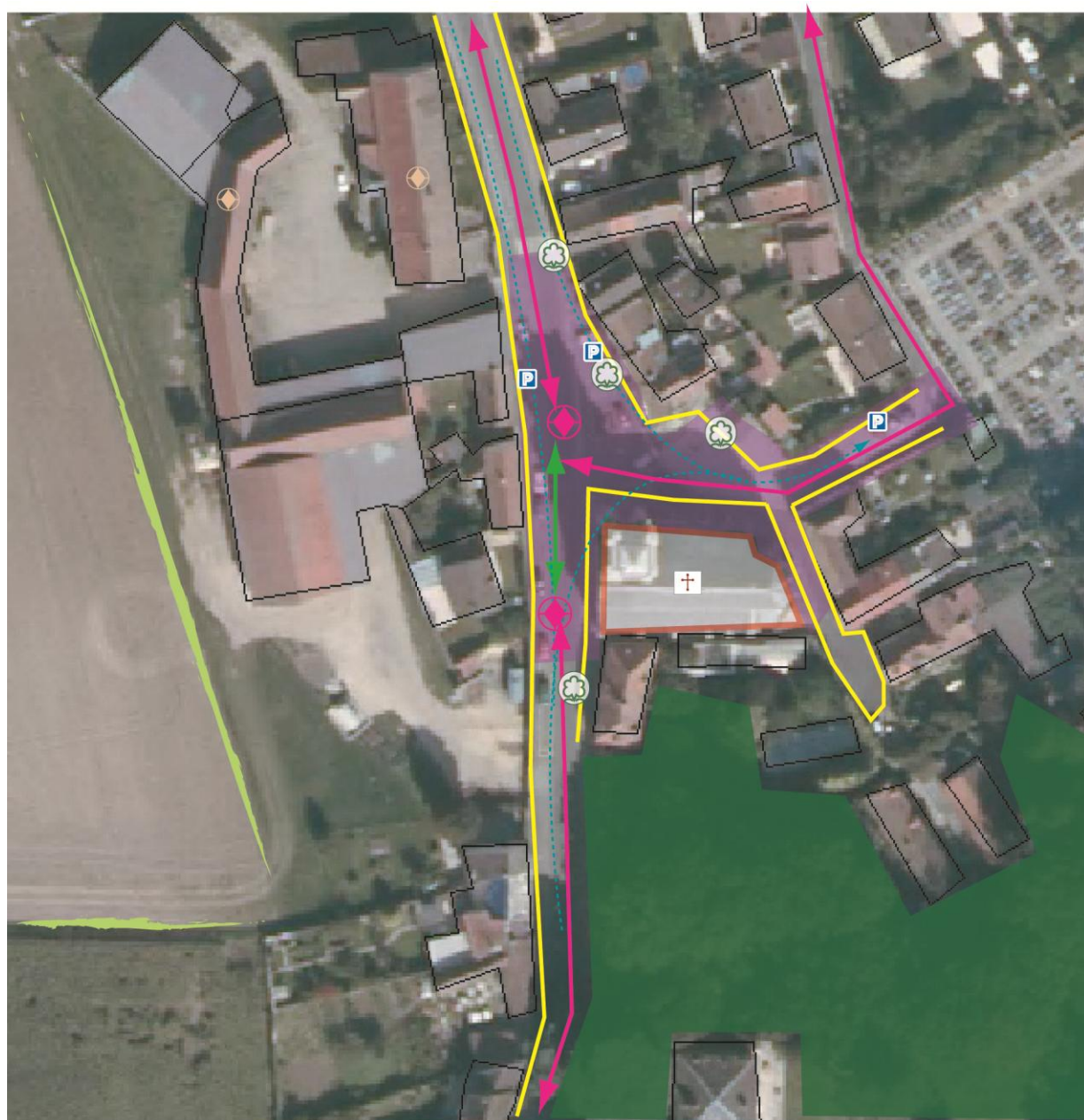
De manière identique aux principales centralités mesniloises, le secteur de la Place de l'Eglise souffre d'un manque de lisibilité dans ses fonctions urbaines et paysagères. Compte tenu du caractère historique et patrimonial du secteur, les abords de la Place de l'Eglise pourraient être valorisés afin d'améliorer la perception de l'édifice principal classé au titre des monuments historiques. Malgré le resserrement de l'emprise publique (rue de Paris) à proximité de l'église, un traitement plus affirmé dans la distinction des usages doux et automobiles est envisagé. Des mesures spécifiques à l'attention des zones dédiées au stationnement et une valorisation du monument aux morts sont également entreprises. Les orientations impactant ce secteur doivent aussi contribuer à renforcer le rôle de liaison joué par la ruelle du cimetière vis-à-vis des centralités et des équipements situés en continuité nord (place de la mairie, commerces,...).



Les orientations du PADD appliquées :

- Préserver l'activité agricole,
- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain,
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable,
- Permettre une meilleure cohésion entre les différentes zones urbanisées,
- Aérer la mobilité en diversifiant les modalités de déplacement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA PLACE DE L'EGLI



Orientation n°2.1 - Préserver l'activité agricole

-  Bâti agricole à protéger
-  Espace de transition entre les zones agricoles et le tissu urbanisé à valoriser

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

-  Réseau d'eaux pluviales à conforter
-  Aménagement paysager à planter
-  Élément de la trame verte à conserver ou à créer

Orientation n°3.2 - Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable

-  Voie d'intérêt patrimonial à préserver
-  Bâti ou monument communal à valoriser

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

-  Espace d'intérêt collectif aux usages diversifiés à conforter

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
-  Zone de stationnement à conforter

