



Association de défense des Hameaux du Mesnil Saint Denis

ADHAM

Association loi 1901
Membre de l'Union des Amis du Parc Régional Naturel
de la Haute Vallée de Chevreuse
Adhérent d'Ile de France Environnement

REVISION DU PLU DU MESNIL SAINT DENIS

1 LES HAMEAUX ET LA PLAINE DU MESNIL

La plaine du Mesnil, est classée Espace naturel sensible agricole, avec droit de préemption départemental. A l'entrée Nord du PNR, c'est un ensemble harmonieux de bois, champs, prairies d'élevage, fermes, hameaux qui sont les témoins de la dimension historique et rurale de la commune du Mesnil Saint Denis dont ils furent les premiers établissements, et la transition directe et naturelle entre le centre bourg du Mesnil et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et la forêt de Rambouillet.

Tout projet sur ce territoire doit être conforme au Plan de Parc, respecter la trame verte et bleue, et tenir compte des périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'ISMH.



La plaine du Mesnil, vers Champgarnier et la vallée du Rodon

Les hameaux

Les hameaux ont conservé une authenticité architecturale : site inscrit des Ambésis : maisons paysannes, constructions à base de meulière et de liant naturel, bâtiments agricoles dont certains sont encore utilisés en tant que tels et d'autres nécessitent une réhabilitation et peut-être un changement de vocation : murs qui assurent la continuité visuelle du paysage.



Le Grand Ambésis, le Petit Ambésis

Ferme des Ambésis typique de l'Ile de France: continuité du bâti autour d'une cour fermée, pas d'ouvertures à l'origine sur l'extérieur, à préserver car très caractéristique.

Domaine des Ambésis, inscrit à l'ISMH, avec un périmètre de protection de 500 mètres à partir des limites de propriété qui couvre tout le hameau du Grand Ambésis (toute construction ou modification éventuelle du bâti à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France).

Maison Picard, (ancienne orangerie du XVIII surélevée), témoin de l'histoire de la commune (voir le livre d'Olivier Fauveau sur le sujet).

Association le Potager des Ambésis : 15 jardins partagés sur un potager inscrit à l'ISMH.

Intérêt écologique de 5 mares

Carrefour de chemins ruraux et de cheminements liaison douce.

Le chemin d'accès au hameau du Grand Ambésis a un caractère rural (étroit = dissuasif pour la circulation, indispensable car route en impasse très fréquentée par piétons et cyclistes se rendant sur la liaison douce, incite à une faible vitesse et faible fréquentation).



Le Mousseau

35 habitations au moment de l'adoption du Plu de 2017. Rue du Fort Manoir : verger, bâtiments du premier couvent, datant du XVII^{ème} siècle autour d'une cour datant, transformés en habitations, maisons rurales du XVII^{ème} au XIX^{ème} siècle, ferme restaurée avec soin : ensemble très cohérent.

Etablissement monastique, EPAD, parc richement arboré.

Construction de neuf logements en bande, sur un terrain richement boisé vendu par la congrégation religieuse. **Il est à noter que trois logements sociaux annoncés avec ce programme n'ont pas été réalisés – avec donc un impact sur le déficit de la commune.**

Rue du Fort Manoir, suite à divisions de terrains, quelques maisons modernes.

En bordure du RD13, une entreprise.



Le Mousseau, vu de la plaine

Rodon

Une centaine d'habitations dont quinze logements sociaux. Constructions récentes suite aux divisions de terrains favorisées par le PLU approuvé le 4 mai 2017.

Groupe de vieilles maisons et d'anciennes fermes au centre du hameau, maisons rurales à rocaillage, très caractéristiques de la région, mare : là encore caractère homogène très évocateur : rue de Rodon, de la Croix Mathurine, de la Minière, place des Viviers.

Deux croix : croix de Rodon, érigée sur un pilier de l'église de Port Royal, croix Mathurine.

Quelques maisons modernes.

Un petit bâtiment de logements sociaux bien intégré sur la place du hameau, un lotissement moderne, et une dizaine de logements sociaux, en bande, avec des jardinets bordés de murets en pierre meulière, à l'architecture et la distribution bien accordées au hameau.



La mare, le départ du sentier Jean Racine(qui rejoint Chevreuse par Port-Royal, Saint Lambert, Milon la Chapelle) et la croix de Rodon.



La mare de Rodon



La croix de Rodon



A l'Est de Rodon, les prairies où pâturent les bovins de la ferme de Champgamier.

La ferme de Beaurain

Propriété de la commune, caractéristique des grandes fermes d'Ile de France.

La vie dans les hameaux

- Les seuls commerces et services sont ceux du centre-bourg : boulangerie, supérette, La Poste, banques, pharmacie à 900m de Rodon, le plus proche de l'agglomération, écoles et collège à deux km.
- Les hameaux, malgré leur petite taille et leur caractère rural, ont la caractéristique d'avoir une importante activité économique, outre l'agriculture : un restaurant récemment fermé pourtant longtemps très le midi, un atelier de reprographie, un artisan très actif en plomberie à Rodon, l'EHPAD qui emploie beaucoup de salariés, et une entreprise du Mousseau. Un vrai modèle d'intégration réussi entre habitat et activités.
- Absence de transports en commun à Rodon.
Au Mousseau, arrêt de bus de la ligne 3617 Gare de la Verrière – Gare de Saint Rémy les Chevreuse : arrêt sans abribus, dangereusement situé au bord de la RD13, pas de bus en milieu de journée.
- Les hameaux sont animés par une vie associative dynamique par exemple : L'ADHAM dont les activités sont en prise directe vers le patrimoine naturel de la commune,

Les Jardins partagés du Grand Ambésis dans lesquels les familles cultivent fruits et légumes dans un cadre associatif,

Le succès des Journées du Patrimoine sur le site ISMH des Ambésis montre le potentiel d'attraction des hameaux

Le réseau de chemins ruraux de la plaine et des hameaux

Liaison douce entre Beaurain et les Ambésis, puis vers Maincourt et Lévis Saint Nom.

Sentes rurales : n°9 au départ du Grand Ambésis vers le Mesnil Sevin et la vallée de Chevreuse et n° 26, seul moyen à partir du Mousseau pour les piétons et cyclistes de rejoindre le bourg en sécurité, moins praticable en hiver.

Un réseau de chemins ruraux part de Rodon : outre le sentier Jean Racine déjà cité, les mesnilois bénéficient d'un accès direct vers l'étang (réseau de rigoles) des Noés, le Bois de Trappes et le site historique de Port Royal des Champs. Ce réseau peut être complété par le rétablissement de deux sentes rurales :

Chemin de Rodon à l'étang (départ place des Viviers).

Chemin de Rodon au Bois de Port-Royal (parallèle à quelque distance du RD 13, passerelle à prévoir pour le franchissement du ru du Rhodon , très intéressante pour permettre aux familles et vélos de gagner agréablement le Bois de Port-Royal sans emprunter la RD13).



Quel avenir pour les hameaux ?

La pression urbaine

Les hameaux sont bordés de terres agricoles, toute extension en doigt de gant ou étalement les banaliserait, et aurait pour conséquence à terme leur dissolution dans l'agglomération et la disparition des terres agricoles. Il serait en outre contraire au classement de cette plaine comme espace naturel sensible départemental. La cohérence du paysage, et de ses perspectives, déjà mises à mal par des constructions mal pensées en lisières du bourg, doit être protégée.



L'entrée du Mesnil, en bordure de la plaine, avant et après...

« L'agrandissement par ses franges extérieures du hameau du Rodon contribuerait à banaliser le paysage, dont l'un des points de structuration réside bien dans le caractère très constitué de hameaux-îlots clairement distincts sur la plaine agricole (effede belvédère sur des îlots depuis le bourg du Mesnil) » (extrait d'une note de l'atelier d'urbanisme du Pnr de 2009)

Par ailleurs le Plan de Parc a posé le principe de la non-densification des hameaux non desservis, ce qui est le cas de Rodon, le Mousseau et les Ambésis. Ils sont en effet trop loin des services et écoles pour le confort d'habitants de logements sociaux, il est souhaitable de n'augmenter qu'à la marge le nombre de ces logements, déjà présents en proportion plus importante que sur le reste de la commune.

Les contraintes de la loi SRU, ne doivent pas alimenter la spéculation foncière ni être détournées au profit de l'appétit des promoteurs. Le PLU adopté en 2017 a ainsi rendu possible la construction de treize logements en bande au Mousseau sur une partie du parc de la congrégation religieuse, sans un seul logement social. Il a aussi outrancièrement favorisé les divisions de parcelles, jusqu'à 200m², vidant de toute signification les **Opérations d'aménagement et de protection des hameaux et du centre-bourg** inscrites dans le précédent PLU.

La ruralité doit être préservée. On peut envisager une fonction collective pour certaines parcelles déjà communales, ou à préempter par le département : jardins partagés, pédagogiques, botaniques, maraîchage, vergers...

Le règlement de zonage du nouveau PLU doit conserver ces OAP de protection avec des dispositions adaptées, en limitant notamment les possibilités de divisions de terrains qui les vident de leur contenu, tout en aggravant le déficit en logement sociaux de la commune.

Le périmètre de ces OAP devrait englober :

- les centres des hameaux, avec le patrimoine immobilier tel qu'il a été recensé dans le précédent PLU, et les jardins et les murs, avec une possibilité de division très restreinte,
- le verger et les fronts boisés aux entrées du Mousseau, les haies de clôture et le front boisé des deux Ambésis, les haies aux entrées de Rodon, facteurs d'intégration dans le paysage, -
- le front boisé à l'entrée du bourg autour de parc des Quatre Vents.
- le réseau de mares (de Rodon, du Mandard, les 5 mares aux Ambésis), que le Parc Naturel incite à étendre en tant que milieu humide contribuant à l'équilibre
- le hallier perpendiculaire à la rue Léon Bobin entre Rodon et le bourg : biodiversité, adoucit la vue sur les immeubles de l'opération le Village.
- les marronniers du jardin de la salle paroissiale.

*Le « hallier » rue Léon Bobin, l'alignement d'arbres dissimule partiellement la vue sur les
immeubles*



Exemples de fronts boisés à l'Est de Rodon, et au Nord du Mousseau

II - LES HAMEAUX, DES PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES, UN POTENTIEL A DEVELOPPER EN HARMONIE AVEC LE PNR

Des problématiques spécifiques

A travers ses hameaux le Mesnil est au plus près du monde agricole. La plaine qui sépare le bourg des hameaux représente un poumon vert non seulement pour les mesnilois mais aussi pour les habitants des communes proches notamment de la ville nouvelle. C'est aussi une richesse économique : plusieurs centaines d'ha cultivés en blé, maïs, colza, prairies et pâtures.



1 - Sur le patrimoine nature et la préservation des terres agricoles

La plaine est fragile. La tentation est forte de la grignoter progressivement. Le récent combat contre l'A12 rappelle à quel point sont soumises à une forte pression foncière de la part des aménageurs. Il est important de la protéger dans le PLU comme zone sensible à préserver de l'urbanisation. L'enjeu est l'identité de la commune et sa ruralité.

2 - Sur les activités agricoles

L'agriculture fait partie intégrante de la vie de la plaine du Mesnil. Mais son caractère intensif présente aussi des risques sur la santé (pesticides) et des inconvénients (dispersion de boues de récupération mal odorantes). Il semble important d'instaurer un dialogue avec les agriculteurs sur ce sujet pour s'orienter vers une agriculture durable (porteur dans le cadre du Parc Naturel). L'objectif est d'aboutir à un équilibre entre bien être des mesnilois et ruralité.

La chasse : la chasse est nécessaire mais elle doit pouvoir coexister avec une fréquentation des chemins ruraux et des forêts par les habitants.

3 - Sur la circulation et la sécurité

Le Mousseau et Rodon, ainsi que les deux hameaux des Ambésis sont fortement impactés par l'accroissement exponentiel de la circulation sur le CD 13 et sa dangerosité. Il est important de réfléchir au traitement des intersections et au confort/sécurité des piétons qui attendent le bus 3917. Une note sur les problèmes de circulation sera jointe au présent dossier.

Par ailleurs la plaine, les chemins ruraux, les bois et la liaison douce sont de plus en plus empruntés de manière sauvage par des deux roues à moteur : il est nécessaire de mieux formaliser cette interdiction et d'avoir une approche dissuasive (barrières forestières, chicanes en bois, panneaux pédagogiques...).

4 - Sur la préservation de l'identité architecturale

Il faut être vigilant pour les deux grandes fermes des Ambésis et de Beaurain, et veiller par une réglementation adaptée dans le PLU à ce que leur valorisation/restauration ne nuise pas à leur caractère rural et à leur authenticité architecturale.

Il n'est pas possible de protéger les maisons rurales sans protéger également leurs cours et jardins, il faut revenir sur le classement d'espace paysager évolutif qui, attachée à la majorité d'entre eux, et aggravée par le jeu de divisions de parcelles trop facilement autorisées, peut conduire à leur disparition pure et simple.

Un potentiel à développer en harmonie avec l'esprit Parc Naturel

Les hameaux sont un atout pour le Mesnil, une chance pour ses habitants, un poumon vert, une ouverture sur le Parc naturel et sur le monde rural, une richesse culturelle et associative.

Plusieurs axes pourraient être envisagés en harmonie avec l'esprit du Parc.

1 - Favoriser l'émergence d'une agriculture durable, en accord avec les attentes nouvelles des habitants.

Encourager les initiatives en ce sens, et engager un dialogue constructif avec les agriculteurs, avec le soutien du Parc naturel, pour favoriser l'agriculture biologique, la vente directe du producteur au consommateur sur le modèle des fermes de Grandmaison, de Champgarnier et de Coubertin.

Pour les habitants c'est un facteur d'animation, d'ouverture vers le monde rural, d'équilibre, de pédagogie vis à vis des enfants. Cet aspect pourrait être pris en compte dans le cadre du projet ferme de Beaurain.

2 - Réhabiliter les anciens bâtiments agricoles, dans le respect de leur caractère rural, permette de nouvelles activités (gîtes ruraux et équestres, chambres d'hôtes) et développeront le tourisme rural sur la commune.

3 - Préserver et restaurer le petit patrimoine rural et ce qui fait la ruralité de notre environnement en partenariat avec le Parc naturel comme cela a été fait pour la serre des Ambésis (puits, croix, abords des mares, murs de clôture...)

4 - Développer le réseau des mares et tout ce qui constitue le milieu humide, très riche écologiquement, toujours en partenariat avec le Parc, valoriser les abords des mares comme lieu attractif (sur le modèle de la mare de Rodon très appréciée).

5 - Travailler avec la SAVAC pour améliorer le confort et la sécurité des usagers de la ligne 3917 La Verrière/Saint Rémy les Chevreuse qui passe par le RD 13 ; construire deux abris et installer un éclairage (avec des matériaux naturels) à l'intersection avec le chemin rural des Ambésis/Le Mousseau.