

[DESENCLAVER LE SITE PAR UNE LONGUE VOIE PIETONNE À L'ECHELLE DU BOURG]



- Désenclaver le site par la création d'une voie nouvelle en faisant le lien entre la zone pavillonnaire et le bourg.
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuels et collectifs].

LE MESNIL-SAINT-DENIS



L'opération est située en cœur d'îlot, le terrain faisant le lien entre zone pavillonnaire et centre-bourg. Le quartier accueille des parcelles en friche et des maisons avec jardins. La ville a souhaité désenclaver le site en proposant une offre de logements nouvelle.

[CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE]

Longtemps resté un petit bourg rural, le Mesnil-Saint-Denis amorce dès 1965 une profonde modernisation avec la construction par la société Lévitte du premier village pavillonnaire français. En 1975, un second programme de même type est construit à Champmesnil portant ainsi la population mesniloise de moins de 1000 en 1960 à 6634, selon le dernier recensement de 1999. Depuis 1985, le Mesnil-Saint-Denis est intégré dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, lui permettant de défendre son patrimoine historique, le charme de sa vie rurale et son îlot de verdure. La commune se compose de plusieurs quartiers aux périodes et aux typologies diverses : l'habitat du bourg se caractérise par ses maisons mitoyennes, le quartier Henriville inaugure les constructions de « cités-jardins », le hameau Le Mousseau tire son nom d'un « petit amas de maisons » qui le caractérisait jusqu'au XVII^e siècle, le hameau de Rodon aux anciens porches, aux traitements de façades « à pierre vue » et aux accès par cour commune rappelle ses origines rurales, les résidences du château, l'ensemble pavillonnaire de Champmesnil et l'étendue résidentielle du Bois du Fay. La commune est soumise aujourd'hui aux exigences de 20% de logements sociaux imposées par la loi SRU* [Solidarité et Renouvellement Urbain].

[SPECIFICITES ET QUALITES DE L'OPERATION]

- Création d'une sente communale piétonne qui permet de désenclaver le site en faisant le lien entre la zone pavillonnaire et le bourg. **1]**
- Redéfinir une morphologie afin de diversifier l'offre de logements [individuels et collectifs].
- **Accès :** depuis une voie privative en impasse **[2]** et depuis une sente piétonne plantée.
- **Espaces extérieurs :**
 - La sente piétonne communale est plantée et offre une perspective sur l'église.
 - Jardins privatifs pour les logements individuels et les rez-de-chaussée des logements collectifs. **3]**
- **Parti architectural et urbain :** Les petits collectifs s'assimilent à des maisons de village par leur forme et leur découpage.
- **Stationnement prévu :** Parc de stationnements au sous-sol de la place au centre de l'opération. Quelques places groupées en poches en surface. **4]**
- **Raccordement au réseau de transports en commun :** Arrêt de bus à proximité.

[PROGRAMME ET TYPOLOGIE]

- **Nombre de logements :** 53 logements sur 2 opérations.
- **Morphologie :** 3 bâtiments collectifs et deux maisons individuelles : soit 3 T1, 14 T2, 20 T3, 14 T4, 2 T5.
- **Régime d'accèsion :** 100% locatif social.

[DEMARCHE TECHNOLOGIQUE/PRIX RECUS PAR L'OPERATION]

- Label Qualitel et Habitat et Environnement.
- Convention APL.

→ SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Île-de-France / Yvelines



projet dans la commune

→ PROJET URBAIN

- optimisation de l'occupation de la parcelle
- espace public à composer ou à recomposer
- renouvellement urbain [destruction-reconstruction]
- réhabilitation-reconversion

→ MODE DE DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- projet urbain issu d'une consultation de concepteur
- appel à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage
- concepteur choisi directement par le maître d'ouvrage

→ RÉGIME D'ACCESSION

- locatif
- locatif social
- propriété

→ MIXITÉ FONCTIONNELLE

- logements
- commerces
- tertiaire



LE MESNIL-SAINT-DENIS



[MAITRISE OPERATIONNELLE]

- **Mise en oeuvre :** Il s'agit d'une opération de construction neuve.
- **Maîtrise foncière et immobilière :** Acquisition avec implication des propriétaires dans la réalisation de l'opération. Achat du terrain par la commune par préemption et à l'amiable, revendu au bailleur pour l'opération 1 et achat du terrain par le bailleur pour l'opération 2.

[MODE DE REALISATION]

- **Outils utilisés :** Permis de construire
- **Document d'urbanisme utilisé :** Le site du projet s'inscrit dans la zone urbaine de centre-bourg (zone UA) au Plan d'Occupation du Sol [POS]* de la ville.
- **Critiques et suggestions :**
 - La typologie des logements a été prévue en fonction des demandes auprès de la commune.
 - Problème de stationnement aux abords car il est prévu une place par logement en sous-sol et les familles ont parfois 2 voitures.
 - L'opération a mis 6 ans pour voir la fin de la réalisation. Au centre-bourg, les terrains ont été préemptés en 2002 et 2003, mais les délais administratifs incontournables n'ont permis le premier coup de pioche qu'en 2006.

[MONTAGE FINANCIER]

- **Montage :**
- **Subventions :**

→ **NOMBRE TOTAL HABITANTS.**
6 747 hab

→ **SUPERFICIE BRUTE DU TERRAIN.**
5 389 m²

→ **SUPERFICIE NETTE DU TERRAIN.**
3 400 m²*

→ **S.H.O.N.**
4 300 m²*

→ **DENSITÉ BRUTE EN LOG^{TS}/HA.**
98 Logts/Ha

→ **DENSITÉ BRUTE.**
0,8*

→ **DENSITÉ NETTE [COS].**
1,26*

→ **EMPRISE AU SOL [m²].**
1 720 m²*

→ **EMPRISE AU SOL BRUTE.**
32 %*

→ **EMPRISE AU SOL NETTE.**
50,6 %*

→ **MAÎTRE D'OUVRAGE.**
Ville de Mesnil Saint Denis

Bailleur : Société Domaxis [Société HLM] : GIE de 3 Vallées et Pax Progres Pallas.

→ **MAÎTRE D'OEUVRE.**
Agence d'architecture Maillard Vilette et Associés, en association avec Annie HORN, architecte

→ **CALENDRIER.**
_2002-2003 : terrains préemptés.
_2006 : lancement des travaux.
_2009 : livraison des travaux.

→ **MONTANT DES TRAVAUX.**
5,5 millions d'euros T.T.C

→ **ADRESSE.**
Résidence «Sente de l'Eglise»
Rue Berrurier et rue de la Croix au Beau, 78320 LE-MESNIL-ST-DENIS

*Données approximatives

