

QUATRIEME PARTIE

***Justifications des choix retenus
pour le PADD, les OAP et motifs de
réglementation***

INTRODUCTION

Les motivations de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Par délibération du 29 Juin 2015 complétée par la délibération du 25 septembre 2015, la Commune de Mennecy a prescrit la révision de son P.L.U pour les motifs suivants :

↳ Renforcer la protection du cadre de vie

Il s'agit notamment de :

- préserver le centre-ville, et ses qualités urbaines et traditionnelles, par une protection urbaine, architecturale et paysagère adaptée
- valoriser les paysages urbains et naturels,
- encadrer les évolutions urbaines, là où elles sont possibles, avec des outils adaptés.

↳ Poursuivre la politique urbaine

Cela implique d'intégrer les projets réalisés (exemple des zones AU urbanisées, suppression de ZAC) et de poursuivre la mise en œuvre de projets :

- Sur le secteur Gare, avec un réaménagement en zone mixte - logements, équipements publics et activités économiques - pour développer un pôle de centralité et la mixité fonctionnelle),
- Sur la pérennisation de la Brigade territoriale de Gendarmerie de Mennecy en déterminant une nouvelle emprise foncière pour son installation
- Pour le renforcement des zones d'équipement public municipal pour garantir leur développement

Cela se traduit notamment par l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et zones de développement de services et équipements publics.

↳ Intégrer les évolutions du contexte juridique qui s'impose

Depuis fin 2011, date d'approbation du précédent P.L.U, d'importantes évolutions juridiques sont intervenues dans les domaines de l'Environnement et de l'Urbanisme :

- Les **lois GRENELLE de l'Environnement**, initiées en 2010 et entérinées en 2011 et 2012 par décrets, et la **loi A.L.U.R.**, en vigueur depuis le 24 mars 2014, entraînent de nouvelles obligations en matière de documents d'urbanisme et de P.L.U, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre. Parmi ces obligations, le nouveau P.L.U qui sera élaboré et approuvé d'ici début 2017 doit intégrer les orientations renforcées en termes de Développement Durable, de préservation de l'Environnement, des espaces agricoles, naturels et forestiers, de modération de consommation de l'espace, de diversification et de mixité de l'habitat, de réduction des gaz à effets de serre, etc.
- En outre, **divers schémas régionaux ou supra-communaux** ont été approuvés depuis 2011 ou sont en cours de révision, avec lesquels le P.L.U doit être rendu compatible. Parmi ceux-ci, peuvent notamment être cités :
 - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F), approuvé en décembre 2013 ;
 - Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) Seine Normandie et Nappe de Beauce ;
 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E), approuvé en septembre 2013 ;
 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (P.D.U.I.F), approuvé en Juin 2013 ;
 - Etc.

↳ Actualiser et faciliter l'application du P.L.U

- En complétant et en adaptant certaines dispositions réglementaires, pour faciliter à la fois, leur bonne compréhension par les pétitionnaires et leur application par les services instructeurs,
- En actualisant les outils réglementaires, modifiés avec les évolutions du code de l'urbanisme depuis quelques années.
- En harmonisant certaines zones urbaines pour homogénéiser les secteurs à préserver et ceux dont le développement urbain est envisageable,

Ainsi, les dispositions du PLU approuvé en 2010 ne sont pas remises en cause. Au contraire, il s'agit d'en renforcer l'esprit, selon 3 axes de travail :

- des évolutions de zonages et des adaptations réglementaires en vue de la valorisation du cadre de vie ;
- l'actualisation des orientations d'aménagement et de programmation ;
- le renforcement de la gestion environnementale du territoire.

I – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR ET ACTUALISER LE P.A.D.D

I.1. Les enjeux territoriaux issus des constats du diagnostic actualisé

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

DEMOGRAPHIE

- Mennecy compte 13980 habitants au 1^{er} janvier 2017 (source : INSEE).
- Après une forte croissance dans les années 70 à 90, avec la réalisation d'opérations de logements significatives elle connaît une nette stabilisation depuis les années 2000 : le solde migratoire devient négatif et le solde naturel ne permet pas de compenser l'excédent de départs de populations.
- Une population qui connaît un certain vieillissement dû à un « glissement des tranches d'âges » lié à la stabilité résidentielle sur le territoire et au sein du parc et au départ de jeunes décohabitants (indice de jeunesse de 1,45 en 2013).
- Des ménages de taille moyenne, similaires aux moyennes départementale et communautaire (2,5 personnes/ménages en 2013).
- **Un profil de CSP caractérisé par une majorité de personnes retraitées ou sans activités professionnelles et une forte représentativité de CSP supérieures (22% en 2013)**

La reprise de la construction au cours des 3 dernières années (env. 584 logements réalisés depuis 2012) laisse supposer une reprise de la croissance démographique pour les prochaines années.

- Poursuivre les efforts engagés en matière d'équilibre démographique afin de renouveler la population et accueillir de nouveaux ménages sur Mennecy
- Anticiper et enrayer les évolutions et tendances socio-démographiques liées au vieillissement important de la population.

Assurer une croissance pour les années à venir, permettant de maintenir le dynamisme démographique et les rythmes de croissance des années 90 et 2000.

Favoriser le renouvellement et le dynamisme démographique

Au vu des projets en cours de livraison et des projets programmés, il est attendu une population d'environ 17 000 habitants en 2025.

HABITAT

- Mennecy compte 5 629 logements en 2013 (+12 % depuis 1999).
- Le rythme de croissance des logements est d'environ 115 logements /an depuis 2013.
- Un parc majoritairement composé de logements individuels (69%), occupés par leurs propriétaires (68%) et de + de 4 pièces (54%).
- L'offre en petits logements de 1 à 2 pièces reste relativement modeste alors que les ménages de 1 à 2 personnes et le vieillissement de la population engendrent des besoins pour ce type de produits.
Toutefois, la réalisation de nombreux logements de tailles variées et notamment de T2/T3 depuis 2013 vient rééquilibrer la diversité de l'habitat.
- Un parc de logements sociaux représentant 23% des résidences principales (1er janvier 2016)

- Un besoin de construction de logements estimé à environ 390 logements pour maintenir à minima le nombre d'habitants (point mort) ou d'environ 300 logements pour remplir les obligations en terme de mixité sociale.
- La compatibilité avec le SDRIF et la loi du Grand Paris imposent un objectif de production de 815 à 945 logements à l'horizon 2030.
- Préserver les potentiels actuels du PLU permet de répondre à ces obligations et de poursuivre une dynamique démographique modérée et intégrée. Les opérations en cours et programmées répondent à ces objectifs.

Intégrer les opérations en cours et programmées (permis en cours ou déposés).

Poursuivre la diversification du parc sur les secteurs de projets identifiés dans les OAP (secteur Gare, secteur Gendarmerie, Fort l'oiseau, etc.) et par des petites opérations dans le tissu urbain.

Poursuivre le développement de l'offre de logements aidés, et prévoir une répartition équilibrée sur le territoire et dans les quartiers.

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une croissance de la population active, légèrement inférieure à celle de la population générale, qui s'explique par un vieillissement général de la population et la forte augmentation des retraités.
- une plus faible part de chômeurs (8%), par rapport aux moyennes départementales et régionales (10,7% et 12,3%).
- Un territoire qui compte environ 3 100 emplois en 2013, pour 8 585 actifs.
- Un taux d'emploi (rapport du nombre d'emploi /actif) modeste qui se renforce avec le développement des ZAC de Montvrain I et II. Il devient équivalent aux moyennes intercommunales et départementales : 0,69 emploi/act sur la commune pour 0.67 sur le département et 0,72 sur la CCVE.
- une proportion significative d'habitants travaillant sur la commune : 19,8% des actifs menneçois travaillent sur la commune. Ils occupent cependant 38% des emplois. Mais des migrations domicile-travail qui restent importantes vers Paris et les pôles économiques longeant l'A6 ou la RN104.
- Des parcs d'activités attractifs et de typologies complémentaires : les parcs de Montvrain I et II, Bois Houdart, Créapôle I et 2
- Des commerces et des services de proximité dans le centre-ville et des pôles de quartiers Verville-Villeroy, Paul Cézanne et Bel Air.

- Poursuivre le développement des emplois et l'accueil d'entreprises sur le territoire afin de limiter les migrations résidentielles et assurer un meilleur équilibre habitat/emploi sur la commune, pôle urbain structurant de la CCVE.
- Conforter les parcs d'activités existants, notamment Montvrain II et contribuer au développement d'emplois pour des actifs de qualifications diverses sur le territoire.
- Maintenir les pôles de services ou commerces existants sur le centre-ville et les quartiers
- Permettre une diversification des types d'activités et tendre vers une meilleure adéquation entre les catégories socio-professionnelles des emplois présents sur la commune et celles des actifs habitants.

Assurer un rééquilibrage habitat /emploi sur la commune en :

- poursuivant l'accueil d'entreprises dans les parcs d'activités existants
- répondant aux attentes des acteurs économiques présents sur le territoire en termes de développement et d'aménagement
- maintenant les petites activités (commerces, services, activités libérales et artisanales compatibles avec leur environnement résidentiel) dans les secteurs appropriés

EQUIPEMENTS

- Un nombre important d'équipements, diversifiés et généralement d'un très bon niveau de services.
- Un niveau d'équipements attractif pour les communes du Val d'Essonne avec la présence d'équipements rayonnants au-delà des limites communales : gare, lycée, gendarmerie, équipements culturels et sportifs ...
- Des équipements organisés en plusieurs pôles, assurant une répartition adaptée et bien équilibrée en centre-ville et dans les différents quartiers.
- Une activité associative (culture, sport et loisirs) importante : une centaine d'associations sont présentes, nécessitant des structures adaptées.
- De nombreux équipements scolaires sur la ville (9 groupes scolaires, 1 collège et 1 lycée) mais des effectifs en hausse selon les programmations issues de la réalisation des nouveaux logements.
- Les espaces urbanisés sont pour la plupart couverts par le haut débit. Mais les secteurs de la Verville connaissent toutefois des débits relativement bas (<3Mbits)

- Poursuivre la mise en place d'une offre de services et d'équipements de qualité.
- Adapter les structures aux besoins communaux et intercommunaux. En priorité pour répondre :
 - aux besoins en termes d'équipements associatifs sportifs
 - aux besoins en termes d'équipements scolaires et assimilés
- Poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes

Poursuivre l'adéquation des services publics ou collectifs avec les besoins de la population et le bon niveau ou la proximité du service public qui contribue à l'attractivité de la commune

Adapter et renforcer l'offre d'équipements, notamment pour :

- les équipements solaires
- les structures sportives (gymnase et salle pour arts martiaux)
- les équipements sociaux (structure socio-médical ou maison de santé)

Veiller au respect des délais de déploiement de réseaux numériques

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE, PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET MILIEUX PROTEGES

- Mennecy fait partie de la ceinture verte de la région Ile-de-France, à l'interface des entités paysagères du Centre Essonne et de la vallée de la Seine.
- Son territoire s'organise en 1 plateau bordé au nord par la vallée de l'Essonne. L'urbanisation s'est développée dans la partie centrale du territoire autour des axes routiers structurants et de la voie ferrée.
- La commune possède des espaces naturels conséquents en termes de surface, qui couvrent près de 63% du territoire communal. Ces espaces sont constitués de la plaine agricole de Chevannes à l'Est et des espaces boisés, paysagers et milieux humides associés à la vallée de l'Essonne.
- Ces espaces naturels font l'objet de protections diverses et de mesures de sensibilisation à leur valorisation à plusieurs titres : ZNIEFF, espaces naturels sensibles, NATURA 2000, arrêté de protection de Biotopes,...
- Par ailleurs, la trame verte présente au sein des zones urbanisées donnent un caractère de ville verte à Mennecy, qu'il convient de préserver.

- Limiter l'évolution des zones urbaines sur les espaces naturels, forestiers ou agricoles
 - ... en préservant les milieux protégés de la vallée de l'Essonne
 - ... en préservant les terres cultivées du plateau de Chevannes.
 - ... en préservant les boisements et leurs lisières
- Préserver les parcs, jardins, espaces verts au sein des zones urbanisées, qui participent à la trame verte communale et à la préservation de la biodiversité locale.
- Valoriser et faire connaître les éléments de biodiversité intéressante : milieux humides végétation, continuités écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés dans l'état initial de l'environnement

Préserver et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers par des dispositions assurant leur maintien et promouvant une urbanisation endogène.

Préserver les qualités paysagères et le cadre de vie de la commune

Prendre en compte les espaces protégés et les milieux à sensibilité écologique

Favoriser la biodiversité et veiller aux continuités écologiques du territoire

QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE

- L'urbanisation de Mennecy est concentrée dans la partie centrale du territoire autour des vies structurantes (routes départementales et voie ferrée).
- Elle est constituée de différents quartiers aux caractéristiques diversifiées : centre-ville ancien, ensembles pavillonnaires et collectifs diversifiés et des ensembles résidentiels très homogènes dans la partie sud (issues d'opérations d'ensembles et ZAC développées dans les années 70-80).
- Le centre-ville de Mennecy doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de ses qualités urbaines traditionnelles bien préservées (bâti ancien et petites cours en fronts de rue et cœurs d'îlots verts) mais des risques de mutations compromettant son caractère traditionnel et patrimonial.
- La présence de patrimoine divers à protéger : monuments historiques, perspectives remarquables sur la Porte de Paris et l'Eglise, éléments remarquables architecturaux et urbains, réseaux d'aqueducs souterrains et aériens, puits, sites archéologiques.

- Faire évoluer les zones bâties de manière harmonieuse et maîtrisée pour préserver le cadre de vie des quartiers de Mennecy
- Prendre en compte les caractéristiques des quartiers en termes de proportions bâties et de densification pour maintenir une trame végétale et des formes urbaines, architecturales et paysagères de qualité et bien intégrée dans le territoire.
- Préserver le caractère traditionnel et patrimonial du centre ville
- Préserver le patrimoine naturel et bâti présent sur le territoire

Préserver les qualités urbaines du bâti dans la ville

Préserver un équilibre des ensembles bâtis et jardins au sein des quartiers

Harmoniser certaines zones urbaines pour homogénéiser les secteurs à préserver et ceux dont le développement urbain est envisageable (secteur gare, gendarmerie, le long de la RD191 dans le centre...)

Valoriser et protéger le patrimoine bâti et naturel de la commune

CIRCULATIONS ET DESSERTE

- Une commune bien desservie par des infrastructures importantes (RD191, RD153, RD26) et par le RER D.
- Des trafics importants (14 500 sur RD191 et entre 6800 et 9800 sur la RD153) qui mettent en évidence une convergence des déplacements vers l'A6, les pôles urbains du Nord de l'Essonne et vers Paris. Une commune située sur les trajectoires de transit des communes situées au Sud
- Une offre en transports en commun constituée par le RER D et les lignes de bus qui assurent des liaisons internes à la commune mais également des liens vers les communes voisines.
- Des migrations domicile-travail « sortantes » importantes. 19% des actifs résidents travaillent sur le territoire, et les flux sortants représentent près de 3000 véh/j
- Des déplacements quotidiens qui restent axés sur l'usage de la voiture particulière (74% des usages de déplacements)
- Des circulations douces développées dans les quartiers à partir des voies existantes et complétées par des itinéraires de promenades ou randonnées dans les espaces naturels. La Charte et le schéma de circulations douces veillent à assurer leur développement et leur sécurisation pour un usage croissant pour les habitants et usagers du territoire.
- Une desserte en réseaux numériques satisfaisantes à l'exception de certains quartiers de la Verville dont les débits sont faibles

- Une bonne desserte de la commune à maintenir
- Des trafics qui se renforcent sur les axes structurants de la commune
- Une amélioration des services de transport collectif locaux, mais une offre de service peu satisfaisante sur le RER D
- Une qualité des entrées de ville à préserver et une sécurité des piétons à renforcer, compte-tenu de l'augmentation du nombre de véhicules et du trafic automobile.
- Un maillage de circulations douces à maintenir et à valoriser.

Améliorer les conditions de circulations dans le centre-ville et de traversée de la commune

Maintenir le principe de déviation de la RD191 au Sud-Est du territoire

Améliorer les transports en commun en lien avec les plans de déplacements urbains à l'échelle intercommunale

Développer et renforcer le maillage de circulations douces et les conditions d'usages des 2-roues

Assurer et poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE, RISQUES et ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE

EAU : l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires et stockée au réservoir de la butte de Montvrain. L'aqueduc de la Vanne traverse le territoire.

AIR : la qualité de l'air est bonne, avec un indice de pollution faible à très faible plus de 83% de l'année. Il est à noter que la commune est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air au niveau de l'Île de France.

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS : le RER D, la RD153 / 153d, la RD191 engendrent des nuisances sonores. Un PPBE a été élaboré à l'échelle de la commune pour définir des actions de lutte contre le bruit

RISQUES NATURELS : plusieurs types de risques : risque d'inondations (Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Essonne), retrait et gonflement des argiles (aléas faible à fort), inondations par remontées de nappes,

RISQUES TECHNOLOGIQUES : ils sont liés aux transports de matières dangereuses (infrastructures routières, ferroviaires et canalisations de gaz et d'électricité) et à l'existence de quelques installations classées ou anciennes activités industrielles.

GESTION DES DECHETS : compétence communautaire, assurée par la CCVE.

POTENTIELS EN ENERGIE : Géothermie, éolien et solaire plutôt favorables dans le secteur

- Préserver les ressources et la protection des milieux de ressources naturelles
- Informer la population sur les risques et contraintes divers (risques naturels, risques technologiques, nuisances sonores et autres risques).
- Prendre en compte les nuisances occasionnées par ces trafics, et voies sonores.
- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère

Assurer la gestion de la ressource en Eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

Limitier l'impact des nuisances sonores diverses

Prendre en compte les risques et informer la population (risques inondations, stabilité des sols, sites pollués).

Optimiser et valoriser les déchets

Afficher des objectifs énergétiques et démarches environnementales

I.2. Les choix réalisés pour faire évoluer le P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) est une pièce essentielle du dossier du P.L.U. En effet :

- Il définit les **orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme** retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.

DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation / remise en bon état des continuités écologiques

ARRETE LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES aux politiques

- de l'habitat,
- des transports et déplacements,
- du développement des communications numériques,
- d'équipement commercial,
- de développement économique
- des loisirs

FIXE DES OBJECTIFS

... chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Expression du projet global de la commune, le P.A.D.D est aussi un **cadre de cohérence interne** au P.L.U. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du P.L.U.
- Il s'agit également **un cadre de référence dans le temps** car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision.

Les évolutions du PADD relèvent de 3 ordres :

- 1- Le bilan du PADD adopté en 2010**, et son évaluation conduisant à revoir ou reformuler ses orientations, notamment du fait de la prise en compte des opérations et projets réalisés
- 2- L'introduction de nouveaux objectifs**, résultant de nouvelles préoccupations locales et de l'évolution du contexte communal ou intercommunal :
 - sur le centre-ville : préserver les qualités urbaines et traditionnelles, par une protection urbaine, architecturale et paysagère adaptée
 - sur le secteur Gare, avec un réaménagement en zone mixte - logements, équipements publics et activités économiques - pour développer un pôle de centralité et la mixité fonctionnelle),
 - sur la pérennisation de la Brigade territoriale de Gendarmerie de Mennecy en déterminant une nouvelle emprise foncière pour son installation
 - sur le renforcement des zones d'équipement public municipal pour garantir leur développement
- 3- La mise en compatibilité** avec les textes, documents et schémas qui s'imposent, dont on a déjà cité les principaux éléments :
 - ➔ Les lois GRENELLE de l'Environnement, initiées en 2010 et entérinées en 2011 et 2012 par décrets, et la loi A.L.U.R, en vigueur depuis le 24 mars 2014,
 - ➔ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F), approuvé en décembre 2013 ;
 - ➔ Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : S.D.A.G.E Seine Normandie et S.A.G.E Nappe de Beauce ;
 - ➔ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E), approuvé en septembre 2013 ;
 - ➔ Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (P.D.U.I.F), approuvé en Juin 2013 ;

■ Le bilan et l'évaluation du PADD adopté en 2010

<i>Objectifs du PADD actuel</i>	<i>Bilan du PADD de 2010</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Croissance démographique 16 670 hab en 2015 (réalisation de 600 logements) 	<p>La commune connaît une croissance depuis 1999 mais une légère décroissance entre 2006 et 2012, malgré la construction de logements</p>	<p>→ Non atteint 13 546 hab.</p>
<p>1 - Concevoir une urbanisation maîtrisée</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les projets de logements intégrant des logements sociaux et renforcer les équipements publics ▪ Site pressenti : La Remise de Rousset (250 logements) 	<p>Le bilan du potentiel urbain présenté dans le diagnostic permet de répondre et poursuivre une urbanisation maîtrisée</p> <p>Pris en compte des projets en cours et projetés</p>	<p>→ Objectif à poursuivre et actualiser avec les nombreuses réalisations</p>
<p>2 – instaurer une protection environnementale renforcée</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) ▪ Trame verte renforcée avec préservation parc de Villeroybois de Verville, zone N remise de Rousset... ▪ Biodiversité « ordinaire » au sein des zones urbaines à maintenir (EVIP, jardins familiaux, promenades, etc.) ▪ Patrimoine bâti à préserver 	<p>Les espaces naturels et milieux sensibles sont préservés et protégés – Poursuivre et renforcer les protections et valorisations environnementales du territoire</p> <p>Maintenir les protections de patrimoines bâtis</p>	<p>→ Un objectif à compléter avec les éléments du schéma régional de continuités écologiques</p>
<p>3 – améliorer le déplacement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmation du projet de desserte du Val d'Essonne (allège le trafic sur la RD191). ▪ Développement intercommunal des TC ▪ Développement d'un schéma de circulations douces 	<p>Quelques actions réalisés en terme d'aménagement routier et de liaisons</p> <p>Maintien de la desserte du Val d'Essonne à réaliser</p> <p>Mais besoin d'améliorer le fonctionnement du RER D et développer les liaisons douces en lien avec la CCVE</p>	<p>→ A confirmer dans le nouveau PADD</p>
<p>4 – Remettre à niveau l'offre d'équipements publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Groupes scolaires (Verville et Myrtilles) ▪ Equipements Petite Enfance (la Sablière salle de motricité crèche privée en attente) ▪ Equipements sportifs (stade A Rideau, salle polyvalente stade JJ Robert) ▪ Maison des Jeunes 	<p>Groupes scolaires réalisés</p> <p><u>Mais besoin de renforcer les écoles existantes en centre ville</u></p> <p>Confirmer ou inscrire les nouveaux projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements sportifs (salle polyvalente et stade) - Maintien et déplacement de la Gendarmerie - Equipements de proximité divers 	<p>→ A actualiser et compléter avec les nouveau projet</p>
<p>5 – Renforcer l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le taux d'emploi (0,42 en 2006 -> 0,5 en 2012) 	<p>Un léger renforcement du pôle d'emploi a été observé.</p> <p>Mais besoin de poursuivre la politique de développement économique</p>	<p>→ A poursuivre</p>

■ L'introduction de nouveaux objectifs

1 Renforcer le cadre de vie à travers ...

- **Préserver le Centre ville**
renforcer la protection urbaine, architecturale et paysagère dans ce secteur protégé avec l'appui de l'ABF
- **Valoriser les paysages urbains et naturels**
Renforcer et optimiser la mise en valeur des paysages, et patrimoines naturels et bâtis de la commune
- **Cadrer et maîtriser les évolutions urbaines**
avec des outils renforcés et adaptés (OAP, règlement, emplacements réservés, etc.)

2 Poursuivre la politique urbaine et intégrer les derniers projets urbains

- **Le secteur GARE**
En zone mixte pour développer un pôle de centralité
- **Délocalisation de la gendarmerie**
Définition d'une nouvelle emprise foncière
- **Zones d'équipements publics**
Pour garantir leur développement

3 Actualiser et intégrer les projets en cours et réalisés

Intégration des zones AU en zones U sur les projets réalisés et des opérations ou constructions achevées dans les zones urbaines.

4 Toiletter et moderniser les dispositions réglementaires ...

Après quelques années d'application du PLU

■ La mise en compatibilité avec ...

1 Un nouveau contexte législatif

- Lois GRENELLE (2010 et 2012)
- Loi ALUR (24 mars 2014)
- Réforme Code de l'urbanisme (janvier 2016)
- Autres...

Un contenu obligatoire cadré par la loi GRENELLE

thématiques à exprimer et reformuler

DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES

- d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,

ARRETE LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES aux politiques

- de l'habitat,
- des transports et déplacements,
- d'équipement commercial,
- de développement économique
- des loisirs

... et renforcé par la loi ALUR en 2014

thématiques à compléter et introduire

- de préservation / remise en état des continuités écologiques

- de développement des communications numériques,

FIXE DES OBJECTIFS CHIFFRES

... de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2

Des documents supra-communaux qui s'imposent

- SDRIF approuvé fin 2013
- Bilan du SCOT de la CCVE
- SDAGE Seine Normandie
- SAGE Nappe de Beauce
- Schéma Régional de Cohérence écologique
- Etc.

Des incidences sur le contenu du PLU

- Actualiser et compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Inscrire des Orientations d'aménagement et de programmation
 - Sur des secteurs de projets
 - Sur des secteurs de densification à organiser
 - Sur des secteurs à préserver ou valoriser
- Des dispositions réglementaires modernisées et clarifiées

■ Un PADD actualisé et réorganisé en 4 axes

En conséquence des éléments qui précèdent, le PADD actualisé, complété et restructuré en 4 grands objectifs :

UN TERRITOIRE AGREABLE ET APPRECIÉ POUR SON CADRE DE VIE

Des espaces naturels très présents, une biodiversité remarquable, des paysages et un patrimoine naturel et bâti apprécié à préserver

UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET SOLIDAIRE

par la limitation de la consommation foncière et par la diversité des fonctions urbaines, la mixité et la cohésion sociale.

UN TERRITOIRE ATTRACTIF, VIVANT ET DYNAMIQUE

Pôle urbain principal du Val d'Essonne, lieu fréquenté et traversé pour ses activités, commerces, services, gare et ses équipements : des fonctions à conforter et optimiser

UN TERRITOIRE ECO-RESPONSABLE

Soucieux d'une gestion environnementale et économe de son territoire

II – LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

II.1. Les O.A.P. et leurs évolutions dans le P.L.U révisé

Le dossier de PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation venant préciser les objectifs locaux et les intentions d'aménagement sur certains secteurs.

Dans le PLU, 6 OAP ont été définies sur les secteurs suivants :



1. Le secteur Gare
2. Fort l'Oiseau
3. Site de la Gendarmerie
4. Site 20 rue de la Sablière
5. Site Av. du Bois Chapet
6. Site Entre deux Voies (AU2)

II.2. L'O.A.P Secteur Gare

■ Le contenu de l'OAP

Le programme

Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération mixte à proximité immédiate de la gare et des commerces, composée :

- **d'habitat diversifié** : un maximum de 120 logements dont 30% de logements locatifs sociaux;
- **d'activités de proximité, services, bureaux, équipements et services de santé** : 800 m² environ à proximité de la place de la gare. Les locaux commerciaux, de services et espaces de santé seront situés en RDC et les bureaux au 1^{er} étage.

Les principes

Les accès se feront par l'avenue Darblay pour les logements privés et par la place de la Gare, pour les logements aidés et activités

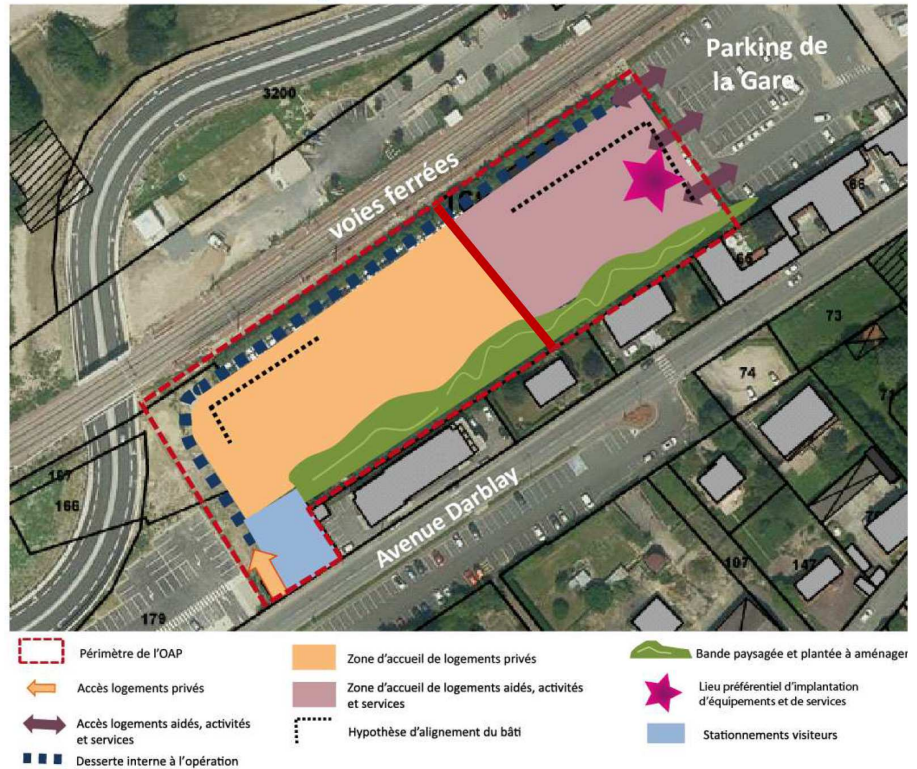
Le site bénéficie d'accès aisés aux transports publics (RER et Bus) et aux réseaux situés à proximité.

Cette opération comprendra à minima 220 places de stationnements en souterrain et 30 places visiteurs en extérieur.

L'aménagement sera constitué d'ensembles bâtis à gabarits décroissants depuis les voies ferrées vers l'avenue Darblay, avec des hauteurs maximales en RDC + 3 étages et 1 niveau d'attique, privilégiant l'orientation des pièces de vie ou des terrasses ouvertes vers le sud. Les bâtiments devront faire l'objet de traitements d'isolation acoustique adaptée aux normes sonores en vigueur le long de la voie ferrée.

Une frange paysagère et arborée sera réalisée le long du bâti existant longeant l'avenue Darblay.

Le schéma d'aménagement



3

■ Cohérence avec les orientations du PADD

Parmi les objectifs de la révision du PLU, figure l'aménagement de ce secteur situé à proximité de la gare, en vue d'y accueillir une urbanisation mixte (habitat, services et équipements).

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs de :

→ l'axe 2 du PADD « un territoire équilibré et solidaire » et permet de répondre aux orientations suivantes :

- **Maintenir un équilibre général en contenant l'étalement urbain**
Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- **Un équilibre de l'habitat à travers une offre adaptée et diversifiée**
Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel
- **Un équilibre urbain dans les quartiers : harmoniser les secteurs à préserver et ceux à développer.**

→ l'axe 3 du PADD « un territoire attractif, vivant et dynamique » et permet de répondre aux orientations suivantes :

- **Renforcer les équipements publics et/ou services collectifs**
Poursuivre l'adéquation des services publics ou collectifs avec les besoins de la population et améliorer l'accès aux services publics

→ l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :

- **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
afficher des objectifs énergétiques et démarches environnementales
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture
- **Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances**

Limiter l'impact des nuisances sonores diverses
Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air
Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses.

■ Traduction réglementaire de l'OAP

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme diversifié...	<p>Affectation : Opération de densification urbaine au pied de la gare de Mennecy pour développer un quartier d'habitat collectif, incluant des services, activités et équipements de proximité (à l'instar d'une maison de Santé)</p> <p>Capacité : maximum 120 logements, dont 30% de logements sociaux Réalisés sous forme d'habitat collectif, dont la qualité de construction et de conception tiendra compte des atouts et des contraintes (risques de pollutions et nuisances sonores, gestion du stationnement nécessaire)</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UB (articles 1 et 2)</p>
Les principes d'accès et de stationnement	<p>Des circulations adaptées au site : Les accès principaux au site seront limités à 1 accès sur l'avenue de Darblay (pour les logements libres) et 1 accès depuis la place de la Gare pour les logements sociaux. Des connexions avec la place de la gare seront assurées pour accéder aux programmes d'activités et services envisagés</p> <p>Les circulations au sein de l'opération mettront le piéton en valeur et en sécurité. Les accès véhicules et stationnements seront limités aux accès au stationnement résidentiel réalisé en souterrain et à la desserte des immeubles. A l'entrée de l'opération, un parc de stationnement sera réalisé pour les besoins des visiteurs ou usagers du site.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UB (articles 3, 6)</p>
Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération de manière à assurer son intégration dans l'environnement existant.	<p>Une exposition plein Sud à privilégier : La configuration du site offre un potentiel intéressant en terme d'orientation et d'exposition des constructions et des futurs logements : vers le Sud et à l'opposé des nuisances de la voies ferrées. Ainsi, les constructions devront mettre à profit cette configuration pour orienter les pièces à vivre et espaces extérieurs vers le sud. Des effets d'épannelage du bâti avec des systèmes d'attiques assureront une architecture adaptée aux contraintes du site. A la demande de l'architecte des Bâtiments de France, les hauteurs seront limitées à R+3+ Attique pour respecter les co-visibilités avec les monuments historiques inventoriés dans le centre-ville.</p> <p>Cette situation permet aussi d'étudier et d'exploiter le potentiel bioclimatique et ainsi améliorer les performances énergétiques des bâtiments à créer.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UB (articles 6,7, 9, 10 et 13)</p>
L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement	<p>Une gestion hydraulique adaptée au site Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales vers la vallée, toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - noues, et bassins intermédiaires - aménagements d'espaces percolateurs, bassins de stockage - Espaces verts importants sur le site <p>Par ailleurs des espaces verts et traitements paysagers sont imposés pour assurer à la fois l'insertion paysagère et l'interface avec les constructions voisines mais aussi préserver des surfaces non imperméabilisées a effets de percolation des eaux.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UB (articles 4, 11, 13 et 15)</p>

Il est à noter que ce secteur fait l'objet d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) en vue de l'aménagement des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif prévu. Le PUP (périmètre et la délibération du conseil municipal) figure en pièce n°8 du dossier de PLU.

II.3. L'O.A.P de Fort l'Oiseau

■ Le contenu de l'OAP

Le programme

Il s'agit de réaliser une opération d'habitat diversifié sous formes de maisons groupées et d'habitat individuel, assurant la transition vers les espaces naturels. Environ 25 logements individuels avec des hauteurs de 4m à l'égout du toit, soit RDC et combles.
Les stationnements seront réalisés selon le nombre indiqué sur la légende ci-contre

Les principes

L'accès automobile principal se fera uniquement depuis la rue de l'Abreuvoir et desservira l'ensemble des logements.

L'accès existant vers les espaces naturels par le chemin au Nord-Ouest sera préservé.

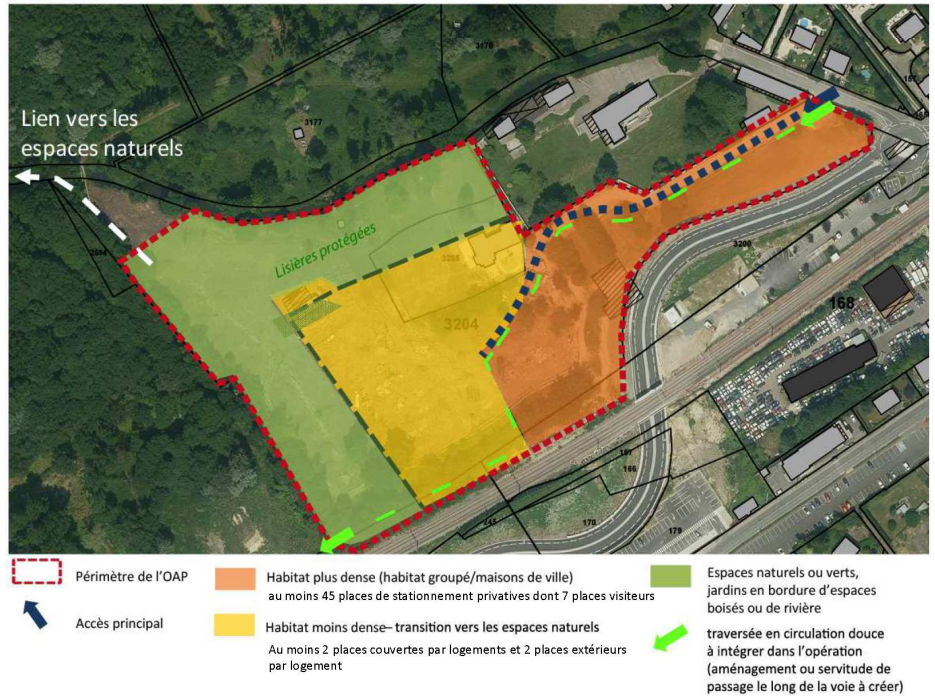
L'opération doit intégrer la possibilité de traverser le site via une liaison douce (aménagement ou servitude de passage sur la voie interne à créer), afin d'assurer les connexions entre les espaces naturels aménagés par le Conseil départemental dans la vallée de l'Essonne.

Les bâtiments devront faire l'objet de traitements d'isolation acoustique adaptée aux normes sonores en vigueur le long de la voie ferrée et de la déviation RD153.

La valorisation de l'environnement boisé sera affirmée par une bande paysagère de 50 m inconstructible le long des espaces boisés et de la rivière.

La construction existante en limite de cette bande protégée pourra être aménagée dans les volumes existants, si elle est conservée.

Le schéma d'aménagement



Enfin, l'aménagement du site sera conditionné par la réalisation d'études pédologiques relatives à la susceptibilité de présence de zones humides et aux risques de remontées de nappes, afin de prendre toutes les mesures adaptées le cas échéant, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.

4

■ Cohérence avec les orientations du PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs de :

- l'axe 2 du PADD « un territoire équilibré et solidaire » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Maintenir un équilibre général en contenant l'étalement urbain**
Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - **Un équilibre de l'habitat à travers une offre adaptée et diversifiée**
Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel
 - **Un équilibre urbain dans les quartiers : harmoniser les secteurs à préserver et ceux à développer.**

Elle répond également aux axes du PADD suivants :

- l'axe 1 du PADD « un territoire agréable et apprécié pour son cadre de vie » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Maintenir les espaces agricoles, naturels et paysagers et leurs fonctionnalités**
Protéger les milieux naturels de la vallée de l'Essonne
Préserver les fonctions écologiques de ces milieux
 - **Mettre en valeur les paysages urbains et naturels**
Valoriser une « ville verte »
Aménager et valoriser les entrées de ville
- l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques**
Protéger la biodiversité reconnue et dite remarquable (zones humides notamment, -des études pédologiques devront être réalisées sur le site)

Valoriser et régénérer la biodiversité « ordinaire » ou « nature dans la ville »

Valoriser les liens entre ces espaces et affirmer les corridors écologiques (le périmètre de l'OAP est ajusté pour ne pas englober les parties situées dans le périmètre NATURA 2000 au Nord).

- **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture
- **Préserver / Valoriser les ressources et limiter les rejets et déchets**
La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
- **Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances**
Limiter l'impact des nuisances sonores diverses
Poursuivre la prévention des risques inondations et l'information sur les risques liés aux sous-sols

■ Traduction réglementaire de l'OAP

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme résidentiel intégré dans son environnement	<p>Affectation : Opération de logements réalisées sous formes d'habitat groupé dans la partie Est et d'habitat individuel dans la partie Ouest en contact avec les milieux naturels de la vallée de l'Essonne</p> <p>Capacité : environ 25 logements et préservation et aménagement de certaines constructions existantes.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 1 et 2)</p>
Les principes d'accès et de stationnement	<p>L'accès à l'opération sera réalisé rue de l'Abreuvoir. Aucun accès ne pourra se faire depuis la départementale pour des raisons de sécurité.</p> <p>Les circulations au sein de l'opération seront limitées et réalisées de manière simple pour mettre le piéton en valeur et en sécurité. Des liaisons avec le chemin existant vers les espaces naturels au Nord-Ouest seront préservées</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 3, 6)</p>
L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement	<p>Des constructions et formes urbaines insérées dans cet environnement Les gabarits des constructions (emprise, hauteurs) sont adaptés pour assurer leur insertion dans le site et préserver les espaces de transition vers les espaces naturels de la vallée de l'Essonne.</p> <p>Une gestion hydraulique adaptée au site Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales vers la vallée, toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - noues, et bassins intermédiaires - aménagements d'espaces percolateurs, bassins de stockage - Espaces verts importants sur le site <p>Par ailleurs des espaces verts et traitements paysagers sont imposés pour assurer à la fois l'insertion paysagère mais aussi préserver des surfaces non imperméabilisées à effets de percolation des eaux. La proximité du site NATURA 2000 fait l'objet d'une attention particulière. L'incidence de l'aménagement prévu est limité et faible (voir partie sur l'incidence des OAP sur l'environnement). L'OAP n'interfère pas avec les zones NATURA 2000.</p> <p>La préservation d'une bande naturelle non bâtie de 50 m le long de la rivière est un principe essentiel de l'aménagement du site. Enfin, le site devra faire l'objet d'études pédologiques complémentaires à celles réalisées dans le cadre du PLU pour caractériser la présence éventuelle d'une zone humide et prendre les dispositions adaptées pour sa préservation et limiter le risque de remontée de nappes sur le secteur.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 7,8, 9, 10, 11)</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 4, 11, 13 et 15)</p>

Il est à noter que ce secteur fait l'objet d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) en vue de l'aménagement des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif prévu. Le PUP (périmètre et la délibération du conseil municipal) figure en pièce n°8 du dossier de PLU.

II.4. L'O.A.P de la future gendarmerie

■ Le contenu de l'OAP

Le programme

Le site est proposé pour l'implantation de la brigade de Gendarmerie et des logements de fonction associés, le long de la RD191 avec des gabarits et hauteurs limitées à RDC et 2 étages.

Dans la partie arrière, il est prévu la construction d'habitat sous des formes diversifiées avec des hauteurs similaires à l'environnement bâti existant (RDC, 1 étage et comble puis RDC et combles dans les parties moins denses) :

- de l'habitat groupé, maisons de ville, comprenant un maximum de 20 logements dans la partie orangée
- de l'habitat moins dense composé d'un maximum de 10 logements sur la partie Est.

L'ensemble de ces programmes doit faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la globalité du site, permettant d'assurer les bonnes conditions de desserte.

Les principes

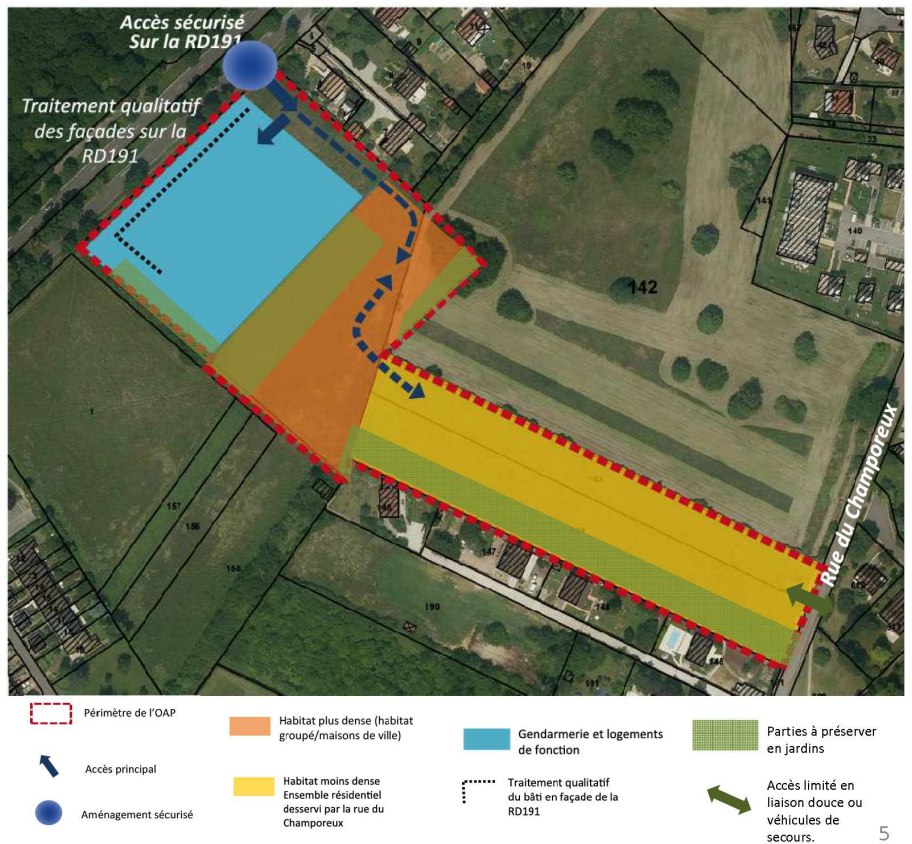
Un accès depuis la RD 191 sera aménagé pour l'accès à la Gendarmerie et sa partie habitation et assurer à ses usagers un accès aisé. Cet accès sera sécurisé par un carrefour aménagé.

Il est nécessaire de prévoir une connexion automobile entre les 3 secteurs.

En termes de stationnement sont à prévoir :

- 50 places privées et 4 places visiteurs pour la Gendarmerie et ses logements
- 40 places pour la zone intermédiaire d'habitat plus dense
- 40 places pour la partie Est d'habitat moins dense

Une attention particulière sera portée au traitement soigné du bâti en façade de la RD191 en termes d'architecture et de formes urbaines. De plus, les bâtiments devront faire l'objet de traitements d'isolation acoustique adaptée aux normes sonores en vigueur le long de la RD191.



■ Cohérence avec les orientations du PADD

Parmi les objectifs de la révision du PLU, figure l'aménagement de ce secteur en vue de proposer une nouvelle localisation pour la Gendarmerie sur un site plus adapté à son accessibilité et aux besoins d'une structure modernisée.

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs de :

- ➔ l'axe 2 du PADD « un territoire équilibré et solidaire » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Maintenir un équilibre général en contenant l'étalement urbain**
Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - **Un équilibre de l'habitat à travers une offre adaptée et diversifiée**
Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différents cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel
- ➔ l'axe 3 du PADD « un territoire attractif, vivant et dynamique » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Renforcer les équipements publics et/ou services collectifs**
Poursuivre l'adéquation des services publics ou collectifs avec les besoins de la population et améliorer l'accès aux services publics
 - **Maintenir, dynamiser les activités et renforcer l'emploi**
Répondre aux attentes des acteurs économiques et établissements présents sur le territoire
 - **S'inscrire dans les projets de renforcement des réseaux et transports intercommunaux**
Améliorer les conditions de circulations dans le centre-ville et de traversée de la commune

Elle répond également aux axes du PADD suivants :

- ➔ l'axe 1 du PADD « un territoire agréable et apprécié pour son cadre de vie » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Mettre en valeur les paysages urbains et naturels**

Aménager et valoriser les entrées de ville

- l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :
- **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture
 - **Préserver / Valoriser les ressources et limiter les rejets et déchets**
La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
 - **Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances**
Limiter l'impact des nuisances sonores diverses
Poursuivre la prévention des risques inondations et l'information sur les risques liés aux sous-sols
- l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :
- **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture
 - **Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances**
Limiter l'impact des nuisances sonores diverses
Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air
Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses.

■ Traduction réglementaire de l'OAP

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme diversifié...	Affectation : Implantation de la Brigade de Gendarmerie et des logements de fonctions associés. Ce site est proposé pour la délocalisation de son site actuel qui n'est pas adapté en termes de structures de bâti et de positionnement d'accès. Pour faciliter la faisabilité de cette opération, le projet est complété par la réalisation d'une vingtaine de logements groupés sur la partie arrière, au-delà de la bande de 75 m depuis la RD191 concernée par les articles L111.6 à L111.8 du CU (amendement Dupont – Loi BARNIER)	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement des zones UDa et UG (articles 1 et 2)
Les principes d'accès et de stationnement	Un accès depuis la RD 191 sera aménagé pour l'accès à la Gendarmerie et sa partie habitation et assurer à ses usagers un accès aisé. L'intersection future devra répondre aux impératifs de sécurité sur la RD191 et d'accessibilité aisée pour les professionnels de la Gendarmerie. Il est nécessaire de prévoir une connexion automobile entre les 3 secteurs. Cet accès ne doit pas compromettre un éventuel accès et lien vers la zone AU1 du Champoreux dont l'urbanisation à terme sera prévue dans le cadre d'une modification du PLU ultérieure.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement des zones UDa et UG (articles 3, 6, 12)
L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement	Des constructions et formes urbaines insérées dans cette « façade » le long de la RD191 Les gabarits des constructions (emprise, hauteurs) et traitements de façades seront étudiés pour assurer une bonne insertion dans le site et sa configuration d'entrée de ville sur la RD191. Une gestion hydraulique adaptée au site Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place : noues, et bassins intermédiaires, aménagements d'espaces percolateurs, bassins de stockage. Par ailleurs des espaces verts et traitements paysagers sont imposés pour assurer à la fois l'insertion paysagère et l'interface avec les constructions voisines mais aussi préserver des surfaces non imperméabilisées a effets de percolation des eaux.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement des zones UDa et UG (articles 4, 11, 13 et 15)

Il est à noter que ce secteur est intégré dans le PUP (Projet Urbain Partenarial) Champ Poreux en vue de l'aménagement des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif prévu. Le PUP (périmètre et la délibération du conseil municipal) figure en pièce n°8 du dossier de PLU.

II.5. L'O.A.P du 20 rue de la Sablière

■ Le contenu de l'OAP

Le programme



Dans l'espace central, la bâtisse existante doit être conservée et ses abords préservés en espaces verts et jardins. Elle devra être réaménagée pour accueillir 4 logements maximum. Une ouverture visuelle depuis la RD191 sera conservée telle qu'indiquée sur le schéma autour de l'accès existant.

Le long des voies, les emprises constructibles pourront accueillir :

- 60 à 80 logements diversifiés avec du bâti en RDC, 1 étage et comble. 25% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.
- Les RDC donnant sur la RD191 devront accueillir des espaces commerciaux et de services (environ 400 m² possibles)









L'aménagement de l'îlot sera réalisé dans le cadre d'un aménagement d'ensemble permettant la mutualisation des accès aux constructions et aux aires des stationnements (réalisées en grande majorité en souterrain) : 140 places de stationnement en souterrain et 15 places visiteurs en extérieur

Les bâtiments identifiés à conserver aux angles de rues pourront faire l'objet d'aménagement et d'insertion dans le programme global.

-  Périmètre de l'OAP
-  Murs de pierres à préserver

Le schéma d'aménagement



-  Accès possibles (limités à un seul accès par rue)
-  Eléments bâtis à conserver et intégrer dans l'aménagement
-  Emprises constructibles à vocation résidentielle
Constitution de front bâtis cohérents le long des voies, en suivant le dénivelé existant
-  Emprises partiellement constructibles pour intégrer des éléments extérieurs (balcons, terrasses, accès aux stationnements privés, etc.)
-  Rez de chaussée commerciaux à privilégier
-  Espaces verts et jardins à conserver
-  Maintien d'une ouverture visuelle vers la bâtisse existante
-  Ouverture visuelle ou rupture de façades permettent des vues et/ou passages vers le coeur d'îlot

6

■ Cohérence avec les orientations du PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs de :

- l'axe 2 du PADD « un territoire équilibré et solidaire » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Maintenir un équilibre général en contenant l'étalement urbain**
Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - **Un équilibre de l'habitat à travers une offre adaptée et diversifiée**
Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel
 - **Un équilibre urbain dans les quartiers : harmoniser les secteurs à préserver et ceux à développer.**
- l'axe 1 du PADD « un territoire agréable et apprécié pour son cadre de vie » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Mettre en valeur les paysages urbains et naturels**
Valoriser une « ville verte »
 - **Assurer la protection urbaine, architecturale et paysagère du centre-ville**
Préserver les caractéristiques traditionnelles du centre-ville
Cadrer les évolutions du centre-ville
Mettre en valeur le patrimoine.

Elle répond également aux objectifs de :

- l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
afficher des objectifs énergétiques et démarches environnementales
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture

- **Préserver / Valoriser les ressources et limiter les rejets et déchets**
La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
- **Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances**
Limiter l'impact des nuisances sonores diverses
Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

■ Traduction réglementaire de l'OAP

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme diversifié...	<p>Affectation : Opération de densification urbaine à proximité immédiate du centre-ville, sur la RD191 dans sa traversée du centre de la commune. Cette opération vise à permettre des aménagements bâtis tout en préservant un élément de patrimoine intéressant (bâtisse et son parc paysager, constructions et murs de pierres rues des Ecoles). Environ 60 à 80 logements (hors bâtisse existante – 4 logements) pourraient être créés le long des deux rues adjacentes. Et 25% de ces logements seront à caractère social. Par ailleurs les RDC donnant sur la RD191 pourront accueillir des activités commerciales et services.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UC (articles 1 et 2)</p>
Les principes d'accès et de stationnement	<p>Les principes de circulations et d'accès sont strictement encadrés : Les accès aux constructions nouvelles éventuelles se feront par les rues adjacentes à raison d'un seul accès par rue. L'accès sur la RD191 sera maintenu uniquement pour la construction existante. Aucune circulation automobile nouvelle et traversée du site ne pourra être aménagée. Les stationnements seront assurés en souterrain.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UC (articles 3, 6, 12)</p>
Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération de manière à assurer son intégration dans l'environnement existant.	<p>Des constructions et formes urbaines insérées dans cet environnement Les gabarits des constructions (emprise, hauteurs) sont adaptés pour assurer leur insertion dans le site et préserver l'espace vert central. La bâtisse existante, présentant un intérêt architectural et patrimonial devra préserver ses grandes caractéristiques architecturales. L'insertion des nouvelles constructions sur les rues de la Sablière et de l'Arcade devront s'insérer dans les dénivelés des voies et créer un épannelage de hauteurs suivant au plus près les pentes naturelles du terrain. Les murs de pierres existants et identifiés devront être conservés pour respecter l'esprit caractéristique des rues du centre ville ancien.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UC (articles 6,7, 9, 10 et 13)</p>
L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement	<p>Une gestion hydraulique adaptée au site Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place : noues, et bassins intermédiaires, aménagements d'espaces percolateurs, bassins de stockage.</p> <p>Par ailleurs des espaces verts et traitements paysagers sont imposés pour assurer à la fois l'insertion paysagère et l'interface avec les constructions voisines mais aussi préserver des surfaces non imperméabilisées a effets de percolation des eaux. Ainsi, l'espace vert central du parc et ses arbres remarquables devront être préservés.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UC (articles 4, 11, 13 et 15)</p>

Il est à noter que ce secteur est intégré dans le PUP (Projet Urbain Partenarial) du centre ville en vue de l'aménagement des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif prévu. Le PUP (périmètre et la délibération du conseil municipal) figure en pièce n°8 du dossier de PLU.

II.6. L'O.A.P Av. du Bois Chapet

■ Le contenu de l'OAP

Le programme

Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble de logements composés :

- **d'habitat diversifié** (habitat intermédiaire, petit collectif) : maximum 45 logements avec des hauteurs limitées à 7 m à l'égout du toit, le long de l'avenue du Bois Chapet
- **de logements assurant la transition urbaine vers les terrains longeant la ruelle Michée**: constitués d'un maximum de 10 maisons avec des hauteurs limitées à 6 m à l'égout du toit
- **Des espaces verts, jardin ou square public, au sud**

Les principes

Les **accès automobiles** seront aménagés depuis l'avenue du Bois Chapet pour desservir directement les stationnements réalisés en souterrain.

Un accès piéton ou cyclable sera aménagé pour rejoindre les logements arrière. Les véhicules seront conduits vers les stationnements souterrains aménagés à l'échelle de l'opération, par une entrée sortie depuis l'av. du Bois Chapet. Il sera réalisé 2 places de stationnement / logement

L'**intégration des constructions nouvelles** sera assurée par :

- un traitement architectural et urbain homogène et de qualité des façades le long de l'av. du Bois Chapet
- une attention particulière sur le traitement de la zone de transition entre les deux espaces résidentiels : limitation des vis-à-vis, paysagement et plantations, etc.
- l'instauration d'une bande plantée et paysagée sur les frange du périmètre d'OAP en contact avec les fonds de jardins de la ruelle Michée.
- la prise en compte de risques liés au passage d'une canalisation de gaz sous l'avenue du Bois Chapet

Le schéma d'aménagement



- | | | |
|--|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Emprises constructibles résidentielles en RDC, 1 étage et comble - 7m à l'égout du toit |  Espaces de transition entre les deux secteurs résidentiels : paysagement et vis-à-vis à travailler |
|  Accès principal aux parkings souterrains (emplacements indicatifs) |  Emprise dédiée à l'accueil de maisons en RDC, 1 étage et comble - 6 m à l'égout du toit |  Espaces verts, square et jardins |
|  Accès piétons ou cyclables | |  Maintien d'une frange paysagère et plantée en limite avec les fonds de jardins limitrophes |

■ Cohérence avec les orientations du PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs de :

- ➔ l'axe 2 du PADD « un territoire équilibré et solidaire » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Maintenir un équilibre général en contenant l'étalement urbain**
Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - **Un équilibre de l'habitat à travers une offre adaptée et diversifiée**
Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel
 - **Un équilibre urbain dans les quartiers : harmoniser les secteurs à préserver et ceux à développer.**
- ➔ l'axe 1 du PADD « un territoire agréable et apprécié pour son cadre de vie » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Mettre en valeur les paysages urbains et naturels**
Valoriser une « ville verte », avec notamment la création d'un square public sur le site

Elle répond également aux objectifs de :

- ➔ l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
afficher des objectifs énergétiques et démarches environnementales
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture
 - **Préserver / Valoriser les ressources et limiter les rejets et déchets**
La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

■ Traduction réglementaire de l'OAP

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme diversifié...	<p>Affectation : Opération de densification urbaine dans le centre de Mennecy, à proximité d'équipements centraux. L'opération permet de réaliser une opération mixte de logements et de conforter les espaces publics (aménagement d'un square public) dans le centre de Mennecy.</p> <p>Capacité : 45 logements en R+1+ C et 10 maisons individuelles.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 1 et 2)</p>
Les principes d'accès et de stationnement	<p>L'aménagement sera conduit dans le cadre d'un aménagement permettant une organisation mutualisée des accès et stationnement pour l'ensemble des constructions à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accès automobiles depuis l'avenue du Bois Chapet pour desservir directement les stationnements réalisés en souterrain. - Un accès piéton ou cyclable sera aménagé pour rejoindre les logements arrières. - l'ensemble du stationnement résidentiel devra être réalisé en souterrain. <p>En surface, quelques places et dépose-minute seront aménagés pour l'équipement public.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 3, 6)</p>
L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement	<p>Des constructions et formes urbaines insérées dans l'environnement urbain proche du centre ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un traitement architectural et urbain homogène et de qualité des façades le long de l'av. du Bois Chapet - une attention particulière sur le traitement de la zone de transition entre les deux espaces résidentiels : limitation des vis-à-vis, paysagement et plantations, etc. - l'instauration d'une bande plantée et paysagée sur les franges du périmètre d'OAP en contact avec les fonds de jardins de la ruelle Michée. - La réalisation d'un square à l'angle sud de l'opération. <p>Une gestion hydraulique adaptée au site Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales vers la vallée, toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place (noues, et bassins intermédiaires, bassins de stockage)</p> <p>La prise en compte des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> - liés au passage d'une canalisation de gaz sous l'avenue du Bois Chapet 	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 6,7, 9, 10 et 13)</p> <p>Règlement de la Zone UDa (articles 4, 11, 13 et 15)</p>

II.7. L'O.A.P Zone AU2 Entre deux voies

■ Le contenu de l'OAP

Le schéma d'aménagement



■ Cohérence avec les orientations du PADD

Cette OAP s'inscrit directement dans les objectifs de :

- l'axe 2 du PADD « un territoire équilibré et solidaire » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Maintenir un équilibre général en contenant l'étalement urbain**
Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - **Un équilibre de l'habitat à travers une offre adaptée et diversifiée**
Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel
 - **Un équilibre urbain dans les quartiers : harmoniser les secteurs à préserver et ceux à développer.**

Elle répond également aux objectifs de :

- l'axe 4 du PADD « un territoire éco-responsable » et permet de répondre aux orientations suivantes :
 - **Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre**
afficher des objectifs énergétiques et démarches environnementales
Développer les mobilités douces, pour limiter le recours systématique à la voiture
 - **Préserver / Valoriser les ressources et limiter les rejets et déchets**
La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

■ Traduction réglementaire de l'OAP

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme diversifié...	<p>Ce secteur prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement d'une opération résidentielle d'environ 30 logements réalisés en continuité de l'opération limitrophe, sous forme de maisons et habitat groupé, avec des hauteurs limitées à RDC, 1 étage et combles soit 6 m à l'égout du toit) – Une partie de ce secteur est réalisée. - Le maintien de l'activité du centre hippique existante ou son évolution à terme vers une urbanisation future telle que prévue ici. 	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone AU2 (articles 1 et 2)</p>
Les principes d'accès et de stationnement	<p>L'accès existant au centre hippique est conservé.</p> <p>L'accès aux futures constructions autorisées sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - depuis le chemin des Chèvres pour environ 7 logements - Par l'opération limitrophe à l'Est (connexion) pour le reste des logements. <p>Aucune traversée automobile du site ne sera réalisée.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone AU2 (articles 3, 6)</p>
L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement	<p>Des constructions et formes urbaines insérées dans cet environnement Les gabarits des constructions (emprise, hauteurs) sont adaptés pour assurer leur insertion dans le site et l'intégration vis-à-vis des constructions voisines.</p> <p>Une gestion hydraulique adaptée au site Afin de limiter les ruissellements d'eaux pluviales vers la vallée, toutes les dispositions seront prises pour assurer une régulation des eaux de surfaces sur place (noues, et bassins intermédiaires, bassins de stockage)</p> <p>La prise en compte du périmètre de sécurité autour du centre hippique Il est précisé que tant que le centre hippique reste sur place, les nouvelles constructions réalisées autour de celui-ci doivent respecter un recul d'au moins 50 m depuis les installations (bâtiments et dépôts) pouvant susciter des gênes.</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Règlement de la Zone AU2 (articles 6,7, 9, 10 et 13)</p> <p>Règlement de la Zone AU2 (articles 4, 11, 13 et 15)</p>

Il est à noter que ce secteur est intégré en partie dans le PUP (Projet Urbain Partenarial) Remise du Rousset en vue de l'aménagement des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif prévu. Le PUP (périmètre et la délibération du conseil municipal) figure en pièce n°8 du dossier de PLU.

III. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

III.1. Généralités

La délimitation des zonages se compose de zones organisées de la manière suivante :

LES ZONES URBAINES

UA	<p>La zone UA correspond au centre ancien de la ville dans lequel se situe le centre historique qu'il convient de protéger.</p> <p>Elle se caractérise par des constructions généralement agglomérées, implantées en ordre continu et à l'alignement. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques qui composent les centres urbains.</p> <p>La zone UA se compose des secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un secteur UAa qui correspond au coeur de ville, comprenant la mairie, l'église et sur la périphérie des sites à dominante habitat (individuel et collectif), des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins. ▪ Un secteur UAb en continuité et de part et d'autre de la zone UAa, qui correspond à un site à dominante habitat individuel, des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins, dont la hauteur sont légèrement inférieurs à celui de la Zone UAa. ▪ Un secteur UAc (ex UAf) situé dans le coeur de ville dont la vocation principale est économique.
UB	<p>Cette zone correspond aux parties du centre urbain (souvent en périphérie) dont les constructions sont à dominante d'habitat conçu en immeubles collectifs aménagés dans un cadre d'espaces verts. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en résidences d'appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général et les activités économiques, notamment les commerces-artisanats, en accompagnement des logements.</p> <p>La zone UB de la gare (avenue Darblay) fait l'objet d'orientations d'aménagement de programmation « secteur Gare » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.</p>
UC	<p>Cette zone couvre les secteurs de ville s'incluant dans un centre urbain. Elle se caractérise par un tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat (en maisons individuelles aussi bien qu'en appartements) ainsi que des équipements d'intérêt général : square, sportif, culturel, médico-sociaux et d'activités économiques.</p> <p>Le site identifié au document graphique « site du 20 rue de la Sablière » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.</p> <p>Cette zone comporte deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UCa (avenue Darblay), pour l'accueil de logement mixte dont social, d'activités économiques et services
UD	<p>Cette zone couvre les secteurs de ville constitués d'habitat, plus ou moins denses, généralement constitués de maisons individuelles.</p> <p>Elle se caractérise par une variété relativement importante de la taille des parcelles et des maisons isolées ou groupées.</p> <p>Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat à gabarit individuel de hauteurs modérées, correspondant à l'environnement urbain qui les caractérise.</p> <p>Le secteur UDa correspond à des secteurs plus particulièrement réservés aux habitations individuelles</p>

	<p>isolées ou groupées. Une partie de la zone UDa est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation « secteur de Fort l'Oiseau », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.</p> <p>Le secteur UDb correspond à des secteurs à dominante d'habitat, généralement isolées sur de grandes parcelles.</p> <p>Le secteur UDC correspond à des secteurs où sont conservés des éléments, de la forme urbaine du village traditionnel. L'habitat y est groupé en maisons de village parfois accompagnées de résidences en petits immeubles d'appartements intégrant des équipements collectifs. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'équipements et d'habitat groupé en maisons de ville ou en appartements.</p> <p>Le secteur UDD correspond à un secteur à dominante d'habitat, se caractérisant par une densité relativement plus importante.</p> <p>Le secteur UDe correspond à un secteur à dominante d'habitat sur petites parcelles, se caractérisant par une densité relativement plus importante que pour les autres secteurs de la zone UD.</p> <p>Le secteur UDF occupé aujourd'hui par le Centre Technique Municipal et quelques constructions (activités, ...), correspondra à terme à un secteur à dominante d'habitation comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Une partie de la zone UDa est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs dénommés « Fort l'Oiseau », « site de la Gendarmerie », « site avenue du Bois Chapet », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.</p>
<p>UE</p>	<p>Cette zone se caractérise par un urbanisme de maisons individuelles, en bandes ou en blocs, détachées sur parcelles ou accolées, dans un cadre d'espaces verts protégés.</p> <p>La zone UE (UEa et UEb) couvre les zones d'habitation de l'opération d'aménagement d'ensemble, désignée « ZAC de la Ferme de la Verville ». Elle comporte 2 sous-zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UEa Habitat réalisé en bande ou en blocs, ▪ UEb Habitat réalisé sous forme de maisons individuelles. <p>La zone UEa est insérée dans l'AFUL « La Colline de Verville ».</p> <p>La zone UEb comprend les maisons individuelles de l'AFUL « La Colline de Verville » ainsi que l'ensemble des AFUL « les Bouvreuils », « les Cailles », « les Lys », « les Myosotis », « les Myrtilles », « les Pâquerettes » auquel s'ajoute le quartier « les Lauriers ».</p> <p>Sur l'ensemble de la zone UE, il n'est prévu aucune création de surface de plancher en dehors des cas suivants : véranda, abri de jardin et combles aménagés en zone UEb, et combles aménagés et abri de jardin en zone UEa.</p> <p>Les constructions peuvent faire l'objet de reconstruction à l'identique ou d'aménagements dans les volumes existants et dans le respect de l'harmonie initiale des façades.</p> <p>Il existe des règlements propres à chaque AFUL.</p> <p>Les zones UEa et UEb sont gérées par des AFUL (Association Foncière Urbaine Libre). Tout propriétaire d'un bien dans les zones UEa et UEb est obligatoirement membre d'une AFUL et soumis au règlement de celle-ci. Ces AFULS veillent au maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle. Avant toute construction ou travaux, il devra recevoir l'avis de l'AFUL sur son projet.</p>
<p>UF</p>	<p>Cette zone correspond aux sites à dominante activités économiques, en milieu urbain. Elle a vocation à accueillir des établissements d'activités tertiaires bureaux, commerces et artisanat.</p> <p>Trois sous-secteurs UFa, UFb, UFc se distinguent par des emprises au sol distinctes (article 9).</p>
<p>UG</p>	<p>Cette zone se caractérise par des aménagements et des constructions d'intérêt général, principalement destinés aux activités de sport, de loisirs, d'éducation, de culture, de santé et à la réalisation d'un nouveau cimetière et à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage aménagée, sur le site de « La Plaine ».</p> <p>Elle a vocation à accueillir des programmes d'équipements d'intérêt général destinés à favoriser le développement de ces activités.</p> <p>L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions des articles L111.6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville, le long de la RD191.</p>

	Cette zone comporte un sous-secteur UGa pour lequel sont autorisées les constructions liées aux commerces.
UH	<p>La zone UHa correspond au site de l'ancienne papeterie de l'avenue Darblay. Cette zone a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitats en maisons individuelles, maisons de ville et appartements, dans le respect des principes de la mixité sociale dans une typologie d'habitat, ainsi que des équipements, notamment de santé, et des activités économiques : tertiaire bureaux, commerces, services et artisanat.</p> <p>La zone UHb correspond au site dit « La Remise du Rousset». Il s'agit d'un secteur communal aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conçue dans l'esprit d'un quartier durable.</p> <p>Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Cette zone peut accueillir une mixité des fonctions (commerces, équipements) et une mixité sociale (ainsi toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux).</p>

LES ZONES A URBANISER

AU1	<p>Ces zones correspondent au site dit « Le Champoreux ».</p> <p>Il s'agit d'un secteur non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de la zone.</p> <p>Elles ont vocation à accueillir à terme principalement de l'habitat. Elles pourront accueillir une mixité des fonctions (commerces, équipements) et une mixité sociale (ainsi toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux).</p> <p>Toutefois, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une adaptation (modification) du PLU.</p> <p>L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions des articles L. 111-6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville.</p>
AU2	<p>Cette zone correspond au site dit « Entre Deux Voies ».</p> <p>Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération à dominante résidentielle, assurant la bonne desserte par les réseaux et voies.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU sur le site « Zone AU2 : Entre deux voies »</p> <p>Toutefois, elle permet le maintien de l'activité équestre existante et les constructions nécessaires à l'activité dans l'attente d'une urbanisation complète du site à terme.</p>
AU3	<p>Cette zone correspond au site dit « Montvrain – Secteur II ».</p> <p>Il s'agit d'un secteur communal à aménager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée.</p> <p>Cette zone a vocation à accueillir des constructions à dominante activités économiques, notamment en matière de bureaux, commerces, artisanat et services. Elle pourra également accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs.</p>

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

N	<p>Les zones N correspondent aux espaces boisés et aménagés du Parc de Villeroy ainsi qu'aux grands espaces naturels de la vallée de l'Essonne, qui développe sur la commune un réseau hydrologique complexe, accompagné de bois et prairies marécageuses.</p> <p>Le classement N permet de protéger ces zones en raison de leur intérêt paysager et écologique.</p> <p>Une zone Ng correspond au secteur naturel du golf de Chevannes.</p>
A	<p>Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau au sud du territoire communal. Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un secteur A1 ayant vocation à être particulièrement protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles. ▪ Un secteur A2 autorisant l'exploitation de carrières.

III.2. Evolutions générales des zones

La révision du PLU reprend les grandes délimitations des zones définies dans le PLU approuvé en 2010 et modifié par la suite et apporte quelques adaptations. Ainsi, les évolutions générales sont les suivantes :

Les zones urbaines

DU PLU de 2010 modifié		... au projet de PLU 2016	
UAa	Cœur de ville	UAa	Cœur de ville – préservation des cœurs d'îlots
UAb	Continuité de la zone UAa	UAb	Continuité de la zone UAa
UAc	Site de la Gendarmerie	UB	Zones mixtes à vocation résidentielle, - Gendarmerie Intégrée en zone UB
UAd	Site de la maison de la petite enfance	UG	Zone intégrée en zone d'équipements publics
UAe	Site moins dense que les zones centrales UAa et UAb		
Uaf	Site à vocation économique dans le cœur de ville	UAc	Site à vocation économique dans le cœur de ville
UB	Zones mixtes à dominante résidentielle aménagés avec des espaces verts	UB et UBa	Zones mixtes à dominante résidentielle aménagés avec des espaces verts
UC	tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques	UC	tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques
UCa	du logement social, des activités économiques et médico-sociales.	UCa	du logement social, des activités économiques et médico-sociales.
UDa	habitations individuelles isolées ou groupées	UDa	habitations individuelles isolées ou groupées
UDb	maisons individuelles, généralement isolées sur de grandes parcelles	UDb	maisons individuelles, généralement isolées sur de grandes parcelles
UDc	programmes diversifiés d'équipements et d'habitat groupé en maisons de ville ou en appartements, selon la forme urbaine du village traditionnel	UDc	programmes diversifiés d'équipements et d'habitat groupé en maisons de ville ou en appartements, selon la forme urbaine du village traditionnel
UDd	maisons individuelles, se caractérisant par une densité relativement plus importante	UDd	maisons individuelles, se caractérisant par une densité relativement plus importante
UDe	maisons individuelles sur petites parcelles,	UDe	maisons individuelles sur petites parcelles,
UDf	Centre Technique Municipal et quelques constructions (activités, ...), d'habitation comportant au moins 20% de logements locatifs sociaux	UDf	Centre Technique Municipal et quelques constructions (activités, ...), d'habitation comportant au moins 20% de logements locatifs sociaux
UEa	maisons individuelles en bandes ou en blocs	UEa	maisons individuelles en bandes ou en blocs
UEb	Autres maisons individuelles en bandes	UEb	Autres maisons individuelles en bandes
UF	Activités économiques en milieu urbain	UFa, b, c	Activités économiques en milieu urbain
UG	aménagements et des constructions d'intérêt général	UG	aménagements et des constructions d'intérêt général
UGa	aménagements d'intérêt général + commerces	UGa	aménagements d'intérêt général + commerces
UH	site de l'ancienne papeterie de l'avenue Darblay	UB	Aménagement soumis à OAP, pour l'aménagement du quartier Gare.

Les zones à urbaniser (5 zones à urbaniser)

DU PLU de 2010		Au projet de PLU 2016	
AU1	Champoreux	AU1	Zone à urbaniser dans le cadre d'une modification du PLU
AU2	La justice	UDa	Opération réalisée et intégrée en UDa
AU3	Entre deux voies	AU2	Maintenu en vue d'aménagement d'ensemble
AU4	Montvrain II	AU3	En grande partie réalisée. Maintenu en zone AU pour finaliser l'aménagement
AU5	Le Rousset	UH	Opération en cours intégrée en zone UH

Les zones agricoles et naturelles


DU PLU de 2010		Au projet de PLU 2016	
N	Zones naturelles, paysagères ou boisées	N	Zones naturelles, paysagères ou boisées Maraîchage et éco pâturage possibles
		Ng	Zone englobant le golf de Chevannes
A1	Espaces agricoles	A1	Espaces agricoles
A2	Autorisant les carrières	A2	Autorisant les carrières

PLU approuvé en 2010



PLU Approuvé


Département de L'Essonne
Commune de Mennecy



PLU

Plan Local d'Urbanisme

4 REGLEMENT GRAPHIQUE
Plan 1 : Ensemble du territoire



Dossier approuvé en C.M. le 7 juillet 2017

Vous pourriez aussi être intéressé par le Règlement du Cadastre Municipal approuvé le 21 juin 2017 et le P.L.U. en date du 1 juillet 2017

Jean-Philippe DUGON-CLÉMENT Maire de Mennecy
Nicolas BÉGIN Conseiller Municipal

ECHELLE : 1 : 5 000 ème



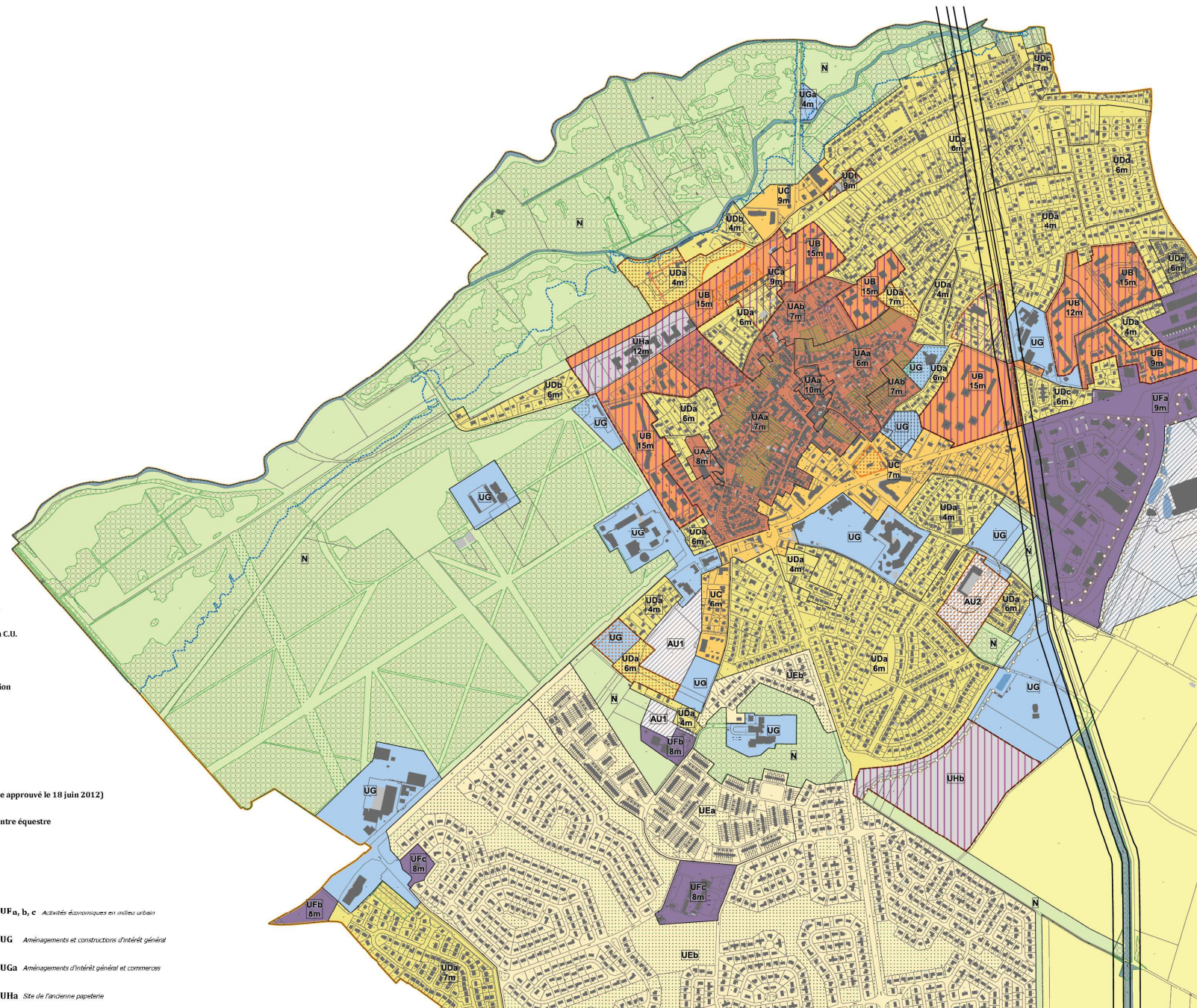
LEGENDE

-  Limites de zones
-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha
-  Espaces verts ou paysagers recensés au titre du L.151.19 du C.U.
-  Coeurs d'îlots à préserver (cf. art. 9 et 13 du règlement)
-  Secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Marge de reculement
-  Secteurs bénéficiant d'une majoration de constructibilité
-  Zone de protection de l'aqueduc de la Vanne
-  Zone de risques d'inondation (PPRI de la vallée de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012)
-  Zone où les habitations sont interdites autour du bâti du centre équestre

Types de zones :

Les zones urbaines

- | | |
|--|--|
|  UAa Cœur de ville |  UFa, b, e Activités économiques en milieu urbain |
|  UAb Continuité de la zone UA |  UG Aménagements et constructeurs d'intérêt général |
|  UAc Site à vocation économique dans le cœur de ville |  UGa Aménagements d'intérêt général et commerces |
| |  UHa Site de l'ancienne papeterie |



III.3. Principales évolutions des zones

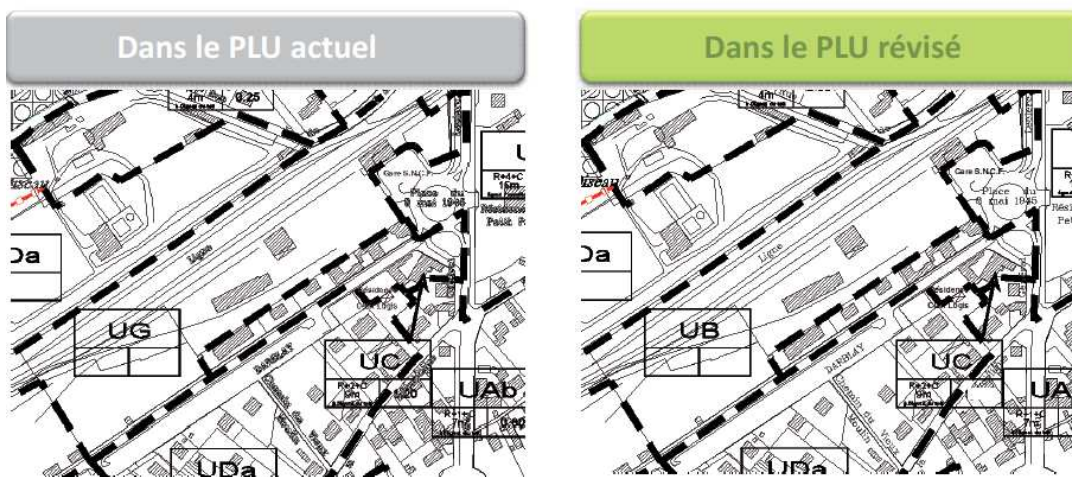
Sont décrites ci-après les évolutions des zonages opérées dans le cadre de la révision du PLU. Elles sont regroupées et présentées selon leurs objectifs :

- des adaptations liées à la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation et la réalisation de projets urbains
- des adaptations diverses liées à des reconnaissances de bâti existant, ou de meilleure cohérence des zonages
- des simplifications et regroupement de zonage

D'autres petites adaptations mineures ont été réalisées pour corriger des erreurs matérielles ou intégrer en zone urbaine les opérations réalisées (suppression des zones AU2 et AU5 intégrées en zones urbaines UDa et UH)

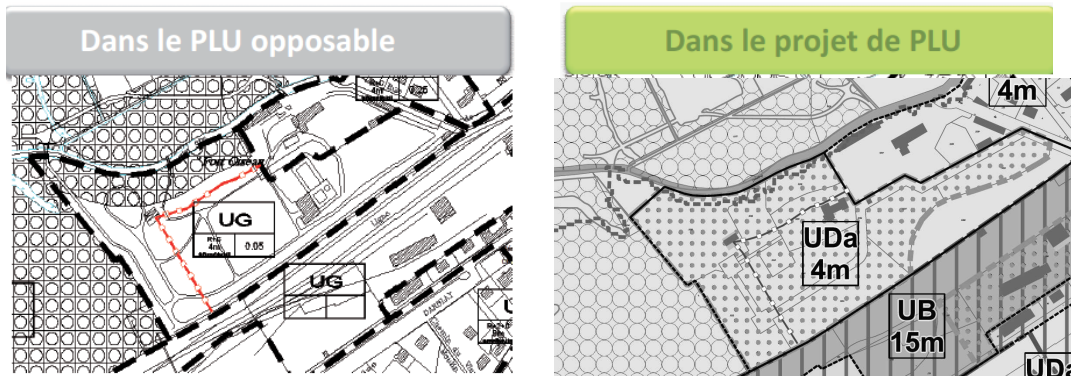
1. Les adaptations liées à la mise en place des projets et OAP

Sur le secteur Gare



Evolution du secteur de la Gare en zone mixte UB pour permettre le projet prévu décrit dans les OAP

Sur le secteur Fort L'Oiseau

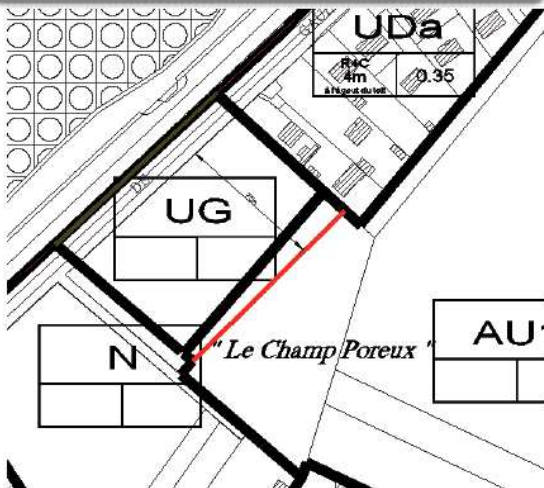


Evolution du secteur en zone résidentielle UDa pour permettre le projet prévu décrit dans les OAP

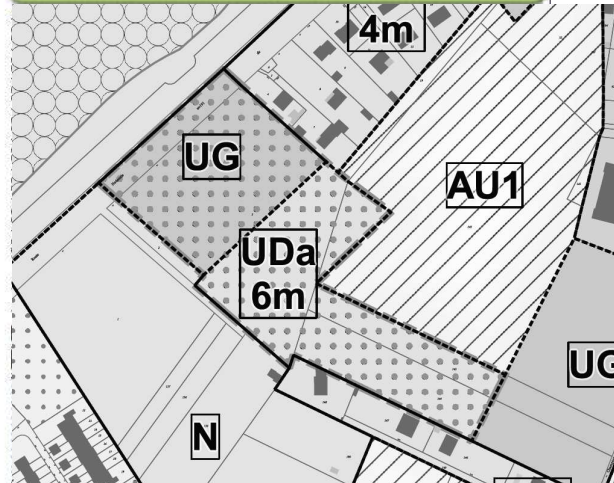
L'espace boisé classé au sud de la rivière a été supprimé car cet espace n'est pas boisé. De plus la protection n'est pas adaptée à une bonne gestion et un entretien des berges de cours d'eau (ripisylve). En revanche, cet espace est inconstructible puisqu'intégré dans la lisière de protection des massifs boisés et est intégrée pour partie dans la zone N correspondant au site Natura 2000.

Délocalisation de la Gendarmerie

Dans le PLU opposable



Dans le projet de PLU

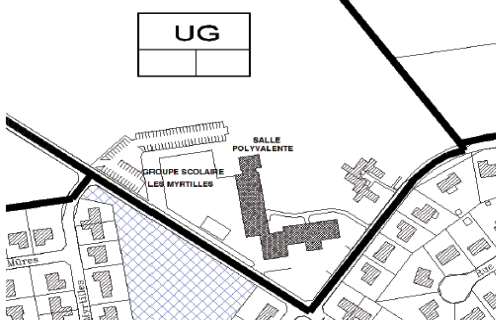


Maintien de la zone UG pour la délocalisation de la Gendarmerie et création d'une zone UDa à l'arrière pour permettre la réalisation de quelques logements

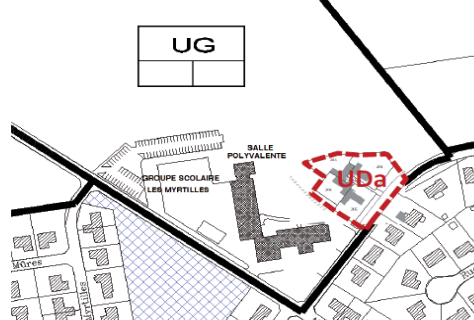
2. Des adaptations diverses

Les Myrtilles

Dans le PLU opposable



Dans le projet de PLU



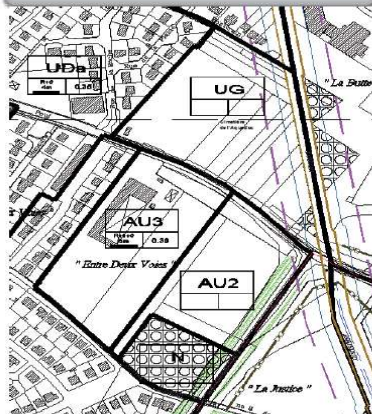
Reconnaissance et possibilité d'aménager les logements existants en déclassant de la zone UG (équipements) et en les intégrant en UDa.

Cimetière, Aqueduc et rue P. Cézanne

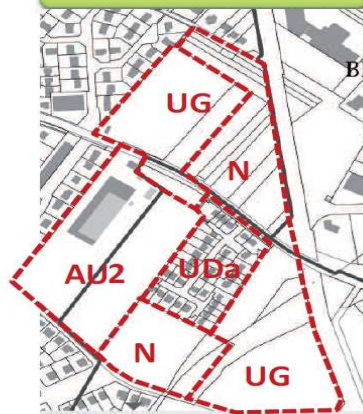
Intégration des projets résidentiels réalisés en zone UDa ;

Renforcement des valorisations paysagères, afin de protéger les espaces naturels aux abords de l'aqueduc : classement en N.

Dans le PLU opposable

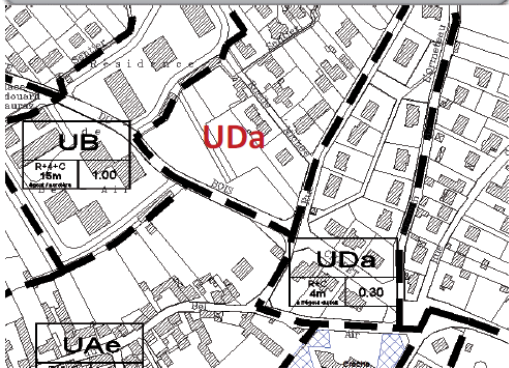


Dans le projet de PLU



Avenue du Bois Chapet

Dans le PLU opposable



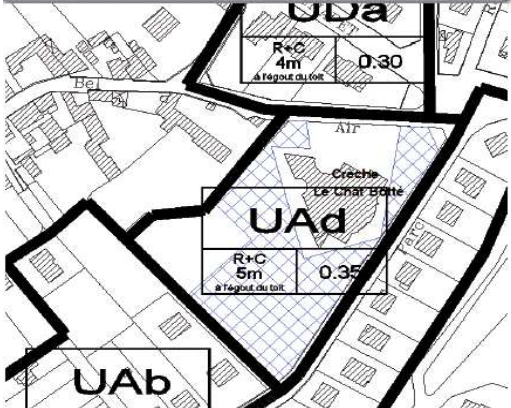
Dans le projet de PLU



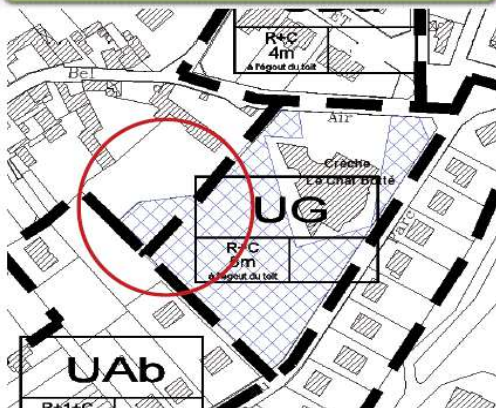
La zone UDa est maintenue pour assurer un développement résidentiel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées sur ce secteur pour encadrer son aménagement et les principes de composition. La hauteur des constructions admises passe de 6m à 7m à l'égout du toit.

La crèche du Chat Botté

Dans le PLU opposable



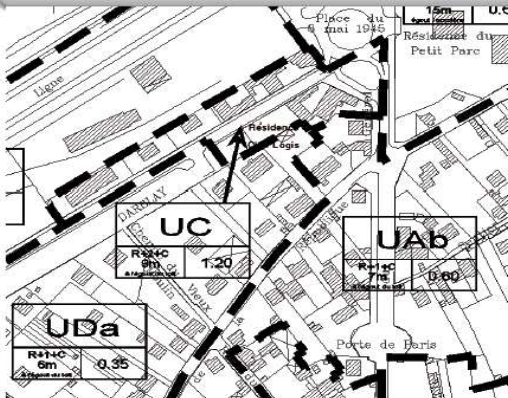
Dans le projet de PLU



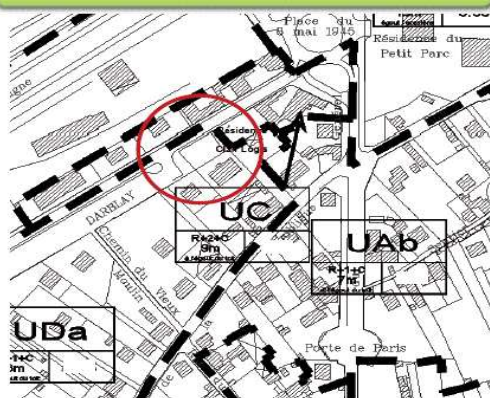
- Classement de la crèche en zone UG (équipements)
- Ajustement de la limite de zone aux limites foncières
- Extension de l'espace paysager protégé (cf cercle rouge ci-dessus)

Avenue Darblay

Dans le PLU opposable



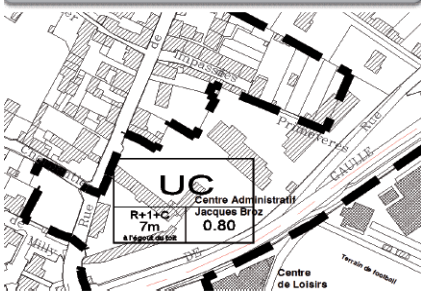
Dans le projet de PLU



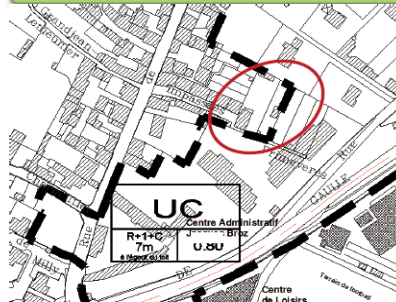
Correction ponctuelle de la limite de la zone UC pour s'adapter aux limites de propriété actuelles

Rue des Ecoles

Dans le PLU opposable



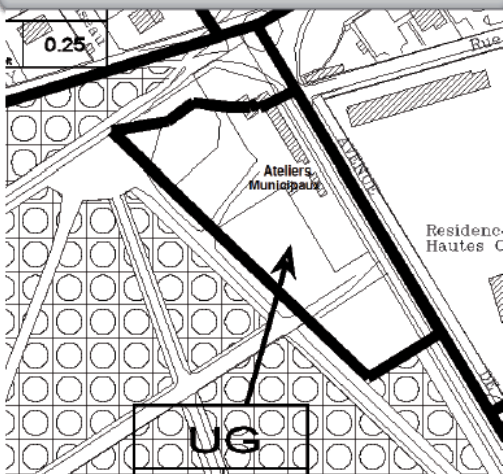
Dans le projet de PLU



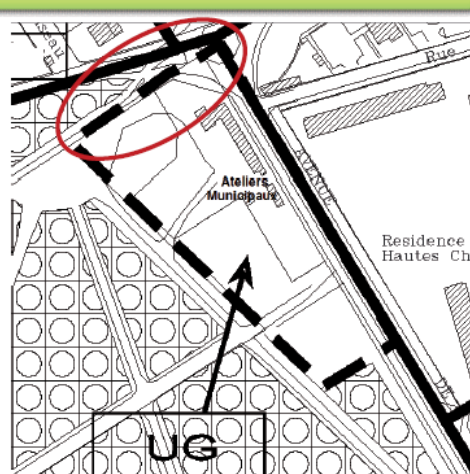
Mise en cohérence de la limite de zone UC avec les limites parcellaires.

Av. de Villeroy

Dans le PLU opposable



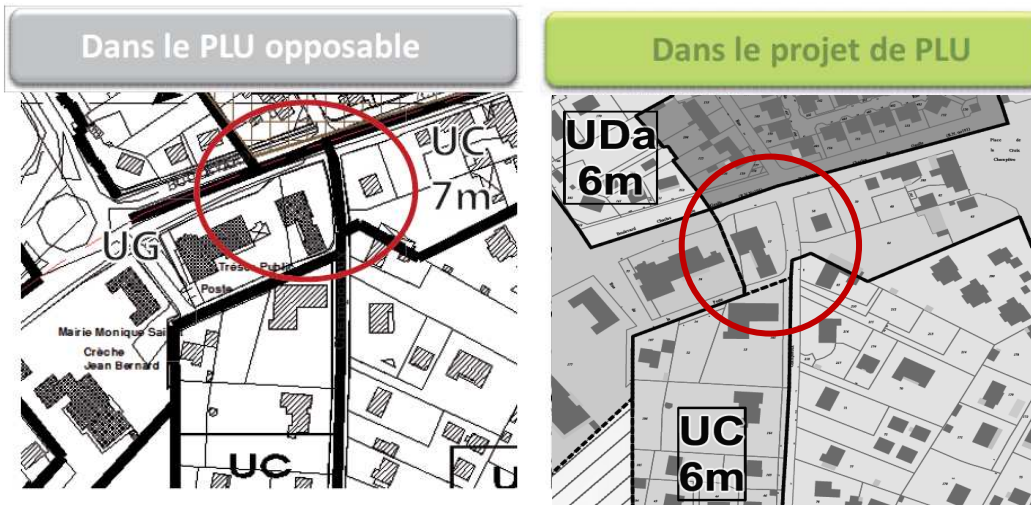
Dans le projet de PLU



Mise en cohérence des limites de la zone UG avec la limite de la propriété communale liée aux ateliers municipaux et ajout d'un espace paysager à préserver à l'entrée du domaine.

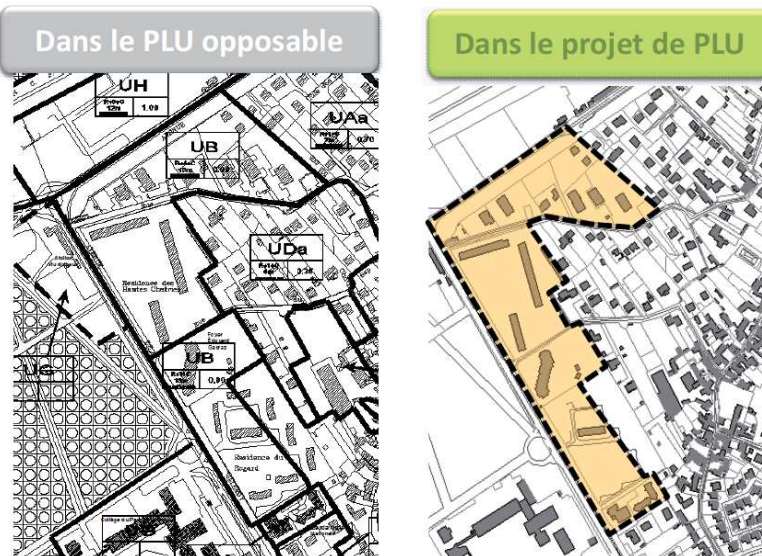
3. Des simplifications et clarifications diverses

Abords de la Poste



Classement de la parcelle du Trésor Public en UC (ex UG) pour permettre des évolutions et réutilisations en cas de départ de l'équipement

Zones UB avenue de Villeroy

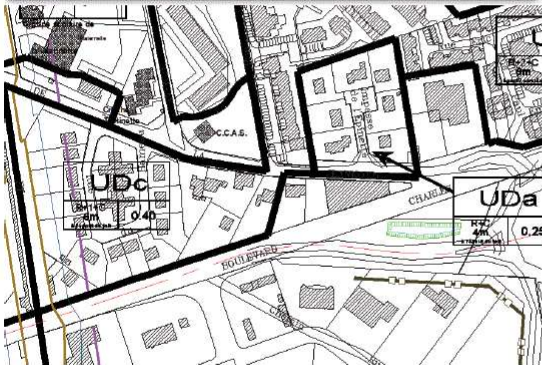


Simplification des zonages sur les résidences collectives longeant l'avenue de Villeroy.

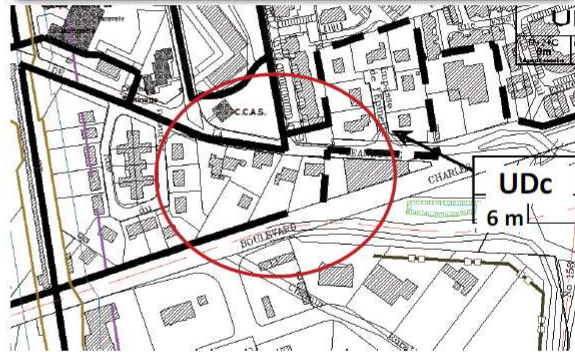
Intégration de l'actuelle gendarmerie dans cette zone UB, pour permettre son évolution à terme.

Avenue de la Jeannotte

Dans le PLU opposable



Dans le projet de PLU



Simplification et harmonisation des zonages UD : intégration de la zone UDa en UDC pour créer une seule zone sur le secteur et harmonisation des hauteurs de constructions à 6 m.

III.4. Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Considérant les adaptations présentées dans les pages précédentes, les surfaces de différentes zones connaissent des évolutions significatives.

Celles-ci sont présentées ci-dessous, en distinguant les zones urbaines (urbanisées ou urbanisables) et les zones naturelles et agricoles, ou zones dites « protégées » (destinées à ne recevoir que des aménagements ou constructions très limitées nécessaires aux activités agricoles et forestières, des évolutions marginales des ensembles bâtis existants, ou des installations liées à des services publics ou d'intérêt général).

EVOLUTION PLU avant révision / Projet de PLU révisé en 2017

PLU avant révision (2010)		PLU révisé en 2017		
Les zones urbaines				
UA	32,05	UA	31,5	
UB	25,95	UB	31,1	
UC	18,96	UC	19	
UD	141,06	UD	148,9	
UE	169,56	UE	170	
UF	33,16	UF	33,2	
UG	72,97	UG	54,3	
UH	7,54	UH	13,4	
Total des zones urbaines	501.25 ha soit 45.2% du territoire	Total des zones urbaines	501.5 soit 45% du territoire	
A urbaniser				
AU	45,05	AU	32,6	
Total des zones à urbaniser	45,05 ha soit 4,1% du territoire	Total des zones naturelles et agricoles	32,06 ha soit 2,9% du territoire	
Les zones naturelles et agricoles				
A	325,82	A	318,8	
N	236,88	N	256,2	
Total des zones naturelles et agricoles	562,7 ha soit 50,7% du territoire	Total des zones naturelles et agricoles	574,9 ha soit 51,8% du territoire	
Total	1 109 ha	100 %	1 109 ha	100%

NB : Quelques petites différences peuvent être dues à la méthode de mesure des superficies des zones sur le nouveau plan de zonage par rapport à celui de 2007. Ces petites différences sont peu minimes et doivent être appréciées avec une marge de 1%.

IV. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

IV.1. Généralités

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au PLU opposable, sont signalés dans les encarts grisés.

Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, lexique, etc.)

Articles 1 et 2 - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément au Code de l'Urbanisme. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone :

- L'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

● autorisé

☆ autorisé sous conditions particulières

■ interdits

Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole Forestier
---------	------------------	----------	-----------	------------	-----------	----------	------------	--------------------

Les zones urbaines

UAa	●	●	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	■	●	■
UAb	●	●	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	■	●	■
UAc	●	●	●	●	●	●	■	●	■
UB	●	●	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	■	■	■	●	■
UC	●	●	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	■	■	■	●	■
UCa	●	●	●	☆ (terrain < 1500 m ²)	■	■	■	●	■
UDa	●	●	●	●	■	■	■	●	■
UDb	●	☆ ICPE exist (terrain < 2000 m ²)	☆ ICPE exist (terrain < 2000 m ²)	☆ ICPE exist (terrain < 2000 m ²)	■	■	■	●	■
UDc	●	●	●	●	■	■	■	●	■
UDd	●	●	●	●	■	■	■	●	■
UDe	●	●	●	●	■	■	■	●	■
UDf	●	●	●	●	■	■	■	●	■
UEa	☆ dans volumes existants	☆ dans volumes existants si liée à une hab dont elle ne dépasse pas la superficie et si ne génère pas de nuisances			■	■	■	●	■
UEb					■	■	■	●	■
UF	☆ nécessaire aux act	●	●	●	●	●	●	●	■
UG	☆	■	■	●	■	■	■	●	■
UGa	☆ nécessaire aux act + aire gens du voyage	■	●	●	■	■	■	●	■
UH	● (25% de LLS)	☆ dans volumes existants si liée à une hab			■	■	■	●	■

Les zones à urbaniser

AU1	Dans le cadre d'une modification du PLU					■	■	●	■
AU2	●	●	☆ exist	☆ (terrain < 1500 m ²)	■	☆ (terrain < 1500 m ²)	☆ exist	●	●
AU3	☆ nécessaire aux act	●	●	●	●	☆ sans nuisance	●	●	■

Les zones naturelles et agricoles

N	■	■	■	■	■	■	■	Installations liées à 1 parc	Act. fores tière
Ng	■	■	■	■	■	■	■	Act de loisirs glof	
A1	☆ nécessaire aux act agr.	■	■	■	■	■	☆ agricoles	■	Act agr
A2	☆ nécessaire aux act agr	■	■	■	■	■	☆ agricoles ou carrières	■	Act agr

Autres occupations diverses du sol réglementées (interdites ou restreintes) :

- Dépôts à l'air libre,
- Affouillements et exhaussements,
- établissements classés
- Carrières et décharges,
- Caravanes isolées et terrains de camping ou d'habitations légères de loisirs,

Des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances :

- zones d'isolement acoustique,
- zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »,
- Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de de l'Essonne
- Zones humides dans les secteurs potentiellement concernés

Des conditions particulières liées à des périmètres particuliers :

- secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble

Evolutions du PLU

Ces articles connaissent des évolutions importantes par rapport au PLU de 2010. Il s'agit d'une part de reformulation de termes pour s'adapter aux différentes affectations et usages du sol prévus par le Code de l'Urbanisme, et d'autre part pour faire évoluer les interdictions et autorisations en fonction des zones.

Articles 3 et 4 - Les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies et accès

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Conformément aux exigences des textes réglementaires, toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel. Toutes les constructions doivent respecter les dispositions d'assainissement locales. Enfin, il réglemente également les réseaux divers (télécommunications, distribution d'énergie électrique, etc.)

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application et de faciliter son application : définition de l'accès et de la voie, réglementation de la largeur des accès et des voies en fonction des opérations desservies selon le nombre de logements le nombre de m² de SDP d'activités.

Les orientations d'aménagement viennent compléter ces dispositions sur les zones concernées. Par ailleurs, il induit certaines restrictions d'accès pour des questions de sécurité.

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction. Il renvoie notamment aux règlements d'assainissement du SIARCE et impose l'infiltration à la parcelle et l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - Les tailles minimales de parcelles constructibles

- Article abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Evolutions du PLU

Articles 6 : Les règles d'implantation des constructions

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante, privilégiant des reculs plus ou moins importants de la voie. Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Evolutions du PLU

Des évolutions ont été apportées pour prendre en compte les évolutions du tissu urbain, faciliter certains projets et assurer les protections adaptées vis-à-vis de nuisances des voies.

Articles 7 : Les règles d'implantation des constructions

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaines densifications dans les sites appropriés

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées, pour prendre en compte les évolutions du tissu urbain, faciliter certains projets. et compléter les dispositions particulières sur certaines constructions (ouvrages et équipements d'intérêts collectifs, constructions existantes et possibilité d'isolation par l'extérieur)

Articles 8 : Les règles d'implantation des constructions

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments. L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif. Les règles de recul s'apprécient différemment selon les formes urbaines souhaitées.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte des ouvrages techniques destinées aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées pour intégrer certaines évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles) et prendre en compte la volonté d'une intensification urbaine tout en maintenant des espaces végétalisés au sein des zones.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour prendre en compte certains ouvrages équipements d'intérêts collectifs, constructions existantes et possibilité d'isolation par l'extérieur.

Articles 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions. Elle concerne d'une part la globalité des constructions et d'autre part la part de constructions annexes (non dédiées à l'usage principal).

Des dispositions spécifiques sont prévues pour des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public.

Evolutions du PLU

Les nombreuses évolutions ont été apportées pour intégrer certaines évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles, suppression des COS) et prendre en compte la volonté d'une densification tout en maintenant des espaces verts et perméables (voir article 13 et 14).

Articles 10 – Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. D'une manière générale, les hauteurs sont assez variables d'une zone à l'autre pour prendre en compte les formes urbaines existantes. Elles n'ont pas changé depuis le PLU approuvé en 2010 et modifié, mais ont été exprimé en mètres plutôt qu'un nombre de niveaux

Par ailleurs, une disposition nouvelle visant à assurer au mieux les toitures terrasses dans l'environnement architectural pose un recul systématique du dernier niveau par rapport à la façade principale, atténuant ainsi, l'effet massif d'une façade et préservant l'effet d'égout du toit traditionnel.

Evolutions du PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

Dans les secteurs de projets et zones urbaines centrales, des adaptations ont été apportées pour faciliter l'évolution urbaine.

Articles 11 – Aspect extérieur des constructions

Préserver le patrimoine bâti constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures et les extensions.

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

De plus, il est souhaité d'encourager l'utilisation d'installations en faveur du développement durable tout en maintenant un certain cadre de vie. Les toitures terrasses seront par exemple autorisées sous réserve d'être végétalisées.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées ou maintenues et complétées dans l'ensemble des zones en vue de limiter les hauteurs de clôtures.

Certains secteurs sont assujettis à des prescriptions particulières et de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères. (centre ville et zone UEa et UEb) et d'autres devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

Evolutions du PLU

Les règles sont généralement adaptées pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, des prescriptions et recommandations spécifiques ont été mises en place sur certaines zones afin d'assurer un traitement qualitatif et une bonne intégration des nouveaux aménagements.

Les éléments à préserver au titre de l'article L151.19 ont été ajustés et clarifiés.

Articles 12 - Les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En ce qui concerne les activités économiques, des dispositions spécifiques ont été mises en place afin de permettre le développement économique du territoire tout en assurant une gestion adaptée des stationnements selon la destination de la construction (artisanat, commerce, etc.).

Cet article prévoit également des stationnements pour les deux-roues et les véhicules non polluants ou véhicules électriques.

Evolutions du PLU

Simplification et ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont exprimés en tranche de m² de surface de plancher et plafonnée par unité de logement.

Par ailleurs, un paragraphe sur les modalités d'application des calculs a été ajouté afin de faciliter l'application de la réalisation de stationnements.

Les obligations en matière de logements sociaux et de stationnements pour les deux-roues ont été intégrées.

Des exigences nouvelles pour le stationnement des véhicules électriques ont également été intégrées.

Articles 13 – Espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires.

Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs d'espaces végétalisés à hauteur de % variables de l'unité

Evolutions du PLU

Cet article a été remanié pour intégrer des règles en faveur du développement durable notamment en imposant la réalisation ou le maintien d'espaces végétalisés dans les zones urbaines.

De plus, des prescriptions et

foncière. Ce dispositif permet notamment de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Dans le centre-ville, les cœurs d'îlots verts et paysagers font l'objet d'une protection particulière pour préserver le caractère traditionnel de ce quartier et les formes urbaines qui le composent.

De plus il est fait référence à la Charte Phyt'Essonne et à une liste de plantations recommandées et déconseillées dans le règlement.

Certains secteurs sont assujettis à des prescriptions particulières et devront prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ainsi que les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe. Notons que les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires et stationnement devront être végétalisés ou paysagers.

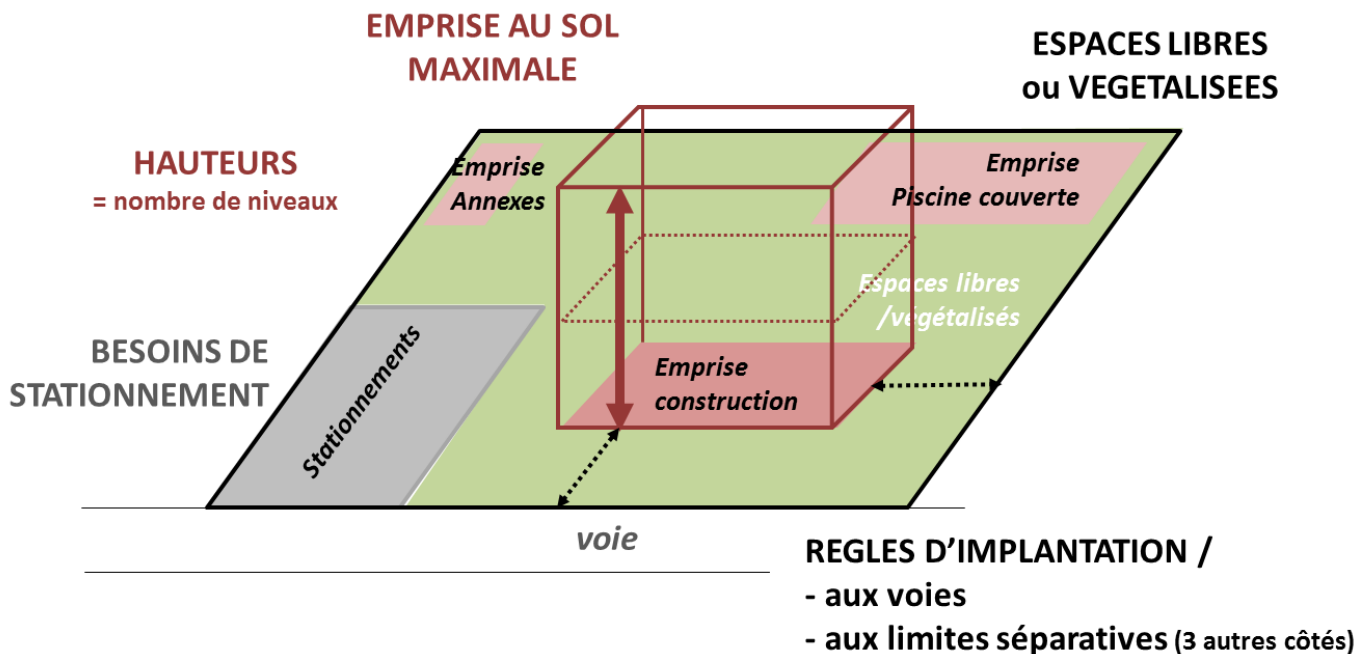
Les massifs boisés de la commune bénéficient d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Un rappel de la législation en vigueur concernant le traitement spécifique de ces espaces a été rappelé dans certaines zones.

recommandations spécifiques ont été mises en place sur certaines zones afin d'assurer un traitement qualitatif et une bonne intégration des nouveaux aménagements.

Articles 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014

La loi ALUR a supprimé l'application de ces COS à partir du 26 mars 2014. Les densités de constructions sont alors régies par les d'autres articles résumés dans le schéma suivant :



D'UNE MANIERE GENERALE :

La nouvelle réglementation de la constructibilité des terrains visent donc à organiser la combinaison de ces règles. Et, les dispositions suivantes ont été adaptées afin d'assurer la diversité et le respect des caractéristiques des quartiers présents à Mennechy :

- articles 9 - emprises au sol
- articles 13 - espaces libres et plantations

PLUS LOCALEMENT,

Des secteurs « sensibles », peu adaptés à recevoir une importante densification ont été identifiés et examinés plus finement afin de cadrer l'organisation de l'urbanisation potentielle de manière à prendre en compte cette « sensibilité » :

- Secteurs paysagers (lisières de bois, secteurs très arborés ou boisés non concernés par des EBC, etc.)
- Secteurs à risque d'inondations ou contraints

Synthèse des évolutions par zones

ZONE	RAPPELS DE LA REGLEMENTATION AVANT LA LOI ALUR				PROPOSITIONS	
	Rappels	COS	Emprise au sol max	Esp. verts	% emprise au sol maximale	% espaces végétalisés minimum
UAa	Cœur de ville	0,80	50 %	25 %	50 à 60 % Avec une bande de constructibilité	20%
UAb	Continuité zone UAa	0,60	50 %	25 %	50 %	10 à 15 %
UAc (Inclus en UB)	Gendarmerie	1,20	50 %	25 %	Elle est incluse en zone UB	
UAd (Inclus en UG)	Maison petite enfance	0,35	50 %	25 %	Elle est incluse en zone UG (équipements)	
UAe (Inclus en UAa)	Moins dense que UAa et UAb	0,45	50 %	25 %	Idem UAa	
UAc (nouvelle)	Vocation économique en cœur de ville	0,60	50 %	25 %	50 %	25 %
UB	Zone mixte	1	40 %	30 %	40 %	30 %
UC	Tissu urbain mixte	1,20	50 %	30 %	50 %	30 %
UCa	Logement social, act éco et médico-sociales	0,50	70 %	20 %	70%	10%
UDa	Hab individuel	0,35	30 %	30 %	30 %	30 %
UDb	Maison individuelle grande parcelle	0,25	30 %	30 %	30 %	40 %
UDc	Équipements et habitat groupé	0,60	30 %	30 %	30 %	20%
UDd	Maison individuelle densité importante	0,35	30 %	30 %	30 %	30 %
UDe	Maison individuelle petite parcelle	0,40	30 %	30 %	40 %	30 %
UDf	CTM et habitation	0,85	50 %	30 %	50 %	10 %
UEa	Maisons individuelles bandes ou blocs	/	/	30 %	Dans les volumes existants	
UEb	Autres maisons ind	/	45 %	/	45%	30%
UH	Ancienne papeterie	1	/	30 %	35 %	10 %

Articles 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Introduits par la loi Grenelle 2 de l'Environnement, les dispositions de l'article 15 visent à favoriser et encadrer la réalisation de constructions ou aménagements plus environnementaux. Ils précisent :

- les obligations en matière de réglementation et de performances thermiques. Au 1^{er} janvier 2013, l'ensemble des constructions nouvelles doivent respecter la RT2012 et respecter les normes thermiques « Bâtiments basse consommation ». Il s'agit d'un grand pas dans la réduction des consommations énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables puisque cette norme impose entre autres de respecter de consommations variant entre 50 et 65 Kwh/m²/an selon les situations, alors que la plupart des constructions de logements réalisées dans les années 90 et 2000 sont sur des bases avoisinants les 100 Kwh/m²/an.
- Les dispositions relatives à la possibilité d'améliorer le confort thermiques de bâtiments existants (isolation par l'extérieur avec une distinction de possibilités spécifique sur les zones UEa et UEb, dont l'objectifs est de préserver leur aspect d'origine et le caractère très homogène du quartier.
- La réglementation sur l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables. A noter qu'une annexe 4 du règlement précisent certaines recommandations à ce titre, notamment sur les panneaux solaires
- les incitations en faveur de la gestion environnementale concernant les rejets urbains (eau, déchets, etc.), matériaux économes et durables, ou la limitation des pollutions et la préservation des ressources (eau, air, sols, etc.)
- la réglementation sur la gestion et l'aménagement des aires de stockage de déchets

Articles 16 – Obligations en matière de desserte par des infrastructures et réseaux de communications électroniques et numériques

Egalement introduits par la loi Grenelle 2 de l'environnement, les dispositions de l'article 16 règlementent la desserte et l'équipement en réseaux numériques et de communications électroniques.

Il s'agit ainsi de favoriser le développement du haut débit sur le territoire, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.

C'est pourquoi, les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux quand ils existent, dans l'ensemble des zones.

IV.2. Dispositions particulières par zones

1. La zone UA

■ Composition générale et vocation :

LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien de la ville dans lequel se situe le centre historique qu'il convient de protéger. Elle se caractérise par des constructions généralement agglomérées, implantées en ordre continu et à l'alignement. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques qui composent les centres urbains.

- Un secteur UAa qui correspond au cœur de ville, comprenant la mairie, l'église et sur la périphérie des sites à dominante habitat (individuel et collectif), des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins.
- Un secteur UAb en continuité et de part et d'autre de la zone UAa, qui correspond à un site à dominante habitat individuel, des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins, dont la hauteur sont légèrement inférieurs à celui de la Zone UAa.
- Un secteur UAc (ex UAf) situé dans le cœur de ville dont la vocation principale est économique.

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16) , cette zone se caractérise par des dispositions et évolutions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8	<p>Ces zones correspondent aux quartiers de caractère anciens, denses, construits en ordre continu et présentant une grande variété de fonctions : habitat, commerces, équipements, services, et activités non polluantes.</p> <p>Il convient donc de conserver une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignons), édifié jusqu'à l'une au moins des limites séparatives formant un front bâti dense (respectant, si elle ne joint pas la limite séparative, un minimum de 3 m). - des cœurs d'îlots aménagés en cours et jardins qu'il convient de préserver avec des constructions plus isolées et des emprises au sol limitées - Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines prescriptions concernant les toitures, les façades, les clôtures et ouvertures sont précisées à l'annexe de l'article 11 du règlement afin de préserver la forme bâtie traditionnelle. Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du centre-ville que pour les constructions principales. - Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L151.19 du code de l'urbanisme, sont localisés sur le plan des éléments remarquables n°4.4 et identifiés en pièce n°5b. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié par le PLU devrait faire l'objet d'une demande préalable (permis, déclaration) - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à UAa : 6m (R+1+C), 7m (R+1+c) ou 10m (R+2+c), UAb : 7m (R+1+c), UAc : 8m (R+1+c). Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 5m. <p>L'emprise au sol du bâti différenciée selon la situation de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En dehors des cœurs d'îlots identifiés sur les documents graphiques : 60 % de la surface du terrain concerné en UAa et 50% de la surface du terrain concerné en UAb - Au sein des cœurs d'îlots identifiés sur les documents graphiques : 20 % de la surface du terrain comprise dans ce cœur d'îlot. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles s'harmonisant avec le bâti environnant.
ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - En outre des obligations de réaliser des aires pour les deux-roues a été insérée. - En termes d'aménagement d'espaces libres, il est demandé de préserver au moins 20% en espaces végétalisés en 60% dans les cœurs d'îlots identifiés en UAa et UAb. - Ces espaces végétalisés permettent non seulement de préserver des espaces verts sur les parcelles mais également d'agir pour l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. - De plus, il devra être planté des essences locales choisies parmi les listes données en annexe du règlement et du PLU

2. Les zones UB

■ Composition générale et vocation :

Cette zone correspond aux parties du centre urbain (souvent en périphérie) dont les constructions sont à dominante d'habitat conçu en immeubles collectifs aménagés dans un cadre d'espaces verts.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en résidences d'appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général et les activités économiques, notamment les commerces-artisanats, en accompagnement des logements.

La zone UB de la gare (avenue Darblay) fait l'objet d'orientations d'aménagement de programmation « secteur Gare » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16), cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
<p>ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8</p>	<p>Cette zone correspond à une organisation urbaine de zones denses et d'ensembles collectifs résidentiels.</p> <p>Il convient donc de conserver une typologie urbaine qui se caractérise, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies respectant des marges importantes (8 m ou 4 m dans le secteur Gare) compte tenu des hauteurs importantes qui sont autorisées. - des retraits par rapport aux limites séparatives d'au moins 4 m permettant ainsi des aménagements denses insérées dans le tissu urbain central de la ville - Une logique de densité respectant une distance de 4 ou 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. <p>- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux</p>
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11</p>	<p>Des hauteurs de bâti parmi les plus importantes de l'agglomération de Mennecy : UB : 15m (R+4+c) ou 12m (R+3+c) ou 9m (R+2+c) ou 15m (R+3+1attique) sur le secteur gare pour respecter les demandes de l'architecte des bâtiments de France pour l'insertion du projet Gare dans le périmètre de visibilité avec les monuments historiques du centre ville</p> <p>L'emprise au sol du bâti est de 40% de la surface du terrain avec des possibilités de majorations selon les constructions et leur performances énergétiques. Cette emprise permet de préserver des espaces libres importants dans des secteurs denses (grande hauteur).</p> <p>L'aspect des constructions doit respecter une bonne insertion dans le site. Dans la partie concernée par le périmètre de protection de monuments historiques L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants - aux sites et paysages naturels ou urbains - à la conservation des perspectives monumentales. <p>L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - En outre des obligations de réaliser des aires pour les deux-roues a été insérée. <p>Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre). Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter). Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

3. La zone UC

■ Composition générale et vocation :

Cette zone couvre les secteurs de ville s'incluant dans un centre urbain.

Elle se caractérise par un tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat (en maisons individuelles aussi bien qu'en appartements) ainsi que des équipements d'intérêt général : square, sportif, culturel, médico-sociaux et d'activités économiques.

Le site identifié au document graphique « site du 20 rue de la Sablière » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- UCa (avenue Darblay), pour l'accueil de logement mixte dont social, d'activités économiques et services
- UCb, ayant vocation à accueillir une opération mixte de logements et d'équipements publics sur le terrain de l'ancien siège de la CCVE. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°2 du présent dossier de modification n°3.

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16) , cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
<p>ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8</p>	<p>Ces zones correspondent à des ensembles urbains très diversifiés longeant la RD191 dans la partie de l'agglomération du centre de Mennecy.</p> <p>Il convient donc de conserver une typologie urbaine assez diversifiée qui permet des bâti et formes urbaines diverses (habitat denses, maisons groupées ou accolées, maisons individuelles) et une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, activités...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies respectant des marges modérées (5 m ou 2 m dans le secteur UCb). - des retraits par rapport aux limites séparatives d'au moins 2.5 m ou 4 m permettant ainsi des aménagements denses insérées dans le tissu urbain central de la ville - le respect de règles différentes selon la proximité de la voie (bande de 25 m de l'alignement) pour favoriser une meilleure cohérence le long des voies - Une logique de densité respectant une distance de 4 ou 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. <p>- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux</p>
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11</p>	<p>Des hauteurs de bâti parmi les plus importantes de l'agglomération de Mennecy : UC : 9m (R+2+c) ou 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c), UCa : 9m (R+2+c), UCb : 10 m (R+2+Attique) avec une hauteur maximale ne pouvant excéder 14 m (sommet de l'attique comprise).</p> <p>L'emprise au sol du bâti varie entre 50 et 70% de la surface du terrain, selon les secteurs, avec des possibilités de majorations selon les constructions et leurs performances énergétiques. cette emprise ouvre des possibilités d'aménagement dans ce secteur central et reprend l'existant de certaines parcelles denses.</p> <p>L'aspect des constructions doit respecter une bonne insertion dans le site. Dans la partie concernée par le périmètre de protection de monuments historiques L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants - aux sites et paysages naturels ou urbains - à la conservation des perspectives monumentales. <p>L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - En outre des obligations de réaliser des aires pour les deux-roues a été insérée. <p>Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre) et 10% en UCa. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain et 400 m² en UCa (arbre existant conservé ou à planter). <p>Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.</p>

4. Les zones UD

■ Composition générale et vocation :

Cette zone couvre les secteurs de ville constitués d'habitat, plus ou moins denses, généralement constitués de maisons individuelles.

Elle se caractérise par une variété relativement importante de la taille des parcelles et des maisons isolées ou groupées.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat à gabarit individuel de hauteurs modérées, correspondant à l'environnement urbain qui les caractérise.

Le secteur UDa correspond à des secteurs plus particulièrement réservés aux habitations individuelles isolées ou groupées. Une partie de la zone UDa est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation « secteur de Fort l'Oiseau », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Le secteur UDb correspond à des secteurs à dominante d'habitat, généralement isolées sur de grandes parcelles.

Le secteur UDe correspond à des secteurs où sont conservés des éléments, de la forme urbaine du village traditionnel. L'habitat y est groupé en maisons de village parfois accompagnées de résidences en petits immeubles d'appartements intégrant des équipements collectifs. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'équipements et d'habitat groupé en maisons de ville ou en appartements.

Le secteur UDe correspond à un secteur à dominante d'habitat, se caractérisant par une densité relativement plus importante.

Le secteur UDe correspond à un secteur à dominante d'habitat sur petites parcelles, se caractérisant par une densité relativement plus importante que pour les autres secteurs de la zone UD.

Le secteur UDe occupé aujourd'hui par le Centre Technique Municipal et quelques constructions (activités, ...), correspondra à terme à un secteur à dominante d'habitation comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Une partie de la zone UDa est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs dénommés « Fort l'Oiseau », « site de la Gendarmerie », « site avenue du Bois Chapet », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16) , cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8	<p>Il convient donc de conserver une typologie urbaine assez diversifiée qui permet des bâti et formes urbaines diverses (habitat denses, maisons groupées ou accolées, maisons individuelles) et une certaine mixité fonctionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté à l'alignement ou en retrait des voies respectant des marges modérées selon les secteurs UDa à UDe - des retraits par rapport aux limites séparatives permettant ainsi des aménagements denses insérées dans le tissu urbain central de la ville - le respect de règles différentes selon la proximité de la voie (bande de 25 m de l'alignement) pour favoriser une meilleure cohérence le long des voies - Une logique de densité respectant une distance de 2.50, 4 ou 8 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. <p>- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux</p> <p>- Les constructions nouvelles à usage principal devront respecter la zone non aedificandi de 50 m autour des constructions et installations existantes du centre hippique (rue Paul Cézanne), indiquée dans les OAP et sur le règlement graphique.</p>
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11	<p>Des hauteurs de bâti parmi les plus importantes de l'agglomération de Mennechy : UDa : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c) ou 4m (R+c), UDb : 6m (R+1+c) ou 4m (R+c), UDe : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c), UDe : 6m (R+1+c), UDe : 6m (R+1+c), UDe : 6m (R+1+c), UDe : 9m (R+2+c)</p> <p>L'emprise au sol du bâti varie entre 30% et 50% de la surface du terrain ou n'est pas réglementée, selon les secteurs, avec des possibilités de majorations selon les constructions et leurs performances énergétiques. Cette emprise ouvre des possibilités d'aménagement dans ce secteur central et reprend l'existant de certaines parcelles denses.</p> <p>L'aspect des constructions doit respecter une bonne insertion dans le site. Dans la partie concernée par le périmètre de protection de monuments historiques L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

	<p>- aux sites et paysages naturels ou urbains - à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13</p>	<p>- Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - En outre des obligations de réaliser des aires pour les deux-roues a été insérée.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 10% en Udf et jusqu'à 40% en UDb de celle du terrain (pleine terre). Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <p>- Il devra être planté des arbres de haute tige (arbre existant conservé ou à planter). Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.</p>

5. Les zones UE

■ Composition générale et vocation :

Cette zone se caractérise par un urbanisme de maisons individuelles, en bandes ou en blocs, détachées sur parcelles ou accolées, dans un cadre d'espaces verts protégés.

La zone UE (UEa et UEb) couvre les zones d'habitation de l'opération d'aménagement d'ensemble, désignée « ZAC de la Ferme de la Verville ». Elle comporte 2 sous-zonages :

- UEa Habitat réalisé en bande ou en blocs,
- UEb Habitat réalisé sous forme de maisons individuelles.

La zone UEa est insérée dans l'AFUL « La Colline de Verville ».

La zone UEb comprend les maisons individuelles de l'AFUL « La Colline de Verville » ainsi que l'ensemble des AFUL « les Bouvreuils », « les Cailles », « les Lys », « les Myosotis », « les Myrtilles », « les Pâquerettes » auquel s'ajoute le quartier « les Lauriers ».

Il existe des règlements propres à chaque AFUL.

Les zones UEa et UEb sont gérées par des AFUL (Association Foncière Urbaine Libre). Tout propriétaire d'un bien dans les zones UEa et UEb est obligatoirement membre d'une AFUL et soumis au règlement de celle-ci. Ces AFULS veillent au maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle. Avant toute construction ou travaux, il devra recevoir l'avis de l'AFUL sur son projet.

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16) , cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
<p>ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8</p>	<p>Compte tenu des objectifs de préservation des formes urbaines actuelles très homogènes de ces quartiers, les évolutions du bâti sont très encadrées.</p> <p>Ainsi, sur l'ensemble de la zone UE, il n'est prévu aucune création de surface de plancher en dehors des cas suivants : véranda, abri de jardin et combles aménagés en zone UEb, et combles aménagés et abri de jardin en zone UEa.</p> <p>Les constructions peuvent faire l'objet de reconstruction à l'identique ou d'aménagements dans les volumes existants et dans le respect de l'harmonie initiale des façades.</p>
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11</p>	<p>L'aspect des constructions doit rester identique à l'origine sauf certains travaux d'extension ou d'annexes qui sont très encadrés pour respecter une harmonie d'ensemble du quartier.</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13</p>	<p>Toutes les maisons disposent d'un garage pour une voiture. Chaque habitation doit disposer d'au moins deux places de stationnement.</p> <p>Pour les maisons avec sous-sol l'accès au garage permet le stationnement d'une voiture particulière.</p> <p>Pour les maisons sur terre-plein, il est prévu un emplacement de stationnement. Le stationnement est interdit sur les espaces verts collectifs et les trottoirs bituminés ou engazonnés.</p> <p>Les plantations pouvant occasionner des dégâts aux réseaux souterrains (peupliers, saules, etc.) sont interdites sur</p>

	<p>tous les terrains à usage privé ou collectif.</p> <p>Les jardins d'agrément peuvent recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbustes, arbres.</p> <p>Les espaces verts collectifs sont plantés d'arbres à haute tige, forestiers ou d'ornement.</p> <p>Les aménagements doivent préserver au moins 30% d'espaces verts sur la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU) doivent être préservés et toute construction y est interdite.</p>
--	--

6. Les zones UF

■ Composition générale et vocation :

Cette zone correspond aux sites à dominante activités économiques, en milieu urbain. Elle a vocation à accueillir des établissements d'activités tertiaires bureaux, commerces et artisanat.

Trois sous-secteurs UFa, UFb, UFc se distinguent par des emprises au sol distinctes (article 9).

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16), cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8</p>	<p>Il convient donc de conserver une typologie urbaine assez diversifiée qui permet des bâtis et formes urbaines adaptées à aux activités présentes ou a développer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies de 5 m minimum - des retraits par rapport aux limites séparatives - Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux - Les constructions nouvelles à usage principal devront respecter la zone non aedificandi de 50 m autour des constructions et installations existantes du centre hippique (rue Paul Cézanne), indiquée dans les OAP et sur le règlement graphique.
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11</p>	<p>Des hauteurs de bâti parmi les plus importantes de l'agglomération de Mennechy : UDa : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c) ou 4m (R+c), UDb : 6m (R+1+c) ou 4m (R+c), UDC : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c), UDd : 6m (R+1+c), UDe : 6m (R+1+c), Udf : 9m (R+3+c)</p> <p>L'emprise au sol du bâti varie entre 30 et 70% de la surface du terrain, selon les secteurs, avec des possibilités de majorations pour performances énergétiques. Cette emprise reprend les dispositions des 3 secteurs différenciés et leur composition économique, tout en intégrant des possibilités d'évolutions des entreprises</p> <p>L'aspect des constructions doit respecter une bonne insertion dans le site. Dans la partie concernée par le périmètre de protection de monuments historiques L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants - aux sites et paysages naturels ou urbains - à la conservation des perspectives monumentales. <p>L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.</p> <p>En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - En outre des obligations de réaliser des aires pour les deux-roues a été insérée. <p>Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 15%. Et 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.</p> <p>Il devra être planté des arbres de haute tige (arbre existant conservé ou à planter). Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.</p>

7. Les zones UG

■ Composition générale et vocation :

Cette zone se caractérise par des aménagements et des constructions d'intérêt général, principalement destinés aux activités de sport, de loisirs, d'éducation, de culture, de santé et à la réalisation d'un nouveau cimetière et à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage aménagée, sur le site de « La Plaine ».

Elle a vocation à accueillir des programmes d'équipements d'intérêt général destinés à favoriser le développement de ces activités.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions des articles L111.6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville, le long de la RD191.

Cette zone comporte un sous-secteur UGa pour lequel sont autorisées les constructions liées aux commerces.

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16) , cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
ORGANISATION DU BATI Art 6, 7, 8	<p>Il convient de maintenir une typologie qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté à l'alignement ou à au moins 2 m de l'alignement et en limites séparatives ou à au moins 2 m de celles-ci. - Une logique de densité et de souplesse d'implantation du bâti facilitant la réalisation des projets publics d'équipements et services d'intérêt général
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11	<ul style="list-style-type: none"> - Des hauteurs de bâti qui ne sont pas réglementées à l'exception du secteur UGa à 4 m (situés dans les zones de la vallée de l'Essonne) <p>L'emprise au sol du bâti n'est pas réglementée à l'exception du secteur UGa inclus dans la vallée de l'Essonne et soumis au PPRI.</p> <p>L'aspect des constructions doit respecter une bonne insertion dans le site. Dans la partie concernée par le périmètre de protection de monuments historiques L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants - aux sites et paysages naturels ou urbains - à la conservation des perspectives monumentales. <p>L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés. En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.</p>
ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - Ces aires stationnements devront intégrer des aires pour les deux-roues. - Ces espaces végétalisés permettent non seulement de préserver des espaces verts sur les parcelles mais également d'agir pour l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

8. Les zones UH

■ Composition générale et vocation :

La zone UHa correspond au site de l'ancienne papeterie de l'avenue Darblay.

Cette zone a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitats en maisons individuelles, maisons de ville et appartements, dans le respect des principes de la mixité sociale dans une typologie d'habitat, ainsi que des équipements, notamment de santé, et des activités économiques : tertiaire bureaux, commerces, services et artisanat.

La zone UHb correspond au site dit « La Remise du Rousset ». Il s'agit d'un secteur communal aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conçue dans l'esprit

d'un quartier durable.

Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Cette zone peut accueillir une mixité des fonctions (commerces, équipements) et une mixité sociale (ainsi toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux).

■ La réglementation proposée :

Outre les dispositions réglementaires précisées dans les pages précédentes (articles 1, 2, 3, 4, 5 et 14, 15 et 16) , cette zone se caractérise par des dispositions spécifiques suivantes :

Projet de PLU 2016	
<p>ORGANISATION DU BÂTI Art 6, 7, 8</p>	<p>Ces zones correspondent à des ensembles urbains très diversifiés dans la partie de l'agglomération du centre de Mennecy.</p> <p>Il convient donc de conserver une typologie urbaine assez diversifiée qui permet des bâti et formes urbaines diverses (habitat denses, maisons groupées ou accolées, maisons individuelles) et une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, activités...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bâti implanté en retrait des voies respectant des marges modérées <p>En UHa : l'alignement ou retrait d'un minimum de 2 mètres depuis l'alignement de la voie.</p> <p>En UHb : l'alignement de la voie ou retrait minimal de 6 m par rapport à ce dernier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - des possibilités d'implantation en limite séparative ou des retraits par rapport aux limites séparatives d'au moins 2 m ou 3 m permettant ainsi des aménagements denses insérées dans le tissu urbain central de la ville - Une logique de densité n'imposant pas de règles minimales entre deux constructions situées sur une même propriété, - Des continuités de clôtures minérales ou végétales. - Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux
<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Art 9, 10 – Art 11</p>	<p>Des hauteurs de bâti : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un gabarit R+3+C, en UHa et 13 mètres au faitage en UHb, avec un gabarit R+2+C.</p> <p>L'emprise au sol du bâti est non réglementée. cette emprise ouvre des possibilités d'aménagement pour des ensembles urbains maîtrisés par la ville.</p> <p>L'aspect des constructions doit respecter une bonne insertion dans le site. Dans la partie concernée par le périmètre de protection de monuments historiques L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants - aux sites et paysages naturels ou urbains - à la conservation des perspectives monumentales. <p>L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.</p>
<p>ESPACES EXTERIEURS Art 12 et 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en matière de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette en respectant les normes applicables à chaque destination de constructions. - En outre des obligations de réaliser des aires pour les deux-roues a été insérée. <p>Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % en UHa. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter). Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

9. Les zones A Urbaniser

Ces zones correspondent sont composées de 3 zones AU

AU1 : au site dit « Le Champoreux ».

Il s'agit d'un secteur non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de chacune des zones.

Elles ont vocation à accueillir à terme principalement de l'habitat. Elles pourront accueillir une mixité des fonctions (commerces, équipements) et une mixité sociale (ainsi toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux).

Toutefois, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une adaptation (modification) du PLU.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions des articles L. 111-6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville.

Sa réglementation est calquée sur celle des zones urbaines UD, avec laquelle elle est destinée à s'apparenter dans l'avenir après urbanisation. Toutefois, les dispositions détaillées et les OAP seront définies dans le cadre de la modification ultérieure du PLU

AU2 : Site dit « Entre Deux Voies ».

Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante résidentielle portant sur la globalité de la zone, assurant la bonne desserte par les réseaux et voies.

Toutefois, elle a vocation à pérenniser l'activité équestre existante et permettre les constructions d'habitations nécessaires à l'activité dans l'attente d'une urbanisation d'ensemble structurée du site à terme.

Sa réglementation est similaire à celle des zones urbaines UD, avec laquelle elle est destinée à s'apparenter dans l'avenir après urbanisation. Toutefois, les dispositions détaillées et les OAP seront définies dans le cadre de la modification ultérieure du PLU.

- Les constructions nouvelles à usage principal devront respecter la zone non aedificandi de 50 m autour des constructions et installations existantes du centre hippique (rue Paul Cézanne), indiquée dans les OAP et sur le règlement graphique.

AU3 : site dit « Montvrain – Secteur II ».

Il s'agit d'un secteur communal a aménager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à dominante activités économiques, notamment en matière de bureaux, commerces, artisanat et services. Elle pourra également accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Sa réglementation connaît peu d'évolutions et son aménagement correspond aux dispositions de la ZAC Montvrain II.

10. La zone A

■ Composition générale et vocation :

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau au sud du territoire communal.

Elle comporte :

- Un secteur A1 ayant vocation à être particulièrement protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.
- Un secteur A2 autorisant l'exploitation de carrières.

■ La réglementation proposée :

Dans la zone A, l'objectif est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés. Sont interdits tous les modes d'occupation des sols, qui peuvent porter atteinte à la vocation agricole. Afin de préserver ces espaces, des dispositions particulières ont été mises en place.

Ainsi, sont autorisés en zone A1 :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve d'être :

- nécessaires à l'activité agricole
- d'être situées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 m), sauf indications contraires liées à l'exploitation d'une installation classée pour l'environnement

Ainsi, sont autorisés en zone A2 :

- les ouvertures et exploitations de carrières, à condition qu'elles prennent des dispositions pour s'inscrire dans le site et l'environnement naturel.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol, considérées comme le prolongement de l'activité de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à l'activité de carrière ou au réaménagement d'anciennes carrières ;

De plus des dispositions spécifiques sont prévues :

- dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6
- du règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)
- dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne
- dans les secteurs survolés par les lignes HT de RTE

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 6) est préservée : par mesure de sécurité et de facilité d'entretien, la façade des constructions sera implantée à 12 mètres de l'alignement des voies.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) et sur une même propriété (article 8) reste inchangé soit 6 m et 12 m.

L'emprise au sol (article 9) et les hauteurs maximales des constructions (article 10) ne sont pas réglementées compte tenu des faibles possibilités de constructions qui restent réservées à l'agriculture et aux ouvrages techniques et carrières

En termes d'espaces libres et plantations, les espaces boisés existants seront conservés et les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Et tout projet situé dans les secteurs concernés par les zones humides potentielles devra affirmer ou infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

11. La zone N

■ Composition générale et vocation :

Les zones N correspondent aux espaces boisés et aménagés du Parc de Villeroy ainsi qu'aux grands espaces naturels de la vallée de l'Essonne, qui développe sur la commune un réseau hydrologique complexe, accompagné de bois et prairies marécageuses.

Le classement N permet de protéger ces zones en raison de leur intérêt paysager et écologique.

Une zone Ng correspond au secteur naturel du golf de Chevannes.

■ La réglementation proposée :

L'objectif de cette zone est de préserver les espaces naturels et forestiers du territoire.

Les occupations et utilisations du sol admises sont donc peu nombreuses (article 2) de par sa vocation et afin d'assurer sa protection. Dans la zone N, elles correspondent aux installations liées à l'exploitation forestière, aux ouvrages, aménagements d'intérêt collectif.

Seuls seront permis

- L'aménagement et l'extension très limitée (voir article N9) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- Les aménagements et installations ou constructions légères liées à l'activité du golf de Chevannes dans la zone Ng
- Les aménagements et installations légères si elles sont liées à la découverte des espaces naturels
- Les activités agricoles notamment tournées vers une production et des pratiques biologiques
- Les installations et ouvrages nécessaires et associés au fonctionnement de la voie ferrée

Les conditions générales d'accès et de voirie (article 3), la desserte de réseaux (article 4), ainsi que la superficie minimale des terrains constructibles (article 5) sont peu ou pas réglementées en raison des affectations possibles très limitées.

Toute nouvelle construction, limitée à celles autorisées sous conditions particulières, devra être implantée dans le respect de l'environnement paysager et à au moins 6 m à l'alignement (**article 6**).

De même, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), est réglementée de telle sorte que les constructions nouvelles, limitées à celles autorisées sous conditions particulières, s'implantent de façon cohérente dans les espaces naturelles et forestiers. Les façades des constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement de 6 m au minimum.

l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8) ne pourra être inférieur à 12m compte tenu des faibles enjeux de constructions sur ces zones.

Afin de préserver ces espaces sensibles, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

En zone N :

L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m² de SDP.

En zone Ng :

L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne pourra excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Des constructions n'excédant pas 20 m² sont autorisées.

Les hauteurs sont également limitées à 8 m maximum (faîtage) et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

En termes d'espaces libres et plantations, les espaces boisés existants seront conservés et les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

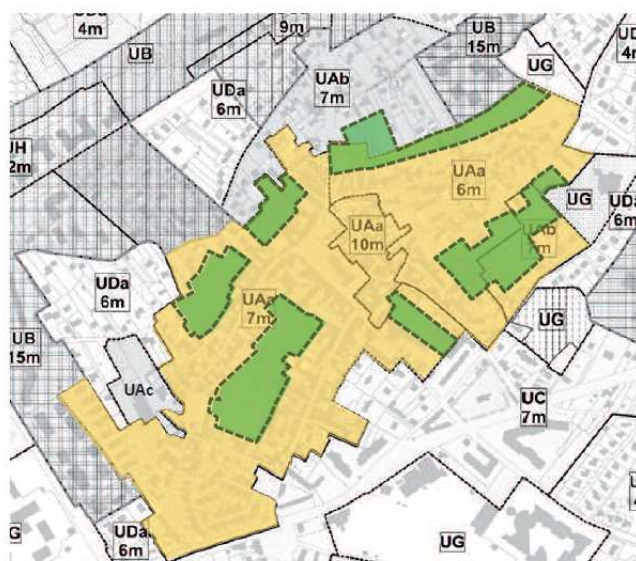
Et tout projet situé dans les secteurs concernés par les zones humides potentielles devra affirmer ou infirmer la présence de zone humide, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

V. AUTRES DISPOSITIONS LIMITANT OU ORIENTANT L'UTILISATION DE SOLS

V.1. La valorisation et la protection du centre ville

La préservation des coeurs d'îlots peu denses et "jardinés"

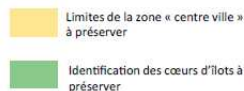


Le tissu urbain du centre-ville de Mennechy se caractérise par des fronts bâtis denses, homogènes et de qualité traditionnelle le long des rues mais aussi par des coeurs d'îlots jardinés qui forment des "poumons verts", généralement privés, dans le centre ancien.

Le PLU vise à préserver cette organisation en identifiant les espaces à préserver en espaces libres ou espaces verts dominants (périmètres verts ci-contre).

Dans ces périmètres, les constructions sont possibles mais limitées à 20% d'emprise au sol bâtie maximale (constructions, annexes et abris de jardins).

Les surfaces libres et paysagées devront représenter 60 à 70 % des terrains compris dans ces zones.



V.2. La préservation du patrimoine naturel et bâti et des éléments écologiques ou paysagers

Les outils et moyens

1. La réglementation des articles 11 du Règlement

▪ Une réglementation qui porte sur :

- les généralités sur l'insertion des projets dans leur environnement
- les toitures
- les façades
- les clôtures
- des éléments divers

2. Des recommandations urbaines, architecturales et paysagères

Elles figurent en annexes du règlement

Elles donnent des indications et recommandations sur l'insertion urbaine des constructions et sur les annexes, les ouvertures, l'utilisation de matériaux + contemporains, des dispositions sur la rénovation de bâti ancien.

3. le recensement des éléments à préserver au titre de l'article L151.19 du CU

L'article L151.19 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent :

« ...identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Ce recensement se traduit par l'élaboration de fiches « patrimoine » figurant en pièce n°5b du dossier de PLU et d'un plan des éléments à sauvegarder.

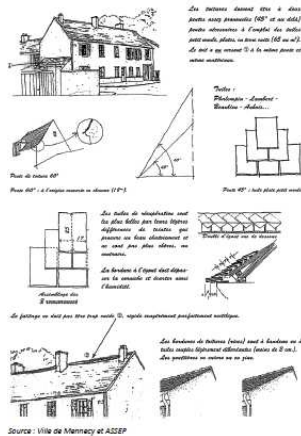
Ce recensement a été largement complété avec :

- les mares à préserver
- les éléments de végétation à préserver
- un livret d'observatoire photographique sur certains paysagers sensibles à surveiller.

De nouvelles prescriptions et recommandations en faveur du patrimoine

Le règlement de la zone du centre-ville est complété avec une annexe "Recommandations architecturales, paysagères et urbaines" comprenant des dispositions en faveur de la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti et des formes urbaines existantes.

Extraits des recommandations proposées sur le centre-ville



La préservation du patrimoine lié à l'Eau est renforcée en identifiant les éléments suivants en vue de leur sauvegarde : puits, aqueducs, réseaux d'eau historique souterrains, etc.



De par la richesse historique et les nombreux vestiges laissés par l'Histoire, le territoire présente une forte sensibilité de présence de vestiges archéologiques. Plusieurs sites sont clairement identifiés (voir partie 2 du présent rapport) et sont repérés sur les documents en annexe diverse (pièce n°8 du dossier de PLU)

En dehors de ces sites et conformément aux textes de la réglementation sur l'Archéologie préventive, la réglementation prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

V.3. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Il existe de plusieurs contraintes et facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal. En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Les différentes mesures d'intégration dans le nouveau PLU sont résumées dans le tableau suivant :

Types de contraintes	Prise en compte dans le PLU
RISQUES NATURELS	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mouvements de terrains liés à la présence d'argiles 	<p>Les zones concernées par ces aléas sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.</p> <p>Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées par le document d'information présent en annexe.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ PPRI de de l'Essonne 	<p>La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Essonne. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilité dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.</p> <p>Il est intégré comme nouvelle servitude dans le PLU conformément au Code de l'Urbanisme. Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI sont matérialisés sur les plans de zonage.</p>
<p>RISQUES TECHNOLOGIQUES OU INDUSTRIELS ET NUISANCES</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transports de matières dangereuses aux transports de matières dangereuses, par voie routière et ferroviaire et par canalisation 	<p>Ces risques impactent certaines zones résidentielles et donc d'accueil de populations permanentes à leurs abords. Toutefois, une information renforcée sera diffusée pour les projets divers situés à proximité de ces voies.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Servitudes diverses 	<p>Prise en compte des effets de ces servitudes et limitation de l'installation de populations dans les secteurs concernés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Installations classées et activités polluantes 	<p>Prise en compte de l'existence ou de la présomption de présence de pollutions industrielles de sites. A titre informatif, le rapport de présentation précise les établissements industriels ou autres, exerçant une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nuisances sonores le long des voies routières et ferrées identifiées dans le plan des annexes 	<p>Les zones soumises au Bruit des infrastructures terrestres sont identifiées en Annexes diverses du PLU. Dans ces zones, le règlement renvoie aux dispositions de la loi sur le Bruit et des arrêtés du 9 en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation ou d'enseignement.</p>

V.4. La prise en compte des enjeux du Développement Durable

Plusieurs textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi S.R.U précitée, et l'approbation du P.L.U en 2011, à l'instar des lois GRENELLE 1 et 2 de l'Environnement et de la loi A.L.U.R du 24 mars 2014. Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (cours d'eau, mares et milieux humides), à agir en faveur de la transition énergétique, etc. Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire, comme indiqué au P.A.D.D.

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le Plan local d'Urbanisme renforce les règles pour :

- **Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.)**
- **Agir contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace**
- **Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)**
- **Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.**
- **Prendre en compte les espaces sensibles et espaces à sensibilité humide**

Biodiversité et continuités écologiques

PRESCRIPTIONS

- Imposer des espaces végétalisés minimum sur les parcelles
- Liste de plantations recommandées pour la biodiversité
- Préserver des abords des cours d'eau
- Sensibiliser sur les potentiels et qualités des zones humides
- Clôtures adaptées pour les passages de faune aux abords des milieux naturels

RECOMMANDATIONS

- Principes d'aménagement des franges urbaines ou de lisières de forêts
- Recensement de certains arbres ou espaces remarquables (allée de séquoias, EVIP)

Energies

PRESCRIPTIONS

- Respect minimal de performances énergétiques pour les constructions neuves
- Possibilités d'imposer des performances énergétiques
- Réglementation et cadrage des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc.) et assurer leur intégration dans l'environnement urbain
- Dérogations aux articles de gabarits (hauteurs et emprises au sol) pour permettre des isolations par l'extérieur (cadre minimal fixé par la loi)

INCITATIONS

- Possibilités des déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions existantes, afin de permettre une isolation par l'extérieur

RECOMMANDATIONS

- Encourager l'utilisation de matériaux locaux ou issus de filières locales.
- Se référer aux recommandations d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables

Circulations et stationnements

PRESCRIPTIONS

- réglementation des accès en fonction du nombre de logements ou d'activités desservies

Nouveautés imposées par la loi

- Obligations de stationnements pour les deux-roues dans les constructions de plus de 3 logements
- Obligations de prévoir des places équipables en charges de véhicules hybrides ou électriques dans les parcs de stationnement de plus de 10 places

RECOMMANDATIONS

- favoriser les liaisons et déplacements doux.

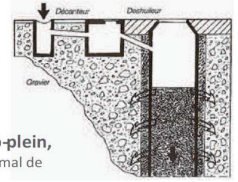
Gestion de l'Eau

PRESCRIPTIONS

- **Obligation de retenir et d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle**

Le dimensionnement des ouvrages de retenue et d'infiltration sera calculé sur la base de pluie et volumes donnés par le syndicat gestionnaire (règlement d'assainissement).

- **En cas de pluies plus intenses et de trop-plein,** un rejet sera possible avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha de terrain.



RECOMMANDATIONS

- Mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie.
- limiter les surfaces imperméabilisées par l'usage de matériaux percolants

Déchets

PRESCRIPTIONS

- Obligations de prévoir des lieux de stockage et de tri des déchets mutualisés dans les opérations de 5 logements et plus.
- Mise en place de syst. de points d'apports volontaires dans des opérations significatives de plus de 20 logements

Sur les zones humides, l'ensemble des zones susceptibles d'être concernées selon l'état initial de l'environnement, sont réglementées avec le § suivant :

« Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompe, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels »

Le secteur UDa de Fort l'Oiseau est conditionné par la réalisation d'études pédologiques complémentaires conformément à la réglementation des zones humides et la Loi sur l'Eau.

V.5. Les objectifs de réalisation de logements sociaux

Soumise à la loi SRU, la commune de Mennecy dispose actuellement (2016) de 1 298 logements comptabilisés au titre de la loi dans les logements aidés ou sociaux, soit un taux de 22,68%.

Dans les prochaines années, les programmes de logements en cours ou futurs devraient prévoir la réalisation de programmes diversifiés et d'au moins 240 logements sociaux entre 2017 et 2030.

	Nombre de LLS	% de LLS
1 ^{er} janvier 2016	1 298 logts	22,68%

2017 - 2030

172 logements sociaux construits d'ici fin 2018

- la Closerie de l'Aqueduc (Essonne Habitat) =111

- Av. Darblay (Logial) = 42

- Rue du Gal Leclerc (TAGERIM) =19

+ Environ 40 sur le secteur Gare = 40

+ autres opérations diverses et mise en œuvre des outils de majoration des possibilités de construction= 30

**+ environ 240
logements
sociaux**

V.6. Les espaces boisés classés

La protection des EBC est destinée à maintenir ou créer le caractère spontané d'un ensemble boisé, ce qui revient à ne pas entraver sa régénération naturelle, le boisement étant par ailleurs susceptible d'exploitation aucun aménagement qui ne soit pas lié au caractère forestier n'y est possible.

Elle ne connaît pas d'évolution dans le cadre de la révision du PLU, à l'exception du site de Fort L'Oiseau où la bande d'EBC existante au sud de la rivière a été remplacée par le renforcement de la protection de lisière.

Le secteur Fort Oiseau est urbanisé depuis le début des années 1970 avec l'aménagement du centre de loisirs de la Régie Renault.

Il est précisé que le sud de la rivière n'est pas boisé et que les quelques éléments de ripisylve présent sont préservés et protégés.

De plus la protection n'est pas adaptée à une bonne gestion et un entretien des berges de cours d'eau (ripisylve). En revanche, cet espace est inconstructible puisqu'intégré dans la lisière de protection des massifs boisés et est intégrée pour partie dans la zone N correspondant au site Natura 2000.

V.7. Les lisières des massifs de plus de 100 ha

La lisière des massifs de plus de 100 ha, présents sur le territoire, ont été protégées par des dispositions réglementaires spécifiques (toutes constructions nouvelles sont interdits dans une bande de 50 m dans les sites urbains non constitués) et matérialisée sur les documents graphiques.

Elles sont maintenues et recalées à 50 m sur le secteur de Fort L'Oiseau.

V.8. Les emplacements réservés

Le PLU ne connaît pas d'évolutions des emplacements réservés existants.

Il n'en existe qu'un seul dans le centre ville dont la vocation est de permettre la continuité du foncier public et des alignements de clôtures pour assurer les bonnes conditions de circulations sur le sentier Boucher.

