

Département de L'Essonne



# PLU Plan local d'Urbanisme

1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

## 3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.  
en date du 7 Juillet 2017

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT  
Maire de Mennecy  
Conseiller Régional



Dossier approuvé en conseil municipal du 7 Juillet 2017



**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

OAP N°1	
<b>Le secteur Gare</b>	<b>3</b>
OAP N°2	
<b>Fort l'Oiseau</b>	<b>4</b>
OAP n°3	
<b>Site de la Gendarmerie</b>	<b>5</b>
OAP N°4	
<b>Site du 20 rue de la Sablière</b>	<b>6</b>
OAP N°5	
<b>Avenue du Bois Chapet</b>	<b>8</b>
OAP N°6	
<b>Zone AU2 « Entre deux voies »</b>	<b>9</b>

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

# OAP n°1 : Le secteur Gare

## 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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

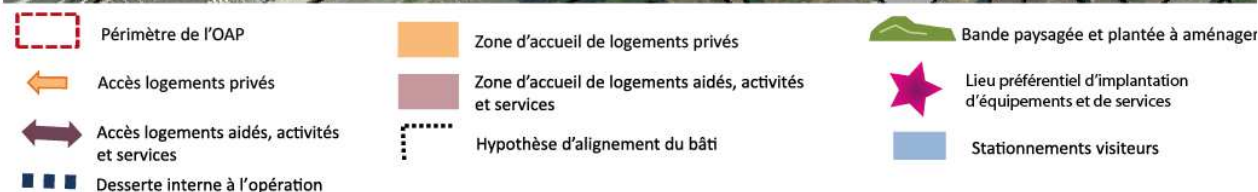
Le site bénéficie d'accès aisés aux transports publics (RER et Bus) et aux réseaux situés à proximité.

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





# OAP n°2 : Fort l'Oiseau

## Le schéma d'aménagement

### 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'Esnonne.

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.



	Périmètre de l'OAP		Habitat plus dense (habitat groupé/maisons de ville) au moins 45 places de stationnement privatives dont 7 places visiteurs		Espaces naturels ou verts, jardins en bordure d'espaces boisés ou de rivière
	Accès principal		Habitat moins dense- transition vers les espaces naturels Au moins 2 places couvertes par logements et 2 places extérieurs par logement		traversée en circulation douce à intégrer dans l'opération (aménagement ou servitude de passage le long de la voie à créer)

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.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

# OAP n°3 : Site de la Gendarmerie

## 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

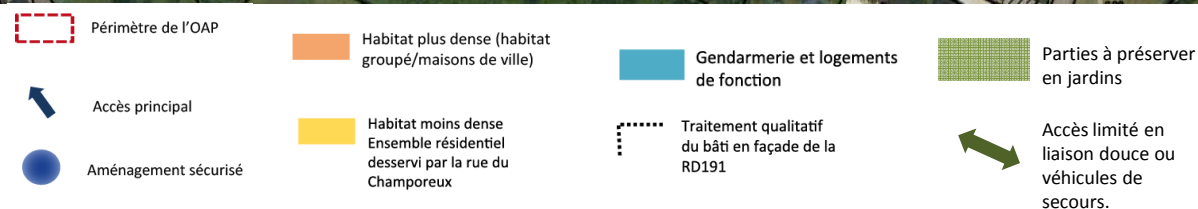
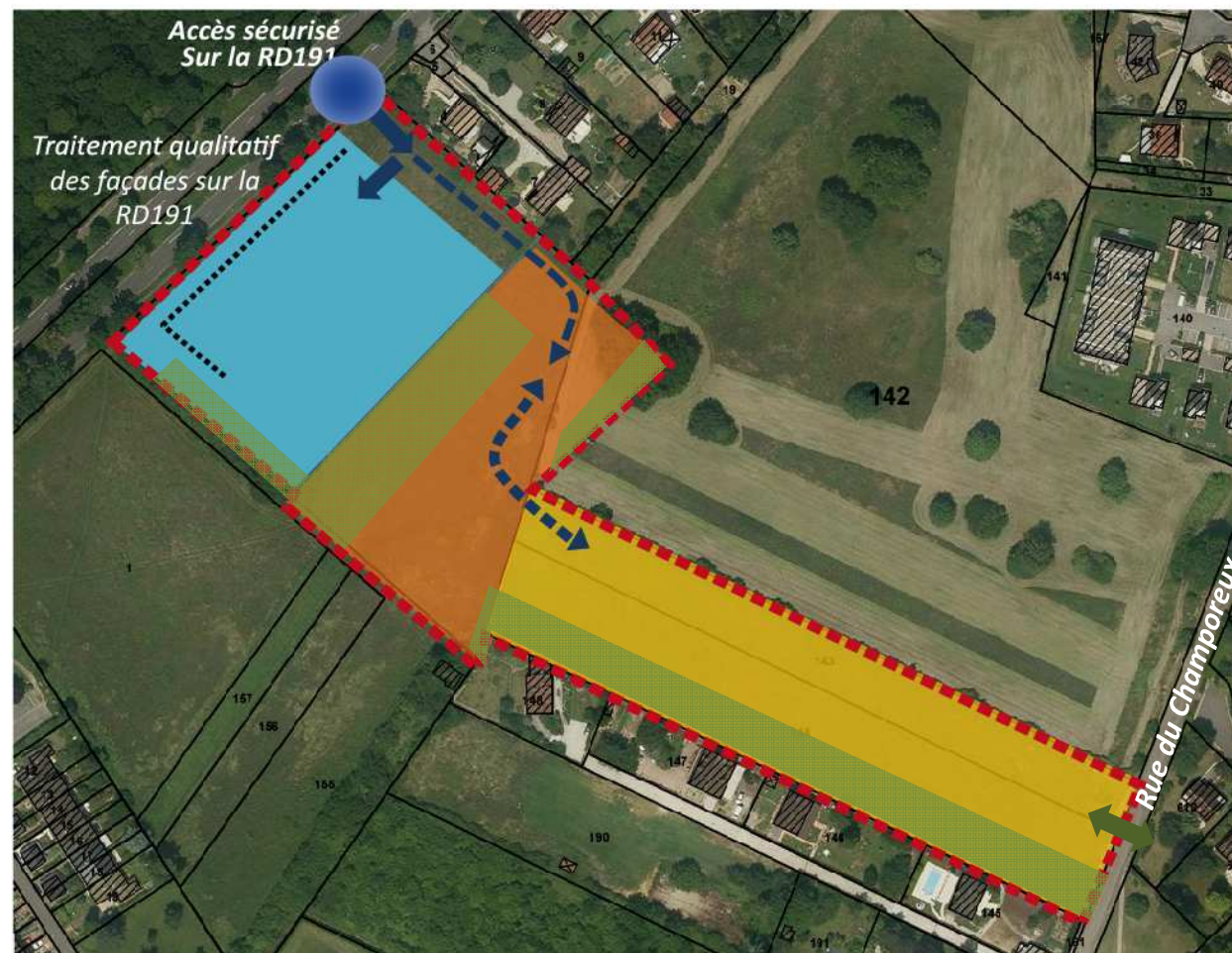
**Un accès depuis la RD 191** sera aménagé pour l'accès à la Gendarmerie et sa partie habitat et assurer à ses usagers un accès aisé. Cet accès sera sécurisé par un carrefour aménagé.

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.





## Orientations d'Aménagement et de Programmation

# OAP n°4 : Site du 20 rue de la Sablière

## 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 m<sup>2</sup> 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)


 Éléments 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

## **OAP n°4 : Site du 20 rue de la Sablière**

### Les principes

**Les accès automobiles se feront depuis :**

- celui existant sur la RD191 pour la bâtisse centrale à conserver
- 1 passage unique créé sur chacune des rues de l'Arcade et de la Sablière. Leur emplacement sur le plan est indicatif mais il devra tenir compte du dénivelé des voies à conserver et de la sécurité publique.

**Plusieurs accès non motorisés** sont possibles et localisés à titre indicatif sur le schéma précédent. Ils assurent :

- des passages vers les parties arrières des constructions à créer et îlots résidentialisés.
- Des percées en porche et/ou ruptures de façades pour donner des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot vert, dans l'esprit du centre ancien traditionnel de Mennecey.

**L'organisation des nouvelles constructions :**

Les nouvelles constructions seront organisées en front bâti homogène le long des voies adjacentes. Elles seront réalisées en respectant le dénivelé qui caractérise ces voies (rue de l'Arcade notamment).

Sur les façades des constructions nouvelles tournées vers le cœur d'îlot, des aménagements « extérieurs » (type balcons, terrasses, etc.) pourront être prévus dans les emprises identifiés sur le schéma.

Les constructions identifiées « à conserver » devront être préservées et intégrées en harmonie avec les nouvelles constructions.

De plus, les bâtiments devront faire l'objet de traitements d'isolation acoustique adaptée aux normes sonores en vigueur le long de la RD191.

**Une attention particulière** sera portée pour étudier la conservation des murs de pierres identifiés sur le schéma. Dans le cas contraire, ces éléments et matériaux pourront être réutilisés dans l'architecture des nouvelles constructions comme traces et vestiges de l'architecture traditionnelle caractéristique du centre ville de Mennecey.

**Les espaces libres et espaces verts :**

Le cœur de l'îlot autour de la bâtisse existante devra être préservé en espaces verts. On cherchera à préserver les plus beaux sujets végétaux existants.

Dans les fronts bâtis constitués, seront prévus des percées visuelles paysagées vers ce cœur d'îlot. Leur nombre, leur largeur et leur emplacement sont indicatifs sur le schéma.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

# OAP n°5 : Site avenue du Bois Chapet

## 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 arrières. 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

 Accès principal aux parkings souterrains (emplacements indicatifs)


 Accès piétons ou cyclables

 Emprises constructibles résidentielles en RDC, 1 étage et comble - 7 m à l'égout du toit

 Emprise dédiée à l'accueil de maisons en RDC, 1 étage et comble - 6 m à l'égout du toit

 Espaces de transition entre les deux secteurs résidentiels : paysagement et vis-à-vis à travailler

 Espaces verts, square et jardins

 Maintien d'une frange paysagère et plantée en limite avec les fonds de jardins limitrophes



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

# OAP n°6 : Zone AU2 « Entre deux voies »

## Le schéma d'aménagement

### Le programme

Le périmètre d'OAP permet :

- 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)
- Le maintien de l'activité du centre hippique existante ou son évolution à terme vers une urbanisation future comprenant environ 30 logements individuels.

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.

### Les principes

L'accès existant au centre hippique est conservé.

L'accès aux futures constructions autorisées sera prévu :

- depuis le chemin des Chèvres pour environ 7 logements
- Par l'opération limitrophe à l'Est (connexion) pour le reste des logements.

Aucune traversée automobile du site ne sera réalisée.



Périmètre de l'OAP (zone AU2)



Entrées principales de l'opération résidentielle



Espaces dédiés à l'accueil de logements



Parties à préserver en jardins