

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 du 3 novembre 2017 rectifiant le PLU approuvé le 7 juillet 2017, suite aux remarques émises lors du contrôle de légalité du 5 septembre 2017

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Maire de Mennecey
Vice-président de la Région



SIAM – Urbanisme // 6 bd du général Leclerc / 91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier approuvé en conseil municipal du 7 Juillet 2017
rectifié par délibération du 3 novembre 2017, pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 5 septembre 2017

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

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 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

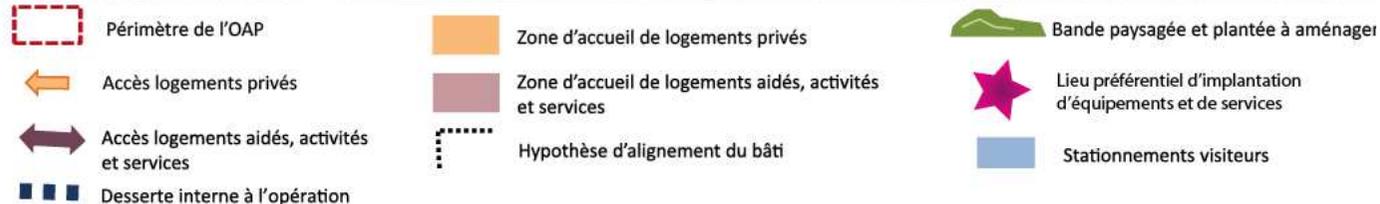
Le site bénéficie d'accès aisés aux transports publics (RER et Bus) et aux réseaux situés à proximité.

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



OAP n°2 : Fort l'Oiseau

L'aménagement du site sera réalisé dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP. L'aménagement du site sera conditionné par la réalisation d'études pédologiques préalables pour vérifier le caractère humide ou non du site. Si la présence de zone humide est avérée, toutes les mesures adaptées seront prises conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (selon processus « Eviter, réduire, compenser », dossier Loi sur l'Eau le cas échéant).

Enfin, en cas de risques de remontées de nappes, l'adaptation des constructions sera étudiée et conçue afin de prendre toutes les mesures nécessaires limitant la portée de ce risque.

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.

Le schéma d'aménagement



- Habitat plus dense (habitat groupé/maisons de ville)**
au moins 45 places de stationnement privatives dont 7 places visiteurs
- Habitat moins dense—transition vers les espaces naturels**
Au moins 2 places couvertes par logements et 2 places extérieurs /logement
Traversée en circulation douce à intégrer dans l'opération (aménagement ou servitude de passage à créer le long de la voie nouvelle)

- Espaces naturels ou verts,**
jardins en bordure d'espaces boisés ou de rivière
- Espaces boisés classés**
(bande de 30 m depuis le bord du cours d'eau)

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.

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

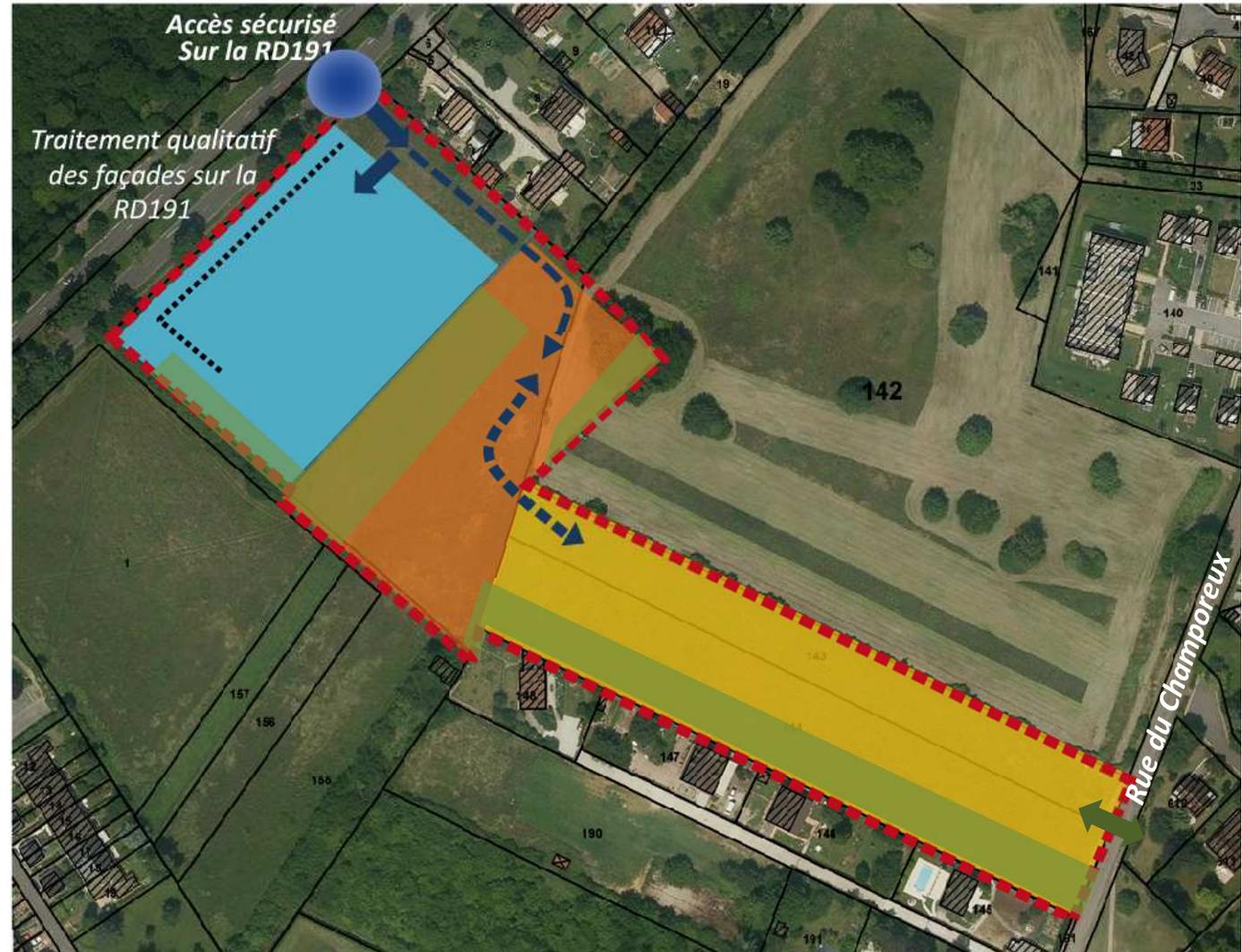
Un accès depuis la RD 191 sera aménagé pour l'accès à la Gendarmerie et sa partie habitation et assurer à ses usagers un accès aisé. Cet accès sera sécurisé par un carrefour aménagé.

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.



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 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)

 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 permettant 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.

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 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

Les projets seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France pour veiller à leur bonne insertion dans l'environnement.

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 |

