

Département de L'Essonne



# PLU

# Plan local d'Urbanisme

1 Place de la Mairie  
91540 MENNECY

## 3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



Dossier arrêté en Conseil municipal du 4 novembre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet du P.L.U. en date du 4 novembre 2016

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT  
Maire de Mennecey  
Conseiller Régional



OAP N°1

**Le secteur Gare****3**

OAP N°2

**Fort l'Oiseau****4**

OAP n°3

**La zone UG de la Gendarmerie****5**

OAP N°4

**Site du 20 rue de la Sablière****6**

OAP N°5

**Site du 8 rue de la Poste****7**

## OAP n°1 : Le secteur Gare

### Le programme

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

- **d'habitat diversifié** : environ 160 logements dont 25% de logements locatifs sociaux ;
- **d'activités de proximité, services, bureaux, santé ou équipements publics** : 800 m<sup>2</sup> environ à proximité de la place de la gare.

### Les principes

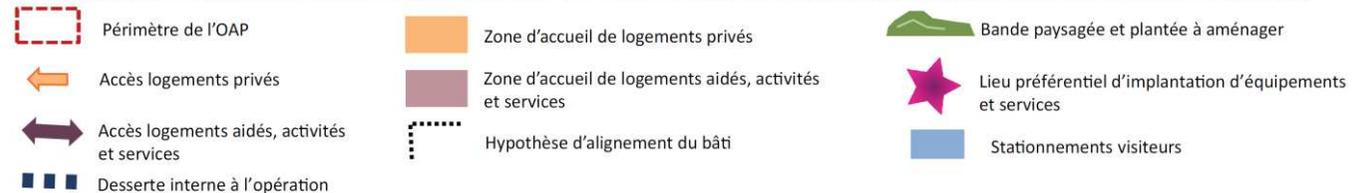
Les accès se feront par l'avenue Darblay et la place de la Gare.

Cette opération comprendra au minimum 188 places de stationnement en souterrain et 28 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+4 étages et 2 attiques, privilégiant l'orientation des pièces de vie ou de terrasses ouvertes vers le sud.

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

### Le schéma d'aménagement



## OAP n°2 : Fort l'Oiseau

### Le programme

Il s'agit d'encadrer une opération d'habitat diversifié sous forme de maisons groupées et d'habitat individuel, assurant la transition vers les espaces naturels. Environ 25 logements individuels avec des hauteurs de 4 m à l'égout du toit, soit RdC+combles.

### 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.

La valorisation de l'environnement boisé sera affirmée et valorisée par une protection d'une bande de 50 m inconstructible le long des espaces boisés.

### Le schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP



Accès principal

 Habitat plus dense (habitat groupé/maisons de ville)

 Habitat moins dense - transition vers les espaces naturels

 Espaces naturels ou verts, jardins en bordure d'espaces boisés ou de rivière

# OAP n°3 : La zone UG 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.

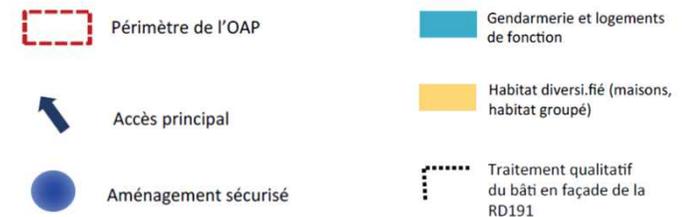
Dans la partie arrière, il est prévu la construction d'habitat sous des formes diversifiées (habitat groupé, maisons de ville, habitat moins dense) – Maximum 20 logements (hors logements de fonction), afin de permettre la faisabilité financière de cette opération.

## Les principes

**Un accès unique depuis la RD191** sera aménagé pour desservir le site. Il sera réalisé par un carrefour sécurisé.

**Une attention particulière** sera portée au traitement de la façade donnant sur la RD191 en terme d'architecture et de traitement urbain.

## Le schéma d'aménagement



# 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 parc.

De part et d'autre de cet espace central, des logements sous formes diversifiées (habitat groupé, maisons de ville, petit collectif Rdc+1 étage ou Rdc+1étage+Combles) pourront être réalisés dans le respect de la trame urbaine, avec environ une douzaine de logements.

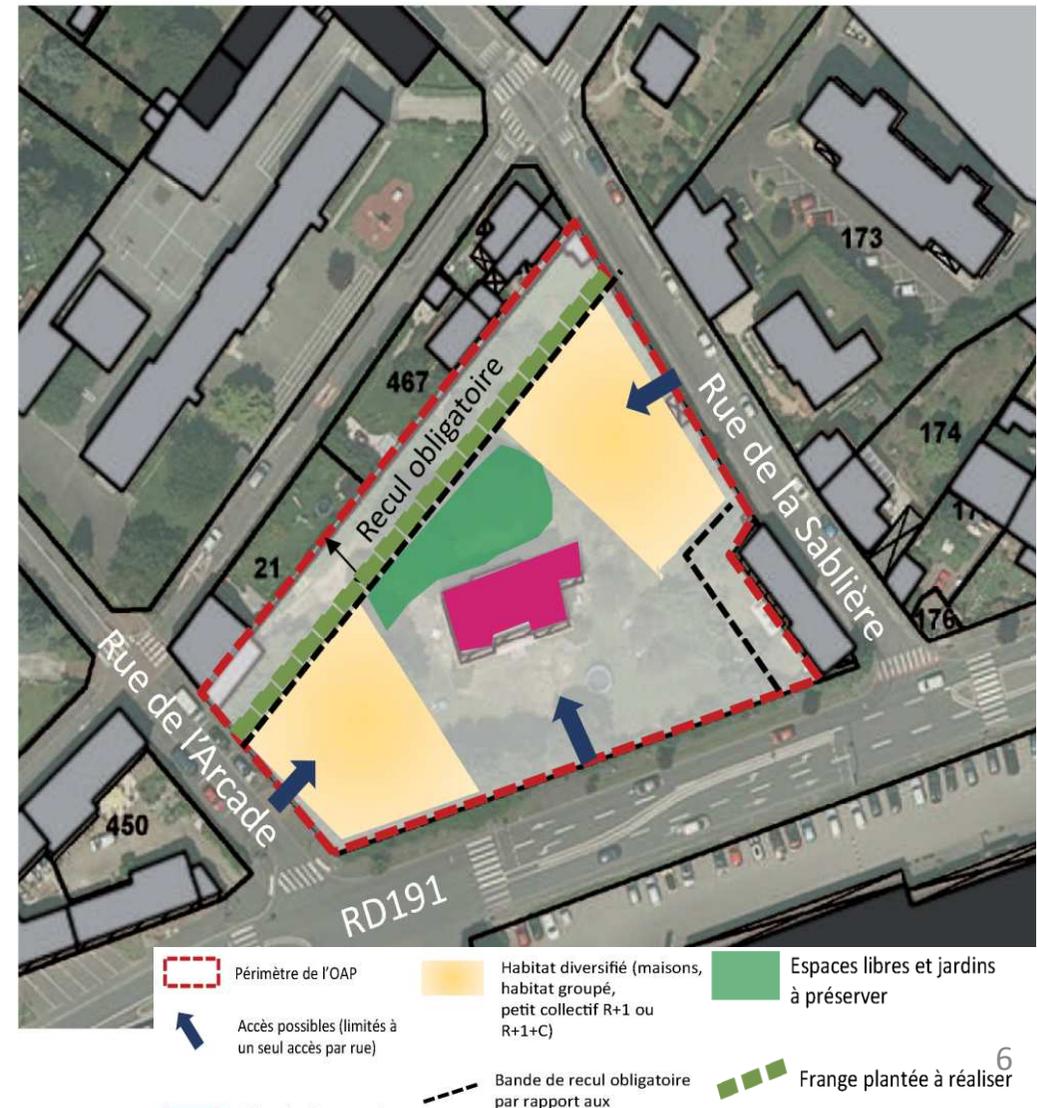
## Les principes

**Les accès possibles** se feront depuis les rues de l'Arcade, de la Sablière ou sur la RD191 (accès sécurisé existant). Afin de préserver l'espace central et son parc, aucune circulation automobile ne traversera le site.

**L'aménagement des nouvelles constructions**, de part et d'autre du site, devra s'accorder sur le dénivelé des voies (rue de l'Arcade et rue de la Sablière) pour s'intégrer dans les déclivités existantes.

**Les arbres et les murs de meulière** existants seront préservés.

## Le schéma d'aménagement



# OAP n°5 : Site du 8 rue de la Poste

## Le programme

L'ancien site de la C.C. du Val d'Essonne pourra être aménagé pour accueillir une opération mixte comportant :

- de l'habitat collectif avec un maximum de 60 logements
- un équipement public en rez-de-chaussée de construction

## Les principes

L'aménagement des nouvelles constructions sera conçu avec des hauteurs limitées à Rdc +2 étages + attiques, organisées dans un ensemble architectural cohérent et de qualité, accueillant en rez-de-chaussée un équipement public.

Les stationnements seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## Le schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP

 Habitat et équipement public

 Espaces verts ou espaces liés aux équipements publics envisagés