



En séance du 19 juin 2015, le Conseil Municipal a décidé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mennecy, pour :

- renforcer la protection du cadre de vie : préserver le centre-ville, valoriser les paysages urbains et naturels, encadrer les évolutions urbaines, là où elles sont possibles, avec des outils adaptés ;
- poursuivre la politique urbaine et intégrer les projets du secteur Gare, de délocalisation de la Gendarmerie, d'équipements publics ;
- intégrer les nouvelles obligations juridiques (lois GRENELLE et ALUR, schémas supra-communales qui s'imposent) ;
- clarifier et simplifier l'application du PLU.

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.

Le 4 mars 2016, le Conseil Municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présenté le 4 avril 2016 en réunion publique. Depuis, les élus travaillent sur sa traduction dans les pièces du dossier de PLU. Avant d'arriver à une phase décisive, le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU en conseil municipal, l'équipe municipale expose ici les principaux changements du PLU en reprenant et complétant les éléments présentés en réunion publique le 27 mai 2016.

A l'issue de l'arrêt du projet en conseil municipal, le PLU sera soumis aux avis des personnes publiques associées puis à enquête publique durant laquelle vous pourrez à nouveau vous exprimer. A la suite de toutes ces étapes, le conseil municipal se prononcera sur l'approbation définitive du dossier de PLU.

2015

19 juin 2015 Prescription en Conseil Municipal de la révision du PLU

DIAGNOSTIC en commissions

2016

ACTUALISATION DU P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

4 mars 2016 Débat en Conseil Municipal sur les orientations du P.A.D.D.

4 avril 2016 Réunion publique sur les orientations du P.A.D.D.

TRADUCTION DU P.A.D.D. dans le Plan local d'Urbanisme

ADAPTATION DES DIFFÉRENTES PIÈCES du Plan local d'Urbanisme

27 mai 2016 Réunion publique sur les évolutions du PLU

septembre 2016 Exposition

FINALISATION DU PROJET DE P.L.U.

3<sup>e</sup> trimestre 2016 Délibération du Conseil Municipal - tirant le bilan de la concertation - arrêtant le projet de PLU

2017

TRANSMISSION POUR AVIS (3 mois) aux personnes publiques associées (Préfecture, DDT, Conseils Régional et Départemental, Chambres consulaires, etc.)

1<sup>er</sup> trimestre 2017

Enquête publique (1 mois)

REMISE DES CONCLUSIONS du Commissaire Enquêteur (1 mois)

ADAPTATION DU P.L.U. selon les remarques et avis

Printemps 2017 Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU.

C  
O  
N  
C  
E  
R  
T  
A  
T  
I  
O  
N

En 2017 LE PLU REVISE EST APPLICABLE



Cette exposition se tiendra jusqu'à fin septembre en mairie Monique Sallet (service urbanisme). Les supports des réunions publiques sont consultables sur le site internet de la ville. Aussi, nous vous invitons à vous exprimer sur ces propositions en :

- inscrivant vos observations, remarques dans le registre mis à votre disposition
- les adressant en mairie à l'adresse postale.

Par ailleurs, les élus et le service urbanisme se tiennent à votre disposition pour toute question ou demande particulière.



# LES GRANDS AXES

Le Conseil Municipal, dans sa séance du 4 mars 2016, a débattu des orientations et objectifs du projet de la commune sur les prochaines années. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été proposé et présenté en réunion publique le 4 avril 2016 et est disponible en version intégrale sur le site internet de la ville.



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

- Maintenir les espaces agricoles, naturels et paysagers et leurs fonctionnalités,
- Mettre en valeur les paysages urbains et naturels,
- Assurer la protection urbaine, architecturale et paysagère du centre ville



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

- Maintenir un équilibre général du territoire en contenant l'étalement urbain,
- Réaliser une offre adaptée et diversifiée de l'habitat,
- Harmoniser les zones urbaines pour homogénéiser les secteurs à préserver et ceux à développer.



*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 à optimiser*

- Maintenir le dynamisme des activités et renforcer le pôle d'emplois de Mennecy,
- Poursuivre l'adéquation des services publics ou collectifs avec les besoins de la population et améliorer l'accès aux services publics,
- S'inscrire dans les projets de développement des réseaux et transports intercommunaux.



*Soutien d'une gestion environnementale et économe des ressources*

- Favoriser le développement de la biodiversité et veiller au respect des continuités écologiques,
- Agir contre les changements climatiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre
- Préserver les ressources et limiter les rejets,
- Limiter les impacts des risques et nuisances et informer sur leur portée












## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES














### Le zonage

Ce document présente le projet de zonage du PLU, selon l'état d'avancement du travail réglementaire à ce stade. Il s'agit d'une version intermédiaire de concertation.

#### LEGENDE

-  Limites de zones
-  Implacements réservés
-  Espaces Boisés Cassés (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)
-  Marge de recullement
-  Secteurs bénéficiant d'une majoration de constructibilité
-  Zone de protection de l'aqueduc de la Vaine

#### Les zones urbaines





-  **UAa** *Coeur de ville*
-  **UAb** *Continués de la zone UA*
-  **UAc** *Site à vocation économique dans le coeur de ville*
-  **UB** *Zones mixtes à dominante résidentielle aménagées avec des espaces verts*
-  **UC** *Tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques*
-  **UCa** *Logement social, activités économiques et médico-sociales*
-  **UCb** *Zone à vocation résidentielle et d'équipement public*
-  **UDa** *Habitat individuel, isolés ou groupés*
-  **UDb** *Maisons individuelles, généralement isolées sur de grandes parcelles*
-  **UDc** *Programmes diversifiés d'équipements et d'habitat groupés en maisons de ville ou en appartements, selon la forme urbaine du village traditionnel*
-  **UDd** *Maisons individuelles*
-  **UDe** *Maisons individuelles sur petites parcelles*
-  **UDf** *Centre technique Municipal et quelques constructions (activités...) d'habitants comportant au moins 20% de logements sociaux*

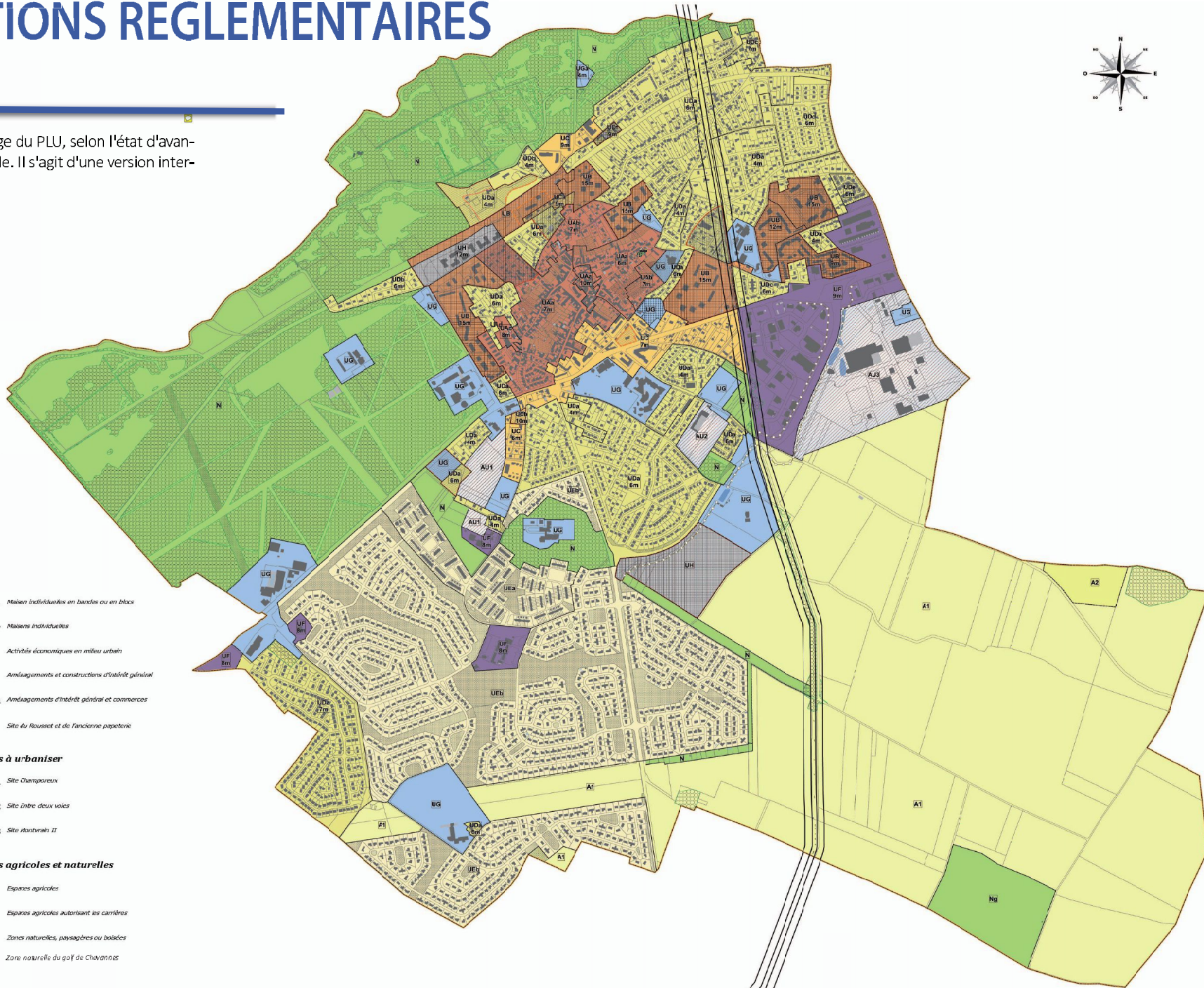
-  **UEa** *Maisons individuelles en bandes ou en blocs*
-  **UEb** *Maisons individuelles*
-  **UF** *Activités économiques en milieu urbain*
-  **UG** *Aménagements et constructions d'intérêt général*
-  **UGa** *Aménagements d'intérêt général et commerces*
-  **UH** *Site Au Roussel et de l'ancienne papeterie*

#### Les zones à urbaniser

-  **AU1** *Site Champoreux*
-  **AU2** *Site Entre deux voies*
-  **AU3** *Site Hortevrain II*

#### Les zones agricoles et naturelles

-  **A1** *Espaces agricoles*
-  **A2** *Espaces agricoles autorisant les carrières*
-  **N** *Zones naturelles, paysagères ou boisées*
-  **Ny** *Zone naturelle du golf de Chavannes*

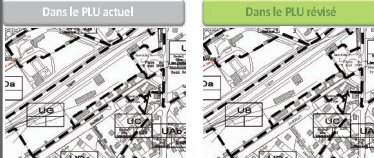
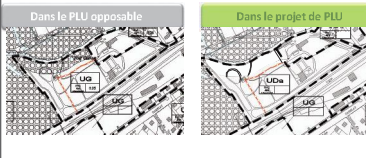
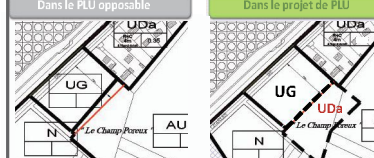
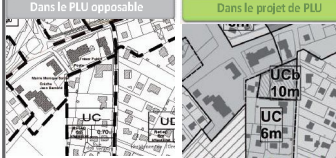





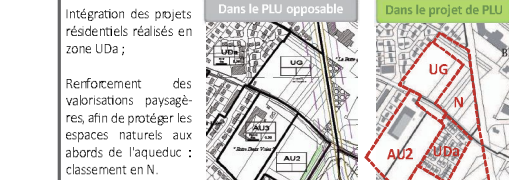
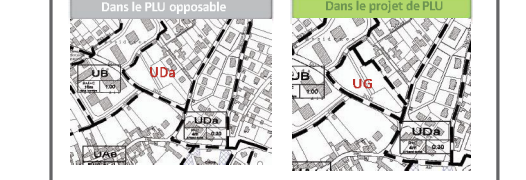
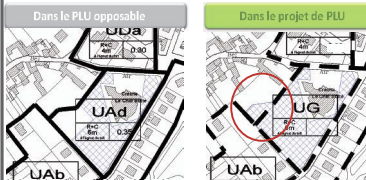
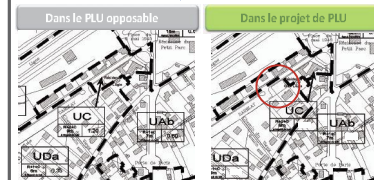
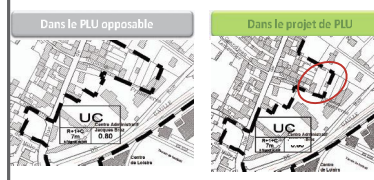
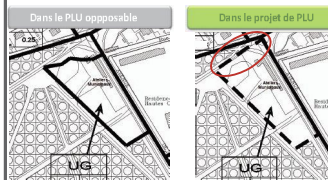


Sont présentées ci-dessous les principales évolutions des zonages intégrées dans la révision du PLU, sous forme de "zooms" indiquant les zonages existants (PLU actuel) et l'évolution proposée dans le PLU révisé. D'autres évolutions d'appellation de zones ont pu être apportées ; s'agissant d'évolutions de forme, elles ne sont pas présentées ici.

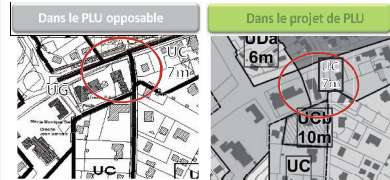


### Adaptations sur les secteurs faisant l'objet d'O.A.P.

<p><b>Sur le secteur Gare</b></p> <p>Dans le PLU actuel   Dans le PLU révisé</p>  <p>Evolution du secteur de la Gare en zone mixte UB pour permettre le projet prévu décrit dans les OAP (panneau 8)</p>	<p><b>Sur le secteur Fort L'Oiseau</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Evolution du secteur en zone résidentielle UDa pour permettre le projet prévu décrit dans les OAP (panneau 9)</p>	<p><b>Délocalisation de la Gendarmerie</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>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 (cf. panneau 9)</p>	<p><b>Secteur du 8 rue de la Poste</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Création d'un secteur UCa sur l'ancien site de la CC Val d'Essonne pour permettre un projet mixte logements-équipements sur le site (cf. panneau 10)</p>
--	--	--	---

### Adaptations diverses

<p><b>Les Myrtilles</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Reconnaissance et possibilité d'aménager les logements existants en déclassant de la zone UG (équipements) et en les intégrant en UDa.</p>	<p><b>Cimetière, Aqueduc et rue P. Cézanne</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>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.</p>	<p><b>Avenue du Bois Chapet</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Constitution de réserves foncières pour la ville, en vue d'aménagement d'espaces publics et d'équipements, avenue du Bois Chapet</p>	
<p><b>La crèche du Chat Botté</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>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)</p>	<p><b>Avenue Darblay</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Correction ponctuelle de la limite de la zone UC pour s'adapter aux limites de propriété actuelles</p>	<p><b>Rue des Ecoles</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Mise en cohérence de la limite de zone UC avec les limites parcellaires.</p>	<p><b>Av. de Villeroij</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Mise en cohérence de la limite de zone UG (ateliers municipaux) avec les limites parcellaires.</p>

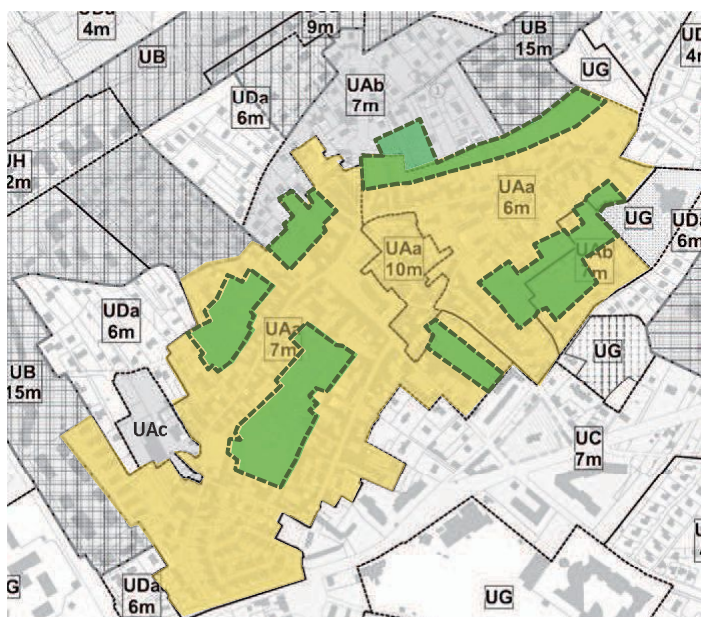
### Simplifications et amélioration de la cohérence des zonages

<p><b>La Trésorerie</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Classement de la parcelle du Trésor Public en UC (ex UG) pour permettre des évolutions et réutilisations en cas de départ de l'équipement</p>	<p><b>Zones UB avenue de Villeroij</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>Simplification des zonages sur les résidences collectives longeant l'avenue de Villeroij. Intégration de l'actuelle gendarmerie dans cette zone UB, pour permettre son évolution à terme.</p>	<p><b>Avenue de la Jeannotte</b></p> <p>Dans le PLU opposable   Dans le projet de PLU</p>  <p>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.</p>
--	---	--





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



Le tissu urbain du centre-ville de Mennecy 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.

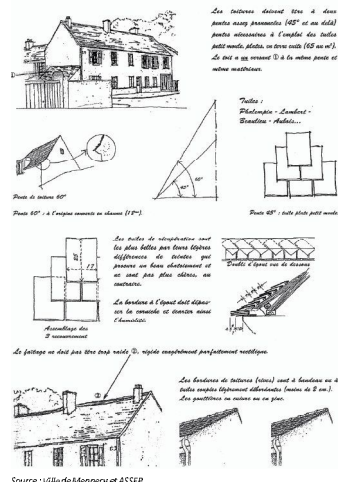
- Limites de la zone « centre ville » à préserver
- Identification des coeurs d'îlots à préserver

## 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.

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.

### Extraits des recommandations proposées sur le centre-ville



Source : Ville de Mennecy et ASSEP



Source : Association Eau et Fontaines de Mennecy





## Les effets de la Loi ALUR

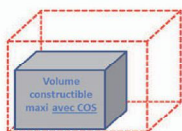
La loi ALUR a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et les règlements de lotissements. Ces deux dispositions étaient utilisées sur une grande partie du territoire.

Sans modification du règlement du PLU actuel, pour adapter la constructibilité des terrains, cette situation peut conduire à une ultra densification, qui n'est pas souhaitée par la municipalité.

### Illustration de l'effet de suppression du COS

Avant la LOI ALUR

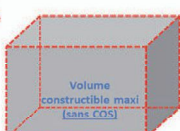
Une maîtrise de la densification :



Gabarit /enveloppe bâte possible  
(empêcher les excédents de hauteur)

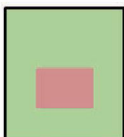
Aujourd'hui, avec la LOI ALUR

Des possibilités de constructions élargies

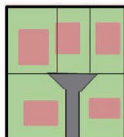


### Illustration de l'effet de suppression de la taille minimale de parcelle constructible

1 terrain constructible = 2 500 m<sup>2</sup>  
COS = 0,10



- 1 construction de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 1 grand lot
- Maintien d'espaces plantés sur plus de 2200 m<sup>2</sup>

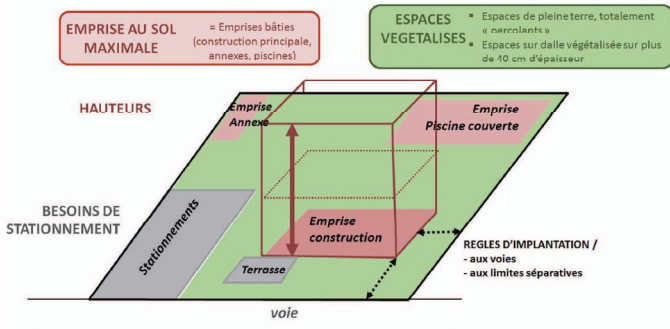


- 5 constructions de surface 150 m<sup>2</sup> sur 5 lots de 400 à 450 m<sup>2</sup>
- Espaces plantés réduits à moins de 1500 m<sup>2</sup>

## Les principes

Désormais, la constructibilité d'un terrain est cadrée par l'ensemble des dispositions illustrées sur le schéma ci-dessous, et en particulier par les règles d'emprise au sol maximale du bâti, de hauteurs, d'emplacements nécessaires aux stationnements et d'espaces végétalisés à préserver sur les terrains.

Désormais, la constructibilité d'un terrain est déterminée par :



## Synthèse des évolutions par zones

ZONE	ARTICLES SUPPRIMES			ARTICLES à modifier		PROPOSITIONS	
	Rappels de la réglementation	COS	Emprise au sol maxi	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 UG)	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 UA)	Moins dense que UAa et UAb	0,45	50 %	25 %	Idem UAa		
UAe (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 dense 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 %	





Le Plan local d'Urbanisme intègre des règles plus adaptées au développement durable et à l'environnement, en cohérence avec les lois GRENELLE de l'Environnement et ALUR. Ils s'articulent autour des objectifs suivants :

- préserver les paysages et valoriser les fonctions écologiques du territoire
- optimiser et limiter les surfaces imperméabilisées et assurer une meilleure gestion de l'Eau
- agir face aux changements climatiques et pour la transition énergétique
- améliorer les conditions de déplacements durables

#### 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

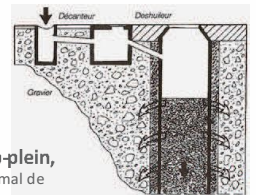
#### RECOMMANDATIONS

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

#### 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

#### PRESCRIPTIONS

- Respect minimal de performances énergétiques pour les constructions neuves
- Possibilités d'imposer des performances énergétiques
- Règlementation 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

#### PRESCRIPTIONS

- règlementation 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.

#### 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

#### RECOMMANDATIONS

- prévoir l'enfouissement des bennes de stockage de déchets dans les opérations significatives (plus de 20 à 30 logements).





Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) définissent les conditions de préservation, d'aménagement et de programmation sur des secteurs à enjeux ou des secteurs de projets.  
Elles complètent les dispositions réglementaires propres à chaque secteur concerné.

Cinq secteurs sont concernés :

- 1** le **SECTEUR GARE**
- 2** le **SECTEUR DE FORT L'OISEAU**
- 3** la **ZONE UG DE LA GENDARMERIE**
- 4** le **SECTEUR 20 RUE DE LA SABLIERE**
- 5** le **SECTEUR 8 RUE DE LA POSTE**



### 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



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'accueil de logements privés
- Bande paysagée et plantée à aménager
- Accès logements privés
- Zone d'accueil de logements aidés, activités et services
- Lieu préférentiel d'implantation d'équipements et services
- Accès logements aidés, activités et services
- Hypothèse d'alignement du bâti
- Stationnements visiteurs
- Desserte interne à l'opération





## 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.

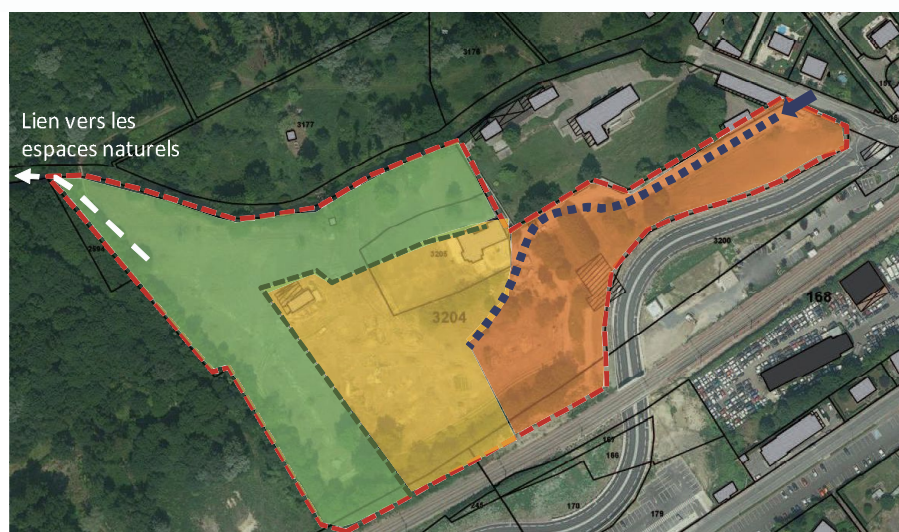
## Les principes






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



## 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.

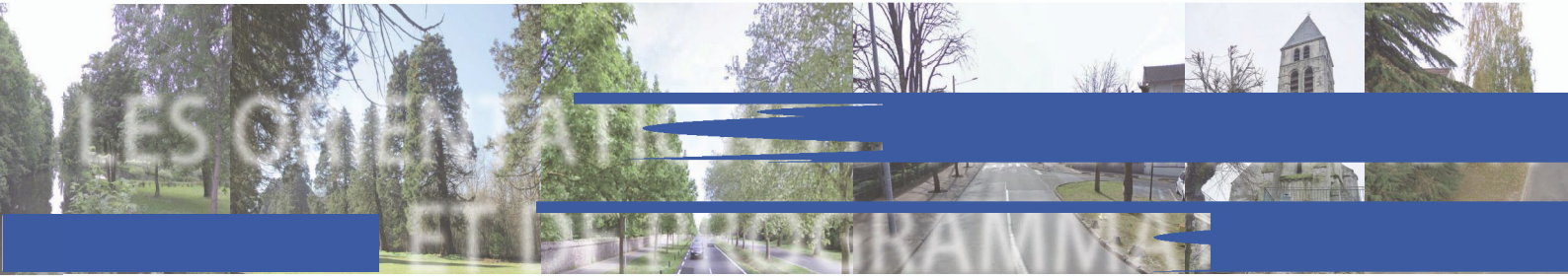
Une attention particulière sera portée au traitement de la façade donnant sur la RD191 en terme d'architecture et de traitement urbain.

## Le schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Aménagement sécurisé
-  Gendarmerie et logements de fonction
-  Habitat diversifié (maisons, habitat groupé)
-  Traitement qualitatif du bâti en façade de la RD191





## 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 meulrières** existants seront préservés.

## Le schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès possibles (limités à un seul accès par rue)
-  Bâtisse à préserver ou à aménager dans l'existant
-  Habitat diversifié (maisons, habitat groupé, petit collectif R+1 ou R+1+C)
-  Bande de recul obligatoire par rapport aux constructions voisines existantes
-  Espaces libres et jardins à préserver
-  Frange plantée à réaliser



## 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