

Département de l'Essonne

Commune de Mennecey



# PLU

*Modification n°2 du PLU*

**1**

## Notice de présentation



**SIAM** AMÉNAGEMENT  
URBANISME **URBA**

**MODIFICATION n°2**

Document notifié aux Personnes Publiques Associées





## Sommaire

---

1. Éléments de cadrage.....	3
2. Les objets de la modification .....	11
3. Incidences de la modification .....	25



# 1. Éléments de cadrage

## 1.1 Contexte communal

Située à l'Est du Département de l'Essonne, à environ 35 km au Sud de Paris, la commune de Mennecey appartient à la seconde couronne de l'agglomération parisienne et fait partie de la ceinture verte de l'Île de France.

Avec une superficie de 1 110 hectares et une densité de population relativement importante de 1 199 hab./km<sup>2</sup>, le territoire communal s'inscrit dans un contexte périurbain où la pression urbaine est forte, puisque située à proximité des grands pôles urbains du Département, Evry et Corbeil-Essonnes et les zones d'emplois structurantes liées à l'A6 au Nord.

La commune se trouve dans le périmètre d'influence d'un important champ économique en matière d'emploi et de services administratifs : le pôle d'Evry- Corbeil-Essonnes, localisé sur son côté nord-est, et l'agglomération Grand Paris Sud.

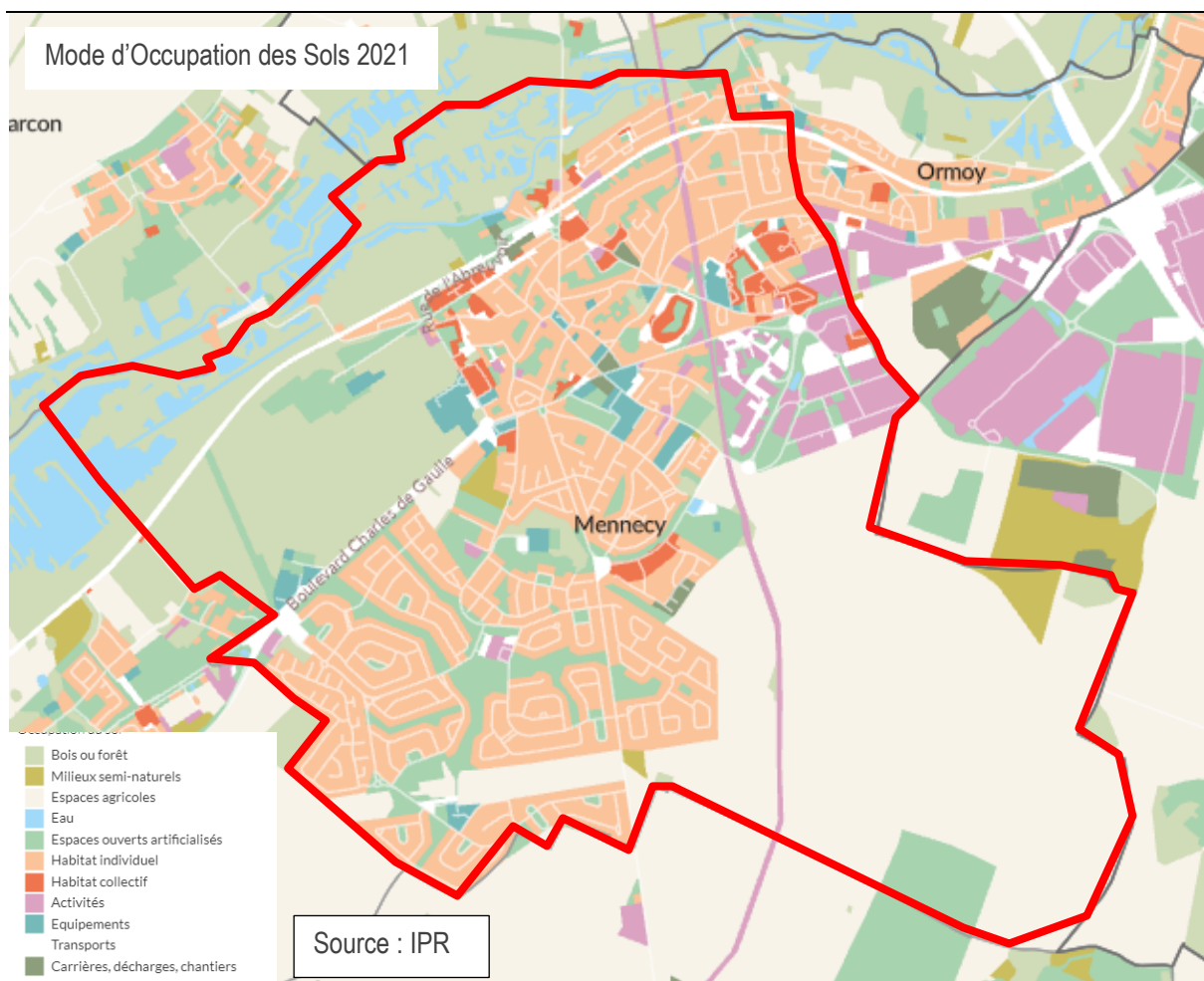


Les caractéristiques naturelles de la zone de Mennecey, communes à celles de la Vallée de l'Essonne, mais aussi son rôle de pôle urbain au nord de la vallée, expliquent que le périmètre de la commune ait été englobé dans celui du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes (SCOT) du Val d'Essonne.

La commune fait également partie du CESO (Centre Essonne Seine Orge) et a adhéré à l'Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne-Seine-Orge (AUDES) dans le cadre de la Communauté de Communes.



## 1.2 Le territoire communal



Le territoire de Mennecey présente un découpage franc entre ses différentes entités, qui sont structurées d'Est en Ouest :

- A l'Est, en lien avec la plaine de Chevannes, l'espace agricole composé de grandes parcelles dédiées principalement à la culture de céréales.
- Au centre, l'espace urbain selon un axe nord-est sud-ouest avec le centre ancien au nord de la RD191 et des constructions plus récentes qui se sont développées à l'est au sud de la commune.
- Au Nord, la vallée de l'Essonne. Le territoire présente un aspect naturel fortement patrimonial avec un boisement de qualité et un fond de vallée humide marqué par l'activité humaine de longue date que avec l'exploitation des marais et de l'Eau.

D'autre part, les zones urbanisées se distinguent par :

- Le centre historique s'est d'abord développé sur la ligne de crête entre l'emplacement des RD 191 et 153 et présente un profil typique de centre ville des communes de la CCVE où le bâti ancien cotoie du bâti plus récent mais toujours organisé sur le parcellaire ancien ou issue de divisions.
- Plus on s'éloigne du centre plus le tissu urbain devient lâche sous formes d'ensembles pavillonnaires et collectifs sur des grands ensembles verdoyants.



La partie Sud de l'urbanisation est composée d'opérations résidentielles qui présentent une grande homogénéité et unité architecturale et paysagère à préserver.

- Les zones d'activités qui ont pris place sur les espaces agricole au nord-est de la commune avec les zones de Montvrain1 et 2.

### 1.3 Tendances démographiques

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	3 867	7 644	10 702	11 048	12 779	13 295	13 659	15 669
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	348,7	689,3	965,0	996,2	1 152,3	1 198,8	1 231,7	1 412,9

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

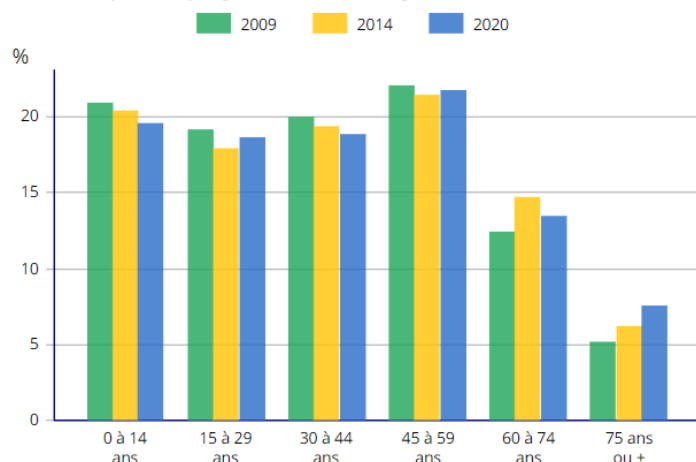
Selon le dernier recensement (2020), Mennecey compte 15 669 habitants. Elle accueille environ 1/4 de la population communautaire du Val d'Essonne, ce qui en fait la commune la plus peuplée du territoire.

La population de Mennecey a triplé en cinquante ans : 3 867 habitants ont été recensés en 1968 et 15 669 en 2020.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	10,3	4,9	0,4	1,6	0,4	0,5	2,3
due au solde naturel en %	1,4	1,2	0,8	0,7	0,8	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	8,9	3,7	-0,4	0,9	-0,4	-0,1	1,8

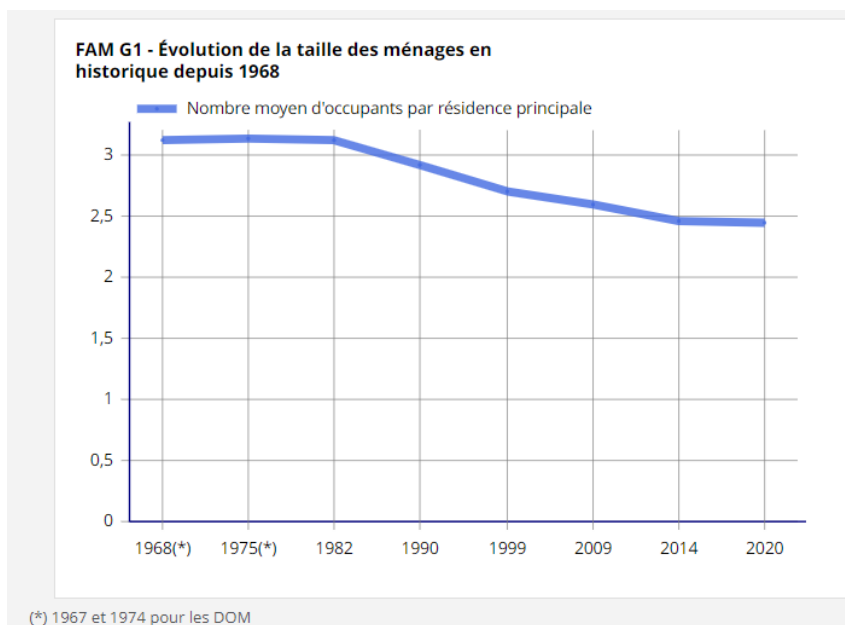
#### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans avec 22% de la population.





Depuis 1982, on observe une diminution régulière de la taille des ménages (nombre moyen d'habitants par ménage), passant de 3,1 personnes à 2,5 aujourd'hui. Il s'agit cependant du taux également observé à l'échelle de la CCVE ou de l'Essonne.

Cette évolution s'explique principalement par le phénomène de desserrement des ménages, en lien avec les évolutions de la société française (décohabitation et mise en couple plus tardive, séparation, divorce, etc.).

## 1.4 Caractéristiques du parc de logements

En 2020, Mennecey comptait 6 748 logements.

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>1 454</b>	<b>2 783</b>	<b>3 646</b>	<b>4 020</b>	<b>5 022</b>	<b>5 363</b>	<b>5 947</b>	<b>6 748</b>
Résidences principales	1 224	2 392	3 407	3 763	4 685	5 061	5 478	6 325
Résidences secondaires et logements occasionnels	122	122	126	97	84	63	62	86
Logements vacants	108	269	113	160	253	239	406	338

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Le parc de logements se caractérise par une croissance continue depuis les années 1960. Toutefois cette croissance est très variable dans le temps.

Quatre périodes voient une nette accélération de la production de logements sur la commune : 1968-1975, 1975-1982, 1990-1999 et 2014-2020, avec 111 à 190 nouveaux logements par an.

Les périodes, 1982-1990, 1999-2009 et 2009-2014 sont marquées par un rythme moins soutenu de 28 à 47 nouveaux logements par an.



En 2020, le parc de logements était très majoritairement composé de résidences principales (94%). On comptait 1,3% de résidences secondaires et 5% de logements vacants. Il s'agit d'une répartition similaire à celle observable à l'échelle de la CCVE ou de l'Essonne.

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 363</b>	<b>100,0</b>	<b>5 947</b>	<b>100,0</b>	<b>6 748</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	5 061	94,4	5 478	92,1	6 325	93,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	63	1,2	62	1,0	86	1,3
Logements vacants	239	4,5	406	6,8	338	5,0
<i>Maisons</i>	<i>3 652</i>	<i>68,1</i>	<i>3 749</i>	<i>63,0</i>	<i>4 127</i>	<i>61,2</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 679</i>	<i>31,3</i>	<i>2 147</i>	<i>36,1</i>	<i>2 584</i>	<i>38,3</i>

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

La majorité du parc de Mennecey est constitué de maisons individuelles (61%). Les logements collectifs ne représentent que 38% du parc total contre 52% au niveau départemental. Cependant, Mennecey compte plus de logements collectifs que la CCVE.

Mennecey est un secteur d'accession à la propriété : les deux tiers des logements sont occupés par leurs propriétaires. L'Essonne comptabilise légèrement plus de locataires (39% contre 33% à Mennecey). Cependant il faut noter que la part des locataires est plus importante à Mennecey que sur le territoire de la CCVE avec seulement 24% de locataires.

#### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		2014		2020		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>5 061</b>	<b>100,0</b>	<b>5 478</b>	<b>100,0</b>	<b>6 325</b>	<b>100,0</b>	<b>15 465</b>	<b>13,5</b>
Propriétaire	3 418	67,5	3 679	67,2	4 106	64,9	10 448	16,7
Locataire	1 566	30,9	1 715	31,3	2 125	33,6	4 808	7,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>942</i>	<i>18,6</i>	<i>921</i>	<i>16,8</i>	<i>1 161</i>	<i>18,4</i>	<i>2 930</i>	<i>10,3</i>
Logé gratuitement	78	1,5	84	1,5	94	1,5	209	11,4

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

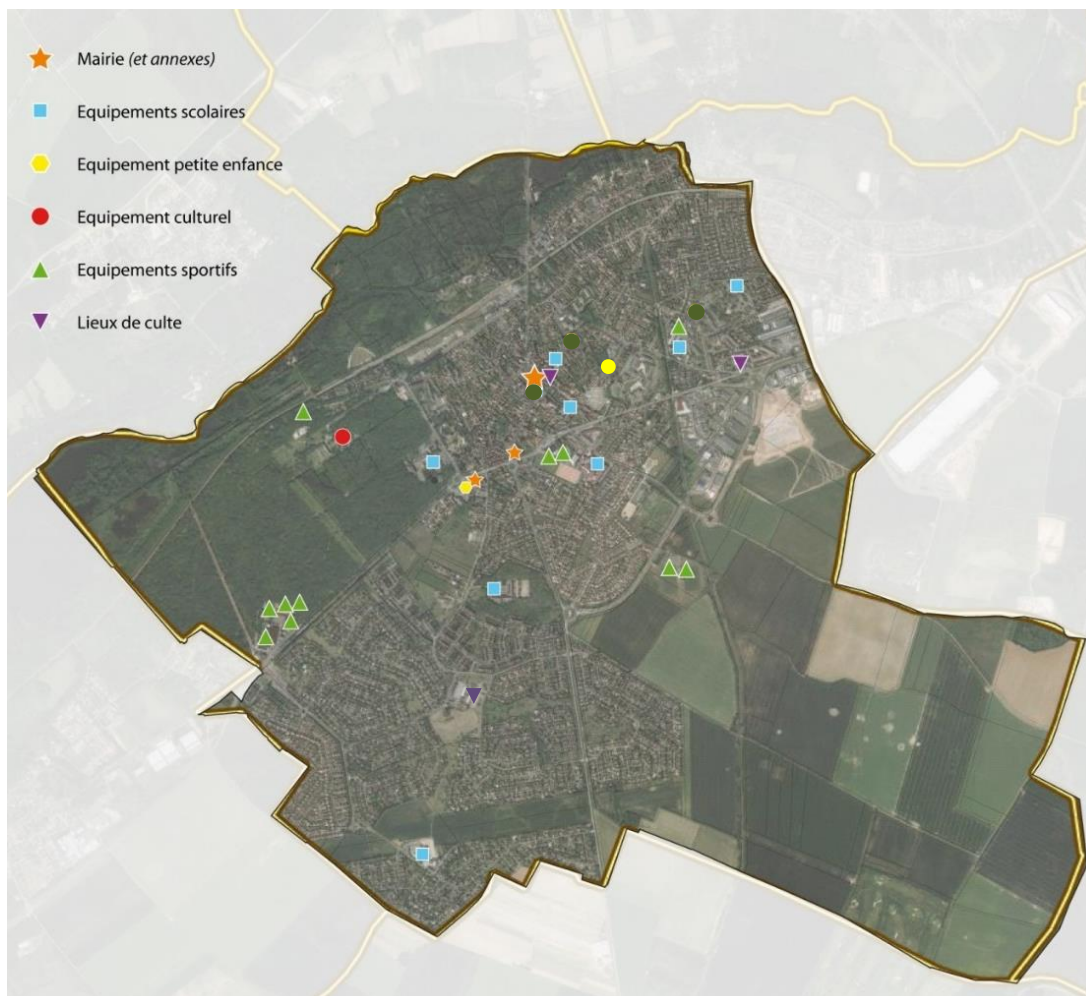




## 1.5 Les équipements et services publics

---

La commune de Mennecey dispose d'un nombre important d'équipements, diversifiés et généralement d'un très bon niveau de services.



Outre les équipements administratifs nécessaires à une ville de plus de 14 000 habitants (Mairie - Poste - Recette-Perception), la ville compte 9 groupes scolaires (dont 5 élémentaires et 4 maternelles, un collège destiné à recevoir à la fois les élèves de Mennecey et ceux des communes environnantes à l'échelle du canton. Figurent en outre, parmi les équipements significatifs : un lycée, un centre aéré, une halte-garderie, deux crèches, deux cimetières communaux.

La commune compte de nombreux équipements sportifs et culturels (conservatoire municipal de musique et d'art dramatique, une bibliothèque, un théâtre, une salle socio-éducative et différentes associations culturelles).

## 1.6 Les circulations et dessertes

---

L'autoroute A6 constitue le grand axe Nord-Sud, par embranchement au Coudray-Montceaux (échangeur distant de 3 Km de la commune).



La route départementale 191 (Avenue Charles de Gaulle) constitue le principal axe intercommunal Est-Ouest (13 000 véhicules / jour) reliant Étampes au Sud Ouest, via Ballancourt et La Ferté-Alais et Corbeil-Essonnes au Nord-Est, par un tronçon commun RN 7 - RD 191.

Un réseau de routes départementales relie la ville au pôle d'Évry - Corbeil-Essonnes, côté Nord (RD153 - RD26 et RD137).

La ville dispose d'une bonne desserte ferroviaire avec Paris et sa banlieue Sud (réseau SNCF Sud-Est - RER D) et d'un réseau routier qui la relie commodément à l'autoroute A6.

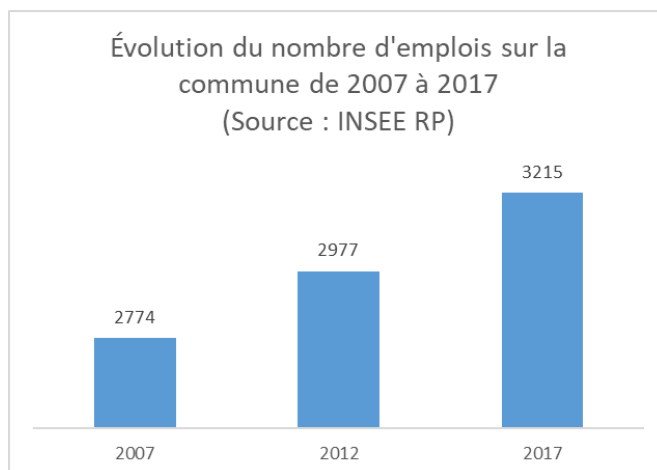
Toutefois, l'insuffisance de franchissement de l'Essonne dans le secteur du Val d'Essonne, génère une circulation de transit intercommunal qui tend à engorger le réseau viaire ancien et de faible débit du centre ancien.

La ligne SNCF, réseau sud-Est, ligne D située Paris-Gare de Lyon à 60 minutes de trajet, avec une fréquence d'un train tous les quarts d'heure aux heures de pointe. Outre le réseau ferré SNCF, la commune bénéficie parallèlement du réseau de bus, six lignes régulières desservent le territoire.

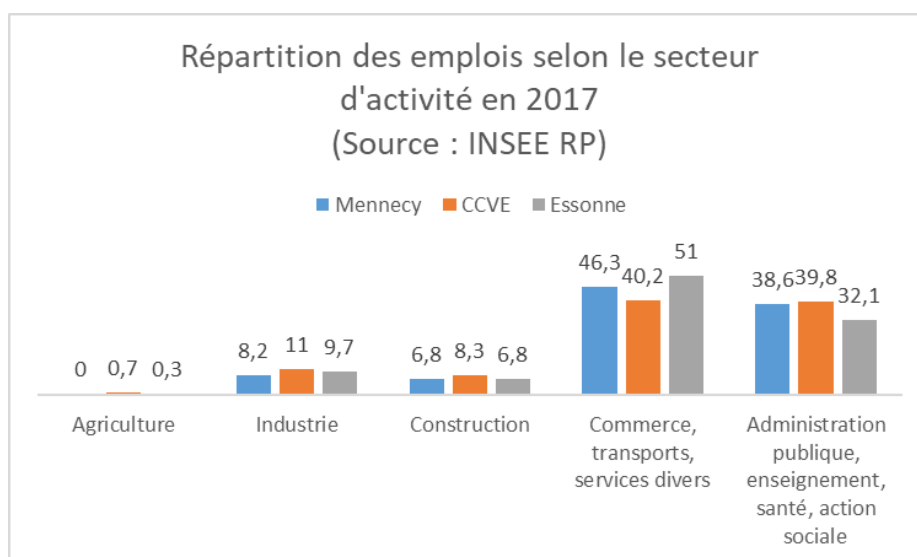
## 1.7 Les activités économiques

---

En 2017, le nombre d'emplois sur la commune était de 3 215. Ce nombre est en augmentation régulière depuis 2007. Les emplois sur la commune représentent 26% des emplois de la CCVE (12 585 emplois).



Les emplois se concentrent majoritairement (46%) dans le secteur des commerces, transports, services, à l'instar des territoires de la CCVE et de l'Essonne. Il est suivi du secteur public (administration, enseignement, santé...), avec 38% des emplois.





## 2. Les objets de la modification

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MENNECHY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2017 et rectifié par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2017 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 5 septembre 2017. Une modification simplifiée de ce dernier a été approuvée le 12 mars 2021 et une modification le 17 décembre 2021.

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune de Mennechy a engagé une procédure de modification de son PLU, pour adapter :

**→ le règlement graphique :**

- Création d'une zone UG afin de créer une réserve foncière d'équipement public -avenue du Bois Chapet
- Adaptation de la zone UD f afin de diversifier le parc de logements
- Ajustement de zonages rue des Ecoles et rue des Jardins afin de respecter le tissu urbain existant
- En zone UB 12 m et UB 15 m application du secteur bénéficiant de la majoration de constructibilité pour favoriser la diversification du parc de logements

**→ le règlement écrit**

- Adaptation d'éléments règlementaires relatifs aux articles 2-3-11-12 et 15

**→ les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

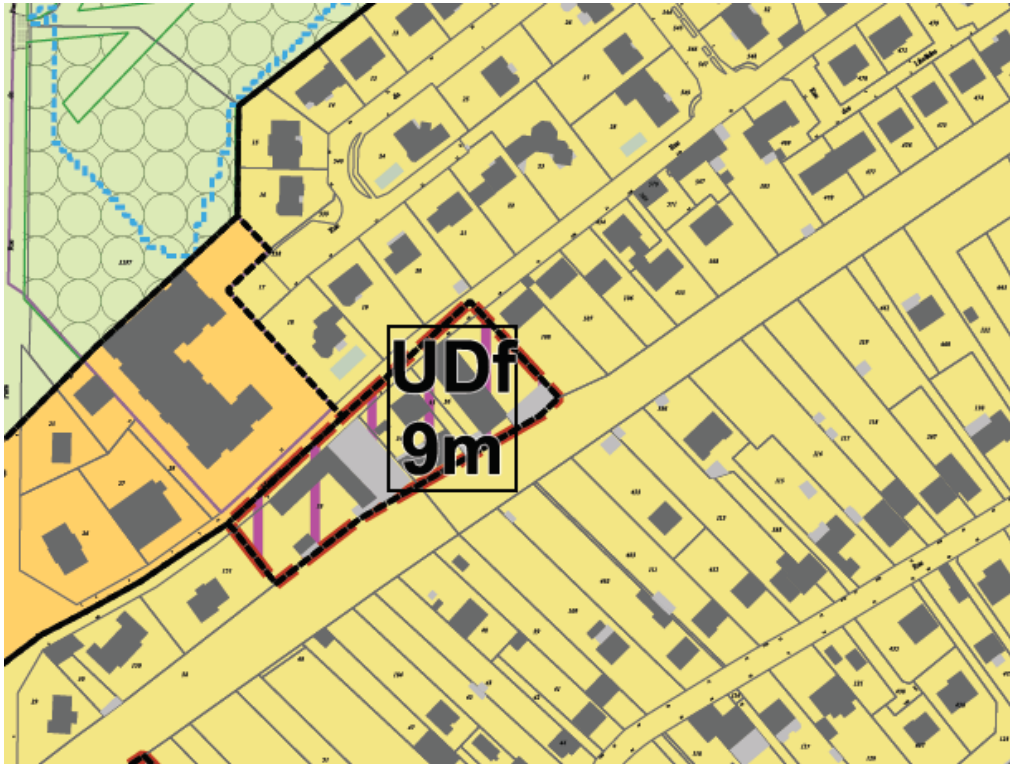
- Création d'une OAP n°8 avenue de la Jeannotte
- Création d'une OAP n°9 rue du Clos Renault



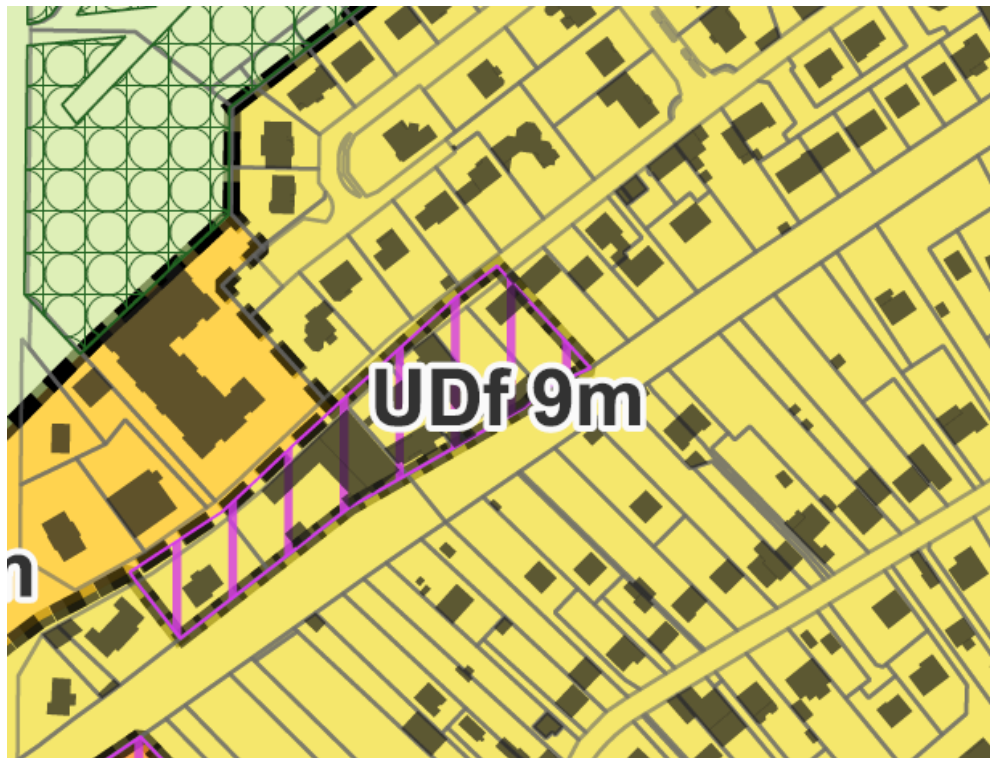


## 2.1 PLAN DE ZONAGES : Agrandissement de la zone UD f

Extrait du plan de zonage opposable



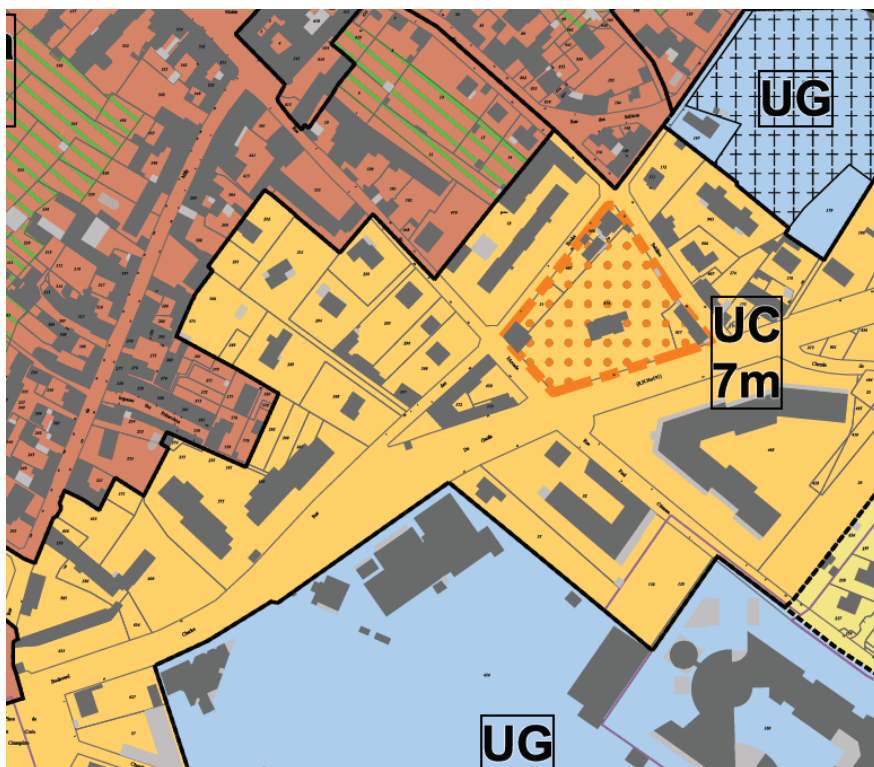
Projet de modification



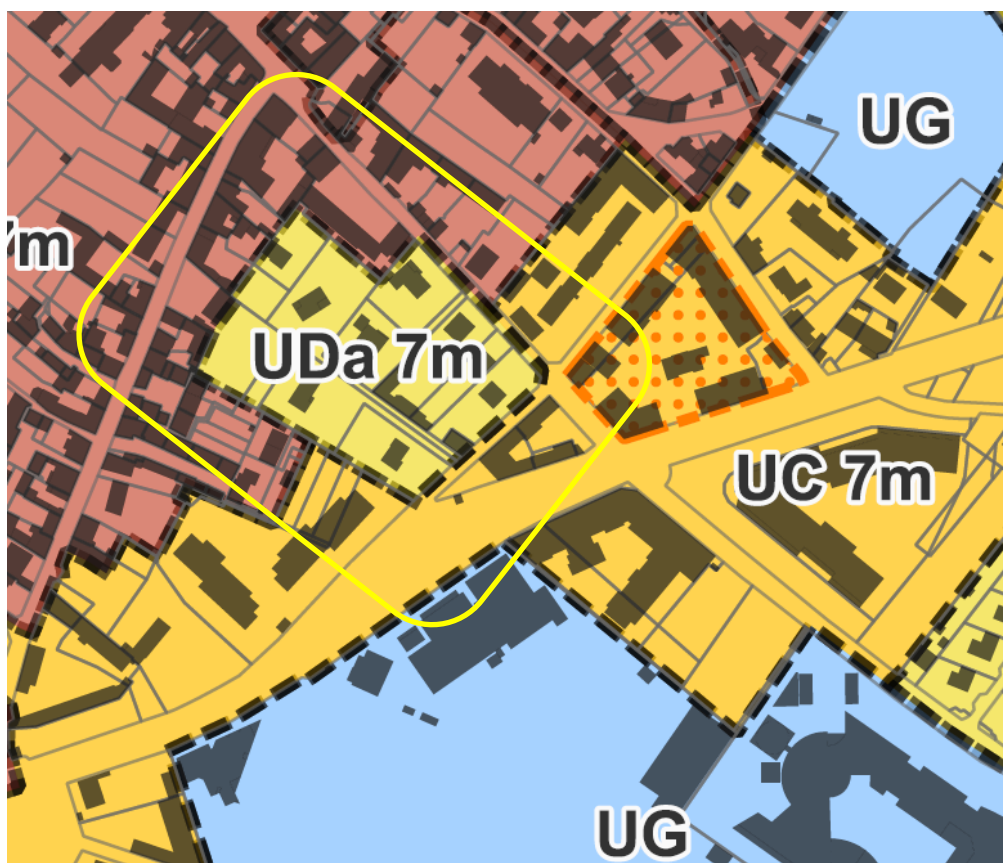


## 2.2 PLAN DE ZONAGES : Changements de zonages rue des Ecoles afin de respecter le tissu urbain existant

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification

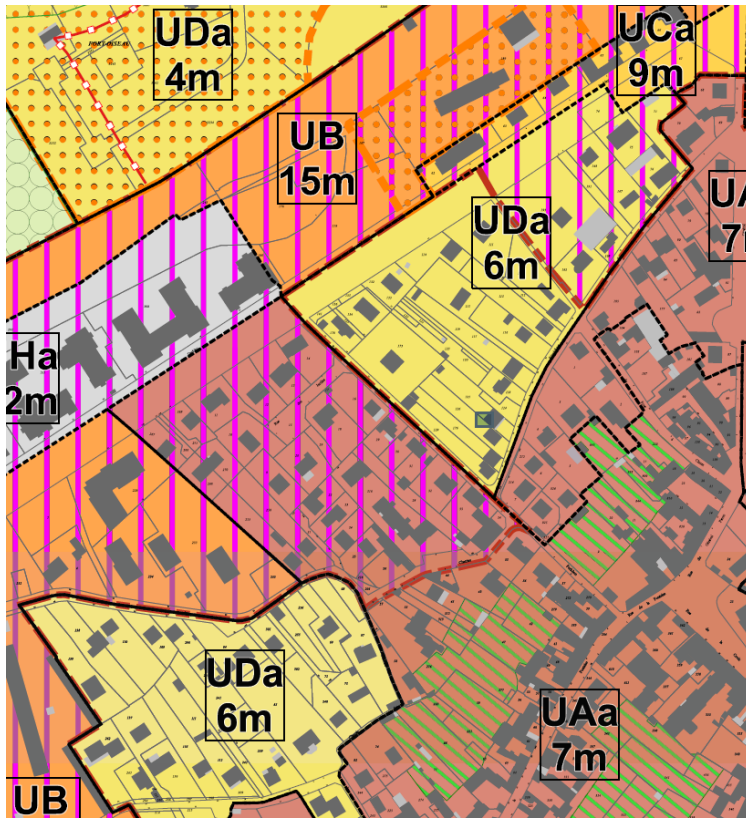




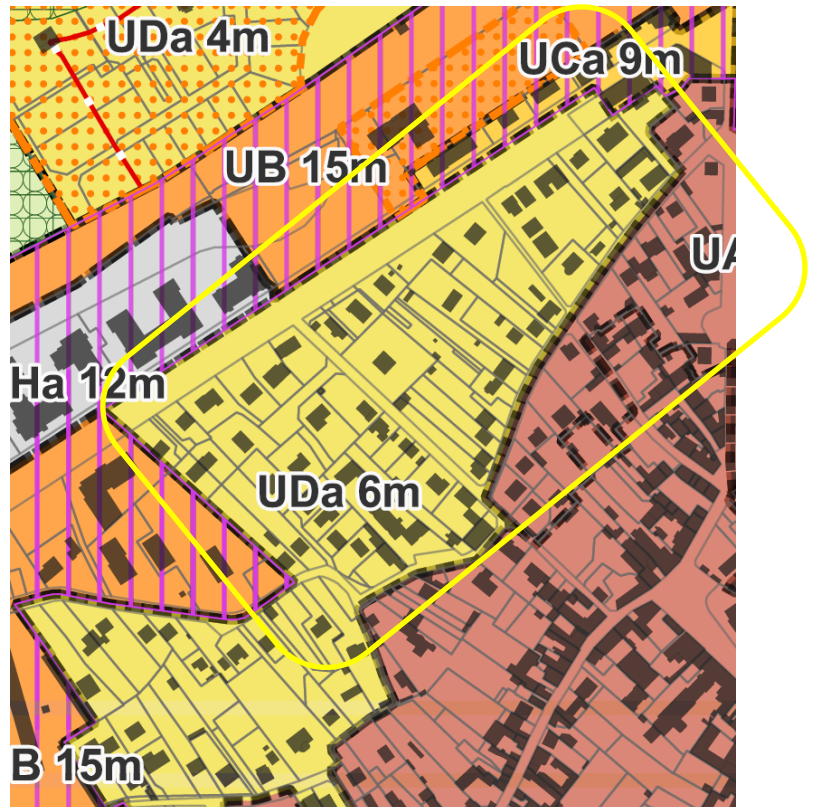


### 2.3 PLAN DE ZONAGES : Changements de zonages rue des Jardins afin de respecter le tissu urbain existant

Extrait du plan de zonage opposable



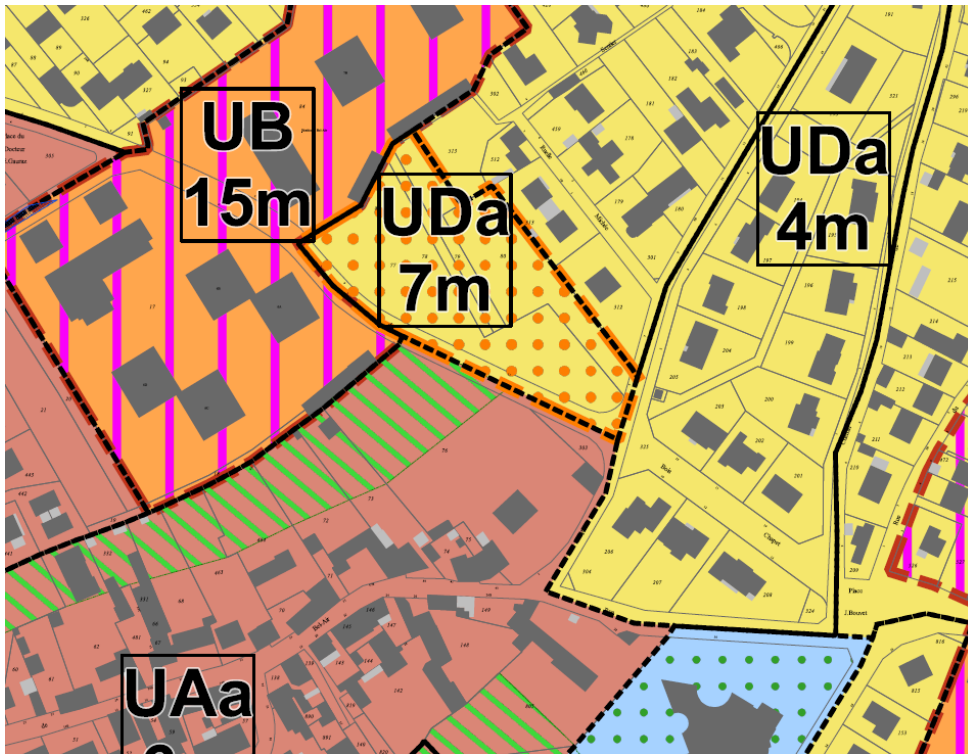
Projet de modification



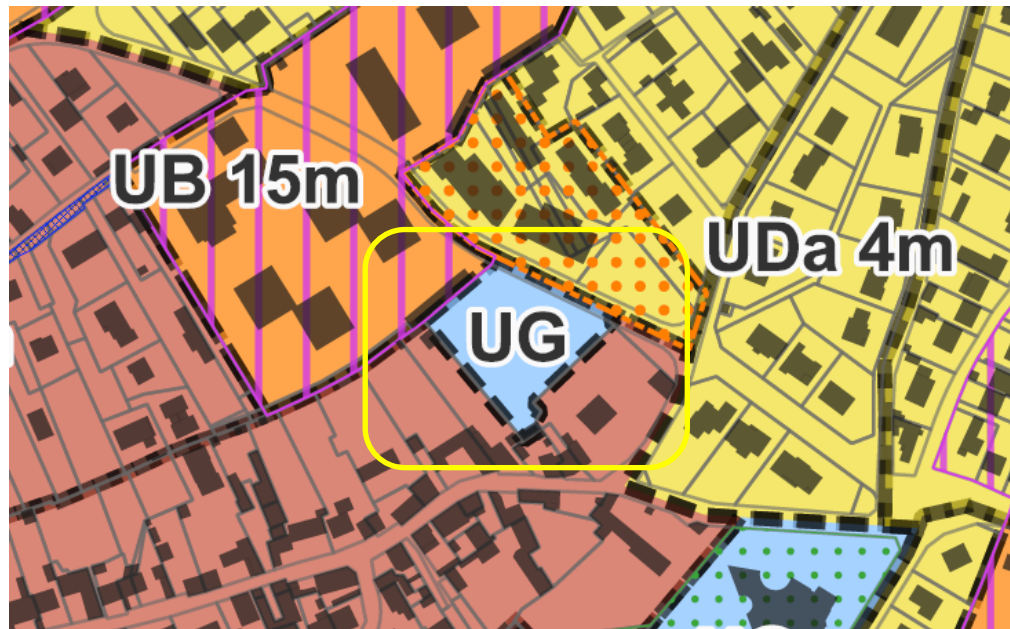


## 2.4 PLAN DE ZONAGES : Changement de zonage avenue du Bois Chapet pour créer une réserve foncière d'équipement public

Extrait du plan de zonage opposable



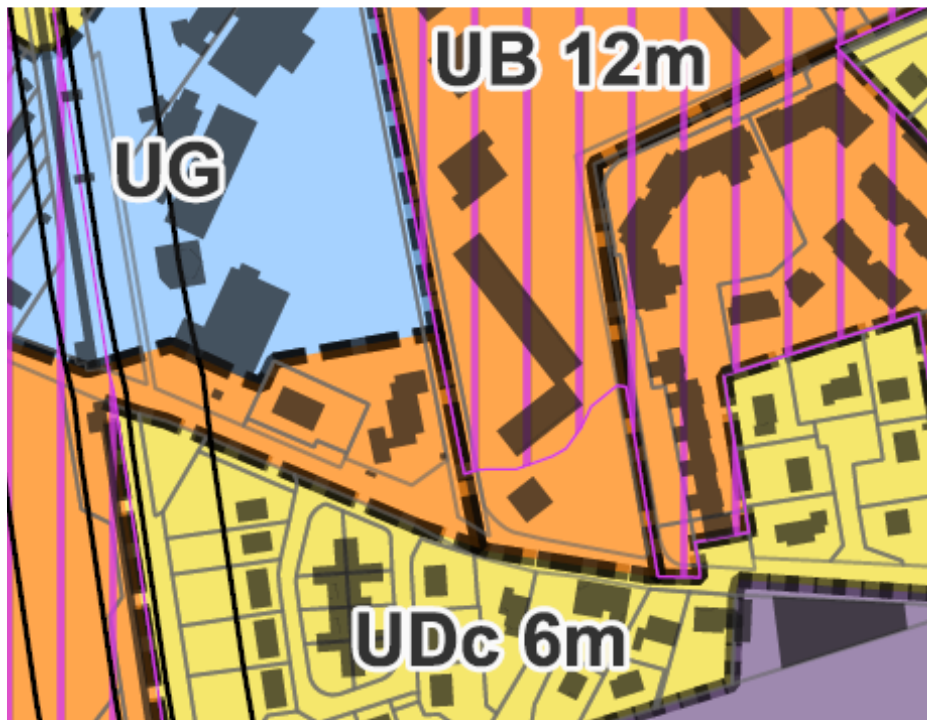
Projet de modification



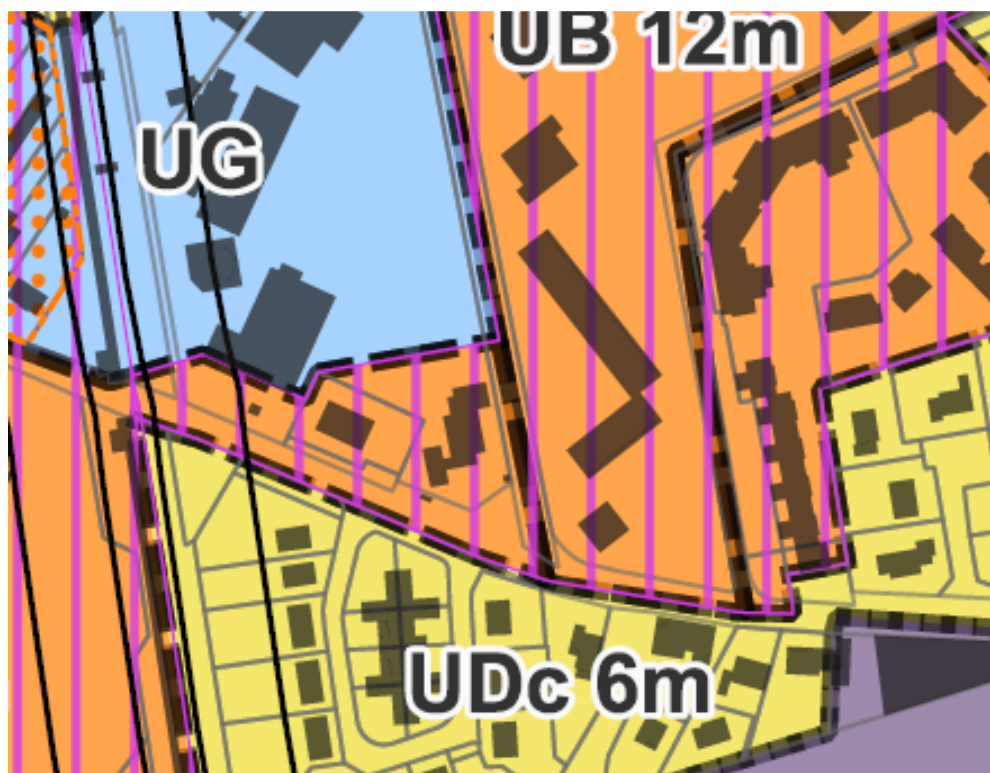


## 2.5 PLAN DE ZONAGES : En zone UB 12 m et UB 15 m, application du secteur bénéficiant de la majoration de constructibilité pour favoriser la diversification du parc de logements

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification

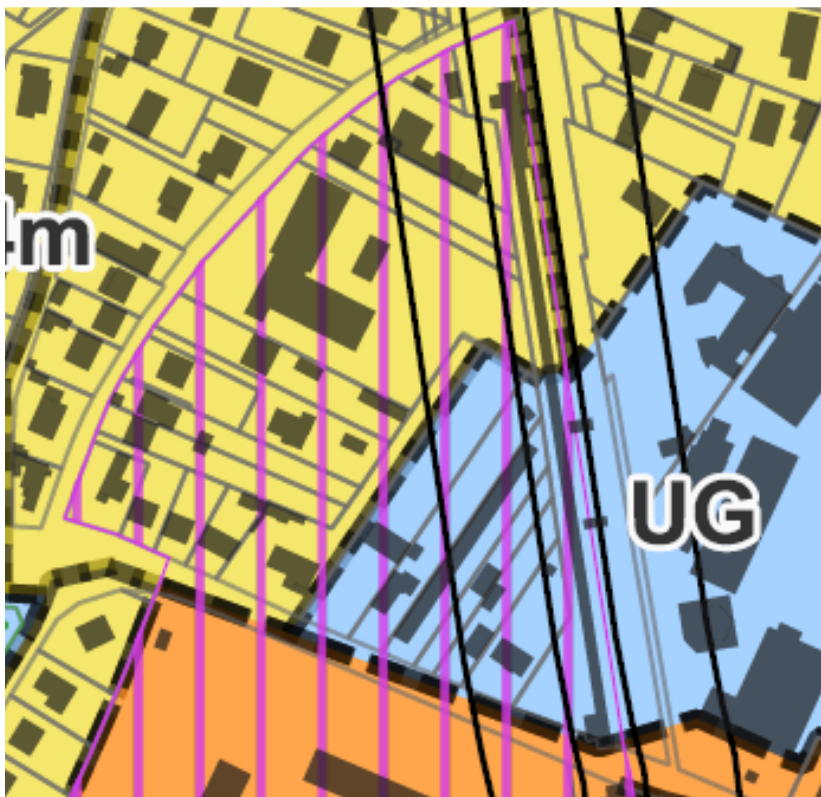




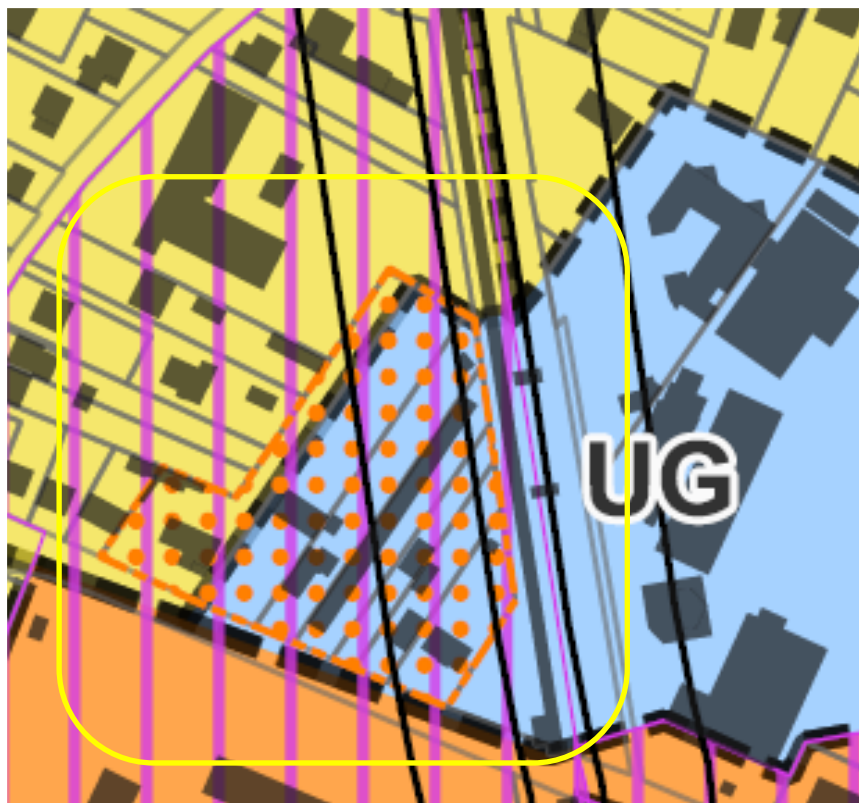


## 2.6 PLAN DE ZONAGES : Création d'un zonage avec OAP Avenue de la Jeannotte

Extrait du plan de zonage opposable



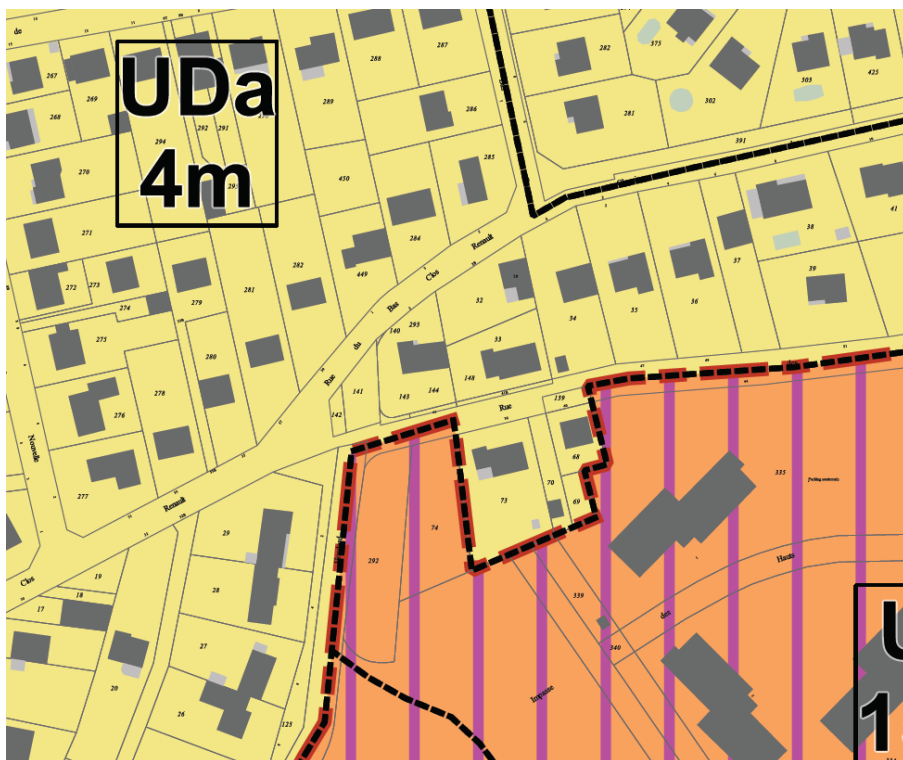
Projet de modification



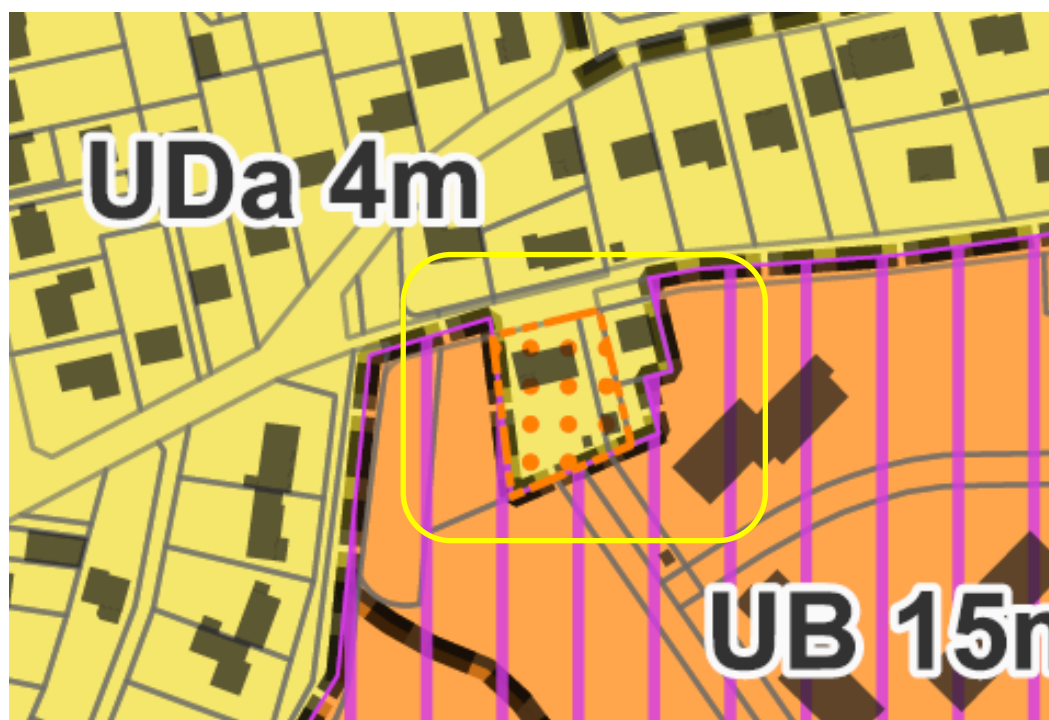


## 2.7 PLAN DE ZONAGES : Création d'un zonage avec OAP Rue du Clos Renault

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification





## 2.6 REGLEMENT : Intégration d'éléments règlementaires : complément aux articles 2-3-12 et 15 pour toutes les zones urbaines et à urbaniser

### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Est rajouté le paragraphe suivant :

« Conformément aux articles L.126-19 du CCH et L151-14 du Code de l'Urbanisme, les futurs logements en programme neuf et ancien devront avoir des surfaces minimales suivantes : Le séjour et la cuisine seront, au minimum, de la taille suivante : T1 : 23 m<sup>2</sup> - T2 : 25 m<sup>2</sup> - T3 : 27 m<sup>2</sup> - T4 : 29 m<sup>2</sup> - T5 : 31 m<sup>2</sup>. A partir du T3, la cuisine devrait de préférence pouvoir se décliner selon les volontés individuelles d'ouverture sur le séjour ou d'indépendance. Les chambres devraient être de 10,5 m<sup>2</sup>, avec au moins une chambre de 12m<sup>2</sup>. Et, une hauteur sous plafond de 2,50 m minimum.

Chaque logement collectif disposera d'un espace extérieur (jardins privatifs avec terrasse pour les appartements du rez-de-chaussée, loggias ou balcons à l'étage ou terrasses en attique). Les espaces extérieurs des logements donnant sur rue posséderont des loggias. »

### ARTICLE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

I – Accès (cf lexicque) :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Est rajouté le texte suivant :

« Toutefois, l'emprise des accès doit avoir :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert 2 logements et plus. »

La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

3. Pour les constructions à usage d'activités ou d'hébergement hôtelier :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités autorisées

~~- 1 place / 3 ch pour les activités hôtelières~~

6- « Hébergement hôtelier – restaurant :





- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- 2 places pour 3 chambres

Résidence hôtelière : 2 places pour 3 appartements

Salle de réception : 1 place pour 5 personnes assises »

Toute tranche commencée est due.

## ARTICLE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

### 2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés recommandés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).

Ainsi, **il sera privilégié l'intégration à la construction** des dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ~~ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction~~, de façon à minimiser leur impact visuel. ~~Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.~~

Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.

Ils devront respecter les principes recommandés en annexe 4.

### 3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS, AINSI QUE DES EAUX DE PLUIE

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

La récupération des eaux de pluie, pour des usages limités, sera **privilégiée imposée** pour toute nouvelle construction. **Il sera privilégié d'enterrer les citernes de récupération des eaux pluviales.**

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.

Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.

Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

Les aires de compostage collectif, permettant le recyclage des déchets organiques issus des denrées alimentaires et des déchets verts, sont conseillées dans les opérations immobilières collectives.



## 2.7 REGLEMENT : Intégration d'éléments règlementaires : complément à l'article 11-pour la zone UEb

---

### ARTICLE UEb. 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions doit rester identique à l'origine sauf les travaux autorisés ci-dessous.

#### 1) **Façades :**

Les murs extérieurs doivent être couverts d'une peinture choisie parmi les couleurs définies à **L'ANNEXE 7** du présent règlement.

*Les briques de parement et les clins métalliques doivent être conservés ou remplacés en gardant un aspect identique. Les clins doivent être peints en blanc. Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, les briques de parement et les clins métalliques conserveront un aspect identique à celui d'origine.*

Toutes les boiseries (fenêtres, bandeaux sous toitures, poteaux devant certaines maisons) doivent rester blanches, quel que soit le matériau utilisé (bois, PVC, métal).

Il est possible pour les maisons de type EVRY, de remplacer les potelets en façade (à l'origine en bois peint en blanc) par des briques de parement pleines, de coloris identiques à celui de la façade.

La section de ces potelets ne devra pas dépasser 220 x 220 mm.

La surlargeur en partie basse et la petite moulure blanche en partie haute devront être conservées.



## 2.8 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

### Création d'une OAP n°8 Avenue de la Jeannotte

---

#### Programme

Le site est proposé pour l'implantation d'un équipement public à l'angle entre l'avenue de la Jeannotte et la bande de 40m de l'Aqueduc.

Des locaux d'activités seront implantés le long de l'avenue de la Jeannotte.

Le reste des constructions sera destiné aux logements avec un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

#### Les principes

Un équipement public, d'environ entre 200 et 250 m<sup>2</sup>, d'une hauteur sous plafond de 6 mètres minimum, sera situé à l'angle de l'avenue de la Jeannotte et de la bande de 40m de l'Aqueduc.

Des places de stationnements publiques seront disposées le long de l'avenue de la Jeannotte afin de permettre le stationnement des visiteurs, soit environ 30 places de stationnement en épis ou en bataille pour les activités/commerces et équipement public.

Les activités/commerces d'une surface totale d'environ 240 m<sup>2</sup>, ne pourront pas être inférieurs à 60 m<sup>2</sup> et de 5 m de profondeur.

Les constructions auront une hauteur de R+2+A avec un épannelage à R+1+A en limite de propriété avec la parcelle BE n°534.

Le bâtiment en angle aura une hauteur maximale de R+3+A.

Le reste des constructions sera dédié à la réalisation d'environ 80 logements dont 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

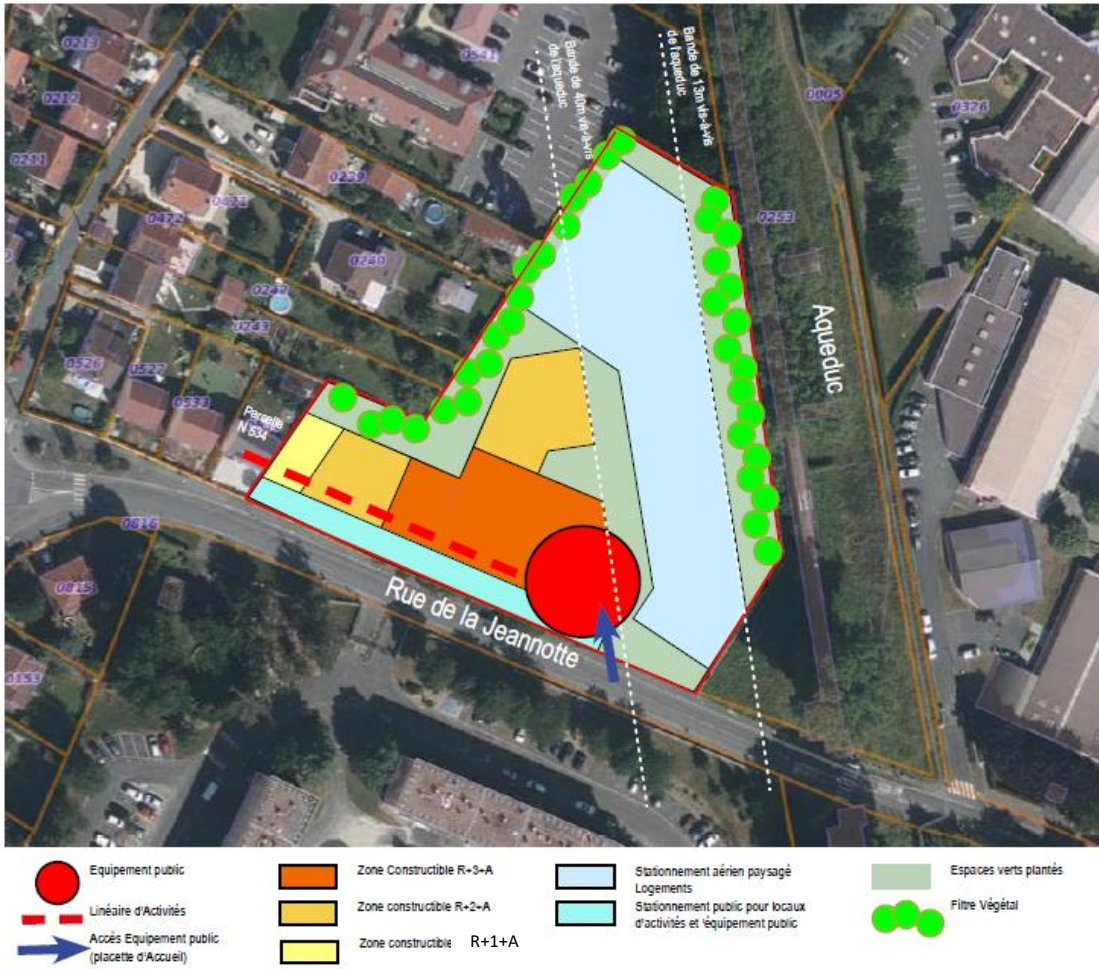
Le séjour et la cuisine devront proposer, dans la mesure du possible, les tailles minimales suivantes : T1 : 23 m<sup>2</sup> - T2 : 25 m<sup>2</sup> - T3 : 27 m<sup>2</sup> - T4 : 29 m<sup>2</sup> - T5 : 31 m<sup>2</sup>. A partir du T3, la cuisine devrait de préférence pouvoir se décliner selon les volontés individuelles d'ouverture sur le séjour ou d'indépendance. Les chambres devraient être de 10,5 m<sup>2</sup>, avec au moins une chambre de 12m<sup>2</sup>. Et, une hauteur sous plafond de 2,50 m minimum.

*Des places de stationnement extérieures ou en sous-sol seront prévues à l'usage des habitants des logements soient 1 place de stationnement par Logement Locatif Social et 2 places pour les Logements Locatifs Intermédiaires et pour les logements en accession.*

Une attention particulière sera portée au traitement de l'angle où se situe l'équipement ainsi que le long de l'avenue de la Jeannotte.

Afin de réduire l'impact visuel des constructions, un premier filtre végétal sera réalisé le long des limites séparatives arrière et un second filtre végétal sera prévu dans la bande inférieure à 13m vis-à-vis de l'aqueduc.

Chaque logement disposera d'un espace extérieur (jardins privatifs avec terrasse pour les appartements du rez-de-chaussée, loggias ou balcons à l'étage et/ou terrasse en attique). Les espaces extérieurs des logements donnant sur rue posséderont des loggias ou des terrasses.





## 2.9 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

### Création d'une OAP n°9 Rue du Clos Renault

#### Le programme

L'aménagement de ce site s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, comprenant la réalisation de 8 maisons de ville avec jardin individuel.

#### Les principes

- Création et sécurisation de l'accès au site (visibilité, sécurité).
- Qualité paysagère, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le traitement qualitatif (notamment pré-verdissement) des franges de l'opération.
- Hauteur des constructions limitée à R+1+C et à R+C sur la partie donnant directement sur la rue.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle du projet d'aménagement, avec récupérateur d'eaux de pluie.
- Programmation d'espaces de stationnement suffisants prenant en considération les besoins nécessaires aux utilisateurs soit 2 places minimum par logement.
- La conception du futur projet doit intégrer les notions de Développement Durable : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...







## 3. Incidences de la modification

---

### 3.1 Compatibilité et respect du cadre législatif

---

Les principes généraux du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes.

Les documents supra-communaux :

La modification ne contredit aucun document supra-communal (SDRIF, SDAGE, etc.) compte tenu de ses objets.

Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

### 3.2 Impacts de la modification

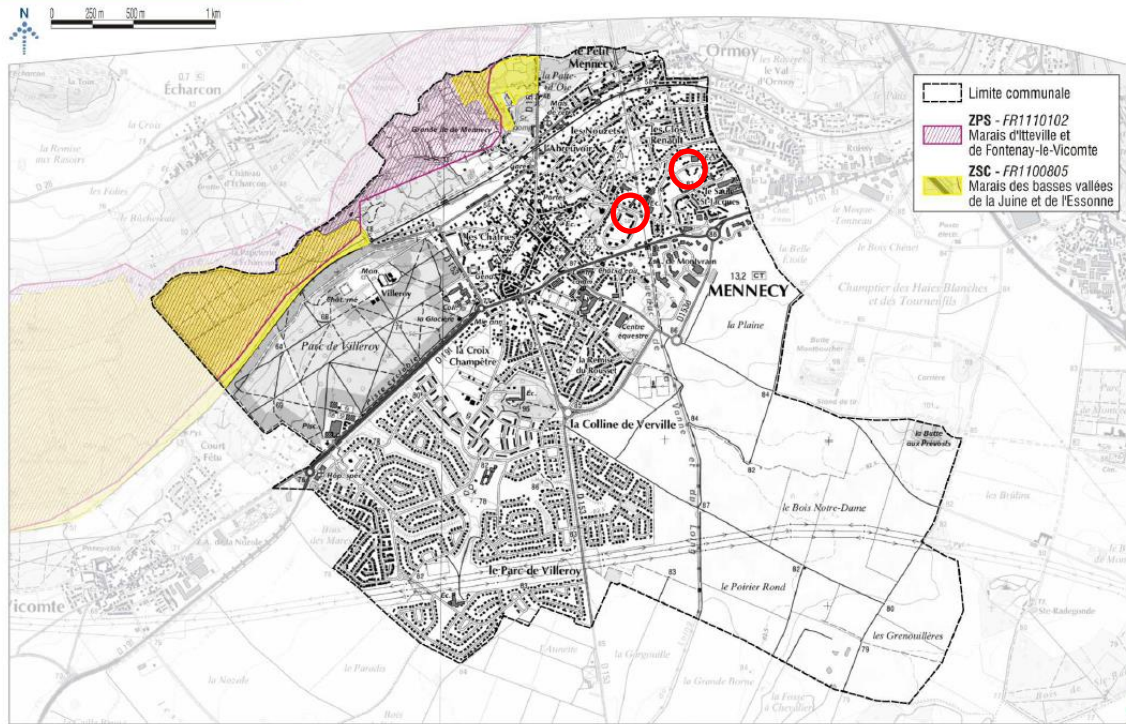
---

Bien que la commune présente un certain nombre d'enjeux environnementaux, aucun n'est affecté par ce projet de modification du PLU. En effet, le positionnement des secteurs concernés par la modification se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des terrains de faible intérêt écologique et bénéficiant des réseaux (viaire, eau potable, etc.) limite fortement l'impact environnemental.

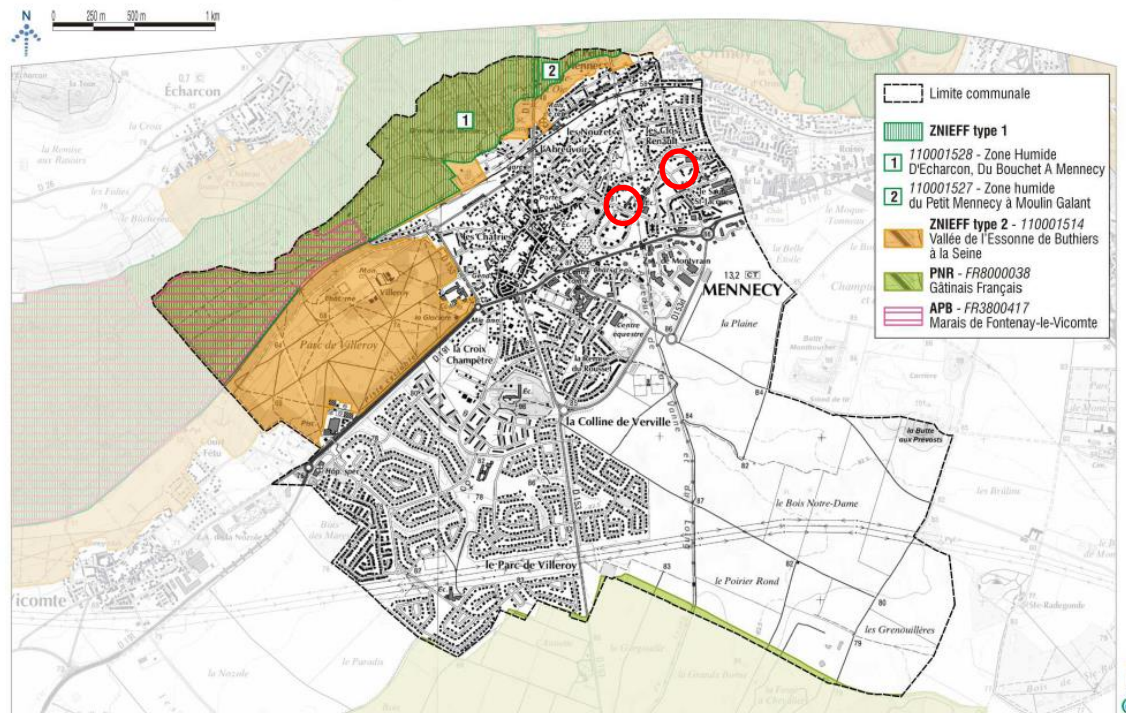


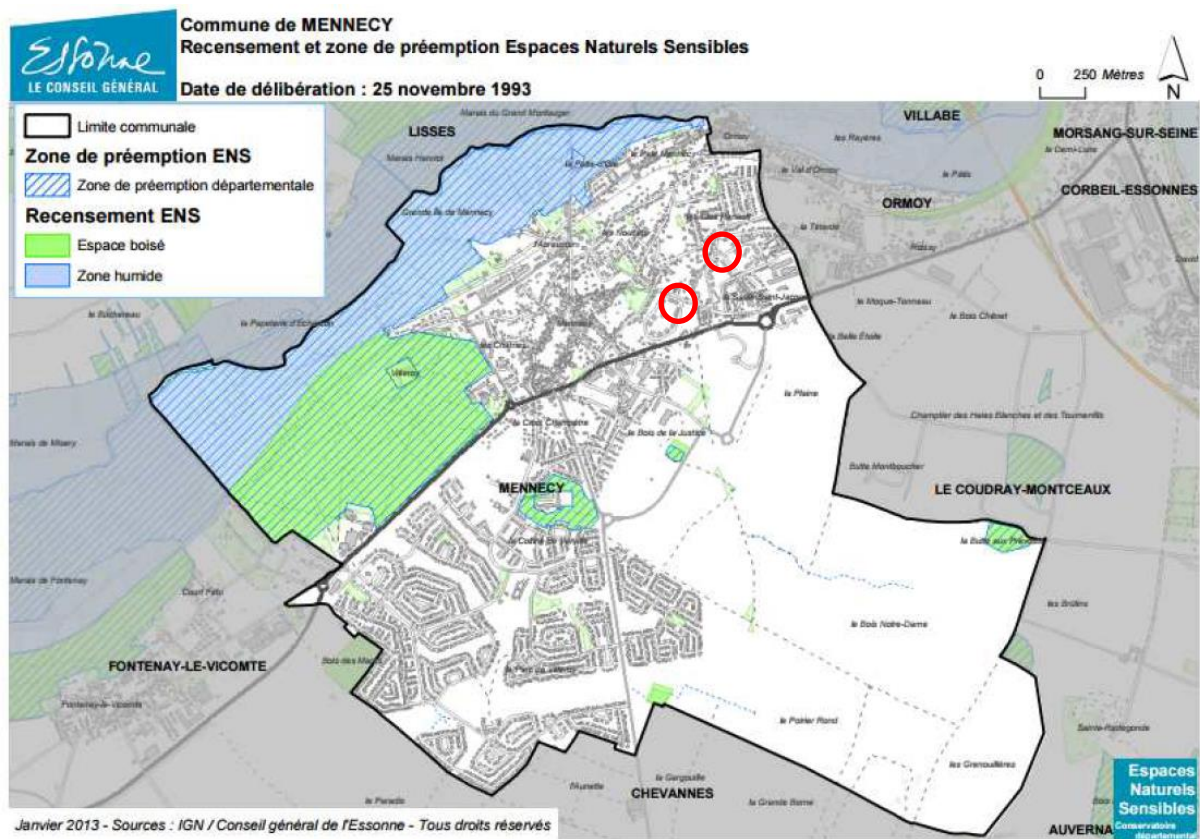


### SITES NATURA 2000



### SITES NATURELS SENSIBLES





Globalement, au regard des incidences potentielles des objets de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour le projet de modification du PLU.