

Département de l'Essonne

Commune de Mennecey



PLU

Modification n°2 du PLU

2

Règlement



SIAM AMÉNAGEMENT
URBANISME URBA

MODIFICATION n°2
Document notifié aux Personnes Publiques Associées





1. Intégration d'éléments réglementaires : 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 m² - T2 : 25 m² - T3 : 27 m² - T4 : 29 m² - T5 : 31 m². 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 m², avec au moins une chambre de 12m². 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 m² 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 m² de surface de plancher pour les activités autorisées

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

6- « Hébergement hôtelier – restaurant :



- 1 place pour 10 m² 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'ENERGIE 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 *privilegiée 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, enterrés 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. Intégration d'éléments réglementaires : 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.

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.