

Département de l'Essonne

Commune de Mennecy



PLU

Modification n°1 du PLU

1

Notice de présentation



SIAM AMÉNAGEMENT
URBANISME **URBA**

MODIFICATION n°1

Document adressé aux PPA pour examen
Février 2021





Sommaire

1. Éléments de cadrage.....	3
2. Les objets de la modification	11
3. Incidences de la modification	24



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./km², 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.

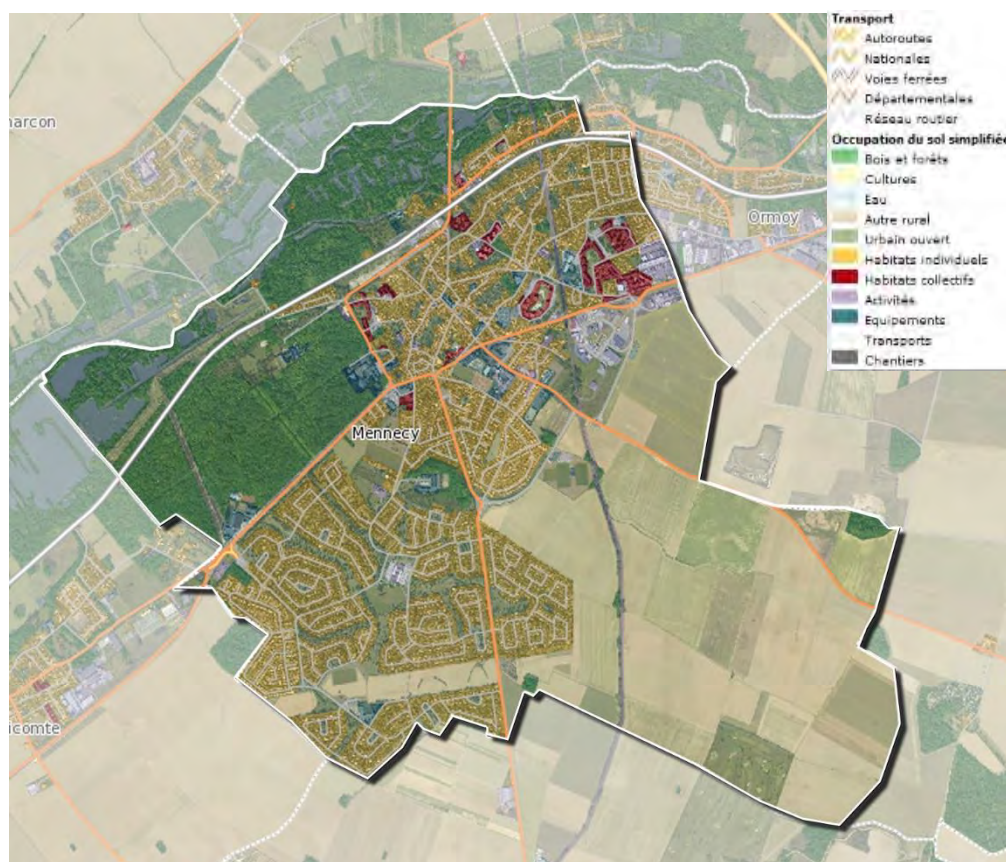
La commune se trouve dans le périmètre d'influence d'un important champ économique en matière d'emploi et de services administratifs : le pôle d'Evry- Corbeil-Essonnes, localisé sur son côté nord-est, et l'agglomération Grand Paris Sud.



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 (AUDESOS) 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.

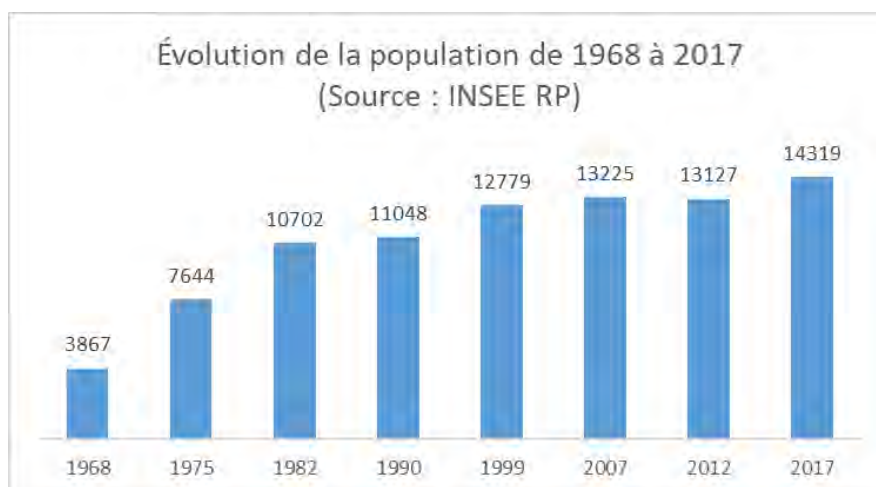
La partie Sud de l'urbanisation est composée d'opérations résidentielles qui présentent une grande homogénéité et unité architecturale et paysagère à préserver.

- 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

Selon le dernier recensement (2017), Mennecey compte 14319 habitants. Elle accueille environ 24% 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 (l'espace de temps d'une génération et demie) : 3 867 habitants ont été recensés en 1968 et 14 319 en 2013.

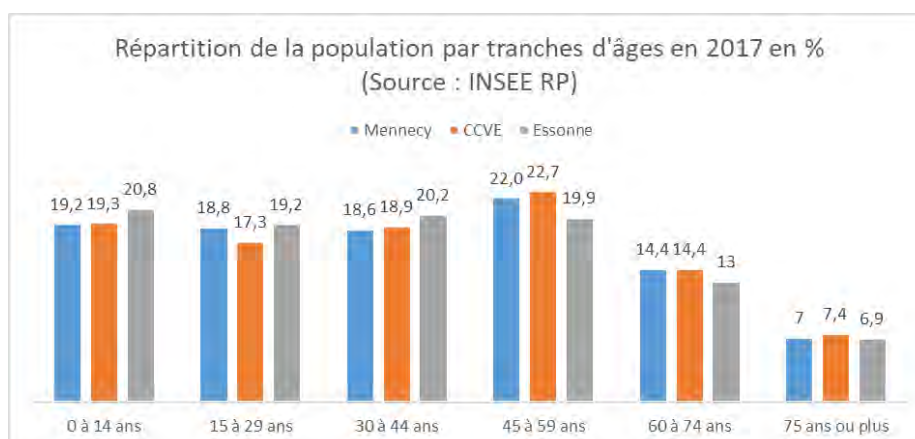
Toutefois, la croissance démographique de la commune s'est faite irrégulièrement. Une forte croissance dans les années 70 à 80, suivi d'une stagnation dans les années 80. Une reprise dans les années 90 suivi d'une période de stagnation dans les années 2000 voir une légère baisse entre 2007 et 2012.

La variation démographique annuelle moyenne était en effet négative entre 2007 et 2012 avec -0,1% par an, contre 0,5% en moyenne sur la CCVE et 0,6% en Essonne. Cependant la tendance s'est inversée sur la période 2012-2017, avec une croissance annuelle moyenne de la population de 1,8%, supérieure à la moyenne communautaire (0,6%) et départementale (0,9%).

Variation annuelle moyenne de la population en % : (Source : INSEE RP)

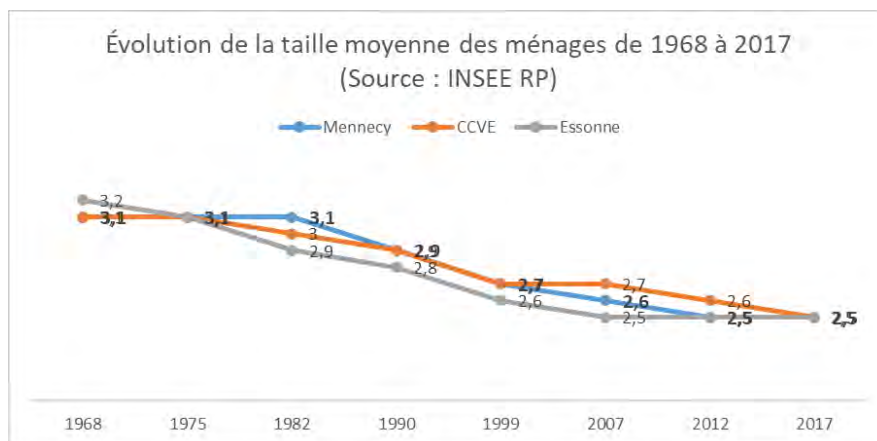
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Mennecey	10,3	4,9	0,4	1,6	0,4	-0,1	1,8
CCVE	5,5	2,7	2,1	1,3	1,3	0,5	0,6
Essonne	4,6	1	1,2	0,5	0,7	0,6	0,9

La répartition de la population par tranches d'âges est similaire à celle de la CCVE et du département.





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

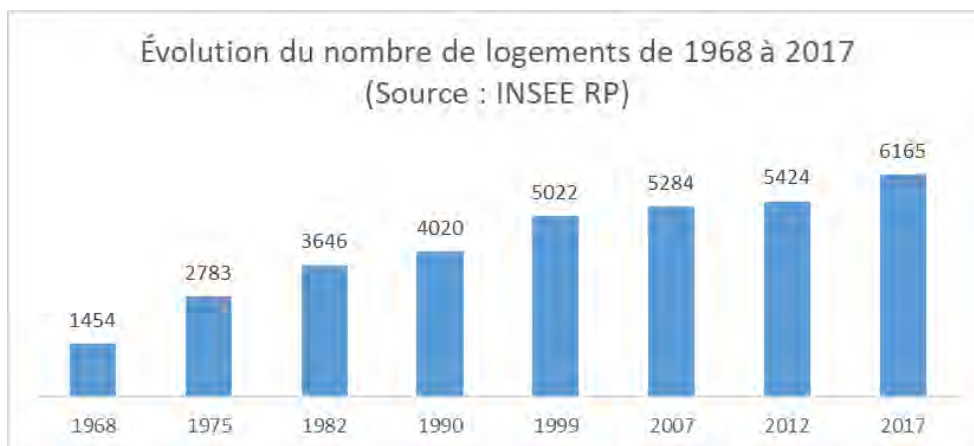


Depuis 1982, on observe une diminution régulière de la taille des ménages (nombre moyen d'habitants par ménage), passant de 3,1 personnes à 2,5 aujourd'hui. Il s'agit cependant du taux également observé à l'échelle de la CCVE ou de l'Essonne.

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

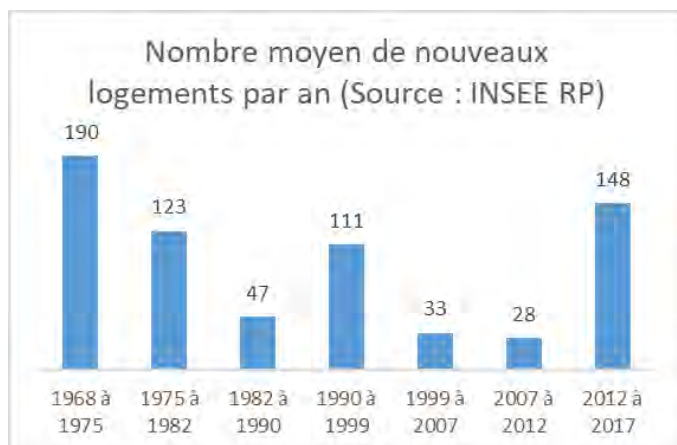
En 2017, Mennecey comptait 6 165 logements.



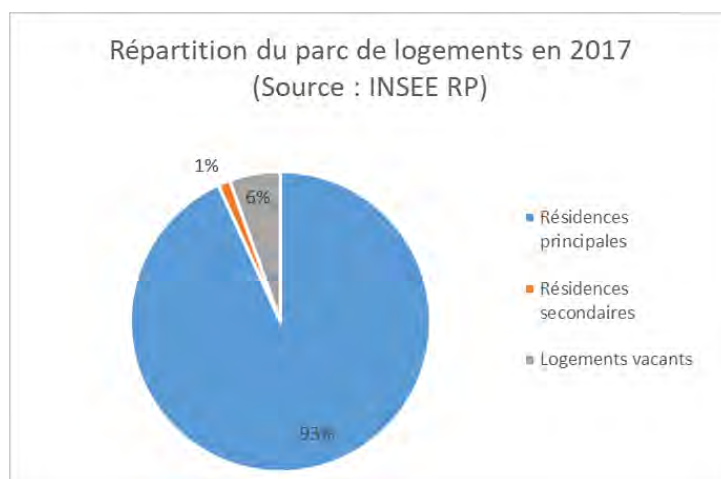
Le parc de logements se caractérise par une croissance continue depuis les années 1960. Toutefois cette croissance est très variable dans le temps.

Quatre périodes voient une nette accélération de la production de logements sur la commune : 1968-1975, 1975-1982, 1990-1999 et 2012-2017, avec 111 à 190 nouveaux logements par an.

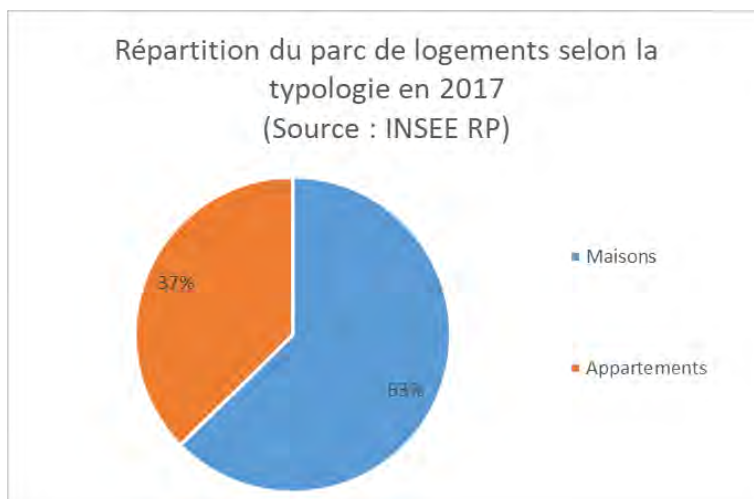
Les périodes, 1982-1990, 1999-2007 et 2007-2012 sont marquées par un rythme moins soutenu de 28 à 47 nouveaux logements par an.



En 2017, le parc de logements était très majoritairement composé de résidences principales (93%). On comptait 1% de résidences secondaires et 6% de logements vacants. Il s'agit d'une répartition similaire à celle observable à l'échelle de la CCVE ou de l'Essonne.

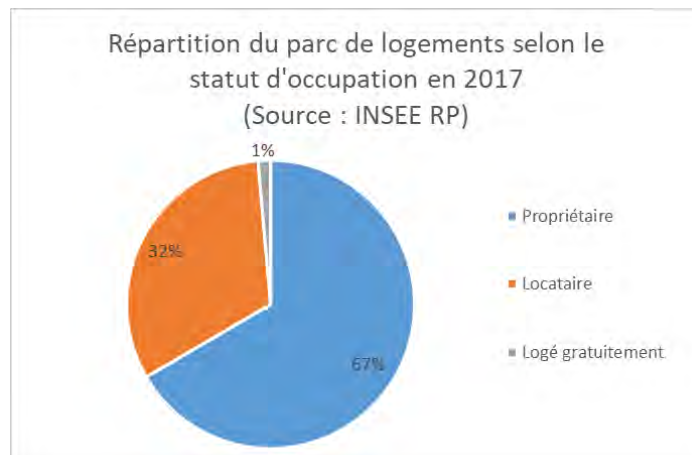


La majorité du parc de Mennecy est constitué de maisons individuelles (63%). Les logements collectifs ne représentent que 37% du parc total contre 52% au niveau départemental. Cependant, Mennecy compte plus de logements collectifs que la CCVE.



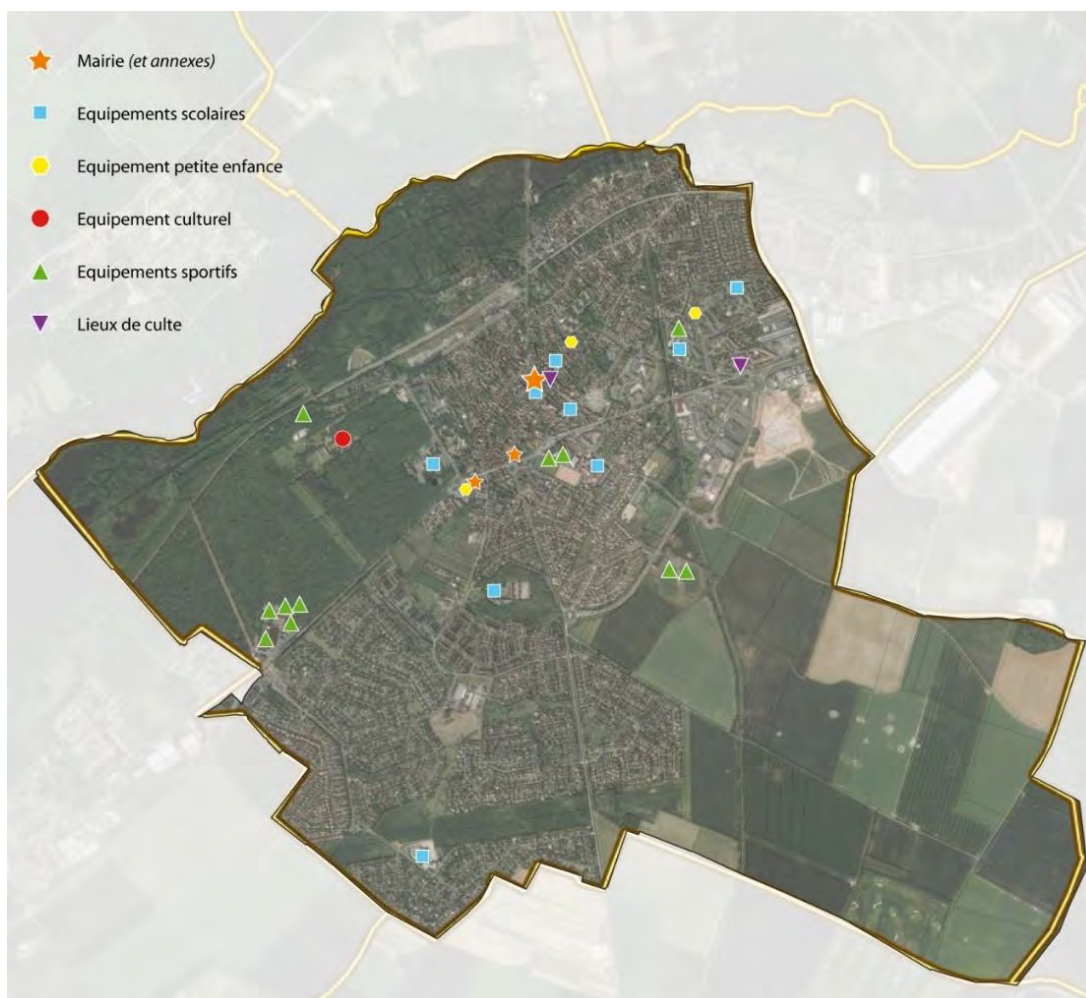


Mennecey est un secteur d'accession à la propriété : les deux tiers des logements sont occupés par leurs propriétaires. L'Essonne comptabilise légèrement plus de locataires (39% contre 32% à Mennecey). Cependant il faut noter que la part des locataires est plus importante à Mennecey que sur le territoire de la CCVE avec seulement 24% de locataires.



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 situe 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 MENNECEY 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.

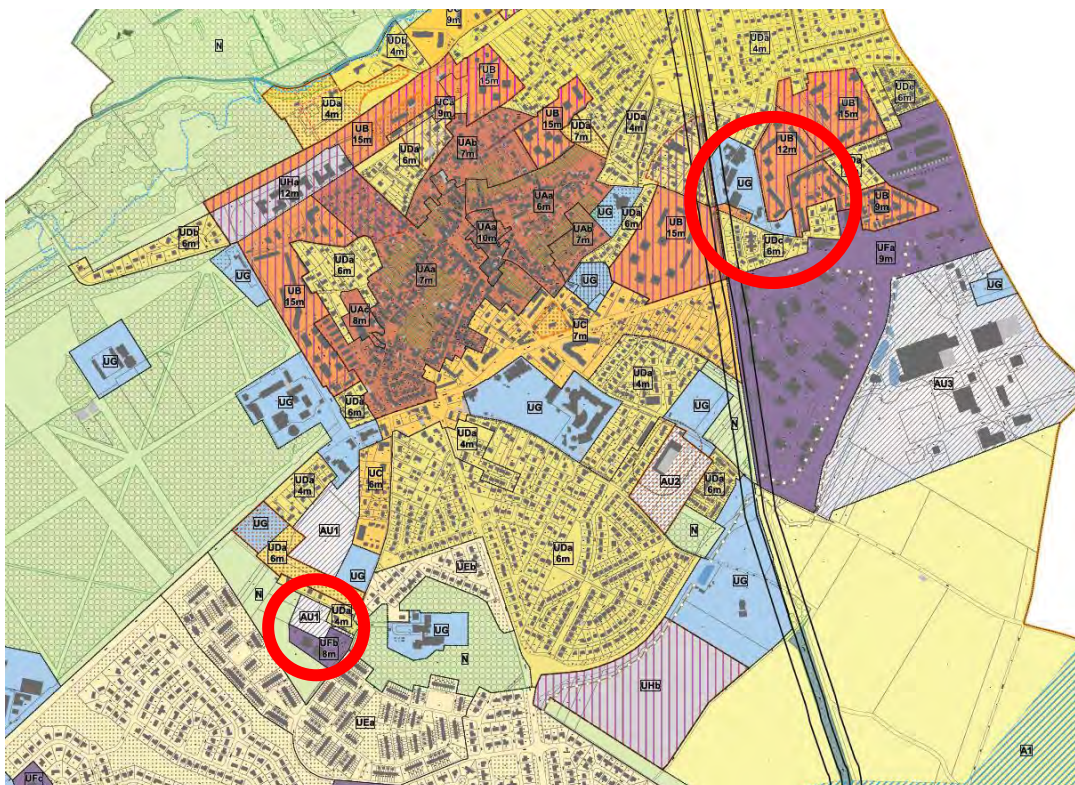
Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un 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 Mennecey a engagé une procédure de modification de son PLU, pour adapter :

→ **le règlement graphique :**

- Ajustement des limites de la zone AU1 et transformation en zone 1AU avec création d'une O.A.P. ;
- Agrandissement de la zone UB 12m ;
- Modification de la zone UB 15m ;
- Extension de la zone UG qui permettrait de construire de nouveaux équipements publics.

Localisation des modifications



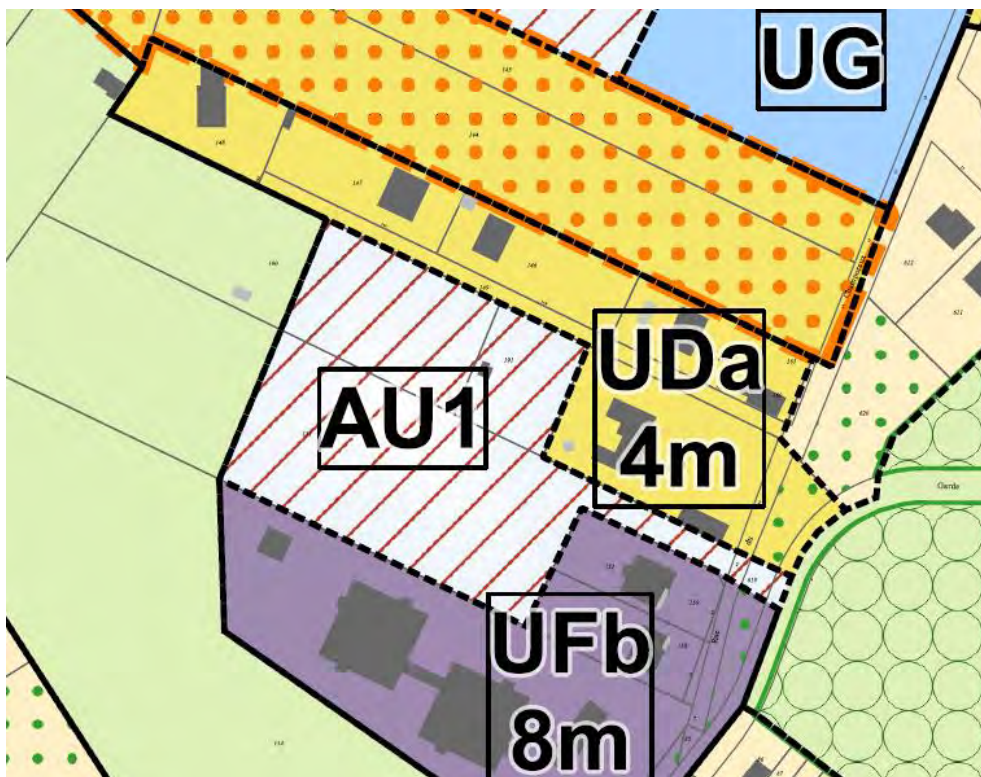
→ **le règlement écrit** afin d'intégrer le règlement de la zone 1AU, mais également des éléments réglementaires pour faciliter la transition écologique.

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

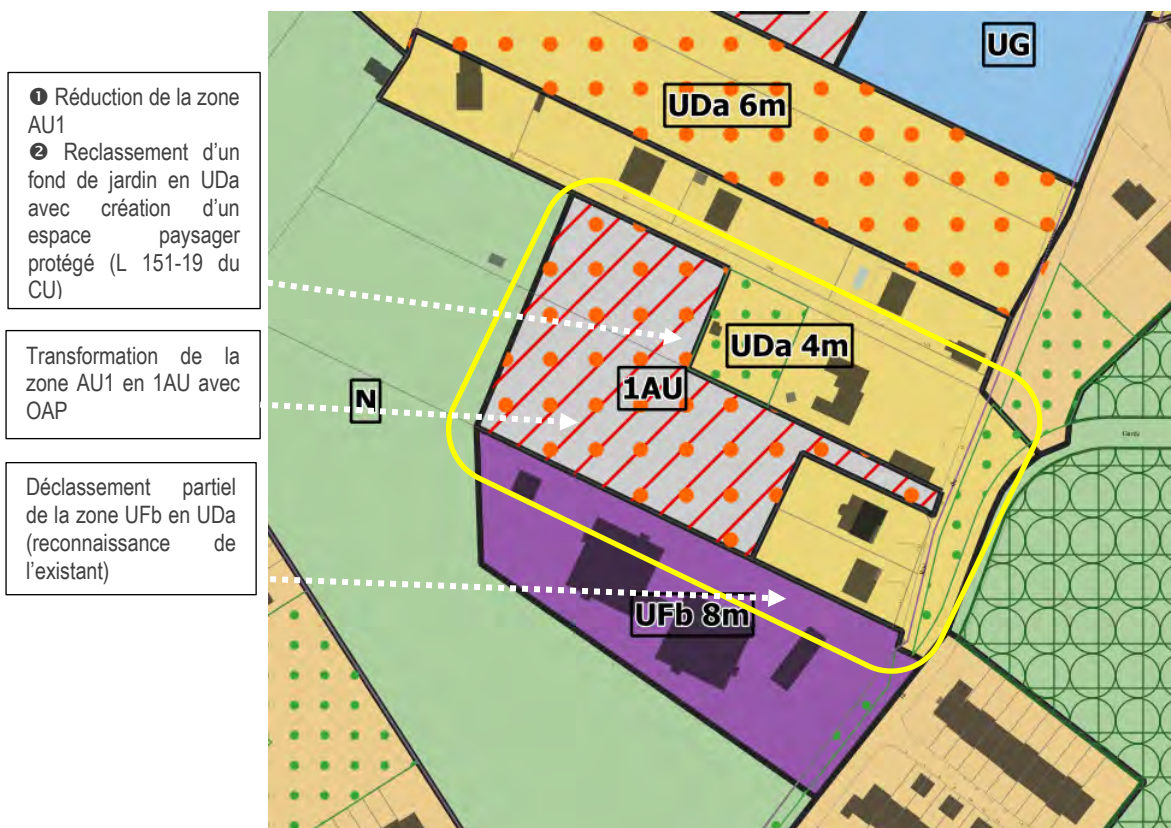


2.1 PLAN DE ZONAGES : Ajustement des limites de la zone AU1, transformation en zone 1AU avec création d'une O.A.P. et déclassement partiel de la zone UFb en UDa

Extrait du plan de zonage opposable

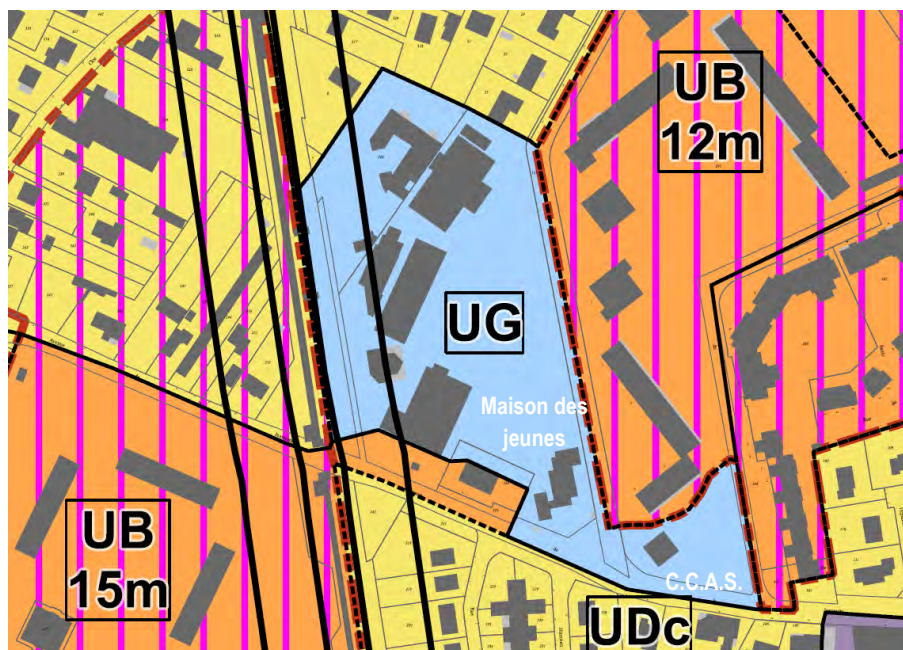


Projet de modification

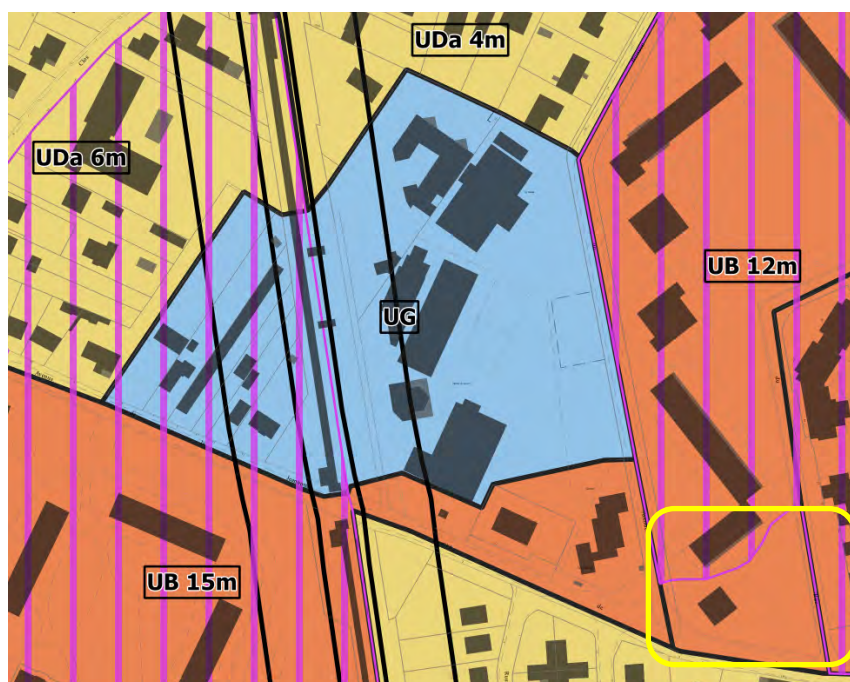


2.2 PLAN DE ZONAGES : Déclassement partiel d'une zone UG en zone UB 12m

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification

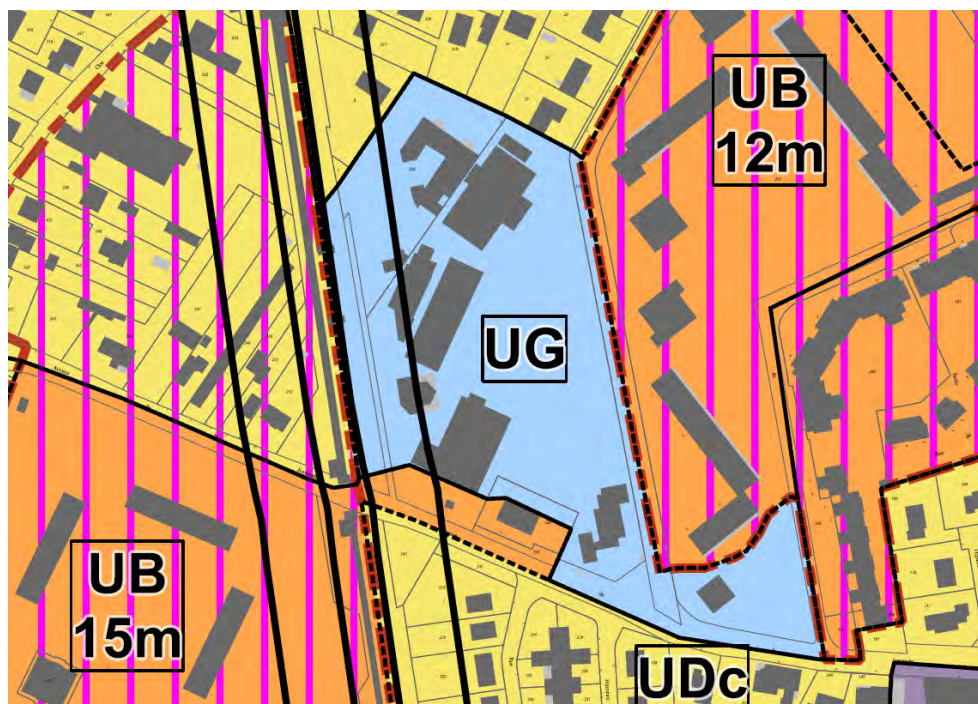


Objectifs de la modification :

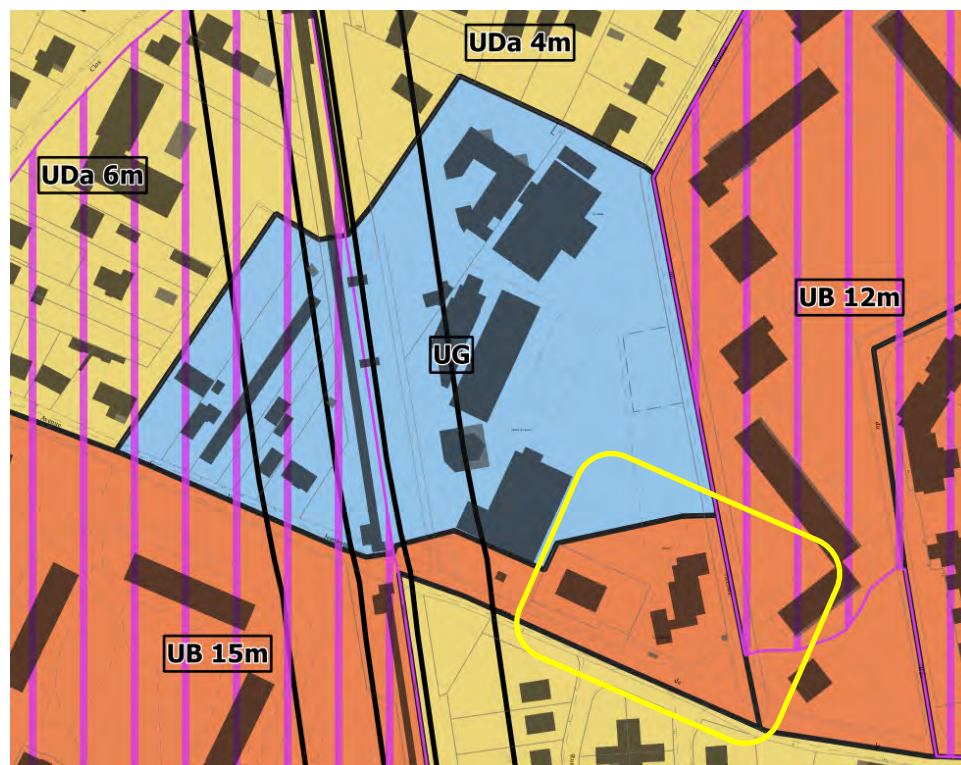
Démolition du C.C.A.S. du fait de sa vétusté, et sur le foncier libéré et appartenant au bailleur Essonne Habitat, réalisation dans le cadre d'une opération immobilière de logements collectifs sociaux et de locaux pouvant accueillir des commerces, des activités de services ou des services publics en rez-de-chaussée de cette dernière.

2.3 PLAN DE ZONAGES : Déclassement partiel d'une zone UG en zone UB 15m

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification

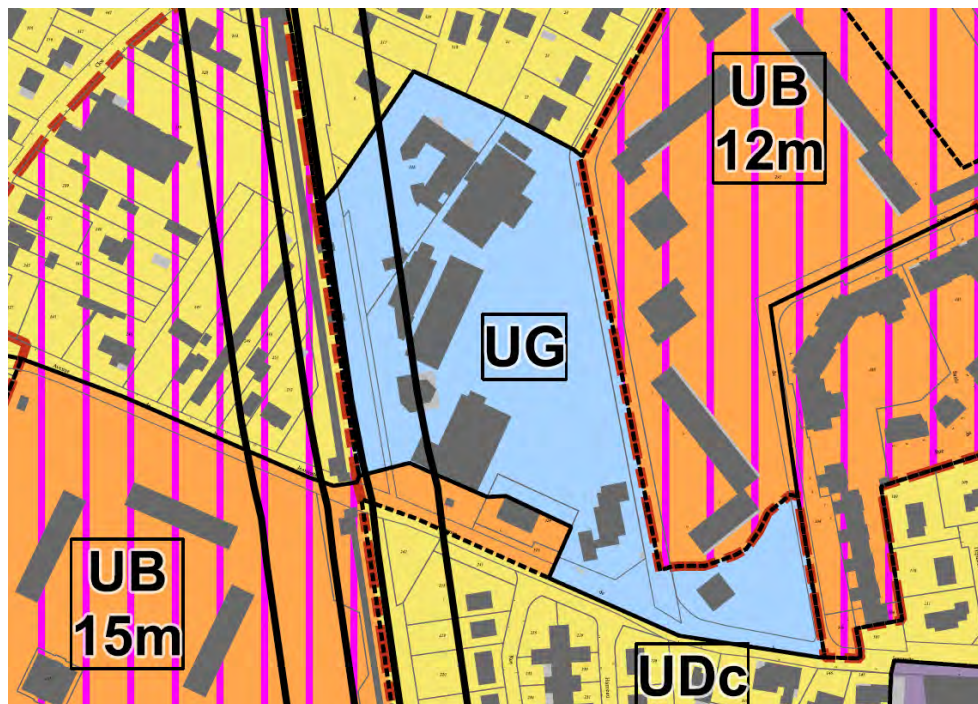


Objectifs de la modification :

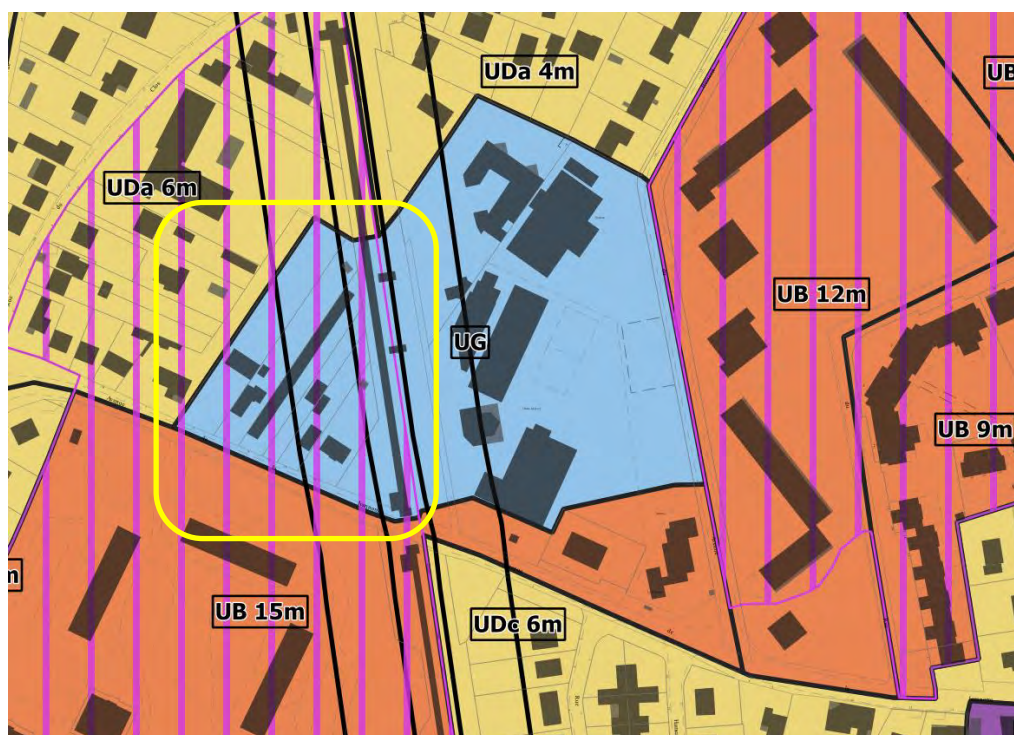
- Permettre la valorisation du foncier appartenant à la Commune en cas où cette dernière déciderait de la reconstruction en un autre lieu de la Maison des Jeunes pour la rendre plus moderne et plus attractive.
- Agrandissement de la zone UB 15m.

2.4 PLAN DE ZONAGES : Extension de la zone UG, qui permettrait de construire divers équipements publics.

Extrait du plan de zonage opposable



Projet de modification



Objectifs de la modification :

Déclassement d'une zone à vocation logement en zone à vocation équipement, afin de faciliter la réalisation de divers équipements publics : future Maison des Jeunes, maison de santé, ressourcerie/recyclerie, extension de locaux scolaires.



2.5 REGLEMENT : Intégration d'un règlement spécifique pour la zone 1AU

ARTICLE 1AU. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

Toute construction, aménagement et installation qui pourraient compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone en dehors des ouvrages et installations d'intérêt collectif et les constructions légères et installations agricoles ou à l'entretien naturel des sites sont autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement global à termes de chacune des zones.

ARTICLE 1AU. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès (cf Lexique) :

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.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minimum d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'un trottoir d'au moins 1.40 m de largeur).

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.



ARTICLE 1AU. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement : Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Les futurs terrains devront être raccordés aux réseaux d'eaux usées (extension à prévoir avec le SIARCE).

Eaux usées

· Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

· Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.



Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Une étude du sol devra être effectuée afin de s'assurer que la nature des couches géologiques et l'environnement immédiat sont compatibles avec l'infiltration, de réaliser un dimensionnement précis et rigoureux des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Réseau d'énergie et de communications :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE 1AU. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées soit en retrait de 2.50 m, soit en retrait minimal de 6 mètres si elles comportent des ouvertures créant des vues directes et 2.50 m si elles n'en comportent pas.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non Réglementée



ARTICLE 1AU. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faitage ou 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un gabarit de R+1+C.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder cinq mètres, sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- *au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants*
- *aux sites et paysages naturels ou urbains*
- *à la conservation des perspectives monumentales.*

L'usage de matériaux naturels et écologiques sont imposés et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont recommandés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du règlement du PLU.

ARTICLE 1AU.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé pour les constructions à usage d'habitation :_Deux places de stationnements couvertes et 4 places de stationnement non couvertes (2 places sur la parcelle et 2 places de « jour »).



ARTICLE 1AU. 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces végétalisés (cf annexe 3 du règlement du PLU) sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité. Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter). Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AU. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

La construction devra prendre en compte, à minima, la norme Bâtiments Basse Consommation (BBC) voir le concept de Bâtiment à Energie POSitive (BEPOS). Ce sont des bâtiments qui produisent plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Le choix des matériaux se portera en priorité sur les matériaux biosourcés locaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont 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, les 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 du règlement du PLU.

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 pour toute nouvelle construction.



ARTICLE 1AU. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



2.6 REGLEMENT : Compléments apportés aux articles 15 du règlement

Les articles 15 de toutes les zones seront complétés avec **les phrases en italique et surlignées en jaune** :

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation. **Le choix des matériaux se portera en priorité sur les matériaux biosourcés locaux.**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

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, les 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 pour toute nouvelle construction.

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 : Compléments apportés aux articles 12 du règlement

Les articles 12 de toutes les zones seront complétés avec la phrase suivante :

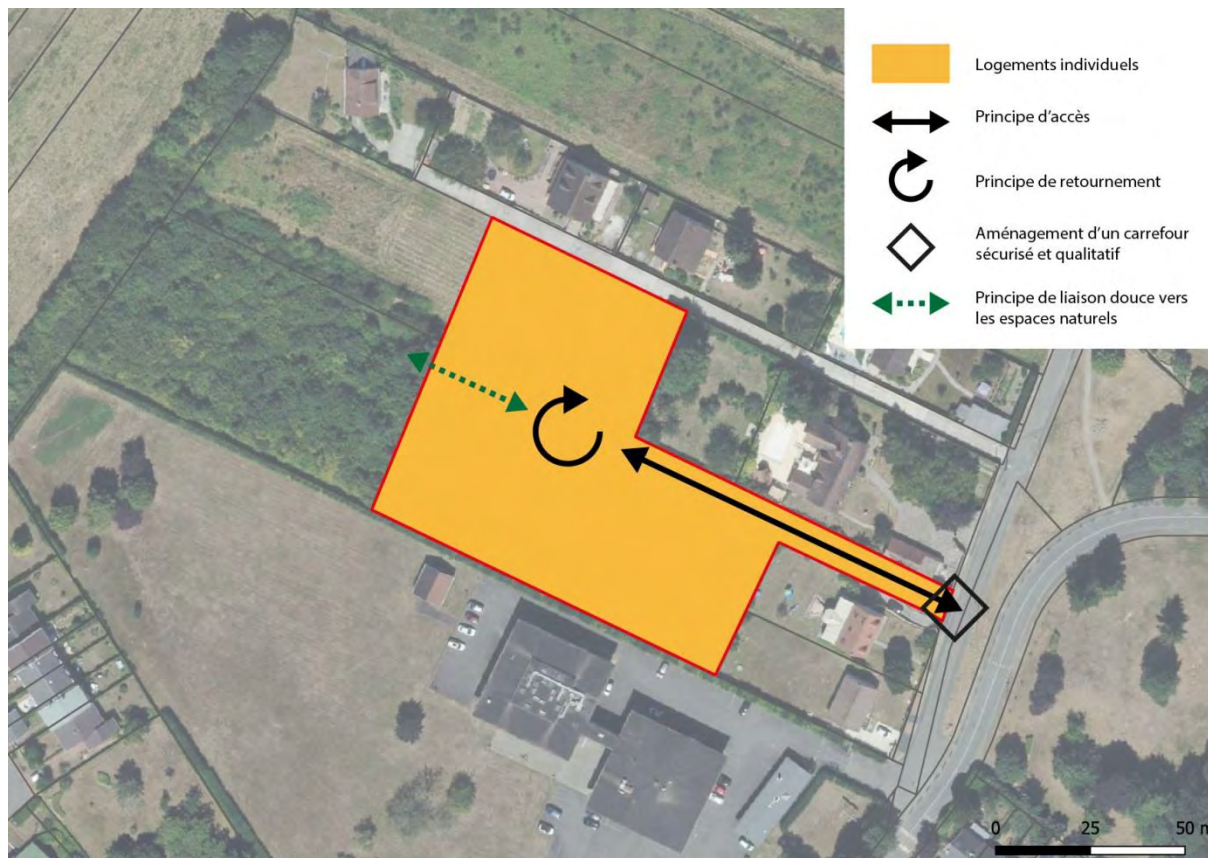
« Les projets devront tendre vers un objectif de 3% de la surface de plancher, destinés à aménager des aires de stationnements pour deux roues. »

2.8 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Création d'une OAP pour le secteur 1AU

L'aménagement de ce site s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, comprenant la réalisation de 6 maisons individuelles en accession.

Principes retenus :

- 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.
- Gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement.
- Programmation d'espaces de stationnement suffisants prenant en considération les besoins nécessaires aux utilisateurs mais également aux visiteurs.
- Volonté de créer des liaisons douces au sein du site et de les connecter à celles qui existent ou qui sont projetées.
- 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 :

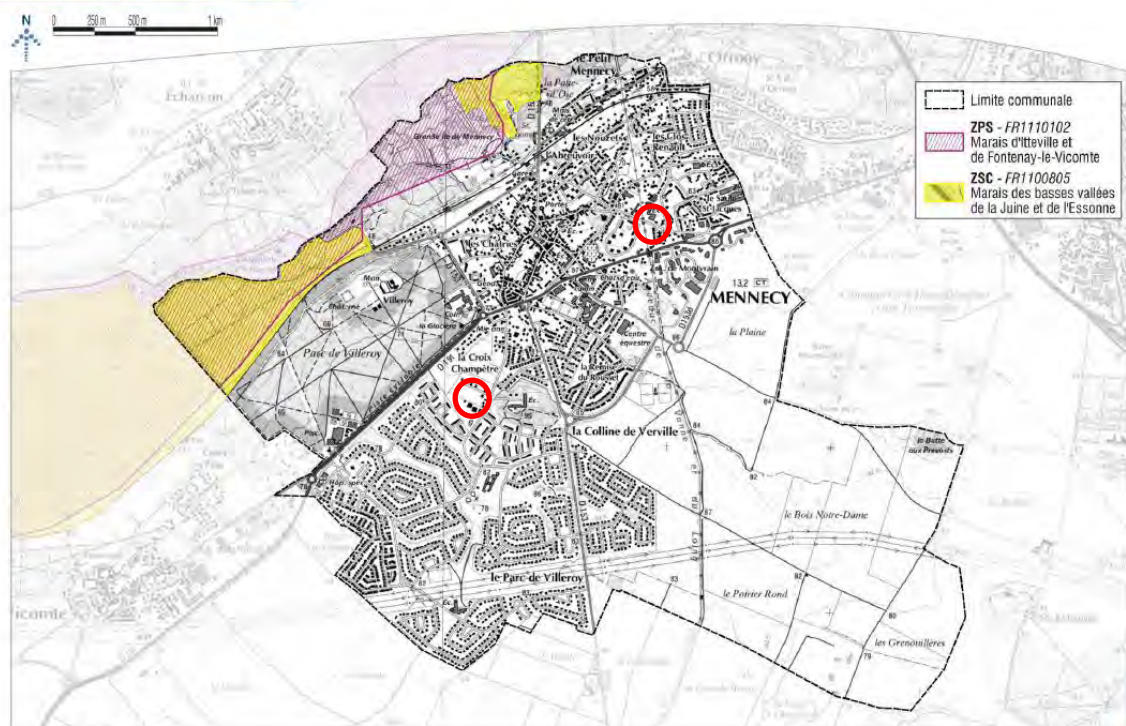
Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

3.2 Impacts de la modification

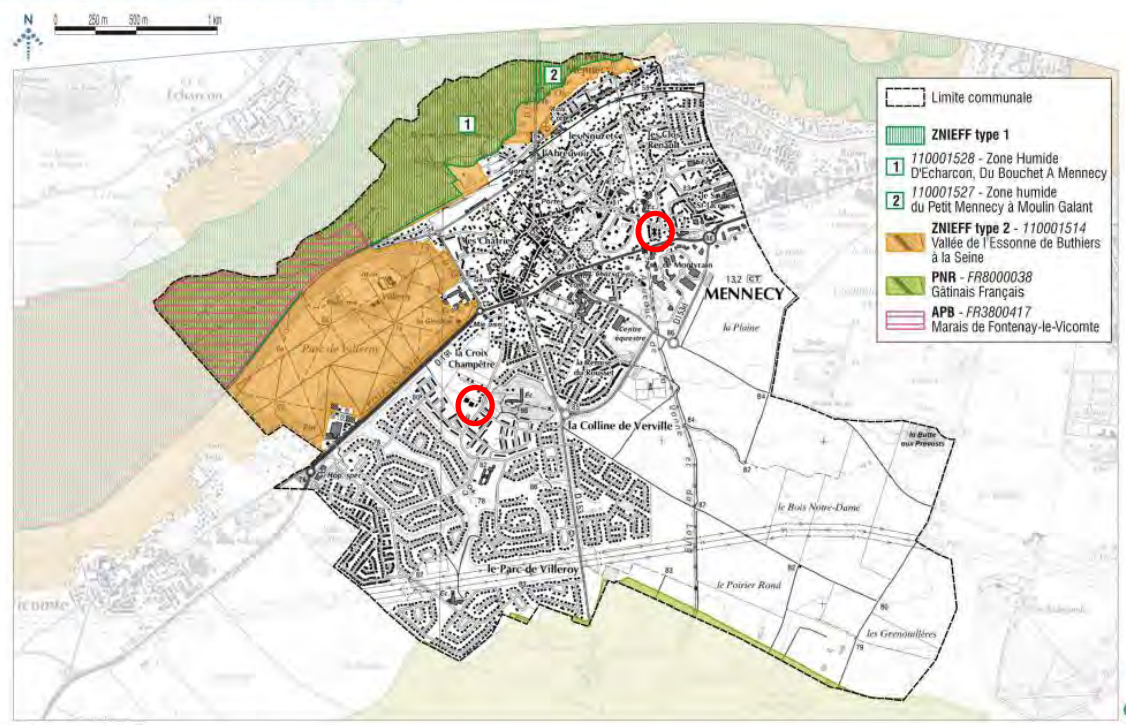
Bien que la commune présente un certain nombre d'enjeux environnementaux, aucun n'est affecté par ce projet de modification du PLU. En effet, le positionnement des secteurs concernés par la modification se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des terrains de faible intérêt écologique et bénéficiant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

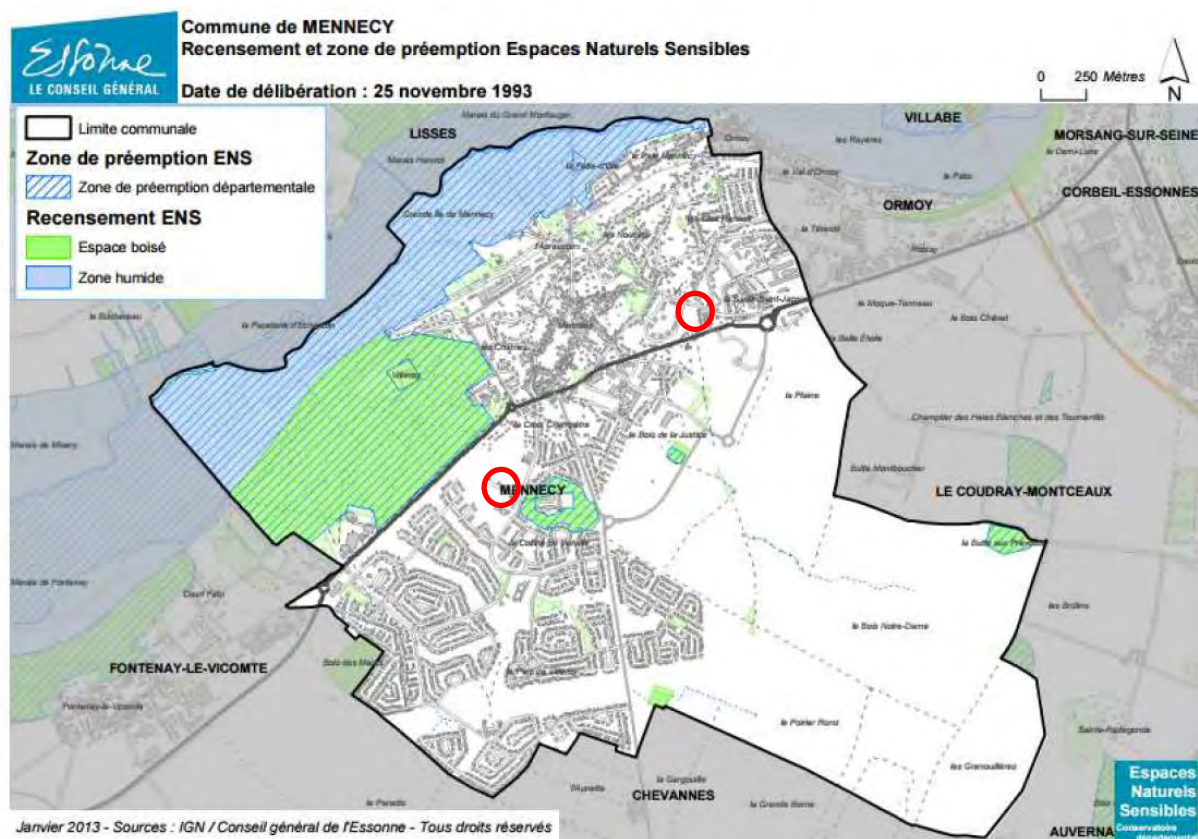


SITES NATURA 2000



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.