



# Commune de Menucourt

## Département du Val d'Oise



## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce 1.3. Rapport de présentation

Tome 3. Justifications du projet, des objectifs de consommation agricole et des dispositions réglementaires et analyse des incidences du PLU sur l'environnement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013



Eric PROFFER, Maire

Patrick DIAZ

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013

## SOMMAIRE

|                   |                                                                                                             |           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Partie 1</b>   | <b>Les choix retenus pour établir le projet .....</b>                                                       | <b>9</b>  |
| <b>Préambule</b>  | <b>– Les objectifs de la révision du POS.....</b>                                                           | <b>10</b> |
| <b>Chapitre 1</b> | <b>– Les choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....</b>           | <b>11</b> |
| <b>I</b>          | <b>– Un projet soucieux d'organiser un développement durable et maîtrisé de la commune.....</b>             | <b>12</b> |
| 1.1.              | Un objectif démographique cohérent.....                                                                     | 12        |
| 1.1.1.            | Le développement d'une offre de logements permettant l'accueil d'environ 6 000 habitants.....               | 12        |
| 1.1.2.            | Le développement d'une offre de logements diversifiée .....                                                 | 12        |
| 1.1.3.            | La capacité des équipements scolaires à appuyer l'évolution démographique .....                             | 13        |
| 1.2.              | Un développement organisé au sein du tissu urbanisé.....                                                    | 13        |
| 1.2.1.            | Le respect des limites urbaines.....                                                                        | 13        |
| 1.2.2.            | L'organisation de l'évolution urbaine .....                                                                 | 14        |
| 1.3.              | ... et s'appuyant sur le renforcement des éléments participant au fonctionnement urbain de la commune ..... | 15        |
| 1.3.1.            | Consolider l'attractivité du territoire.....                                                                | 15        |
| 1.3.2.            | Réduire les besoins en déplacements .....                                                                   | 16        |
| <b>II</b>         | <b>– Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie .....</b>                                  | <b>17</b> |
| 2.1.              | La préservation de la ceinture naturelle et agricole.....                                                   | 17        |
| 2.2.              | La prise en compte et le renforcement des continuités écologiques .....                                     | 17        |
| 2.3.              | La valorisation de la « nature en ville » .....                                                             | 17        |
| 2.4.              | La prise en compte du principe de prévention.....                                                           | 18        |
| <b>Chapitre 2</b> | <b>– Les choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>              | <b>19</b> |
| <b>I</b>          | <b>– L'orientation d'aménagement et de programmation de la Pièce d'Alçon.....</b>                           | <b>19</b> |
| 1.1.              | Le périmètre de l'OAP .....                                                                                 | 19        |

|                 |                                                                                                                 |           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.2.            | Les enjeux.....                                                                                                 | 20        |
| 1.3.            | Les principes d'aménagement.....                                                                                | 20        |
| 1.3.1.          | Les principes relatifs à la production de logements.....                                                        | 20        |
| 1.3.2.          | Les principes de desserte du site.....                                                                          | 20        |
| 1.3.3.          | Les principes d'organisation des espaces publics.....                                                           | 21        |
| 1.3.4.          | Les principes d'un aménagement durable.....                                                                     | 21        |
| <b>II –</b>     | <b>Présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation des Cornouillers.....</b>                    | <b>23</b> |
| 2.1.            | Le périmètre de l'OAP .....                                                                                     | 23        |
| 2.2.            | Les enjeux.....                                                                                                 | 23        |
| 2.3.            | Les principes d'aménagement.....                                                                                | 23        |
| 2.3.1.          | Les principes relatifs au renouvellement urbain.....                                                            | 23        |
| 2.3.2.          | Les principes d'un aménagement durable.....                                                                     | 24        |
| <b>Partie 2</b> | <b>L'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels.....</b>                                      | <b>25</b> |
| <b>I –</b>      | <b>Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers .....</b>                             | <b>26</b> |
| 1.1.            | Les enjeux de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....                     | 26        |
| 1.1.1.          | Contexte .....                                                                                                  | 26        |
| 1.1.2.          | Sources.....                                                                                                    | 26        |
| 1.2.            | Comparaison de l'évolution de la population depuis 1946, par rapport à l'évolution du nombre de logements ..... | 27        |
| 1.3.            | Evolution des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles .....                                                | 29        |
| 1.4.            | L'analyse de la consommation d'espaces au POS .....                                                             | 30        |
| 1.4.1.          | Le zonage du POS .....                                                                                          | 30        |
| 1.4.2.          | L'analyse du zonage du POS par rapport aux données du MOS.....                                                  | 30        |
| 1.4.3.          | La consommation des zones urbaines et à urbaniser du POS.....                                                   | 31        |
| <b>II –</b>     | <b>Les objectifs de consommation d'espaces à l'horizon de 15/20 ans .....</b>                                   | <b>35</b> |
| 2.1.            | Les objectifs de consommation de l'espace du PLU.....                                                           | 35        |
| 2.2.            | La traduction réglementaire .....                                                                               | 35        |

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3. Les évolutions des superficies, du POS au PLU .....                   | 36        |
| 2.4. Le zonage du PLU confronté au MOS .....                               | 36        |
| <b>Partie 3 Les justifications du dispositif réglementaire .....</b>       | <b>37</b> |
| <b>Préambule – Du POS au PLU.....</b>                                      | <b>38</b> |
| <b>Chapitre 1 – Les justifications du zonage.....</b>                      | <b>39</b> |
| <b>I – Les principes du zonage .....</b>                                   | <b>39</b> |
| <b>II – Les zones urbaines .....</b>                                       | <b>40</b> |
| 2.1. Les zones urbaines à vocation mixte.....                              | 40        |
| 2.1.1. La zone UA .....                                                    | 41        |
| 2.1.2. La zone UB .....                                                    | 42        |
| 2.1.3. La zone UC .....                                                    | 43        |
| 2.1.4. La zone UD .....                                                    | 45        |
| 2.1.5. La zone UF .....                                                    | 46        |
| 2.1.6. La zone UP .....                                                    | 48        |
| 2.2. Les zones urbaines “ spécialisées ” : la zone UE.....                 | 49        |
| <b>III – La zone agricole .....</b>                                        | <b>51</b> |
| <b>IV – La zone naturelle.....</b>                                         | <b>53</b> |
| <b>V – Le bilan des surfaces .....</b>                                     | <b>55</b> |
| <b>Chapitre 2 – Les justifications des principes réglementaires .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>I – Présentation générale du règlement .....</b>                        | <b>56</b> |
| 1.1. Mode d'emploi du règlement.....                                       | 56        |
| 1.2. Les dispositions générales.....                                       | 56        |
| 1.3. Les règlements de zone.....                                           | 57        |
| <b>II – Présentation des principes réglementaires .....</b>                | <b>58</b> |
| 2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat ..... | 58        |

|        |                                                                                                                                       |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.1. | La diversité des fonctions dans les zones mixtes.....                                                                                 | 58 |
| a.     | La mixité fonctionnelle.....                                                                                                          | 58 |
| b.     | La préservation des linéaires commerciaux.....                                                                                        | 59 |
| c.     | Les mesures facilitant la mise aux normes et l'implantation des équipements .....                                                     | 60 |
| 2.1.2. | La diversité de l'offre de logements.....                                                                                             | 60 |
| 2.1.3. | L'accessibilité des logements.....                                                                                                    | 61 |
| 2.2.   | Une intensification urbaine préservant la qualité du cadre de vie .....                                                               | 62 |
| 2.2.1. | Un accroissement de la constructibilité gradué et soucieux de la végétalisation des parcelles... ..                                   | 62 |
| a.     | La suppression des dispositions relatives aux caractéristiques des terrains .....                                                     | 63 |
| b.     | Une densité déterminée par l'emprise au sol et les obligations de végétalisation des terrains .....                                   | 63 |
| c.     | Les possibilités d'évolution des règles de densité durant la vie du PLU.....                                                          | 66 |
| 2.2.2. | ... complété par des dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes .....                                          | 67 |
| 2.3.   | La préservation de la trame verte et bleue .....                                                                                      | 68 |
| 2.3.1. | La protection des espaces naturels.....                                                                                               | 68 |
| 2.3.2. | La préservation des lisières .....                                                                                                    | 69 |
| 2.3.3. | La préservation des espaces paysagers.....                                                                                            | 69 |
| a.     | La protection des espaces boisés classés.....                                                                                         | 69 |
| b.     | La protection au titre des éléments de paysage.....                                                                                   | 72 |
| 2.4.   | La préservation des espaces agricoles.....                                                                                            | 75 |
| 2.4.1. | La zone agricole .....                                                                                                                | 75 |
| 2.4.2. | Les secteurs de la zone agricole.....                                                                                                 | 75 |
| a.     | ... définis pour tenir compte de l'occupation des sols .....                                                                          | 75 |
| b.     | ... définis pour tenir compte de l'intérêt écologique particulier des sites .....                                                     | 76 |
| 2.5.   | La préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement et la prise en compte des risques ..... | 76 |
| 2.5.1. | La gestion des eaux pluviales et les mesures limitant l'imperméabilisation.....                                                       | 76 |
| 2.5.2. | La gestion des déchets .....                                                                                                          | 77 |

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.5.3. La maîtrise de l'énergie et des ressources .....                                                                              | 77        |
| 2.5.4. La prise en compte des risques et des nuisances .....                                                                         | 79        |
| a. Les risques .....                                                                                                                 | 79        |
| b. Les nuisances sonores .....                                                                                                       | 82        |
| c. La prise en compte des nuisances liées aux activités et aux ICPE .....                                                            | 83        |
| 2.6. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti .....                                             | 83        |
| 2.6.1. Les règles d'implantation .....                                                                                               | 83        |
| a. Une implantation des constructions différenciée selon l'ambiance urbaine recherchée dans les zones mixtes .....                   | 83        |
| b. Les principes d'implantation applicable en zone UE .....                                                                          | 85        |
| 2.6.2. Les modulations permettant la prise en compte de la trame existante et encourageant l'hétérogénéité de la forme urbaine ..... | 85        |
| 2.6.3. Des constructions et leurs abords intégrées à l'environnement .....                                                           | 86        |
| a. Le calcul de la hauteur pour les terrains en pente .....                                                                          | 86        |
| b. L'aspect extérieur des constructions .....                                                                                        | 86        |
| c. Le paysagement des terrains .....                                                                                                 | 87        |
| 2.7. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement .....                                                       | 88        |
| 2.7.1. L'insertion des constructions dans la trame viaire .....                                                                      | 88        |
| 2.7.2. Les obligations relatives au stationnement .....                                                                              | 89        |
| a. Les précisions sur l'application des normes de stationnement .....                                                                | 89        |
| b. Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés .....                                                                    | 90        |
| c. Les normes de stationnement pour les cycles non motorisés .....                                                                   | 91        |
| d. L'impossibilité de réaliser les places de stationnement .....                                                                     | 92        |
| III – Présentation des emplacements réservés .....                                                                                   | 93        |
| IV – Prise en compte des servitudes d'utilité publique .....                                                                         | 94        |
| <b>Partie 4 Analyse des incidences du PLU sur l'environnement .....</b>                                                              | <b>96</b> |
| <b>Preamble – Cadre d'analyse &amp; Enjeux environnementaux .....</b>                                                                | <b>97</b> |

|                                                                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Chapitre 1 – Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU</b>                                                 | <b>98</b>  |
| <b>I – Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de territoire</b>                                         | <b>98</b>  |
| 1.1. Analyse des orientations du PADD                                                                                       | 98         |
| 1.1.1. Orientation : « Maintenir et renforcer les caractéristiques de la Ville-Verte »                                      | 98         |
| 1.1.2. Orientation : « S'appuyer sur le dynamisme local pour organiser un développement maîtrisé et durable de la commune » | 99         |
| 1.1.3. Réponse globale du PADD aux enjeux environnementaux                                                                  | 99         |
| 1.2. Analyse des OAP                                                                                                        | 99         |
| 1.2.1. OAP 1 – La Pièce d'Alçon                                                                                             | 99         |
| 1.2.2. OAP 2 – Les Cornouillers                                                                                             | 100        |
| 1.3. Réponse globale des OAP aux enjeux environnementaux                                                                    | 100        |
| <b>II – Prise en compte des enjeux environnementaux dans les dispositions réglementaire du PLU</b>                          | <b>101</b> |
| 2.1. Effets de la division du territoire en zones et secteurs ; effet des EBC et des éléments de paysage                    | 101        |
| 2.1.1. Une mixité fonctionnelle aménagée                                                                                    | 101        |
| 2.1.2. Une densification maîtrisée                                                                                          | 101        |
| 2.1.3. Intégration des enjeux naturalistes ; intégration de la trame verte et bleue                                         | 102        |
| 2.2. Effet des autres dispositions réglementaires                                                                           | 103        |
| 2.3. Réponse globale de la partie réglementaire aux enjeux environnementaux                                                 | 103        |
| <b>Chapitre 2 – Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures d'accompagnement</b>                  | <b>104</b> |
| <b>III – Incidences sur les milieux naturels et les espaces agricoles</b>                                                   | <b>104</b> |
| a. Effets potentiels                                                                                                        | 104        |
| b. Mesures d'évitement et de compensation                                                                                   | 105        |
| c. Bilan des incidences                                                                                                     | 106        |
| <b>IV – Incidences sur le paysage et le patrimoine</b>                                                                      | <b>107</b> |
| a. Effets potentiels                                                                                                        | 107        |
| b. Mesures d'évitement et de compensation                                                                                   | 107        |
| c. Bilan des incidences                                                                                                     | 107        |

|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>V – Incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.....</b>                         | <b>108</b> |
| a. Effets potentiels .....                                                                           | 108        |
| b. Mesures d'évitement et de compensation.....                                                       | 108        |
| c. Bilan des incidences.....                                                                         | 109        |
| <b>VI – Incidences sur les choix énergétiques, les émissions des GES et la qualité de l'air.....</b> | <b>110</b> |
| 6.1. Les déplacements .....                                                                          | 110        |
| a. Effets potentiels .....                                                                           | 110        |
| b. Mesures d'évitement et de compensation.....                                                       | 110        |
| c. Bilan des incidences.....                                                                         | 111        |
| 6.2. La consommation énergétique du bâti .....                                                       | 111        |
| a. Effets potentiels .....                                                                           | 111        |
| b. Mesures d'évitement et de compensation.....                                                       | 111        |
| c. Bilan des incidences.....                                                                         | 112        |
| <b>VII – Incidences en termes de risques et de nuisances .....</b>                                   | <b>113</b> |
| a. Effets potentiels .....                                                                           | 113        |
| b. Mesures d'évitement et de compensation.....                                                       | 113        |
| c. Bilan des incidences.....                                                                         | 113        |
| <b>VIII – Incidences sur la pollution des sols et les risques sanitaires .....</b>                   | <b>114</b> |
| <b>IX – Incidences sur les réseaux secs et les déchets .....</b>                                     | <b>115</b> |
| 9.1. Réseaux secs.....                                                                               | 115        |
| 9.2. Déchets.....                                                                                    | 115        |
| <b>Partie 5 Indicateurs de suivi.....</b>                                                            | <b>116</b> |

Les justifications de la prise en compte des documents supra-communaux ne font pas l'objet d'un chapitre spécifique mais sont traitées dans les parties consacrées aux choix retenus pour établir le projet et aux justifications du dispositif réglementaire.

## PARTIE 1

# LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

---

## PREAMBULE – LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols de Menucourt a été approuvé le 27 juin 1991 et a fait l'objet de révisions simplifiées :

- en 2005, pour permettre la réalisation d'un centre d'accueil pour personnes handicapées dans le Château de Menucourt,
- et en 2008, pour ouvrir à l'urbanisation le site de la Pièce d'Alçon et rendre possible la réalisation d'une opération de logements pour personnes âgées en entrée de ville est.

Par délibération du 28 octobre 2010, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du POS et l'élaboration du PLU. Le POS ayant été conçu sur une analyse territoriale réalisée dans les années 1990, il est conçu essentiellement sous un angle réglementaire et de zonage de territoire et ne permet plus d'avoir une vision d'ensemble et stratégique du développement et ne satisfait pas aux enjeux de développement durable.

La délibération précise que l'élaboration du PLU a pour objectif :

- ☞ de remanier le POS actuel, trop contraignant (limites séparatives, places de parkings et possibilités d'extensions des habitations pour les Menucourtois)
- de prendre en compte le SCOT de Cergy-Pontoise, et notamment les objectifs de renouvellement urbain sur Menucourt.

## CHAPITRE 1 – LES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLU est un nouveau volet du document d'urbanisme communal, qui n'existait pas dans le régime des POS, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Il a pour objet de définir les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

A travers ce document, l'ambition du PLU est d'aller plus loin que ne le faisaient les POS. Le PADD exprime les différents volets du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager : c'est l'expression d'un projet urbain politique, débattu au sein du Conseil Municipal, le 13 décembre 2012. Il distingue le PLU du POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain à une vision uniquement réglementaire.

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée du territoire. Il n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD dessine les lignes de force du projet de Menucourt à un horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Avec l'ambition de faire de Menucourt, la Ville-Clairière, une ville-verte et dynamique, le PADD s'organise autour de **deux grands principes** :

- préserver et valoriser le caractère de ville-verte de Menucourt
- tirer partie du fort dynamisme local et assurer une évolution équilibrée de la ville.

## **I – Un projet soucieux d'organiser un développement durable et maîtrisé de la commune**

### **1.1. Un objectif démographique cohérent**

#### **1.1.1. Le développement d'une offre de logements permettant l'accueil d'environ 6 000 habitants**

L'évolution démographique de Menucourt est principalement marquée par la construction, en masse, au début des années 1970 des Chalandonnettes, accompagnée d'une augmentation très importante du nombre d'habitants : la population a été multipliée par 6 entre 1968 et 1975, passant de 730 à 4 100 habitants.

Depuis 1975, Menucourt a connu un développement modéré de sa population, enregistrant même une baisse de la population entre le recensement de la population de 1982 et celui de 1990, du fait de la faible construction de nouveaux logements et du phénomène de desserrement des ménages.

L'arrivée de nouveaux logements à la fin des années 90 a permis d'enrayer la baisse de la population, pour atteindre, en 2008, une population totale de 5 134 habitants.

A l'horizon de 10/15 ans, l'objectif démographique du PADD est d'atteindre 6 000 habitants, soit un peu moins de 900 habitants de plus qu'en 2008.

Sur la base d'une hypothèse de desserrement des ménages de 2,5 personne par ménage à l'horizon de 2025 (correspondant à une poursuite du phénomène de diminution de la taille des ménages, justifiée, notamment, par la construction en nombre de petits logements), ce sont environ 550 logements qu'il est nécessaire de produire.

Etabli pour la période 2009-2014, le Programme Local de l'Habitat, adopté le 10 février 2009 affecte à Menucourt, un objectif de production de 50 logements par an, sur les 1 300 logements par an à construire sur la communauté d'agglomération.

A l'horizon 2025, le PLU prévoit de maintenir l'effort de production prévu par le PLH, soit une prolongation du rythme de 50 logements par an. La poursuite du rythme du PLH correspond à l'objectif de production de logements retenu par le SCOT, qui inscrit pour la CACP un objectif de production de 1 300 logements / an d'ici 2020.

Les besoins en logements seront absorbés par :

- la construction de la résidence seniors, qui accueillera 116 logements
- la réalisation de la Pièce d'Alçon, (entre 330 et 350 logements supplémentaires). Cette dernière s'étendra sur trois phases, permettant une arrivée progressive de nouveaux ménages à Menucourt,
- l'évolution lente et diffuse du parc de logements existant, estimé à une centaine de logements (mutation des logements de fonction des Ecoles, intensification urbaine de certains secteurs,...).

#### **1.1.2. Le développement d'une offre de logements diversifiée**

Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée constitue un enjeu majeur affirmé par les documents supra-communaux :

- par le SDRIF : " veiller au maintien ou au développement d'une offre de logements diversifiée ",
- par le SCOT : " garantir les équilibres sociaux et de permettre l'arrivée de populations nouvelles (mixité sociale, de faciliter l'accès au logement des ménages, selon leur besoins "
- par le PLH : " diversifier la gamme de produits offerts " afin de " préserver les équilibres démographiques et sociaux ".

Le parc de logements de Menucourt étant constitué en majorité de grands logements occupés par leurs propriétaires, il offre peu de possibilités aux jeunes ménages de s'y installer. Il ne répond pas, par ailleurs, à l'obligation de la loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013 et du Programme Local pour l'Habitat de compter 25% de logements sociaux.

Le PADD fixe donc l'objectif, particulièrement ciblé sur le secteur de la Pièce d'Alçon, de privilégier la diversité des typologies, notamment en construisant des logements de petite taille. La production de logements sur la commune devra lui permettre de satisfaire ses objectifs en matière de logements sociaux.

### **1.1.3. La capacité des équipements scolaires à appuyer l'évolution démographique**

La capacité maximale des effectifs scolaires, estimée à environ 10 salles de classes en maternelle, et 26 salles de classes en élémentaires, pour un total d'environ 930 élèves, sera en capacité d'absorber les évolutions démographiques à venir.

Pendant la période où la pression sera la plus forte (estimée à la période 2020/2021 pour les écoles maternelles et 2024/2025 pour les écoles élémentaires), les besoins pourront être satisfaits moyennant une légère réorganisation de la sectorisation scolaire.

## **1.2. Un développement organisé au sein du tissu urbanisé...**

### **1.2.1. Le respect des limites urbaines**

Menucourt présente la particularité de former un tissu urbanisé groupé et cohérent. Elle est entourée d'espaces agricoles et naturels, formant une limite naturelle à son expansion :

- le Massif de l'Hautil au Sud du territoire,
- le Bois de l'Orient au nord de l'enveloppe urbaine,
- le plateau agricole à l'Ouest du territoire.

Dans l'objectif de limiter la consommation d'espace et de contenir le développement de la commune à l'intérieur de ses limites urbaines, le PADD de Menucourt prend acte du tissu effectivement urbanisé et en cours d'urbanisation et n'inscrit aucune nouvelle ambition de gagner les terres agricoles ou naturelles.

Ainsi, ont été intégrés à l'enveloppe urbaine, en compatibilité avec la cartographie du Document d'Orientations Générales SCOT de la CACP :

- La Pièce d'Alçon à l'Ouest du territoire, déjà inscrite au POS de 1991 comme zone à urbaniser.
  - inscrite au SDRIF de 1994 comme site urbanisable et partiellement urbanisable, elle constitue le seul secteur d'extension du tissu urbanisé.
  - identifiée par le SCOT au titre des principaux secteurs de croissance urbaine de l'agglomération, et défini comme " un secteur à dominante d'habitat. L'urbanisation de ce secteur permettra de définir une limite importante de l'agglomération vis-à-vis du Vexin ".

- ☞ Dans un souci de cohérence, les espaces effectivement urbanisés, tels que les équipements publics situés autour du pôle sportif Georges Gallois (classés en zone naturelle au POS) ; ainsi que la Chataigneraie, au cœur du Bois de l'Orient, accueillant un foyer de rééducation.

Le PADD de Menucourt prévoit, pour les quelques constructions existantes situées en dehors du tissu urbanisé (Le château de Menucourt, la Ferme aux Saules, l'ancienne Champignonnière, le cimetière) de permettre leur évolution, limitée à leur emprise.

### 1.2.2. L'organisation de l'évolution urbaine

Au-delà de la réalisation de la ZAC de la Pièce d'Alçon, Menucourt entend organiser son développement au sein de son enveloppe urbanisée, permettant le renouvellement de la Ville sur elle-même :

- en profitant du potentiel de renouvellement du bâti de certaines constructions : logements de fonction des Ecoles (Vallée Basset et Cornouillers),
- ☞ en assurant un objectif d'intensification urbaine ciblé sur les cités Saint-Léger et Saint-Paul, en augmentant les droits à construire de ce secteur,
- en urbanisant, en continuité de la Pièce d'Alçon, les parcelles situées au sud du Bois de la Taillette.

L'intensification du parc de logements existants comme appui au développement de la commune participe de l'objectif du SDRIF « d'assigner au tissu urbain existant, en sus de sa vocation naturelle à répondre aux besoins de renouvellement des logements vétustes et de desserrement de ses actuels habitants, la mission d'accueillir une légère part de l'augmentation nette de la population ».

Le PADD fixe également un objectif visant à favoriser et poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Il traduit l'intérêt porté par la commune sur cette thématique. En effet, depuis 2009, un dispositif d'aide communale à l'isolation est proposé aux propriétaires ou copropriétaires Menucourtois, initiative saluée en 2012 par l'Association des Maires d'Ile-de-France qui a remis à la ville de Menucourt le Prix spécial du Jury dans le cadre des trophées de l'innovation pour le management durable. Cette subvention, qui n'est soumise à aucune condition de revenus, concerne les travaux suivants : isolation thermique des parois opaques (murs toitures et sous sols par vide sanitaire), changement de fenêtres, pose de volets isolants, changement de portes.

### 1.3. ... et s'appuyant sur le renforcement des éléments participant au fonctionnement urbain de la commune.

Le développement de la commune pourra s'appuyer sur les éléments structurants de son fonctionnement urbain, que le PADD entend renforcer.

#### 1.3.1. Consolider l'attractivité du territoire

Menucourt dispose sur son territoire de **trois grandes centralités** :

- le pôle de commerces, services et d'équipements de la **Place de la Marèche**, dont l'offre en commerces de proximité est satisfaisante, mais aussi fragile,
- le **pôle de vie autour du Stade Georges Gallois**. Accueillant les équipements structurants de la Ville (collège, équipements sportifs, salle des fêtes, locaux accueillant divers loisirs...), ainsi que les manifestations locales, il assure le lien social entre les habitants. Peu valorisé, il ne reflète pas le dynamisme associatif et sportif important sur la commune.
- le **pôle commercial**, en entrée de Ville Est. Il assure une fonction uniquement commerciale.

Le **village** occupe quant à lui une place particulière. Centralité historique, il est aujourd'hui plus en retrait, notamment avec la fermeture de l'entrée de ville Sud-Est depuis Boisemont en juin 2012. Les espaces publics y sont peu valorisés, avec une forte prégnance du stationnement sur la voie et les espaces publics.



*Carte des centralités structurant le fonctionnement urbain*

Le PADD ambitionne de renforcer l'offre commerciale, en assurant la pérennité des fonctions commerciales en entrée de ville et sur la Place de la Marèche. Le développement et la pérennité de l'offre commerciale de proximité participent du dynamisme et de l'attractivité du territoire. Il entend également favoriser la présence de services sur la Place de la Marèche, située au centre de l'espace urbanisé de Menucourt.

Le PADD se donne également pour objectif de revaloriser les espaces publics structurants de Menucourt :

- mettre en scène et aménager le pôle de vie du stade George Gallois, afin de renforcer l'attractivité et la lisibilité de l'offre de loisirs et d'équipements structurants,

- mettre en valeur la Place de l'Eglise, au cœur du village, en la libérant, au moins partiellement du stationnement.

### 1.3.2. Réduire les besoins en déplacements

Si l'automobile reste le moyen de déplacement privilégié des Menucourtois, le PADD préconise d'encourager et de favoriser les déplacements et les transports alternatifs.

Le SCOT vise, sur ce thème, l'objectif de « faciliter les déplacements des habitants, des actifs et des étudiants, en favorisant le développement des solutions alternatives à l'usage de la voiture individuelle et l'émergence de nouveaux comportements liés à la mobilité : transports en commun, autopartage et covoiturage, vélos, marche à pied ».

Le projet de PDUIF arrêté en 2012, précise, dans son Défi 1 « construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs », d'agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

Participant à l'effort de réduction des besoins en déplacements, le PADD de Menucourt souligne l'importance de développer les transports en commun, notamment en prolongeant le passage du Bus reliant Menucourt aux gares du RER A, jusqu'au nouveau quartier de la Pièce d'Alçon.

En cohérence avec l'ambition du SCOT de développer les circulations douces, et celle du PDUIF de donner un nouveau souffle à la pratique du vélo et de la marche, le PADD affirme la volonté de sécuriser, de revaloriser et de ré-ouvrir les cheminements piétons et cyclistes, au sein du tissu urbanisé et autour de celui-ci.

Il s'agit de permettre aux Menucourtois de se déplacer autrement et plus facilement au cœur et autour du tissu urbain, en utilisant des modes doux.

Le PADD souligne également son objectif de promouvoir le partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs aux modes individuels motorisés, en apportant un soin particulier au traitement de l'ancienne entrée de ville Sud-Est du village, profitant de sa fermeture pour recréer un espace public apaisé, autour de l'aménagement de la voie favorisant l'utilisation de modes doux.

L'objectif fixé par le PADD de développer les communications numériques participe de cet effort : leur renforcement permet l'effacement des distances, et le développement de nouvelles activités économes en déplacements. Cet objectif s'inscrit dans les principes définis par le schéma directeur d'aménagement numérique du Val d'Oise (SDAN VO) adopté par l'Assemblée départementale le 22 juin 2012, qui fixe un objectif d'un accès de tous les Valdoisiens au THD par la technologie FttH à l'horizon de 2020.

## II – Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Le renforcement du réseau écologique sur le territoire implique deux grandes ambitions, s'imbriquant l'une à l'autre :

- la conservation des espaces naturels et agricoles ceinturant le tissu urbanisé,
- le maintien des éléments de nature en ville, au cœur de l'espace urbanisé, participant au cadre de vie privilégié.

### 2.1. La préservation de la ceinture naturelle et agricole

Les documents supra-communaux posent le principe de **protection des espaces naturels** :

- le SDRIF identifie au titre des espaces boisés, le Massif de l'Hautil, le Bois de l'Orient, le Bois de la Taillette et plusieurs bosquets situés à l'Ouest du territoire dans l'espace agricole ; dans l'objectif de les préserver de l'urbanisation en assurant leur intégrité, notamment en veillant au respect de leurs lisières,
- le SCOT identifie le massif de l'Hautil, le Bois de la Taillette et le Bois de l'Orient (en dehors du foyer de rééducation de La Chataigneraie) au titre des espaces boisés à préserver et classe certains espaces en continuité du Massif de l'Hautil au titre des espaces ouverts à préserver.

Ces espaces sont préservés au PADD, qui affirme l'objectif de sauvegarder les boisements, en permettant ponctuellement l'ouverture de milieux ouverts (clairières, milieux pionniers sur sable,...)

Les **espaces agricoles** sont également protégés par le SCOT, qui prévoit de « réserver à l'usage agricole les terres présentant le meilleur potentiel agronomique, puis de valoriser leur intérêt écologique, paysager et social »

En compatibilité avec la cartographie du DOG du SCOT, le PADD garantit la pérennité des espaces agricoles, au-delà de la Pièce d'Alçon, vers le plateau du Vexin.

### 2.2. La prise en compte et le renforcement des continuités écologiques

La richesse des milieux naturels est également nourrie par l'existence de continuités écologiques que le PADD entend préserver et renforcer.

D'importantes circulations d'espèces animales (grande faune et chiroptères) ont été repérées sur le territoire communal, notamment entre les différents espaces boisés de la commune.

Le PADD identifie les continuités identifiées dans le cadre du SCOT à préserver et compléter, autour du tissu urbanisé, reliant les différents espaces boisés entre eux et traversant le plateau agricole à l'ouest.

### 2.3. La valorisation de la « nature en ville »

Les respirations vertes au cœur du tissu urbain participent à la trame paysagère et à la qualité du cadre de vie menucourtois.

Le PADD de Menucourt entend ainsi protéger les éléments qui la caractérisent : les espaces publics de quartiers et la coulée verte, les alignements d'arbre, la conservation des perspectives vers les espaces naturels et agricoles, les jardins familiaux ...

Le projet de territoire a également pour objectif de renforcer certains espaces de quartiers, en engageant une réflexion sur la requalification de certaines aires de jeux (mise en scène paysagère par exemple).

Au sein de l'espace privé, le PADD souligne l'importance de renforcer la végétalisation des terrains.

## 2.4. La prise en compte du principe de prévention

Menucourt étant fortement impactée par les risques naturels (mouvements de terrain : dissolution naturelle du gypse, retrait-gonflement des sols argileux, terrain alluvionnaire compressible... présence de canalisations de transport de gaz, risque d'inondation pluviale), une attention particulière a été portée au principe de prévention :

- en informant : notamment les constructeurs, afin de les inviter à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau
- en préservant les fonctions hydrauliques existantes, notamment les axes de ruissellement,
- en prévenant des conséquences de la réalisation du risque, à l'image de la fermeture de l'entrée de ville sud-est depuis Boisemont, en améliorant la sécurité de la traversée piétonne du Massif de l'Hautil, et envisageant la translation du cimetière, actuellement au cœur des périmètres de risque de dissolution du gypse.

## CHAPITRE 2 – LES CHOIX POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Etablies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. L'article L.123-1-4 du code de

l'urbanisme précise qu'elles " comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ".

Les OAP sont opposable aux permis de construire : les opérations de constructions et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP.

### I – L'orientation d'aménagement et de programmation de la Pièce d'Alçon

---

#### 1.1. Le périmètre de l'OAP

Situé en lisière ouest du tissu urbain de Menucourt, le site de la Pièce d'Alçon est identifié par le PADD comme le lieu privilégié du développement résidentiel de la commune : ce futur éco-quartier sera ainsi amené à accueillir une partie importante de l'offre de logements. Il doit permettre la réalisation d'environ 330-350 logements à terme, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). Le périmètre de l'OAP couvre la partie nord de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Pièce d'Alçon et l'ensemble de son périmètre opérationnel.

La Pièce d'Alçon est désignée :

- par le SDRIF de 1994 comme seul site urbanisable et partiellement urbanisable de la commune,
- et au titre des secteurs de croissance urbaine du SCOT.

Le site est accessible par la rue du Bas-Rucourt et par la rue Bernard Astruc (RD81) et est à proximité de l'école de la Vallée Basset et du pôle d'équipements composé du Stade Georges Gallois, du collège de la Taillette, etc.

Le site est classé en zone UP, zone urbaine mixte spécifique à la Pièce d'Alçon. Il comprend un secteur UPa, qui couvre les terrains concernés par les phases 2 et 3 de l'opération.

Il s'ouvre à l'ouest et au sud sur la plaine agricole et est séparé, au nord, du Bois de la Taillette par le chemin qui longe le collège.

## 1.2. Les enjeux

Complétant le dispositif réglementaire défini dans la zone UP, l'OAP de la Pièce d'Alçon doit permettre l'émergence d'un nouveau quartier durable, offrant des logements mixtes, de typologies diverses, dans le cadre d'un projet soucieux de limiter son impact sur l'environnement.

L'OAP doit prendre en compte la sensibilité du site, résultant notamment de sa situation, à l'interface entre espaces urbains, naturels et agricoles. Comme le précise le SCOT, " l'urbanisation de ce secteur permettra de définir une limite importante de l'agglomération vis-à-vis du Vexin ".

L'OAP doit permettre de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, aux économies d'énergie, à la maximisation des apports solaires, etc. La situation du site à l'articulation entre le massif de l'Hautil et les massifs boisés du nord de la commune : Bois de la Taillette et Bois de l'Orient doit également être intégrée à la réflexion.

## 1.3. Les principes d'aménagement

### 1.3.1. Les principes relatifs à la production de logements

L'OAP inscrit un principe de production d'environ 330-350 logements sur le site de la Pièce d'Alçon, sur les 550 environs à produire à échéance du PLU. Afin de ne pas remettre en cause les équilibres du territoire, est défini le principe d'une production de logements dans le cadre d'une opération étalée dans le temps, dans le cadre de trois phases. Le schéma d'aménagement indique que la partie sud du site sera urbanisée dans le cadre de la première phase.

Les principes définis par l'OAP pour le site de la Pièce d'Alçon traduisent les objectifs définis par les documents supra-communaux :

- le SDRIF, qui prévoit la nécessité " d'assurer la diversité des programmes de logements afin de permettre en tous lieux l'accueil de populations de catégories différentes ",
- le SCOT qui insiste sur la nécessité, dans les secteurs de croissance urbaine au titre desquels figure la Pièce d'Alçon, de " veiller à l'équilibre social de l'habitat conformément aux objectifs du programme local de l'habitat " et de " développer la mixité intergénérationnelle (diversité des formes bâties et de typologies de logements) ",
- le PLH, qui fixe des objectifs de diversification de la gamme de produits offerts et de développement de l'accession sociale à la propriété ".

L'OAP, dans le respect également des objectifs du PADD pour le site, affirme l'enjeu d'une production de logements mixtes (accession, location, location sociale) et une variété des typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses).

Elle impose la recherche d'une diversité des formes urbaines et une variation des hauteurs des constructions, qui doit s'appuyer sur la topographie du site. Afin de limiter l'impact des constructions dans leur environnement, doit être privilégiée une implantation des constructions les plus hautes sur les points bas du site.

De même une densité graduée doit être organisée au sein du quartier : une densité plus faible doit être assurée au contact des espaces agricoles, qu'à proximité du tissu urbain constitué.

### 1.3.2. Les principes de desserte du site

L'OAP prévoit qu'une desserte principale irrigue le quartier en bouclant la rue du Bas Rucourt et la rue Bernard Astruc, elle fait partie des « zones de liens » définies par le schéma communal de circulation douce. Elle doit concilier harmonieusement les différents modes de déplacement et notamment faciliter l'accessibilité PMR.

Cet axe principal, en reliant deux axes existants du quartier des Chalandonnettes permet d'assurer une continuité et une cohérence de la trame viaire.

Une desserte secondaire, constituée de petites venelles bocagères permet de desservir les maisons de ville et petits collectifs. Ces venelles sont un trait d'union entre l'espace agricole et la ville.

Des chemins piétons et pédestres, prolongeant le réseau existant de chemins et de sentes viennent compléter ce maillage. Ce principe traduit les objectifs du PADD visant à " conforter la place des circulations actives dans les déplacements au sein de la commune " et à " compléter le tour de ville piéton ".

Cette hiérarchie des espaces de circulation permet d'offrir aux futurs habitants un environnement clair et lisible, propice à de nombreux usages et dont le confort est lié à une insertion paysagère qualitative.

Les principes de maillage définis par l'OAP traduisent l'un des objectifs du SCOT pour les secteurs de croissance urbaine consistant à " assurer une continuité piétonne et cyclable avec le reste du territoire de l'agglomération, et notamment ses pôles de centralité ".

### 1.3.3. Les principes d'organisation des espaces publics

Le quartier de la Pièce d'Alçon devra s'articuler autour de trois espaces publics forts et singuliers orientés Nord-Sud qui sont la base d'un système graduel constitutif de l'interface entre la ville et les champs.

Ils constituent des zones de lien et d'échange :

- le parc du Talweg, assure une transition avec les quartiers existants. Situé dans la dépression du talweg, il constituera un maillon « vert » entre le Massif de l'Hautil et le Bois de l'Orient. Outre son rôle de couloir écologique, le parc du

talweg récolte, stocke, traite et redistribue les eaux pluviales de la ZAC vers le milieu naturel. Il offre aux habitants un nouvel endroit de loisir, de détente et de rencontre.

- le tapis de cœur de quartier, voie principale est conçue comme un espace à partager, mêlant usage de la voiture, chemins piétons et cyclistes, gestion des eaux pluviales. Il relie physiquement le nouveau quartier et la ville existante. C'est le lieu de la collecte des déchets et des accès principaux aux stationnements privés.
- la lisière, ligne de contact direct avec les champs, aménage le front urbain ouest et sud.

L'aménagement du parc du Talweg traduit l'objectif du PADD qui prévoit la prise en compte " des axes de ruissellement dans la réalisation de la Pièce d'Alçon, en réalisant un talweg suivant l'axe de ruissellement temporaire lors d'orages afin de ne pas bouleverser les équilibres d'une commune en relief ". Cet espace, ainsi que l'espace public en lisière répondent au PADD qui souligne la nécessité " d'organiser les transitions entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles ".

### 1.3.4. Les principes d'un aménagement durable

L'OAP vise à assurer l'insertion du nouveau quartier dans son environnement et à la reprise des principes paysagers qui caractérisent Menucourt.

Elle impose ainsi que ce nouveau quartier s'inscrive dans la prolongation de la trame verte de la commune, en affirmant la prégnance végétale, qui peut être assurée par :

- la présence végétale associée aux constructions, en façade, en terrasse, en toiture (lorsqu'elle n'est pas support de panneaux solaires notamment), etc.
- la végétalisation des clôtures, avec des essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager pour en limiter l'impact visuel.

Le SCOT prévoit, pour les secteurs de croissance urbaine, les deux principes suivants :

- “ les urbanisations et infrastructures nouvelles doivent respecter les entités hydrographiques existantes et favoriser le retour des eaux vers ces entités. ”
- “ les aménagements hydrauliques favoriseront la création de fossés et noues urbaines, ainsi que de bassins de rétention des eaux pluviales aménagés écologiquement ”.

Traduisant ces principes, l'OAP de la Pièce d'Alçon précise que le parcours de l'eau au sein du site doit être rendu visible, autant que possible, notamment par l'aménagement d'un réseau de collecte et d'évacuation à l'air libre composé de bassins, rigoles, fossés, noues, etc.

Le SCOT prévoit la nécessité de “ privilégier les formes urbaines compactes (optimisation des déplacements et des déperditions énergétiques) ” et le PLH de “ s'assurer de la qualité des logements produits sur l'agglomération ”. Dans le respect de ces principes, l'OAP encourage une implantation des bâtiments permettant une maximisation des apports solaires. Il souligne la nécessité de rechercher une performance énergétique renforcée des constructions, notamment par la compacité des formes bâties, permettant de limiter les déperditions de chaleur.

Afin d'affirmer l'identité de ce nouveau quartier, l'OAP fixe un principe de cohérence architecturale au sein du site, notamment en assurant une certaine homogénéité des matériaux entre maisons mitoyennes.

## II – Présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation des Cornouillers

### 2.1. Le périmètre de l'OAP

Situé au cœur de la commune, le périmètre de l'OAP comprend le groupe scolaire des Cornouillers et les espaces situés à proximité, couvrant près de 3 hectares. Ces espaces sont visés par le PADD comme concernés par le " potentiel de renouvellement du bâti existant et du tissu existant à proximité (logement de fonction de l'école des Cornouillers) "

Il est délimité par la rue du Maréchal Delattre de Tassigny au sud, l'allée du Vexin à l'ouest et les fonds de parcelle des constructions situées rue de la Gare.

Le périmètre de l'OAP est classé en secteur UFa dédié au renouvellement du quartier, au sein de la zone UF, zone urbaine mixte accueillant le tissu pavillonnaire de Menucourt.

Situé au cœur de l'espace urbanisé, et entre les principaux pôles de centralité (centre commercial d'entrée de ville, Place de la Marèche et Stade Georges Gallois), il occupe une place stratégique dans l'effort d'intensification de la trame urbaine et participera ainsi à la réduction des besoins en déplacements. Il est également situé à proximité des arrêts de bus des lignes 39 et 38.

### 2.2. Les enjeux

L'évolution de ce secteur doit tirer parti de la reconstruction et l'amélioration des bâtiments scolaires pour permettre la production d'une offre nouvelle de logements, sur ce site stratégique, en raison de sa situation et de sa proximité des équipements. Il répond au SDRIF qui indique qu'il faut " assigner au tissu urbain existant, en sus de sa vocation naturelle à répondre aux besoins de renouvellement des logements vétustes et de desserrement de ses

actuels habitants, la mission d'accueillir une légère part de l'augmentation nette de la population ".

Le site des Cornouillers peut, par renouvellement et intensification de la trame existante, satisfaire une part des objectifs de production de logements, tout en garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué et en veillant à la qualité environnementale et paysagère du site.

### 2.3. Les principes d'aménagement

#### 2.3.1. Les principes relatifs au renouvellement urbain

L'OAP prévoit que l'aménagement de ce site doit s'articuler avec une reconfiguration du groupe scolaire, qui pourrait être opérée par un regroupement des écoles maternelle et primaire. Cette restructuration du site doit être envisagée et supposerait une démolition des anciens logements de fonction et la création d'un ou de nouveaux bâtiments pour les écoles.

La réalisation d'un programme de logements mixtes, de typologies variées doit être projetée. Ce principe s'inscrit dans la lignée des objectifs du SDRIF, qui prévoit la nécessité " d'assurer la diversité des programmes de logements afin de permettre en tous lieux l'accueil de populations de catégories différentes ", et du PLH, qui fixe des objectifs de diversification de la gamme de produits offerts et de développement de l'accession sociale à la propriété ".

### **2.3.2. Les principes d'un aménagement durable**

L'OAP traduit les objectifs du PADD visant à ancrer la nature en ville et à " poursuivre la mise en valeur du végétal en milieu urbain ".

Elle précise que chaque opération de constructions, au nord et au sud du site, doit être accompagnée de la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant, espace plus intéressant sur le plan écologique. La qualité végétale est assurée par la diversité des essences et des strates végétales de végétation : arbres, arbustes, buissons.

Elle prévoit que doit être ainsi privilégiée la présence végétale associée aux constructions (en façade, terrasse, balcon, dalle supérieure couverte) et définit un principe de végétalisation des clôtures, avec des essences locales. Ces principes visent à assurer la pérennité de la trame verte de la commune.

Afin de compléter le maillage de liaisons douces de la commune, est défini sur le site un principe de chemin pédestre à travers du site, et se connectant au réseau existant.

L'OAP souligne également l'enjeu de préservation du principe d'alignement d'arbres le long de la rue Victor Hugo.

Le SCOT prévoit la nécessité de " privilégier les formes urbaines compactes (optimisation des déplacements et des déperditions énergétiques) " et le PLH de " s'assurer de la qualité des logements produits sur l'agglomération ". Dans le respect de ces principes, l'OAP encourage une implantation des bâtiments permettant une maximisation des apports solaires, notamment en limitant les ombres portées. La réalisation de plantation au sud et à l'ouest peut assurant le rôle de masques solaires est recommandée.

## PARTIE 2

# L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

---

## I – Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

---

### 1.1. Les enjeux de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

#### 1.1.1. Contexte

La loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une **analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer **des objectifs de limitation de cette consommation**.

Une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition de terres agricoles de qualité,
- l'augmentation des besoins en déplacement (et donc la multiplication des infrastructures et des dépenses de la collectivité),
- la fragmentation des continuités écologiques, qui constitue une menace pour la biodiversité.

#### 1.1.2. Sources

Pour élaborer cette analyse, une comparaison des surfaces consommées lors des dernières années, des dynamiques démographiques et de la construction des logements sur le territoire a été établie.

Deux principales sources statistiques ont été utilisées :

- les données sur la population et le logement fournies par l'INSEE,
- les données du Mode d'Occupation du Sol simplifié (MOS), issu des bases de données de l'IAU-IDF, *disponibles sur le site : <http://www.iau-idf.fr/>*

La base de données Corine Land Cover, produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement CORINE est préconisée par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie pour l'analyse de la consommation d'espaces.

Toutefois, à l'échelle du territoire de Menucourt, cette base de données n'a pas apporté d'éléments d'évolution des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles. Dans l'objectif d'apporter l'analyse la plus fine possible de cette évolution, les chiffres issus du MOS ont donc été privilégiés.

## 1.2. Comparaison de l'évolution de la population depuis 1946, par rapport à l'évolution du nombre de logements

Pendant la période 1946-2009, Menucourt a connu un fort développement de sa population, en gagnant 4 834 habitants et 1761 logements. L'augmentation de la population est principalement identifiée pendant la période 1968-1975, où Menucourt gagne 3 356 habitants, représentant 64% de sa population actuelle. Cette période représente une étape importante dans la consommation d'espaces, notamment agricoles.

Les années 80 se caractérisent par une faible construction de logements : seulement 20 logements supplémentaires ont été construits entre 1982 et 1990, et la population, du fait de l'accentuation du phénomène de desserrement des ménages, a même diminué : Menucourt a perdu 74 habitants.

La fin des années 90 a été marquée par la construction de nouveaux logements (369 ont été construits), de type pavillonnaire (Vallée des Bois, en entrée de ville Est par exemple), apportant 488 habitants supplémentaires pendant la période 1990-1999.

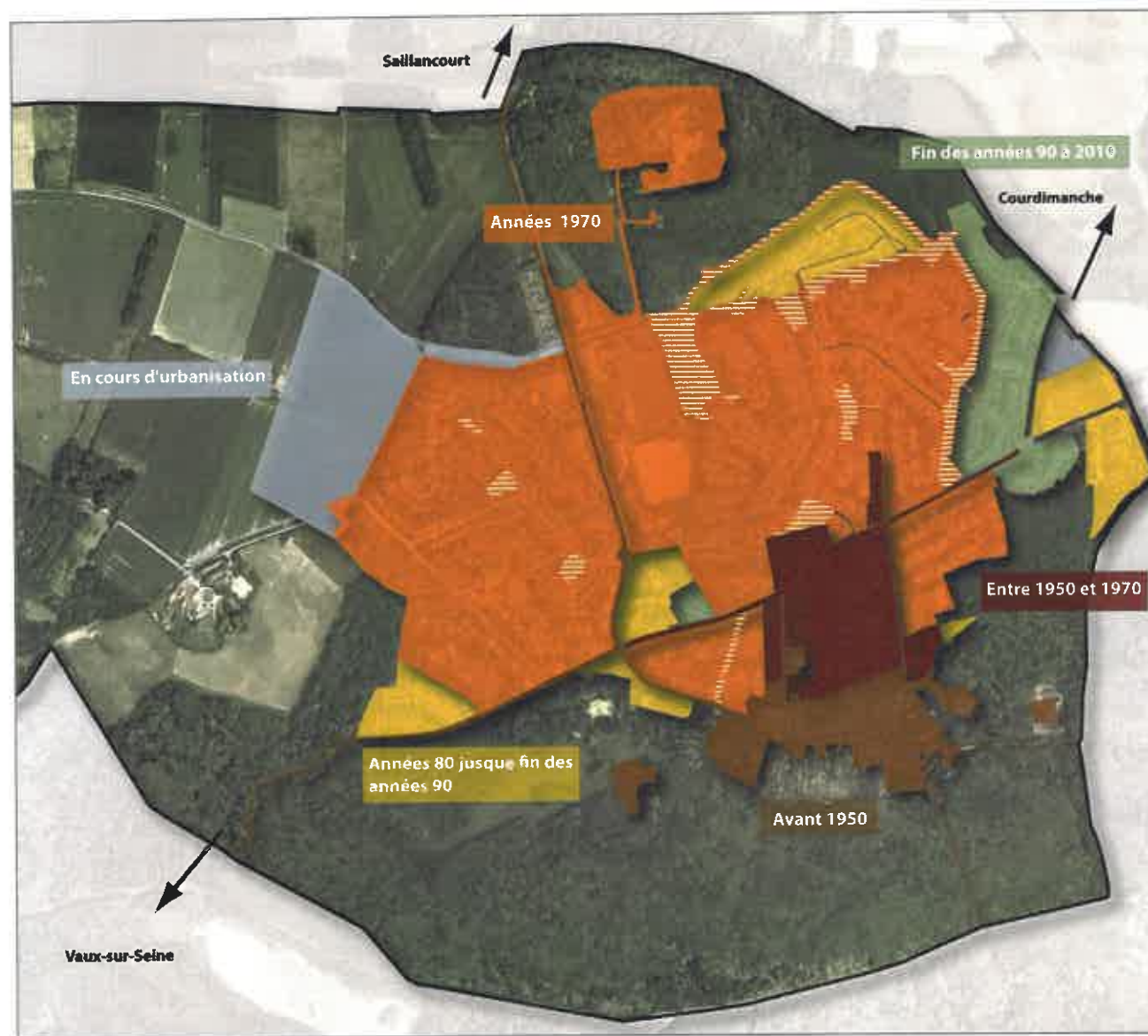
Le phénomène de décohabitation se traduit par des besoins supplémentaires en logement, à population égale. Un même logement n'accueille plus autant de personne en 1968 qu'en 2009 :

- en 1968, 100 résidences principales accueillaient 372 habitants,
- en 2009, 100 résidences principales accueillaient 282 habitants.

|                   | 1946 | 1968 | 1975  | 1982  | 1990  | 1999  | 2009  |
|-------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Population</b> | 376  | 726  | 4 082 | 4 666 | 4 592 | 5 080 | 5 210 |
| <b>Logements</b>  | 138  | 221  | 1 142 | 1 419 | 1 439 | 1 808 | 1 899 |

Source : données INSEE

| Périodes                                | 1946-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2009 |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Evolution de la population</b>       | + 350     | + 3 356   | + 584     | - 74      | + 488     | + 130     |
| <b>Evolution du nombre de logements</b> | + 83      | + 921     | + 277     | + 20      | + 369     | + 91      |



*Carte schématique de la localisation des phases d'urbanisation*

### 1.3. Evolution des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles

En 2008, selon les chiffres du MOS, Lisses est une commune urbanisée à plus de 31%. Le tissu urbain est ceinturé par les espaces naturels, boisés et forestiers, qui représentent 39% du territoire.

30% du territoire communal sont constitués d'espaces agricoles situés principalement au Nord-Ouest, ouverts sur le plateau du Vexin.

Les données du MOS en 1982 permettent d'appréhender la répartition des espaces sur la commune, après la période de fort développement du parc de logements et de l'espace urbanisé que Menucourt a connu dans les années 1970.

Après l'essor de la commune des années 70, les années 80 et 90 correspondent à une très faible urbanisation : les chiffres de l'occupation du sol entre 1982 et 1990 sont restés relativement stables.

Les années 1990-2008 ont été quant à elles caractérisées par une forte consommation des espaces de culture (environ 15 hectares), au profit du tissu urbain, pour un apport en logements et en nouveaux habitants relativement faibles. La construction de type pavillonnaire (Vallée des Bois par exemple) à cette époque articulée avec le processus de desserrement des ménages expliquent ce phénomène.

#### Superficies par type d'occupation du sol (en hectares)

|                       | 1982  | 1990  | 1999  | 2008  |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|
| Bois ou forêts        | 141,6 | 141,2 | 144,3 | 143,4 |
| <b>TOTAL NATUREL</b>  | 141,6 | 141,2 | 144,3 | 143,4 |
| Cultures              | 116,8 | 112,2 | 98,3  | 99,6  |
| Autre rural           | 7,6   | 9,8   | 8,0   | 10,4  |
| Eau                   | 0,8   | 0,8   | 0,8   | 0,8   |
| <b>TOTAL AGRICOLE</b> | 124,4 | 122,0 | 106,3 | 110,0 |
| Urbain Ouvert         | 18,5  | 19,1  | 17,9  | 16,5  |
| Habitat individuel    | 73,3  | 73,0  | 82,0  | 82,7  |
| Habitat collectif     | 1,3   | 1,3   | 3,6   | 3,6   |
| Activités             | 1,0   | 1,4   | 3,4   | 2,1   |
| Equipements           | 8,8   | 9,8   | 9,9   | 9,9   |
| Transports            | 0,3   | 1,1   | 1,2   | 1,2   |
| Chantiers             | 0,0   | 0,4   | 0,2   | 0,0   |
| <b>TOTAL URBANISE</b> | 103,3 | 106,1 | 118,1 | 115,9 |

\* La donnée « activités » de 1999, et donc le total des surfaces urbanisées de cette année, doivent être nuancés par l'identification d'une zone d'activité dans les espaces agricoles qui ne semble pas exister.

## 1.4. L'analyse de la consommation d'espaces au POS

### 1.4.1. Le zonage du POS

|                                  | Zones urbaines (U) | Zones à urbaniser (NA) | Zones agricoles (NC) | Zones naturelles (ND) |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>1991 (en % du territoire)</b> | 24%                | 9%                     | 34%                  | 33%                   |
| <b>2008 (en % du territoire)</b> | 28%                | 5%                     | 34%                  | 33%                   |

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991 classait près d'un tiers du territoire communal en espace urbanisé ou urbanisable (zones urbaines et à urbaniser). Un tiers de la superficie de la commune était classée en zone agricole, et un autre tiers en zone naturelle.

Comme une majorité des documents d'urbanisme réalisés dans les années 1990, le POS de Menucourt réservait une part importante du territoire communal au développement de l'urbanisation.

Les évolutions successives du document (modifications) n'ont toutefois pas entraîné de modifications significatives de la répartition des différentes zones sur le territoire communal. La part représentée par les espaces agricoles et naturels est restée stable.

Les évolutions du POS ont principalement eu pour objet de classer d'anciennes zones à urbaniser en zones urbanisées.

### 1.4.2. L'analyse du zonage du POS par rapport aux données du MOS

| POS                              | Zones Urbaines (U) | Zones à urbaniser (NA) | Zones agricoles (NC) | Zones naturelles (ND) |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>2008 (en % du territoire)</b> | 28%                | 5%                     | 34%                  | 33%                   |

| MOS                              | Surfaces urbanisées | Espaces agricoles | Espaces naturels |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| <b>2008 (en % du territoire)</b> | 31%                 | 30%               | 39%              |

La comparaison du zonage du POS et de la répartition des espaces, telle qu'elle résulte du MOS de 2008, pourrait conduire à la conclusion d'une certaine adéquation du document d'urbanisme avec l'occupation réelle du territoire, que le MOS permet d'appréhender.

Toutefois, le zonage du POS confronté à la cartographie du MOS permet de révéler des différences importantes entre les choix de zonage opérés dans le POS et l'occupation des sols : **la délimitation des zones agricoles et naturelles au POS masque l'importance des espaces ouverts à l'urbanisation.**

Le classement au POS d'une superficie à peu près équivalente en zone urbaine ou à urbaniser (33% du territoire communal) de celle occupée par l'espace urbanisé dans le MOS (31% du territoire communal), masque la superficie réellement ouverte à l'urbanisation par le document d'urbanisme. Cela résulte notamment de l'inscription au POS en zone naturelle des équipements sportifs en cœur de commune (stade Georges Gallois, gymnase, etc.), considérés comme urbain ouvert au MOS. Ce classement fait diminuer fortement les zones urbaines du POS, et ne fait pas apparaître, dans les chiffres :

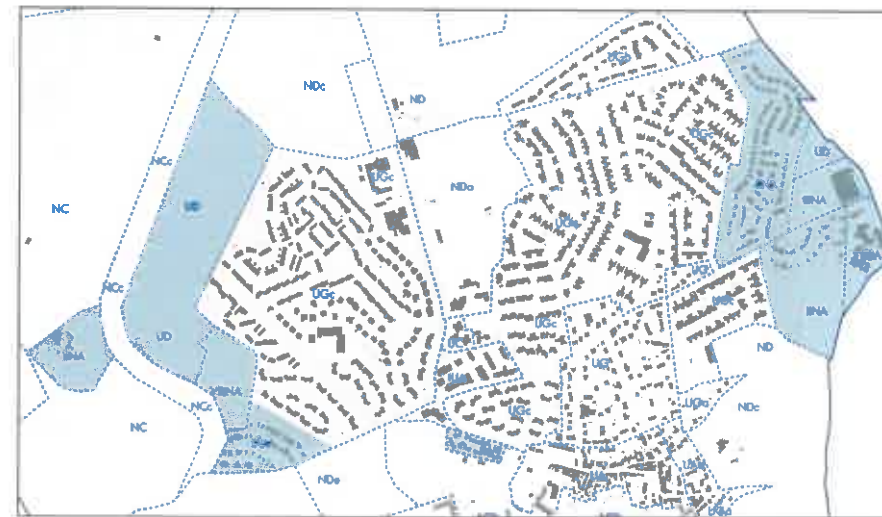
- l'ouverture à l'urbanisation de la Pièce d'Alçon, inscrite au POS en zone à urbaniser (puis en zone urbaine à partir de 2008),
- et le classement en zone à urbaniser de la zone IINA (au sud de la rue des Aubépines), qui figure dans les espaces naturels du MOS.

Le classement en zone agricole au POS d'une superficie plus importante (34% du territoire) que celles des terres agricoles identifiées par le MOS (30% du territoire), résulte principalement du classement en zone NC :

- d'une partie du massif boisé de l'Hautil (nord du Bois de la Platrière), à l'ouest du territoire communal,
- de la partie nord du Bois de l'Orient (concernée par le tracé d'une infrastructure)

Le classement de ces espaces boisés en zone NC, explique qu'il y ait moins de zone ND au POS, que d'espaces naturels au MOS, malgré le classement des équipements sportifs en zone naturelle au POS.

### 1.4.3. La consommation des zones urbaines et à urbaniser du POS



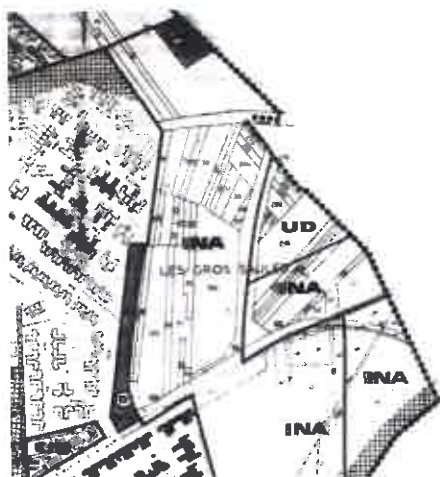
*En bleu, les espaces urbanisables au POS :*

*La zone UD (issue de la révision simplifiée de 2005) non urbanisée à la date d'approbation du PLU et les zones NA*

En 2008, sur les 38,2 ha d'espaces urbanisables (zones NA et zone UD), 19,9 ha ont été consommées :

- en entrée de ville est :
  - l'APAJH (association pour les adultes handicapés) a été réalisée sur la zone IINA (1,6 ha), rue de la Côte des Auges, en 1991,
  - sur la zone IINA (1,5 ha) a été réalisé un pôle commercial,
  - une part importante de la zone IINA, accueille, sur près de 13 ha, le lotissement de la Vallée des Bois, réalisé dans les années 2000,

- une résidence seniors (1,1 ha) est en cours de réalisation sur la zone UD,

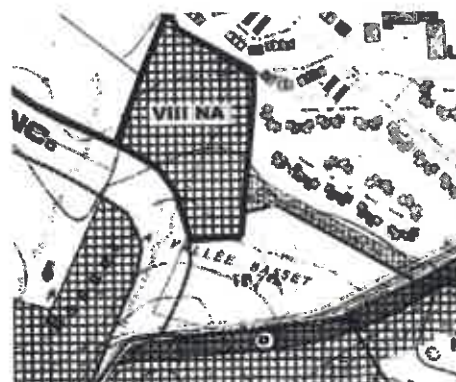


Extrait du zonage du POS, 2008



Photo aérienne

- en limite ouest de l'espace urbanisé, seule la zone INA rues des Epinettes et des Trois Cornets, a été consommée par la réalisation d'un lotissement dans les années 1990 (2,1 ha).



Extrait du zonage du POS, 2008



Photo aérienne

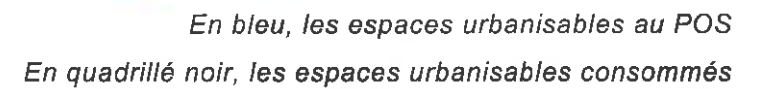
- la zone INA, rue Jules Givonne, (0,6 ha), a été urbanisée dans les années 80-90,



Extrait du zonage du POS, 2008

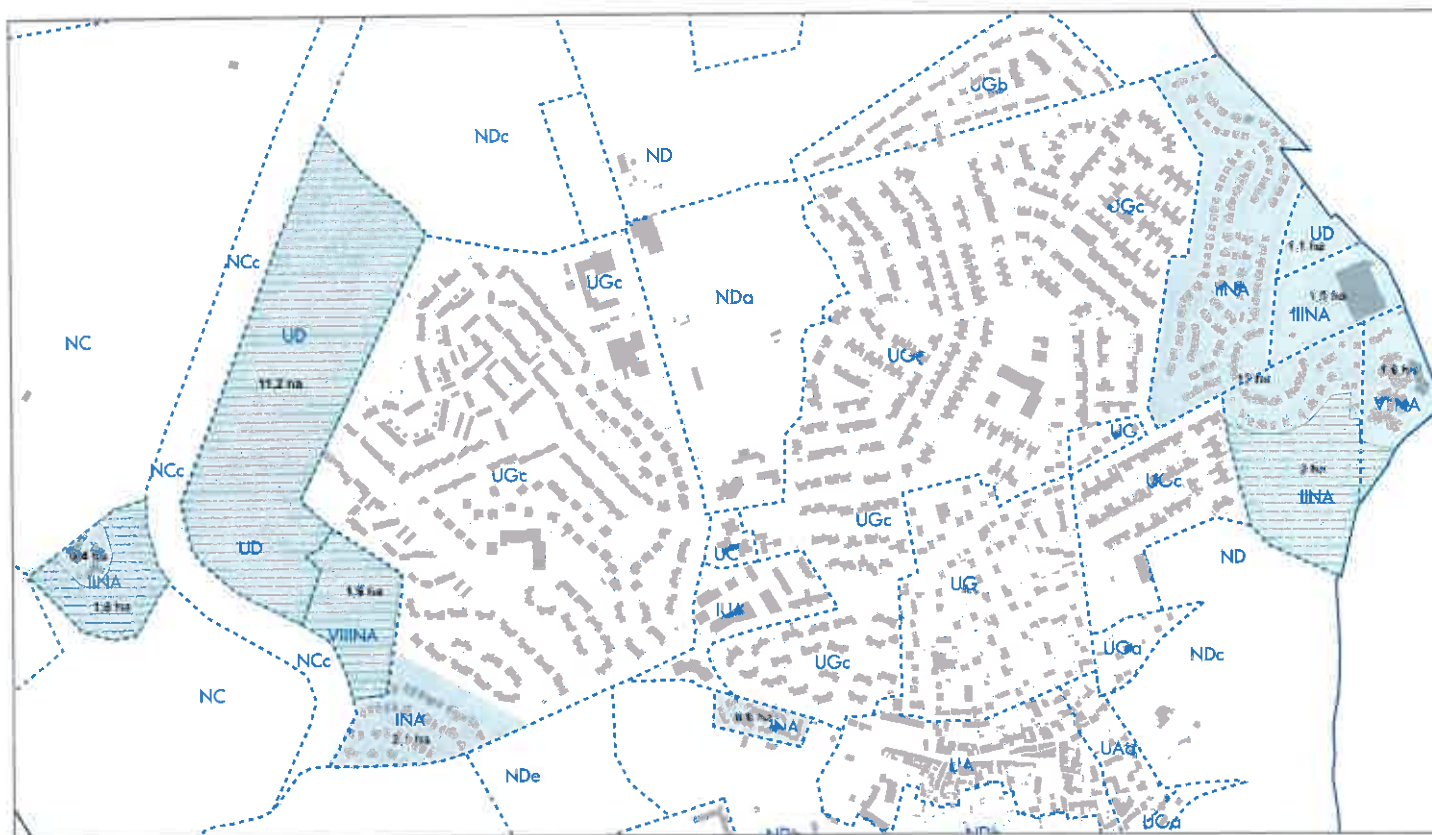


Photo aérienne



Lors de la mise en révision du POS et l'élaboration du PLU, parmi les espaces classés en zone U et NA au POS, demeurent non bâtis et urbanisables :

- le quartier de la Pièce d'Alçon, classé en zone UD (11,2 ha),
- la zone VIIINA, contiguë à la Pièce d'Alçon, et identifiée au titre des espaces boisés classés (1,9 ha),
- la partie sud de la zone IINA, à l'ouest de l'APAJH, couverte de boisements (3 ha),
- la zone IINA qui couvre un périmètre plus large que le bâtiment existant de la Ferme aux Saules (1,8 ha d'espaces non consommés sur les 2,2 ha de la zone IINA).



En hachuré vert, les espaces urbanisables non consommés

## II – Les objectifs de consommation d'espaces à l'horizon de 15/20 ans

### 2.1. Les objectifs de consommation de l'espace du PLU

Le PLU de Menucourt, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), exprime sa volonté de définir un **aménagement équilibré du territoire**.

Cette volonté s'articule principalement autour de deux objectifs complémentaires : la préservation des espaces naturels et agricoles et l'évolution durable du territoire au sein de ses limites urbanisées ou en cours d'urbanisation.

L'objectif démographique d'atteindre à l'horizon **10/15 ans environ 6000 habitants** (soit une augmentation d'environ 800 habitants) sera atteint par :

- la construction de l'écoquartier de la Pièce d'Alçon, identifié comme secteur de croissance urbaine dans les documents supra-communaux, qui portera une grande partie de l'offre de logements nouvelle
- et par l'intensification lente du tissu urbain existant (légère augmentation des droits à construire, modulée en fonction de la morphologie de la zone) :
  - en exploitant le potentiel de renouvellement du bâti existant et du tissu existant à proximité (logement de fonction de l'école des Cornouillers),
  - en permettant l'évolution, l'extension et l'agrandissement des cités Saint-Léger et Saint-Paul,
  - en urbanisation, en continuité de la Pièce d'Alçon, les parcelles situées au sud du Bois de la Taillette.

Les opérations en cours d'urbanisation (Pièce d'Alçon, résidence seniors) se caractérisent par une plus grande densité : pour une consommation d'espaces relativement stable, l'apport en logement est beaucoup plus important : la commune gagnera près de 24% de logements supplémentaires.

Aujourd'hui, la ville de Menucourt exprime sa volonté de poursuivre son développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi constituée.

### 2.2. La traduction réglementaire

Le dispositif réglementaire du PLU s'inscrit dans la logique annoncée dans le PADD en :

- classant les terres agricoles et les espaces naturels dans des zones permettant leur préservation :
  - le plateau agricole au-delà la Pièce d'Alçon, au Nord-Ouest du territoire
  - les espaces naturels ceinturant le tissu urbain : le Massif de l'Hautil, le Bois de l'Orient, le Bois de la Taillette, le Bois de la Marèche et le Bois du Pâtis
- organisant une **intensification urbaine du tissu bâti** par une augmentation des droits à construire (disparition du COS dans toutes les zones urbaines, allègement des règles de densité pour la zone UC correspondant aux cités Saint-Léger et Saint-Paul),
- inscrivant la Pièce d'Alçon au sein d'une zone urbaine adaptée au projet d'un quartier s'inscrivant dans les logiques du développement durable.

### 2.3. Les évolutions des superficies, du POS au PLU

|                                   | Zones urbaines | Zones à urbaniser | Zones agricoles | Zones naturelles |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|------------------|
| <b>POS 2008 (% du territoire)</b> | 28%            | 5%                | 34%             | 33%              |
| <b>PLU (% du territoire)</b>      | 33%            | 0%                | 25%             | 42%              |

Le PLU de Menucourt classe 33% du territoire en zone urbaine. Au POS, le total des zones urbaines et à urbaniser représentait également 33 %. Si les chiffres sont équivalents, ceux-ci masquent en réalité quelques différences.

Afin de prendre acte de l'urbanisation des zones ouvertes à l'urbanisation au POS, les espaces consommés ont été inscrits en zone urbaine au PLU.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de réduction de la consommation foncière par rapport au POS :

- seul le secteur de la Pièce d'Alçon, identifié par les documents supra-communaux comme secteur de croissance urbaine, a été classé en zone urbaine (zone UP), celle-ci étant en cours de réalisation. Toutefois, son périmètre a été restreint par rapport à l'ancienne zone UD du POS : la partie située au sud de la zone UD du POS a été reclassée en zone agricole,
- les espaces ouverts à l'urbanisation au POS demeurés non urbanisés ont été classés en zone N ou A au PLU, dans un souci de cohérence avec l'occupation du sol actuelle.

Les principales différences de superficies entre le POS et le PLU résultent du passage d'un certain nombre d'espaces classés en zone agricole au POS en zone naturelle au PLU.

### 2.4. Le zonage du PLU confronté au MOS

Le PLU s'inscrit également dans une démarche de cohérence vis-à-vis du type d'occupation du sol existant, qui explique parfois certaines différences avec les éléments relevés dans le MOS.

| MOS                              | Surfaces urbanisées | Espaces agricoles | Espaces naturels |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| <b>2008 (en % du territoire)</b> | 31%                 | 30%               | 39%              |

Le PLU classe 42% du territoire en espaces naturels (le MOS en recense 39%). Le classement en zone naturelle d'une superficie plus importante au PLU (156 ha) que les espaces naturels du MOS (143 ha) tient notamment au classement du Bois du Château en zone naturelle au PLU, que le MOS identifie au titre des espace agricole.

Le PLU classe en zone agricole une superficie inférieure (90 ha, soit 25% du territoire), aux terres agricoles identifiées au MOS (110 ha, soit 30% du territoire). Les choix opérés s'expliquent par :

- le classement de la Pièce d'Alçon en zone urbaine, repéré au MOS en tant qu'espace agricole,
- le classement en zone naturelle du Bois du Château, identifié en espace agricole au MOS,
- le classement en zone urbaine d'une partie des espaces répertoriés comme « autre rural » par le MOS, correspondant en réalité aux coulées vertes et espaces ouverts dans le tissu urbain.

## PARTIE 3

# LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

---

## PREAMBULE – DU POS AU PLU

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.

Figurent notamment parmi les changements apportés par le PLU :

- la réalisation d'un Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) qui inscrit la notion de projet au cœur du PLU,
- la possibilité de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager,
- l'obligation de mener en parallèle de l'élaboration du PLU, une démarche d'évaluation de ses incidences sur l'environnement,
- l'intégration des plans d'aménagement de zone (PAZ) des zones d'aménagement concerté (ZAC) dans le dispositif réglementaire du PLU.,
- les modifications dans la structure du règlement : refonte des articles 1 et 2, etc., suppression de l'article sur le dépassement de COS, ajout des articles 15 et 16 sur les performances énergétiques et environnementales et les infrastructures et réseaux de communication numérique,
- le changement partiel de dénomination et de nature des zones,

Les évolutions du zonage et les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme résultent de :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- l'évolution dans la philosophie de la pensée urbaine sur la ville, en passant au POS d'un zonage de « fonctions » à un PLU prônant un « urbanisme de projet » avec des objectifs de mixité urbaine tout en encadrant les différentes formes urbaines,
- et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du POS.

## CHAPITRE 1 – LES JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

### I – Les principes du zonage

---

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- la zone agricole (A)
- et la zone naturelle (N).

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UC, UD, UF, etc. et en secteurs : UFa, Ap, Ne, etc.

Aucune zone à urbaniser (zone AU) n'est inscrite dans le PLU de Menucourt.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations dans les zones urbaines et à urbaniser et protège les zones agricoles et naturelles.

## II – Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

**Le PLU opère une profonde refonte du zonage du POS**, au profit d'un zonage de projet, déclinaison spatiale du PADD. Pour chaque zone est défini un projet d'évolution et de préservation du tissu. Le PLU délimite **sept zones urbaines**, organisées en deux grandes catégories :

- les zones urbaines mixtes, au sein desquelles peuvent être implantées des habitations, mais également équipements et activités compatibles avec la fonction résidentielle. Appartiennent à cette catégorie les zones UA, UB, UC, UD, UF et UP
- une zone " spécialisée ", dédiée principalement aux équipements, la zone UE.

**Les zones urbaines couvrent 123,5 ha**, soit environ 33 % du territoire communal.

Le dispositif réglementaire défini dans les zones urbaines vise à répondre aux objectifs du SDRIF qui prévoit la nécessité, dans le tissu urbain existant, de " créer les conditions d'évolution de ce tissu de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète et l'accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux "

### 2.1. Les zones urbaines à vocation mixte

Les zones urbaines mixtes apparaissent comme l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en admettant l'implantation des activités compatibles avec les habitations.

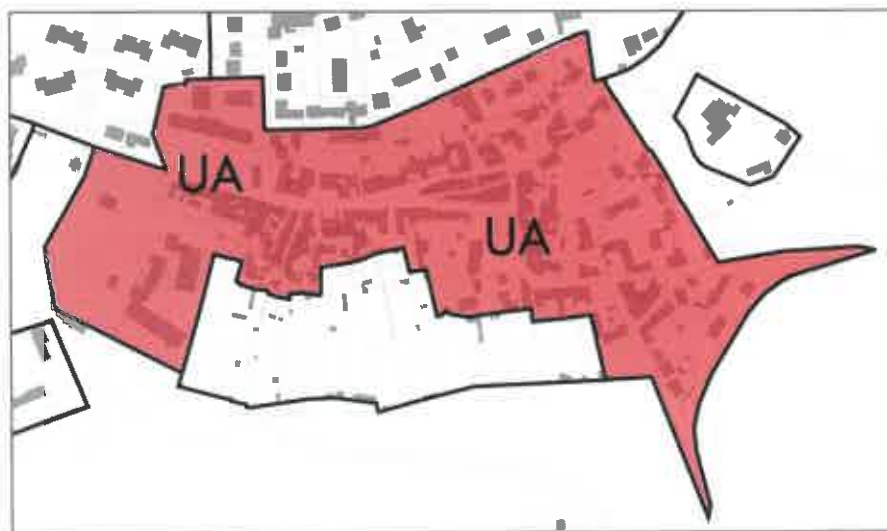
Elles sont destinées à accueillir, par renouvellement ou comblement des dents creuses, les besoins en logements résultant des objectifs démographiques du PLU, visant à permettre l'accueil de 6 000 habitants, à un horizon de 10-15 ans.

Le règlement des zones urbaines mixte organise la gestion de l'évolution urbaine selon un principe de graduation des densités et hauteur admise.

### 2.1.1. La zone UA

La **zone UA** est une zone mixte dédiée au centre ancien de Menucourt.

Elle couvre notamment le tissu urbanisé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, autour de l'Eglise et de l'avenue du Président Charles de Gaulle.



*Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UA*

Le périmètre de la zone UA a été étendu par rapport au POS pour intégrer la Mairie, ainsi qu'à l'ancienne zone UGa en bordure sud-est du Massif de l'Hautil.

En revanche, les deux parcelles situées à l'Ouest de l'école Louis Bourgeois, rue Jules Givonne, qui correspondent davantage au tissu

pavillonnaire ont été sorties de la zone UA et intégrées en zone UF, correspondant au tissu pavillonnaire.

La zone UA couvre 7,1 ha, soit 2 % du territoire communal.

**Les principaux objectifs réglementaires** poursuivis par le PLU en zone UA consistent à :

- perpétuer et développer la mixité des fonctions, en autorisant les habitations, mais également l'ensemble des activités compatibles avec la proximité des habitations,
- préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales du tissu ancien de la commune,
- maintenir le caractère dense du tissu ancien, notamment en supprimant la règle de coefficient d'occupation des sols et en lui substituant une règle d'emprise au sol, opérant seulement en fond de terrain.

### 2.1.2. La zone UB

La zone UB est dédiée aux espaces de centralité de la Place de la Marèche et aux constructions situées au sud de la rue Jules Givonne.

Elle couvre la partie située au nord de la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny, et la partie située au sud de la rue Jules Givonne.

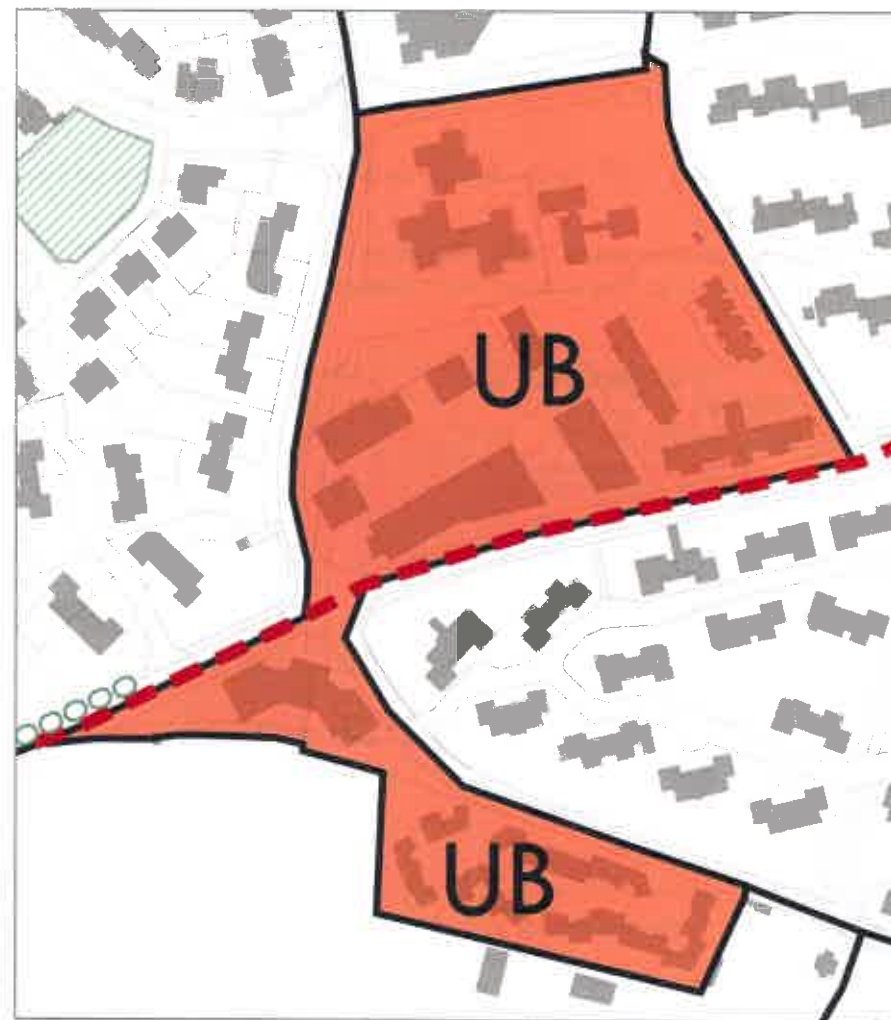
La création de la zone UB vise à simplifier et regrouper plusieurs zones du POS, correspondant à des opérations distinctes, mais formant un ensemble cohérent :

- la zone IUA du POS correspondant au centre commercial et aux collectifs de la Place de la Marèche,
- la zone UC du POS, correspondant à des constructions d'habitat collectif
- la zone INA, rue Jules Givonne, correspondant à des constructions d'habitat collectif.

Sont traduit, dans la zone UB les objectifs du PADD visant à :

- " conforter la vocation commerciale de proximité et renforcer la présence de services (de santé notamment) sur la Place de la Marèche ",
- " envisager, à terme, la création d'une centralité élargie reliant la Place de la Marèche aux équipements associatifs, culturels, sportifs et de loisirs du pôle de vie Georges Gallois ".

La zone UB couvre **3,7 ha**, soit 1 % du territoire communal.



*Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UB*

**Les principaux objectifs réglementaires** poursuivis par le PLU en zone UB consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant dans le respect de la vocation résidentielle de la zone, les équipements et les activités, compatibles avec l'habitat,
- admettre une forme urbaine en continuité de la réglementation existante, compatible avec un tissu d'habitat collectif, tout en assurant le maintien d'une proportion des terrains en espace de pleine terre,
- permettre le développement des cellules commerciales sur l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny.

### 2.1.3. La zone UC

La **zone UC** est une zone urbaine mixte dédiée aux Cités Saint-Paul et Saint-Léger, au nord du village ancien.

Elle couvre le tissu pavillonnaire des années 50, qui a étendu la ville au nord du village et intègre, au nord de la Rue du Maréchal Juin :

- la rue Pasteur, au sud de la Mairie,
- l'avenue du Président Kennedy,
- la rue du Maréchal Leclerc et le complexe sportif (tennis).

Elle s'étend, en traversant la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny, aux constructions représentant la même morphologie urbaine (constructions de grands pavillons, en retrait de la voirie et des limites séparatives).

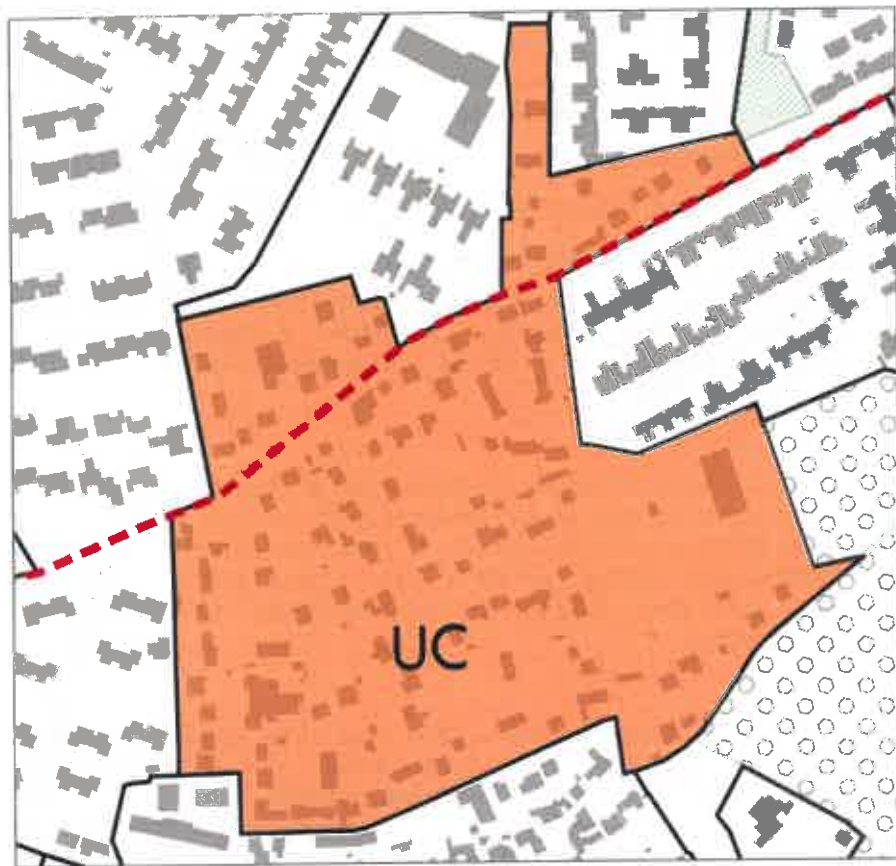
La zone UC reprend l'entier périmètre de la zone UG du POS et ajoute les constructions situées en zone UGa (secteur spécifique lié au risque de dissolution du gypse), le complexe sportif de tennis et les constructions situées rue de la Gare, correspondant davantage au tissu des cités Saint-Léger et Saint-Paul qu'à celui des Chalandonnettes.

L'identification de ces secteurs dans une zone spécifique traduit l'objectif affiché au PADD visant à concentrer " l'effort de production de logements, au sein de l'enveloppe urbaine et en permettant l'intensification de la trame existante ", notamment en " **permettant l'évolution, l'extension et l'agrandissement des cités Saint-Léger et Saint-Paul** ".

La zone UC est un site privilégié d'expression de l'objectif du SDRIF consistant à " assigner au tissu urbain existant, en sus de sa vocation naturelle à répondre aux besoins de renouvellement des logements vétustes et de desserrement de ses actuels habitants, la

mission d'accueillir une légère part de l'augmentation nette de la population ".

La zone UC couvre **10,5 ha**, soit 3 % du territoire communal.



Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UC

Les **principaux objectifs réglementaires** poursuivis par le PLU en zone UC consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant dans le respect de la vocation principale résidentielle de la zone, les équipements et les activités, à l'exception des industries,
- organiser l'intensification urbaine par l'assouplissement des règles de densité (emprise au sol, coefficient d'occupation des sols...) et encadrer la densité par le biais de la quantification minimum des espaces de pleine terre plantée,
- assurer la préservation de l'identité pavillonnaire du tissu urbain, en permettant toutefois la réalisation de formes diversifiées (petits collectifs, maisons de ville, etc.),
- permettre le développement des cellules commerciales sur l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny.

#### 2.1.4. La zone UD

La **zone UD** est une zone urbaine mixte dédiée à l'entrée de ville est, qui couvre :

- les lotissements de la Villa des Bois et de la Place des Châtaigniers jusqu'à la coulée verte,
- le pôle commercial en entrée de ville,
- des équipements (résidences seniors et foyer APAJH)

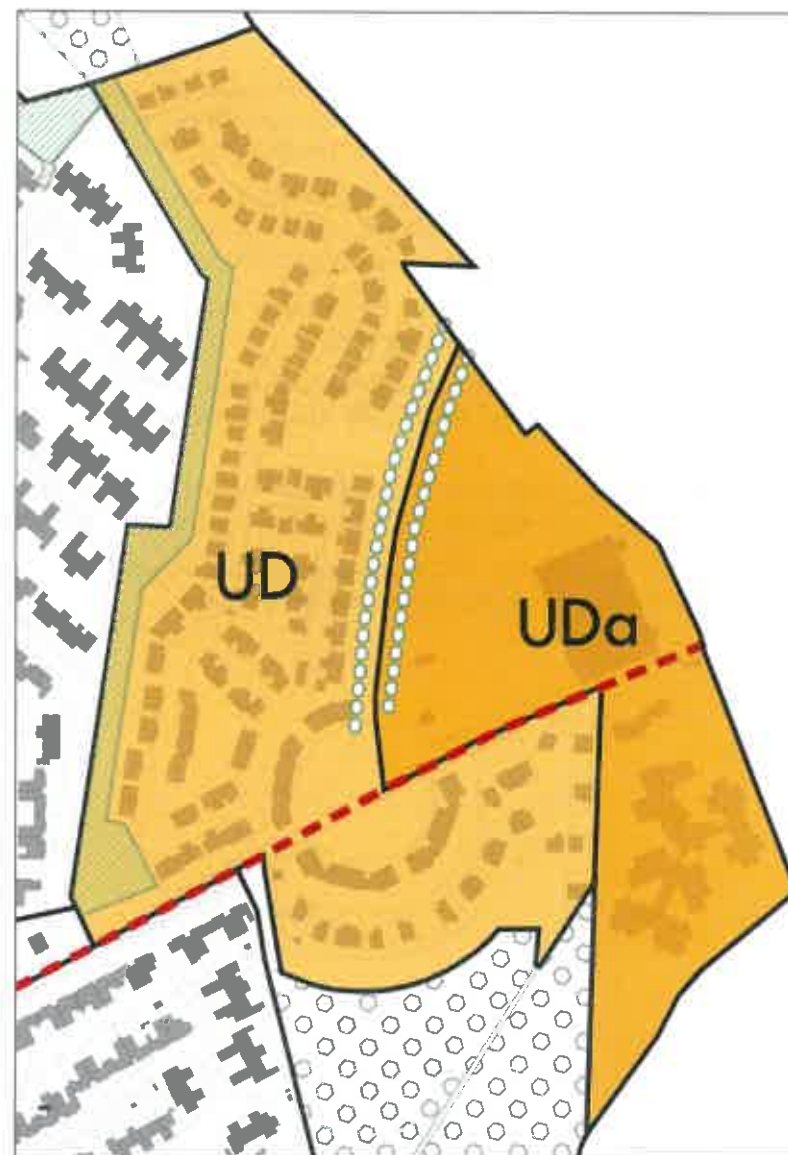
Elle comprend un **secteur UD<sub>a</sub>** spécifique au pôle commercial et d'équipements d'entrée de ville.

La zone UD du PLU reprend plusieurs zones à urbaniser du POS, aujourd'hui construites :

- les zones à urbaniser IINA, IIINA, VIINA,
- la zone UD du POS, dédiée à la résidence seniors.

Elle n'intègre pas la partie sud de la zone IINA du POS, à l'ouest de l'APAJH, couverte de boisements, que le PLU classe en zone naturelle.

La zone UD couvre **13,1 ha**, soit 4 % du territoire communal.



Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UD

**Les principaux objectifs réglementaires** poursuivis par le PLU en zone UD consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant dans le respect de la vocation principale résidentielle de la zone, les équipements et les activités, à l'exception des industries,
- admettre une forme urbaine en continuité de la réglementation existante au POS, compatible avec le tissu pavillonnaire, mais également avec les quelques constructions d'habitat collectif,
- autoriser une hauteur plus importante sur le pôle commercial et d'équipement d'entrée de ville,
- encadrer la densité au sein de la zone par la combinaison des règles d'emprise au sol et de quantification des espaces de pleine terre,
- préserver les éléments de paysage repérés (la coulée verte, les alignements d'arbre) participant au cadre de vie privilégié,
- comme le prévoit le PADD, assurer la pérennité de la fonction commerciale des activités en entrée de ville

#### 2.1.5. La zone UF

La **zone UF** correspond aux quartiers pavillonnaires de Menucourt et notamment :

- le quartier des Gros Saules et de l'Allée du Vexin,
- le quartier du Bas Rucourt et de la Taillette,
- les quartiers des allées de la Croix du Jubilé et de la Billerie,
- les quartiers de la rue des Poiriers Gris et des Noyers, et de la rue des Epinettes et des trois Cornets.

Elle comprend un **secteur UFa** correspondant au site autour de l'Ecole des Cornouillers, pouvant admettre une opération de renouvellement permettant de réaliser une transition avec la zone UC.

Le secteur UFa répond à l'objectif identifié au PADD de concentrer l'effort de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, notamment en « exploitant le potentiel de renouvellement du bâti existant, et du tissu existant à proximité (logements de fonction de l'Ecole des Cornouillers).

La zone UF du PLU reprend l'entière zone UGc du POS, destiné au quartier des Chalandonnettes, et s'étend aux tissus pavillonnaires réalisés en extension de la zone UGc : la zone INA correspondant au lotissement rue des Aubépines, à la zone UGb correspondant au lotissement rue des Poiriers Gris.

La zone UF couvre **63,5 ha** (dont 3 ha destinés au secteur UFa), soit 16 % du territoire communal, près de la moitié du total des zones urbaines du PLU de Menucourt.



Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UF et secteur UFa

**Les principaux objectifs réglementaires** poursuivis par le PLU en zone UF consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant dans le respect de la vocation principale résidentielle de la zone, les équipements et les activités, à l'exception des industries,
- admettre une forme urbaine en continuité de l'existant, en assouplissant les règles de coefficient d'emprise au sol pour permettre une légère évolution du bâti sans entraîner de modifications profondes de la typologie des constructions autorisées,
- assurer la prégnance végétale dans le tissu pavillonnaire en précisant la part minimum des espaces de pleine terre sur les terrains,
- préserver les éléments de trame verte (espaces publics de quartier) présents au sein des quartiers pavillonnaires,
- permettre le développement des cellules commerciales sur l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny.

### 2.1.6. La zone UP

La **zone UP** couvre la Pièce d'Alçon, située à l'Ouest de l'espace urbanisé et principal site de développement résidentiel de Menucourt, urbanisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

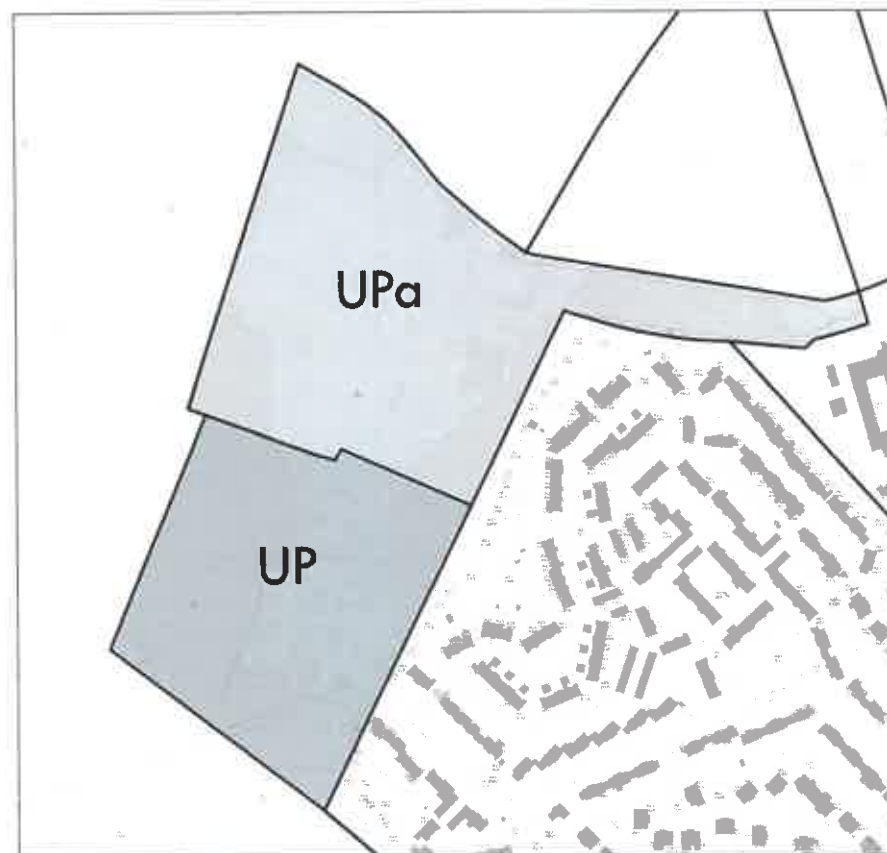
La zone UP comprend un **secteur UPa** correspondant à la partie nord du site, liée aux phases ultérieures de la réalisation de la ZAC.

La zone UP s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD, qui prévoient sur ce secteur d'organiser le développement de la commune « en inscrivant une partie importante de l'offre nouvelle de logements dans l'écoquartier de la Pièce d'Alçon, privilégiant la diversité des typologies, une gestion durable du quartier, en lien avec le reste de la commune. » Elle correspond au « nouveau secteur d'urbanisation préférentielle » identifié par le SDRIF approuvé par le Conseil Régional en 2013, qui précise que chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

La zone UP du PLU recouvre une partie de l'ancienne zone UD du POS, destinée à l'urbanisation du site. La zone UD du POS était toutefois plus étendue sur l'espace agricole que la zone UP du PLU.

La zone UP du PLU recouvre également la fine partie située entre Bois de la Taillette et l'arrière des parcelles des constructions Allée du Bois de la Taillette, classée en NDc au POS.

La zone UP couvre **10,3 ha** (dont 6 ha destinés au secteur UPa), soit 2 % du territoire communal,



*Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UP et secteur UPa*

Les **principaux objectifs réglementaires** poursuivis par le PLU en zone UP consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant dans le respect de la vocation principale résidentielle de la zone, les équipements et les activités, à l'exception des industries,
- préciser les principes d'aménagement du futur quartier dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à assurer la réalisation d'un quartier durable, s'inscrivant dans le prolongement du tissu existant, reconduisant ses principales caractéristiques paysagères, et assurant la transition avec les espaces naturels et agricoles,
- favoriser la diversité des typologies de logements et des formes architecturales,
- encadrer l'évolution des constructions réalisées en 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC par des règles traduisant les principes d'aménagement de la ZAC (de typologies différentes, alternant maisons individuelles accolées et petits collectifs, en apportant une attention particulière à l'empreinte du bâti sur la parcelle)
- prévoir, pour les phases ultérieures de la ZAC, une réglementation plus souple,

## 2.2. Les zones urbaines " spécialisées " : la zone UE

La définition d'une zone urbaine spécialisée ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. La définition d'une zone spécifique aux équipements permet d'assurer la pérennité de ces sites d'équipements.

La **zone UE** est dédiée au pôle d'équipements composé du stade Georges Gallois, du gymnase, du COSEC, du collège de la Taillette, du centre social, etc.

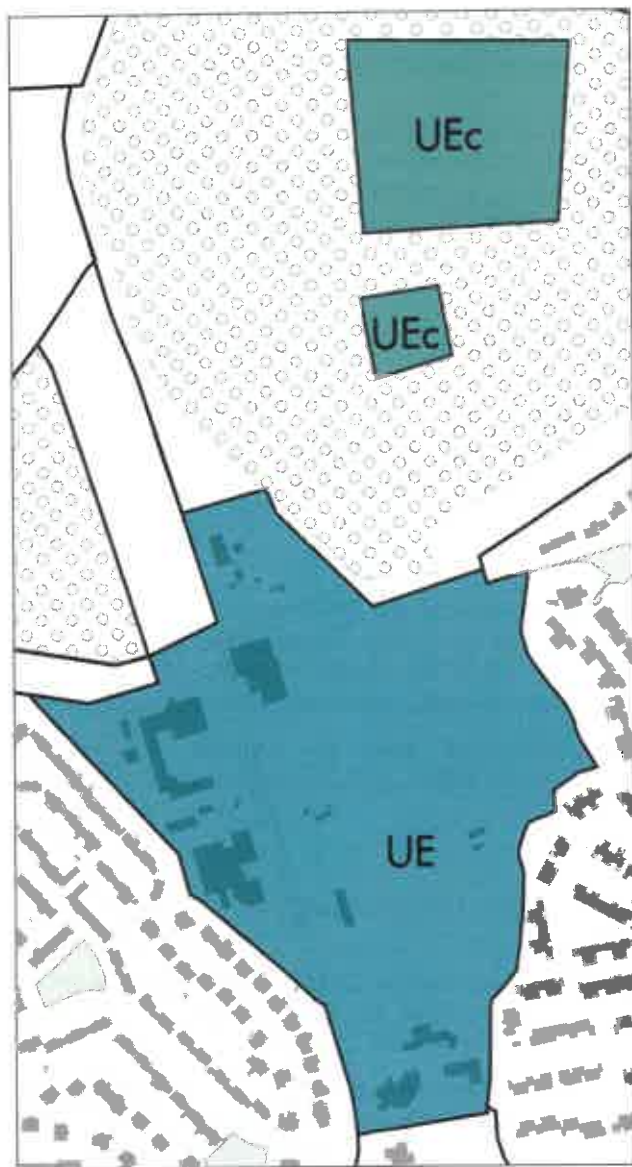
Elle comprend un **secteur UEc**, dédié au centre de rééducation et de réadaptation de la Chataigneraie, située au cœur du Bois de l'Orient.

La zone UE était classée au POS en zone NDa, zone naturelle réservée aux activités de loisirs. La partie accueillant le collège et le gymnase à l'ouest de la rue Bernard Astruc était classée en zone UGc (zone destinée au tissu des Chalandonnettes).

Le POS ne prévoyait pas de secteur particulier pour la Chataigneraie : l'équipement était ainsi banalisé au sein de la zone ND du POS.

La zone UE doit être le lieu de la satisfaction des objectifs du PADD visant à :

- " revaloriser et mettre en scène, par le biais d'aménagements paysagers notamment, le stade Georges Gallois, constitutif d'un véritable pôle de vie, "
- " envisager, à terme, la création d'une centralité élargie reliant la Place de la Marèche aux équipements associatifs, culturels, sportifs et de loisirs du pôle de vie Georges Gallois ".



Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone UE

L'identification d'un site spécifiquement dédié aux équipements répond au PADD du SCOT qui indique la nécessité " d'optimiser l'offre en équipements de proximité, garante d'une intensité des usages urbains ".

La zone UE couvre **15,4 ha**, soit 4 % du territoire communal.

La zone UE est créée par le PLU afin de :

- affirmer la spécialité de la zone, en admettant seulement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- définir un règlement adapté aux besoins spécifiques des équipements,
- tenir compte de la situation de la Chataigneraie, au cœur du Bois de l'Orient.

### III – La zone agricole

La zone A correspond, en application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles de Menucourt, situées sur la moitié ouest du territoire communal, au nord du massif de l'Hautil et ouvertes sur le plateau du Vexin.

Le classement en zone A répond au SDRIF mais aussi au SCOT qui identifie les terres agricoles situées à l'ouest de la Pièce d'Alçon au titre des "espaces agricoles à préserver" et, répertorie une grande partie de ces espaces, comme "espaces agricoles présentant un intérêt environnemental". Les terrains identifiés comme espaces agricoles à préserver doivent être maintenus dans leur affectation.

Le SCOT identifie également la plaine agricole entre Menucourt et Saillancourt (au nord ouest de la commune) au titre des espaces tampons à préserver. Il précise que "cet espace offre l'intérêt de connecter les friches prairiales et arbustives du bois de l'Hautil à l'ouest de Menucourt avec différents espaces herbacés du PNR du Vexin français. Ce secteur sera préservé de l'urbanisation".

Il traduit l'enjeu défini par le PADD visant à "garantir la pérennité des espaces agricoles :

- en maintenant l'espace agricole au-delà de la Pièce d'Alçon,
- en préservant les prairies d'intérêt écologique".

L'évolution du périmètre de la zone agricole entre le POS et le PLU résulte principalement du classement au POS d'une partie importante des espaces boisés en zone NC :

- le Bois de la Marèche,

- le Bois de la Platrière,
- la partie nord du Bois de l'Orient,

Le PLU classe également en zone agricole les jardins à l'arrière des parcelles au sud de la rue du Président Charles de Gaulle et une partie de la zone IINA du POS correspondant à la Ferme aux Saules.



Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone A

Le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, qui permet de délimiter, dans la zone A, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne

portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**Deux secteurs** sont délimités à ce titre dans la zone A :

- le **secteur Aj** destiné aux jardins situés dans les espaces agricoles, et sur la lisière au nord du Massif de l'Hautil et au sud de la zone UA,
- le **secteur Ap**, secteur agricole spécifique prairies pâturées d'intérêt écologique. Ils appartiennent aux espaces ouverts à préserver du SCOT, qui jouent un rôle significatif pour la dispersion des espèces et la connexion des zones d'intérêt majeur.

La zone A et ses secteurs couvre **89,9 ha (dont 4 ha pour la zone Aj et 8 ha pour le secteur Ap)**, soit 24,3 % du territoire communal.

**Les principaux objectifs et principes réglementaires** poursuivis dans les zones à vocation agricole :

- protéger les terres agricoles et pérenniser l'activité agricole,
- traduire la sensibilité des espaces agricoles ouverts, et admettre les installations liées aux prairies pâturées,
- pérenniser les espaces de jardins,
- protéger les haies bocagères situées dans les espaces agricoles.

## IV – La zone naturelle

La zone N couvre, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le classement en zone naturelle répond à l'objectif du SDRIF visant « préserver et valoriser les espaces boisés et paysagers ».

Sont notamment protégés par un classement en zone naturelle :

- le massif de l'Hautil, considéré par le SCOT comme " réservoir de biodiversité et présente un intérêt patrimonial majeur", le bois de Marèche, le bois de la Platrière, le bois de l'Orient, et le bois de la Taillette.

Ces boisements sont identifiés au titre des espaces boisés du SDRIF, qu'il convient de " préserver de l'urbanisation en assurant leur intégrité, notamment en veillant au respect de leurs lisières ". Le SCOT les répertorie parmi les espaces boisés à préserver, devant demeurer inconstructible,

- les bosquets situés dans l'espace agricole, également repéré comme espaces boisés au SDRIF,
- le Parc du Bois du Château de Menucourt, espace naturel sensible d'intérêt local, pour lequel le PADD fixe un objectif de restauration et de diversification des milieux.

Le classement en zone N des espaces naturels traduit l'objectif du PADD de :

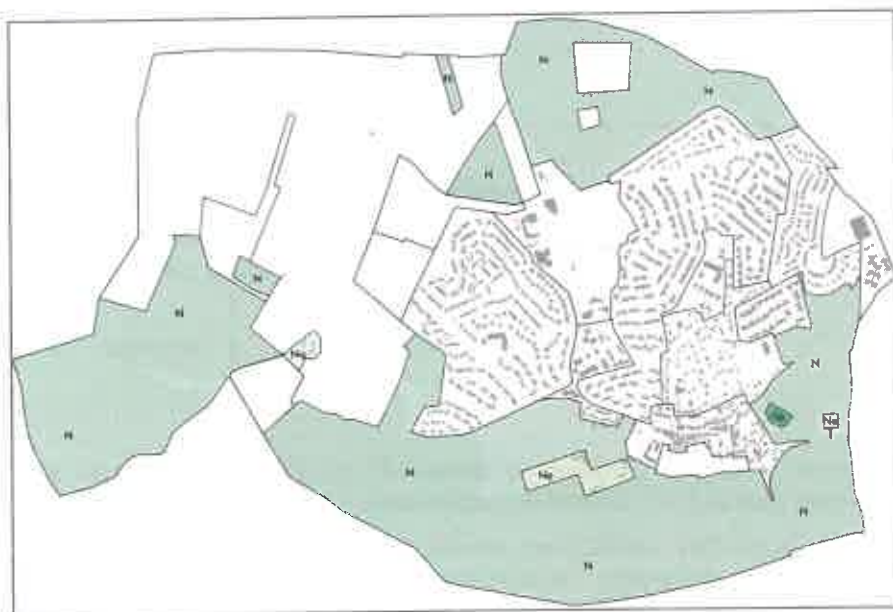
- « Préserver les espaces naturels et agricoles et les protéger de l'urbanisation

- Assurer le maintien de la richesse des milieux naturels
  - » sauvegarder les boisements et permettre ponctuellement l'ouverture du milieu (clairières, milieux pionniers sur sable dans le parc du Château...),
  - » restaurer le parc du château en y engageant une diversification des milieux. »

La zone N du PLU couvre la zone ND du POS, mais aussi des espaces que le POS ouvrirait à l'urbanisation :

- la zone IINA du POS en entrée de ville est, au sud de la Place des Chataigniers, aujourd'hui gagnée par le boisement du Massif de l'Hautil,
- la zone VIII NA du POS, à l'Ouest de la rue du Bas Rucourt,
- la partie construite de la Ferme aux Saules, classée en IINA au POS,
- la zone UM du POS, correspondant au foyer John Bost, en cohérence avec la cartographie des espaces naturels du SCOT.

Elle s'étend également sur une partie de la zone NC du POS correspondant au Bois de la Marèche et au Bois de la Platrière.



Extrait du zonage du PLU - périmètre de la zone N

En application des dispositions de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, le PLU délimite dans la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Traduisant le PADD qui prévoit de " permettre l'évolution du bâti existant à l'intérieur des espaces agricoles ou naturels, afin de ne pas figer les constructions existantes ", **trois secteurs** sont délimités dans la zone naturelle :

- le **secteur Na**, dédié aux activités de la Ferme des Saules,
- le **secteur Nb**, spécifique à l'ancienne champignonnière, située à proximité du centre ancien, dans une zone de risques liés à la dissolution des gypses,

- le **secteur Ne**, couvrant les équipements dans les espaces naturels : le château de Menucourt accueillant la fondation John Bost et le cimetière.

**La zone naturelle et ses secteurs couvrent 156,8 ha, soit environ 42,4 % du territoire communal.**

L'articulation entre le zonage naturel, les protections au titre des espaces boisés classés (EBC) et des éléments de paysage (article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation permet de traduire les éléments de la Trame Verte et Bleue de Menucourt. L'ensemble de ces éléments permet, comme le prévoit le PADD, de préserver les continuités écologiques existantes et compléter les continuités arborées.

**Les principaux objectifs et principes règlementaires** poursuivis dans la zone N :

- protéger par un classement en zone naturelle les massifs boisés et autres entités naturelles de la commune,
- admettre une constructibilité dans les secteurs naturels occupés par des équipements, en limitant toutefois l'impact pour l'environnement
- permettre des extensions mesurées dans les secteurs couvrant les constructions ponctuelles.

## V – Le bilan des surfaces

| Zones et secteurs du PLU | Surfaces        | % du territoire communal |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Zone UA                  | 7,1 ha          |                          |
| Zone UB                  | 3,7 ha          |                          |
| Zone UC                  | 10,5 ha         |                          |
| Zone UD                  | 8,8 ha          |                          |
| Secteur UDa              | 4,3 ha          |                          |
| Zone UE                  | 12,3 ha         |                          |
| Secteur UEc              | 3,1 ha          |                          |
| Zone UF                  | 60,5 ha         |                          |
| Secteur UFa              | 3,0 ha          |                          |
| Zone UP                  | 4,3 ha          |                          |
| Secteur UPa              | 6,0 ha          |                          |
| <b>TOTAL U</b>           | <b>123,5 ha</b> | <b>33,4 %</b>            |
| Zone A                   | 77,9 ha         |                          |
| Secteur Aj               | 4,0 ha          |                          |
| Secteur Ap               | 8,0 ha          |                          |
| <b>TOTAL A</b>           | <b>89,9 ha</b>  | <b>24,3 %</b>            |
| Zone N                   | 153 ha          |                          |
| Secteur Na               | 0,8 ha          |                          |
| Secteur Nb               | 0,4 ha          |                          |
| Secteur Ne               | 2,6 ha          |                          |
| <b>TOTAL N</b>           | <b>156,8 ha</b> | <b>42,4 %</b>            |
| <b>Total commune</b>     | <b>370,3 ha</b> | <b>100%</b>              |

## CHAPITRE 2 – LES JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

### I – Présentation générale du règlement

#### 1.1. Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I " Dispositions générales " du règlement. Ce titre I présente certaines législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Deux OAP complètent le dispositif réglementaire.
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

**Le lexique**, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

#### 1.2. Les dispositions générales

Ce titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures,
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme,

- à l'implantation des constructions par rapport aux lisières des bois et forêts de plus de 100 ha.

Cette disposition rappelle le principe défini par le SDRIF selon lequel Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha est interdite en dehors des sites urbanisés. Le Massif de l'Hautil est répertorié au titre des bois et forêts de plus de 100 ha.

### 1.3. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en **seize articles** :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

**Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.**

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible,
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,
- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m<sup>2</sup> de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains,
- l'article 15 édicte des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales,
- l'article 16 définit les règles en matière d'infrastructures et réseaux de communication numérique.

Les articles 15 et 16 ont été introduits par le décret du 29 février 2012<sup>1</sup>, pris en application de la loi dite Grenelle II.

<sup>1</sup> Décret n°2012-290 du 29 février 2012 – article 25

## II – Présentation des principes réglementaires

### 2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat

Le projet de PLU de Menucourt définit :

- un principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des zones à dominante résidentielle, en admettant les destinations compatibles avec la présence d'habitation,
- et un principe de mixité à l'échelle de la commune : en identifiant une zone à vocation d'équipement le projet de PLU pérennise la vocation des grands sites d'équipements.

#### 2.1.1. La diversité des fonctions dans les zones mixtes

##### a. La mixité fonctionnelle

Les zones urbaines mixtes (zones UA, UB, UC, UD, UF et UP) sont, par définition, des zones où la mixité fonctionnelle prévaut.

Le contenu des articles 1 et 2 du règlement des zones mixtes vise à permettre le maintien d'une diversité des fonctions urbaines, nécessaire au renforcement de l'attractivité urbain. Le projet de PDUIF précise que favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers ou entre quartiers proches - activités économiques, logements, commerces, loisirs, permet de réduire les distances de déplacement.

Le règlement du PLU permet l'implantation d'habitations mais également de commerces, d'activités artisanales, de bureaux, des équipements, etc., répondant au SDRIF qui prévoit la nécessité de "laisser ou rétablir toute leur place aux commerces et aux activités économiques de proximité ". Seules les occupations du sol non

compatibles avec la fonction résidentielle, telles que les industries sont interdites dans les zones mixtes.

Afin d'assurer leur compatibilité avec le tissu dans lequel elles s'insèrent, l'article 2 soumet à conditions particulières les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la proximité d'habitations,
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette disposition vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE, afin de ne pas empêcher l'installation de celles qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple).

Les entrepôts sont également soumis à conditions particulières, afin que ne puissent être implantés que des entrepôts qui ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière et ainsi seulement liés au fonctionnement d'une activité (commerce, artisanat, etc.)

Le PLU limite la surface de plancher des commerces, des bureaux et de l'artisanat pouvant être implantés dans la zone UF, zone mixte à dominante résidentielle, à 300 m<sup>2</sup>.

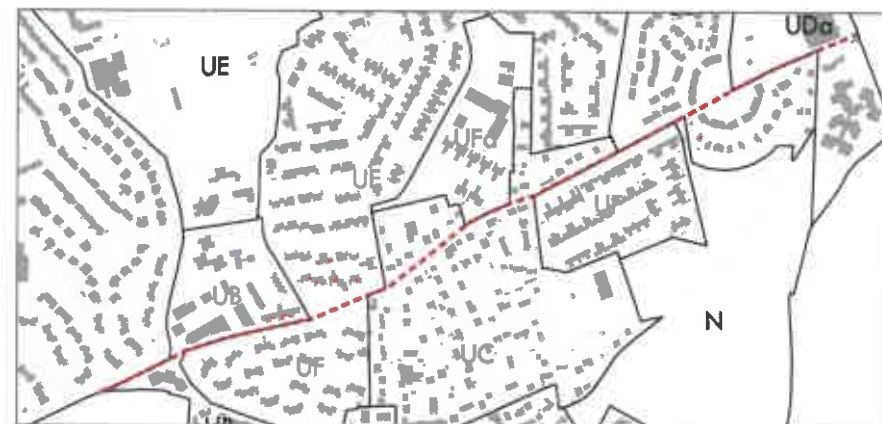
Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le

tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

#### b. La préservation des linéaires commerciaux

Pour traduire l'objectif du PADD visant à conforter la vocation commerciale, et à assurer la pérennité de la fonction commerciale des activités en entrée de ville, le règlement fait application des dispositions de l'article L.123-1-5.7bis° du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement du PLU peut " identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ".

Le PLU identifie à ce titre le linéaire de la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny, axe principal de Menucourt, qui relie les deux pôles commerciaux de la commune : la Place de la Marèche et les commerces situés en entrée de ville est.



Extrait du plan de zonage : le linéaire commercial

Sur ce linéaire commercial, l'objectif poursuivi par le PLU consiste à faciliter l'implantation de locaux commerciaux en :

- admettant, dans les règlements de zones concernées, une emprise au sol plus importante (+10% de la superficie du terrain) pour les constructions dont le rez-de-chaussée est en tout ou partie destiné au commerce ou à l'artisanat,
- augmentant la hauteur maximale des constructions admises pour les constructions dont le rez-de-chaussée est en tout ou partie destiné au commerce ou à l'artisanat d'un mètre dans les autres zones, permettant la réalisation d'une hauteur de rez-de-chaussée adaptée aux implantations commerciales.

Outre la mise en œuvre de l'outil de préservation de la diversité commerciale, le PLU facilite l'implantation de commerces dans le tissu urbain, en supprimant les dispositions du POS limitant les possibilités d'implantation commerciale, telles que la suppression de l'interdiction des nouvelles constructions à usage d'activités dans certaines zones (zone UC, zone UG, etc.) du POS.

### **c. Les mesures facilitant la mise aux normes et l'implantation des équipements**

Menucourt dispose d'une offre très satisfaisante d'équipements de toute nature. Un des enjeux du PLU consiste à maintenir le niveau d'équipements et à poursuivre les actions de valorisation de ceux-ci.

Pour satisfaire ces objectifs, le dispositif réglementaire du PLU :

- crée une zone UE, dédiée au pôle d'équipements organisé autour de la rue Bernard Astruc : équipements sportifs (stade Georges Gallois, COSEC, gymnase), le collège de la Taillette, la future salle des fêtes et le centre social
- et définit, dans l'ensemble des zones, des dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC), s'appliquant dans l'ensemble des zones du règlement.

La définition de dispositions spécifiques vise à prendre en compte les particularités de ces constructions et de leurs besoins, afin de ne pas entraver leur réalisation, évolution et mise aux normes.

Le règlement édicte des règles particulières concernant l'implantation des constructions et ne fixe ni règle de hauteur, ni règle de densité (pour tenir compte de la diversité des équipements).

Il précise que le nombre de places de stationnement à réaliser est à déterminer en fonction besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. La catégorie des CINSPIC couvrant une grande variété d'équipements (écoles, hôpitaux, gymnases, terrains de sport), il n'est pas possible de déterminer une norme de stationnement adaptée.

Le règlement ne réglemente pas l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations, pour tenir compte des particularités des espaces libres des équipements (parvis, cour d'école, terrain de sport, etc.). Toutefois, les mesures de protection des espaces boisés classés (EBC) et des éléments de paysage (article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) sont applicables aux constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC).

#### **2.1.2. La diversité de l'offre de logements**

Une des priorités des documents supra-communaux consiste à assurer la diversité de l'offre de logements : le SDRIF souligne la nécessité de " veiller au maintien ou au développement d'une offre de logements diversifiée ", le SCOT de " garantir les équilibres sociaux et de permettre l'arrivée de populations nouvelles (mixité sociale, de faciliter l'accès au logement des ménages, selon leur besoins " et le PLH de " diversifier la gamme de produits offerts " afin de " préserver les équilibres démographiques et sociaux ".

Le PLH fixe comme objectif une production minimum de 25 % de logements locatifs sociaux et 5 % de logements spécifiques dans le total de la production neuve.

Compte tenu des projets dont fait l'objet le territoire communal et de leurs différents états d'avancement, le PLU fait le choix de laisser l'organisation de la diversification de l'offre de logements (typologies, tailles des logements, etc.), opération par opération, en fonction des caractéristiques du quartier, de l'offre existante :

- la totalité des 116 logements de la résidence seniors, sont comptabilisés au titre des logements sociaux,
- sur le site de la Pièce d'Alçon, 70 logements sociaux seront produits sur les 160 logements environ réalisés dans le cadre de la phase 1.

La production de ces 186 logements sociaux, additionnée aux 341 que la commune compte actuellement, lui permettra d'atteindre 527 logements sociaux, soit environ 25 % du nombre de logements total aux termes de ces opérations.

La programmation des phases 2 et 3 est en cours, mais comportera un pourcentage de logements sociaux permettant de satisfaire les objectifs du PLH.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation de 205 places en aire d'accueil à réaliser sur la Communauté d'Agglomération, dont 5 à Menucourt.

Le porter-à-connaissance de l'Etat dans le cadre du PLU précise qu'en l'absence de propositions au niveau de l'intercommunalité de répondre aux obligations, la commune de Menucourt doit identifier un emplacement susceptible de permettre la création de 5 places.

Le SCOT prévoyant que " plusieurs projets situés à l'est (Eragny-sur-Oise et Saint-Ouen-l'Aumône) et à l'ouest de l'agglomération (massif de l'Hautil et limite des secteurs agricoles) permettront a terme de répondre aux enjeux du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, qui prévoyait la création d'environ 230 places supplémentaires ", il n'est pas prévu d'emplacement spécifique pour la réalisation des places dans le PLU. La communauté d'agglomération organise la réponse aux obligations de réalisation de places pour l'accueil des gens du voyage sur d'autres communes de l'agglomération.

### 2.1.3. L'accessibilité des logements

Afin de faciliter les travaux d'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite, les règlements de zone :

- précise que le retrait, lorsqu'il est imposé par les articles 6, 7 et 8 du règlement, est compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion notamment des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- admet en dépassement des hauteurs maximales fixées, les dispositifs permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- exonère ces dispositifs de l'obligation d'inclure, à l'intérieur des volumes de toitures, ou d'intégrer dans les bâtiments, les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation

Ces dispositions concourent à répondre à l'objectif du PLH de développement " d'un parc de logements adaptés " aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées.

## 2.2. Une intensification urbaine préservant la qualité du cadre de vie

Afin d'organiser le développement d'une offre de logements et économique au sein du tissu urbain constitué, le PLU :

- permet la réalisation l'émergence d'un nouveau quartier durable, offrant une offre aux typologies diversifiées, dans le cadre d'un projet soucieux de limiter son impact sur l'environnement,
- met en place les conditions d'évolution du tissu existant, en encourageant, comme le prévoit l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbanisés.

Le PLU définit des règles visant :

- dans le tissu existant :
  - à organiser un accroissement de la constructibilité, gradué sur la commune, tout en assurant la végétalisation des parcelles,
  - et à offrir des capacités d'évolution aux constructions existantes, sans remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères du centre-ancien et la qualité du cadre de vie des quartiers pavillonnaires.
- sur le site de la Pièce d'Alçon, à réaliser une opération dense, respectueuse de l'environnement.

Le dispositif réglementaire mis en œuvre par le PLU s'inscrit dans les actions recommandées par le DOPIC, élaboré par la CACP, au vu de l'analyse de la situation communale, identifie un certain nombre d'enjeux pour la commune de Menucourt :

- " valoriser la ressource foncière communale, en extension mesurée, mais aussi en densification ou restructuration de la trame urbaine
- et faire évoluer les règles de constructibilité, entre densification et préservation des espaces ".

### 2.2.1. Un accroissement de la constructibilité gradué et soucieux de la végétalisation des parcelles...

Le PLU fait évoluer les règles de densité du POS afin de répondre aux objectifs définis par le PADD " d'intensification de la trame existante ".

La gestion de la densité par le **POS** reposait sur l'articulation de l'ensemble des règles de densité disponibles : caractéristiques minimales des terrains, hauteur et emprise au sol maximum des constructions et coefficient d'occupation des sols (COS).

Dans le cadre de l'élaboration du **PLU**, ce dispositif de gestion de la densité a été réinterrogé, en fonction des objectifs poursuivis : admettre une intensification urbaine, œuvrer pour une évolution des constructions existantes, tout en accroissant les exigences en matière de végétalisation des parcelles et de rétention des eaux pluviales. Ce constat a conduit à la mise en place d'un dispositif de gestion de la densité ne reposant plus sur les caractéristiques des terrains et le COS, mais sur l'emprise au sol et la végétalisation des parcelles.

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, le PLU accroit la constructibilité et encourage ainsi une évolution du tissu bâti :

- en supprimant les règles relatives aux caractéristique des terrains,
- en supprimant les COS et en introduisant ou augmentant les emprises au sol maximales admises.

L'accroissement de la constructibilité dans le tissu urbain répond à l'objectif défini par le SDRIF visant à augmenter de 10% la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat des espaces urbanisés à optimiser.

#### **a. La suppression des dispositions relatives aux caractéristiques des terrains**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, complétée par la loi Urbanisme et Habitat, a considérablement réduit la faculté d'édicter des superficies minimales pour les terrains constructibles. En vertu de l'article L.123-1-5.12° du code de l'urbanisme, la détermination d'une telle règle n'est possible que lorsque celle-ci est justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

Le PLU ne reprend donc pas les dispositions du POS concernant les caractéristiques des terrains subordonnant la constructibilité à des surfaces ou largeurs minimales, telles que celle énoncée :

- en zone UG du POS selon laquelle pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie de 350 m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 12 m minimum,
- en zone IINA, qui exige une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum pour que le terrain soit constructible.

La suppression de ces dispositions conduit à rendre constructibles des terrains qui ne pouvaient pas être urbanisés en raison de leurs caractéristiques en application du POS.

#### **b. Une densité déterminée par l'emprise au sol et les obligations de végétalisation des terrains**

##### **→ La suppression du COS**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) permet de déterminer la surface de plancher globale susceptible d'être réalisée dans une zone donnée (article 14 des règlements de zone). Il permet de connaître la constructibilité d'un terrain nu ou la constructibilité résiduelle d'un terrain déjà bâti.

S'il permet de connaître rapidement les possibilités théoriques de construction en fonction de la taille de la parcelle, celles-ci ne pouvaient, parfois, pas être exploitées en raison de l'application des autres règles, ou empêchaient les évolutions des volumes existant.

Le POS fixait, dans certaines zones, des possibilités de dépassement de COS pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie.

Sans considérer qu'il s'agit d'un dépassement de COS, le POS admettait l'agrandissement d'une habitation ne comportant qu'un seul logement sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que la SHON de la construction, après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

La possibilité de définir des possibilités de dépassement de COS qui existait dans le cadre du POS n'a pas été reprise par la loi SRU et n'existe pas dans les PLU. Le PLU ne peut également pas exonérer l'évolution des constructions existantes de l'application du COS.

Le maintien du COS sans pouvoir édicter de possibilité de dépassement risquant d'accroître les difficultés d'évolution des constructions existantes, le PLU opte pour la suppression de la règle de COS dans l'ensemble des zones.

##### **→ L'articulation des règles d'emprise au sol, de hauteur et de végétalisation des terrains**

Le PLU définit le gabarit maximum des constructions, en édictant, dans toutes les zones :

- une règle d'emprise au sol maximale des constructions, permettant de définir l'empreinte maximum de la construction sur la parcelle,

- une règle de hauteur maximale,
- et un pourcentage du terrain devant demeurer en pleine terre, répondant au PADD qui fixe un objectif visant à " favoriser la biodiversité urbaine et encourager un renforcement de la végétalisation des terrains ". Ces espaces de pleine terre permettent également d'assurer qu'une quantité d'espaces non imperméabilisés, et donc permettant d'assurer une gestion des eaux pluviales soient préservée sur la parcelle dans le cadre des projets de construction ou d'évolution des constructions existantes. L'importance de ces espaces dans la gestion des eaux pluviales se traduit par la possibilité ouverte par le règlement pour ces espaces de comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Les règles de densité ont été définies dans le PLU pour répondre au PADD qui prévoit que l'effort de production de logements doit concerner l'enveloppe urbaine, en permettant l'intensification de la trame existante. Dans l'ensemble des zones, le règlement prévoit des dispositions spécifiques aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles de densité du PLU.

Dans la **zone UA**, dédié au centre ancien, la suppression de la règle de COS, qui contraignait fortement l'évolution des bâtiments a été accompagnée de l'introduction d'une règle d'emprise au sol, tenant compte des caractéristiques du tissu ancien, dense.

Le règlement définit une règle d'emprise au sol applicable seulement au-delà d'une bande de profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement, limitant, à 60% l'emprise au sol des constructions. Il prévoit également que 20% de la superficie de la parcelle située au-delà des 15 mètres doivent être en espaces de pleine terre végétalisés et plantés. Dans la bande de 15 mètres, l'emprise au sol et le coefficient de pleine terre ne sont pas réglementés. La hauteur est fixée, comme au POS, à 9 m à l'égout du toit, afin d'éviter que les évolutions des constructions existantes ou les constructions nouvelles ne viennent rompre l'harmonie du tissu existant.

Ces dispositions permettent de tenir compte du front urbain bâti spécifique à la zone UA, tout en assurant le maintien de jardins en fond de parcelle.



Le règlement de la **zone UB**, dédiée à la centralité de la Place de la Marèche, autorise une densité équivalente à celle des constructions existantes. L'article 9 de la zone UB admet des constructions occupant jusqu'à 60 % de la superficie du terrain, et d'une hauteur de 12 mètres maximum à l'égout du toit (soit R+3+C) ou au sommet de l'acrotère. En complément des règles d'emprise au sol et de hauteur, le PLU impose le maintien de 20 % de la superficie de la parcelle en espace de pleine terre planté et végétalisé.



Rue du Mal Delattre de Tassigny



Rue de Saillancourt



*Place de la Croix du Jubilé*

L'évolution des règles de densité en **zone UC** permet, comme le prévoit le PADD, " l'évolution, l'extension et l'agrandissement des cités Saint-Léger et Saint-Paul ". Afin de favoriser la réalisation de travaux sur l'existant permettant la création de logements dans ce secteur, le PLU prévoit une augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions à 50 % de la superficie de la parcelle. Elle était limitée à 30% dans la zone UG du POS qui couvrait une partie du périmètre de la zone UC. Une hauteur de 9 m à l'égout du toit, correspondant à la hauteur des constructions les plus hautes dans ce secteur est admise dans la zone UC.

L'obligation de maintenir 30 % de la superficie de la parcelle en espace de pleine terre planté et végétalisé assure du maintien de la prégnance végétale dans le processus de densification que pourrait connaître le tissu de la zone UC.

Le PLU opère une harmonisation des règles de densité applicables en **zone UD**, dédiée à l'entrée de ville est et détermine les densités souhaitées pour les futures opérations. Il fixe l'emprise au sol maximale des constructions à 50% de la superficie du terrain, impose le maintien de 30% de la superficie en espace de pleine terre, et limite la hauteur à 9 mètres à l'égout du toit.

Le règlement de la **zone UF** harmonise les règles de densité applicables dans les quartiers pavillonnaires de la commune, et notamment dans les Chalandonnettes. Il associe à la suppression des COS applicables un principe d'extension de la règle d'emprise au sol de 40 % maximale de la superficie du terrain, applicable dans certains secteurs du POS, à l'ensemble du tissu classé en zone UF, permettant de petites évolutions du bâti par aménagement de comble ou extension, par exemple. Tenant compte de l'importance du végétal dans ces secteurs, le PLU impose le maintien de 40% de la superficie de la parcelle en espace de pleine terre. Il harmonise la hauteur maximale à 8 m à l'égout du toit dans l'ensemble du tissu pavillonnaire couvert par la zone UF.

Traduisant l'objectif du PADD visant à " exploiter le potentiel de renouvellement du bâti existant et du tissu existant à proximité (logement de fonction école des Cornouillers) ", le PLU admet une densité légèrement plus importante dans le secteur UFa, qui couvre les terrains situés autour de l'école des Cornouillers, selon un principe de densité graduée du tissu pavillonnaire et notamment des Chalandonnettes, vers le centre ancien. Les densités définies dans le secteur UFa permet la réalisation d'opérations de densité intermédiaires entre celles admises en zone UF et celles de la zone UC.

Ainsi, si la hauteur à l'égout du toit reste limitée à 7 m en secteur UFa, une hauteur de 9 m à l'acrotère est admise, soit R+2. L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de la parcelle et le pourcentage d'espace de pleine terre à 40 %.

Le PLU définit des règles de densité, dans la **zone UP**, qui couvre la Pièce d'Alçon, le principal site de développement de la commune, permettant la réalisation d'une opération compacte et durable.

Le PLU admet ainsi une hauteur de 12 mètres maximum à l'acrotère et à l'égout du toit, permettant la réalisation de bâtiment en R+3/ R+3+C. Pour assurer une diversité des formes urbaines au sein du site, l'OAP précise notamment qu'une variation de l'épannelage doit être recherchée.

Si le règlement admet une emprise au sol maximale des constructions de 60%, il assure que 25 % minimum de la superficie du terrain sont aménagés en espaces plantés, dont la moitié au minimum conservée en espace de pleine terre. S'ajoutent aux prescriptions du règlement de la zone UP, les principes définis par l'OAP pour permettre l'émergence d'un quartier durable.

Tenant compte du phasage de la ZAC, le règlement ne définit pas de règle d'emprise au sol ni de coefficient d'espace vert dans le **secteur UPa**, correspondant aux phases 2 et 3 d'urbanisation de la ZAC, dont le projet est encore à l'étude.

### **c. Les possibilités d'évolution des règles de densité durant la vie du PLU**

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat devra être organisé au sein du Conseil Municipal trois ans après la délibération approuvant le PLU sur l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement.

Durant toute la vie du PLU, et notamment à cette occasion, la commune pourra, au regard de l'application de son document d'urbanisme, faire évoluer les règles de constructibilité :

- en délimitant, par délibération motivée, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du COS, mais aussi des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (article L.127-1 du code de l'urbanisme). Cette faculté est ouverte, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD du PLU.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la bonification ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de

logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- déterminer, par délibération motivée, des secteurs situés dans les zones urbaines des PLU, à l'intérieur desquels est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (article L.123-1-11 du code de l'urbanisme).

Pour chaque secteur, la délibération fixe ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de COS, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Cette augmentation des droits à construire n'est pas cumulaire avec la bonification de 50 % volume constructible pour les opérations comprenant des logements locatifs sociaux, ni avec la bonification de 30 % maximum pour le respect des critères de maîtrise de l'énergie.

L'article L.128-1 du code de l'urbanisme permet également le dépassement des règles relatives au gabarit ou à la densité d'occupation des sols, " dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

### 2.2.2. ... complété par des dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes

Le PLU accroit les possibilités de réhabilitation et d'évolutions des constructions existantes, participant à une densification du tissu mixte et permettant d'apporter une réponse à la problématique de la vacance. Les règles du PLU ne peuvent en effet pas être en adéquation avec les caractéristiques de chaque construction existante que la zone couvre.

Il répond ainsi aux objectifs des documents supra-communaux :

- le SDRIF affirme la nécessité de " créer les conditions d'évolution du tissu urbain existant de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète et l'accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux ",
- un des objectifs du PLH vise à " rétablir et préserver l'attractivité du parc de logements dont une partie est aujourd'hui massivement vieillissante ".

Le DOPIC souligne l'enjeu pour Menucourt de développer les interventions permettant l'adaptation d'une partie du parc existant.

Le PLU va au-delà des possibilités ouvertes par la jurisprudence Sekler (Conseil d'Etat, 27 mai 1988, Sekler, n°79730), permettant d'accorder le permis de construire lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Il définit expressément des dispositions qui facilitent et favorisent la réhabilitation des constructions existantes, en permettant dans toutes les zones urbaines :

- l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions des articles 6, 7 et 8, à condition qu'elles respectent la règle dérogatoire qu'il énonce,

- les travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur définie par le PLU,
- les travaux de surélévation et de changements de destination des constructions qui ne respecteraient pas les obligations de végétalisation, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Répond au même objectif la disposition de l'article 12 qui exonère de l'application des normes de stationnement :

- aux travaux (aménagements, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
- et aux travaux sur les autres constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,

Cette disposition vise à ne pas pénaliser la réalisation de travaux sur les constructions qui ne respecteraient pas, pour leur partie existante, les normes de stationnement du PLU, à condition toutefois, que les places existantes soient conservées ou reconstituées.

## 2.3. La préservation de la trame verte et bleue

Répondant au SDRIF qui prévoit la préservation des espaces boisés et paysagers, au SCOT qui définit un objectif de préservation et de développement de la biodiversité et au PADD qui indique la nécessité d'assurer le maintien de la richesse des milieux naturels, le dispositif réglementaire du PLU organise la préservation de la trame verte et bleue.

Cette préservation repose sur l'articulation de la protection des espaces naturels par un zonage naturel (zone N), l'identification des éléments de paysage et les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### 2.3.1. La protection des espaces naturels

Le PLU protège par un classement en **zone naturelle, zone N** les grandes entités naturelles de la commune :

- les massifs boisés : massif de l'Hautil, le Bois de la Marèche, le Bois de la Taillette et le Bois de l'Orient sont identifiés par le SDRIF et le SCOT au titre des espaces boisés à préserver devant demeurer inconstructible,
- les bosquets situés dans l'espace agricole, également repéré comme espaces boisés au SDRIF,
- le Parc du Bois du Château de Menucourt, espace naturel sensible d'intérêt local, pour lequel le PADD fixe un objectif de restauration et de diversification des milieux.

Le règlement de la zone naturelle admet seulement les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les affouillements et exhaussements de sol sous conditions. Il permet de répondre au PADD qui fixe comme objectif de sauvegarder les

boisements et de permettre ponctuellement l'ouverture du milieu (clairières, milieux pionniers sur sable dans le parc du Château...).

Le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, en délimitant dans la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

S'ajoutent ainsi aux espaces classés en zone naturelle stricte, des secteurs de la zone naturelle, définis en fonction de la vocation des espaces, mais qui répondent tous à un enjeu de préservation des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le règlement définit, pour chaque secteur, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5.14°, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'encadrement des densités admises repose, selon les secteurs, sur l'article 2 ou l'article 9 des règlements de zone :

- le **secteur Na**, dédié aux activités de la Ferme aux Saules (réception, etc.). Au sein de ce secteur, aucune construction nouvelle ne peut être réalisée. Le règlement admet seulement l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante. La hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- le **secteur Nb**, dédié à l'ancienne Champignonnière, située à proximité du village ancien. Ce secteur étant située dans une zone de risque, le règlement admet sous réserve qu'ils respectent les prescriptions définies par le règlement du PPR lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, les travaux sans création de surface de plancher, les extensions et surélévations des constructions

dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements et les abris de jardins. La hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

- le **secteur Ne**, dédié aux équipements situés dans les espaces naturels et notamment la Fondation John Bost, au sein duquel sont admis les travaux sans création de surface de plancher et les extensions et surélévation des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante. La hauteur à l'égout du toit est limitée à 10 mètres, hauteur correspondant aux constructions existantes)

La création de ces secteurs répond à l'objectif du PADD visant à " permettre l'évolution du bâti existant à l'intérieur des espaces agricoles ou naturels, afin de ne pas figer les constructions existantes ".

### 2.3.2. La préservation des lisières

Le SDRIF précise que la préservation de l'intégrité des massifs boisés qu'il identifie suppose de veiller au respect de leurs lisières. Il édicte un principe selon lequel " en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ". La protection des lisières est applicable au massif de l'Hautil, dont la superficie excède 100 hectares.

Le PLU intègre l'orientation du SDRIF en édictant, dans le titre I du règlement que " toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha est interdite en dehors des sites urbanisés. Le Massif de l'Hautil est répertorié au titre des bois et forêts de plus de 100 ha ". La limite indicative des 50 mètres est reportée au plan de zonage et précise qu'au sein de cette limite, toute nouvelle urbanisation est interdite, en dehors des sites urbains constitués.

### 2.3.3. La préservation des espaces paysagers

#### a. La protection des espaces boisés classés

Le classement des espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, vise à préserver les boisements existants, de maintenir le velum arboré du paysage, de participer à la trame verte. Il répond à l'objectif de préservation des boisements énoncé par le SDRIF et le SCOT.

Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

#### Article L.130-1 du code de l'urbanisme

" Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I- Livre III du code forestier. "

Le PLU protège au titre des espaces boisés classés (EBC) :

- le massif de l'Hautil,
- le Bois de la Taillette,
- le Bois de l'Orient,

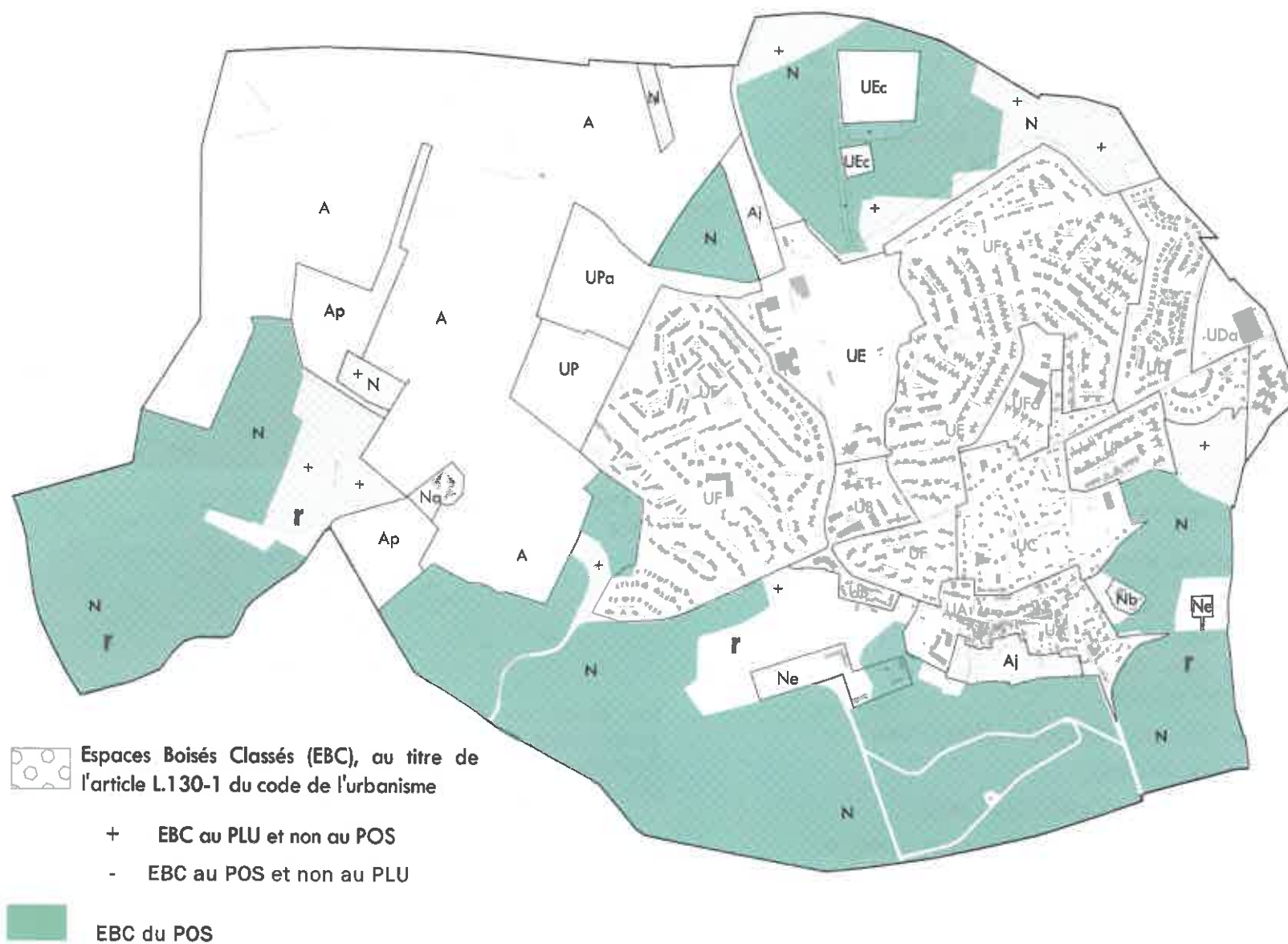
- les boisements, bordés d'espaces agricoles, situés au nord du Bois de la Taillette

Le PLU inscrit une véritable protection des espaces boisés, en cohérence avec les objectifs du SDRIF et du SCOT, en inscrivant plus de 128,11 ha de massifs en EBC, soit environ 8,5 hectares de plus qu'au POS (119,41 ha au POS).

Les évolutions de la protection du POS au PLU consiste à

- principalement **augmenter la surface d'EBC** sur des secteurs effectivement boisés, en s'appuyant notamment sur la carte des massifs boisés :
  - à l'Est du Bois de la Marèche,
  - au nord du Bois de l'Orient, en limites communales,
  - au sud-ouest du Bois de l'Orient,
  - à la partie du Bois des Rayons en lisière,
  - à une fine partie boisée, au nord du territoire, au cœur de l'espace boisé.
- en cohérence avec le projet de réaménagement du parc du château au sein d'un Espace Naturel Sensible d'intérêt local et du projet de la fondation John Bost, la partie d'EBC du POS impactant des constructions a été obérée des EBC du PLU,
- La partie dédiée aux accès menant à la Chataigneraie (secteur UEc) a été détournée de la trame des EBC du POS, permettant ainsi d'assurer l'aménagement et l'entretien des accès au centre de rééducation.

Carte de  
l'évolution du  
classement en  
EBC, du POS au  
PLU



## b. La protection au titre des éléments de paysage

Le PLU peut, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, protéger des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations, telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites.

### Article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les PLU peuvent " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ".

Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

Il doit définir **les prescriptions propres à assurer la protection** des éléments qu'il identifie au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme. Toute modification ou suppression d'un élément protégé à ce titre doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La mise en œuvre de cet outil complète le zonage naturel pour traduire les objectifs du PADD visant à :

- " poursuivre la mise en valeur du végétal en milieu urbain ",
- " conserver les alignements d'arbres ",
- " maintenir les respirations vertes dans le tissu urbain ",
- " conserver la coulée verte et les espaces publics de quartiers ",
- " préserver les continuités écologiques existantes et compléter les continuités arborées ",

Le PLU identifie **trois catégories d'éléments de paysage** et définit, pour chacune d'elle, les mesures propres à assurer leur protection :

### → Les espaces verts paysagers

La protection des espaces verts paysagers couvre différents types d'espaces : des espaces verts de quartier, les coulées vertes et cœurs d'îlots.

Sont identifiés au titre des espaces verts paysagers :

- la Place de la Rangée



- la Place de la Grande Pièce



- les fonds de parcelle situés entre la rue des Epinettes, et le hameau des Garennes



- les parcelles situées en retrait de la rue du Bas Rucourt, à proximité de la Pièce d'Alçon



- la coulée verte du quartier des Chalandonnettes



Les articles 2 et 13 définissent les mesures applicables dans ces espaces :

- les espaces verts paysagers doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être maintenue
- si le règlement prévoit une inconstructibilité de ces espaces, il y admet toutefois :
  - les annexes, de type abris de jardins, dans la limite de 10 m<sup>2</sup>, tenant ainsi compte de leur caractère de jardins, pour certains,
  - mais aussi les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air. Une partie des espaces protégés étant des espaces de loisirs ouverts au public.

#### → Les plantations d'alignement

Le PLU protège les alignements d'arbres structurants de la commune :

- l'alignement d'arbres de la rue du Bas Rucourt,



- l'alignement de la rue du Maréchal de Tassigny, au niveau de la Place de la Croix du Jubilé,



- et les alignements d'arbres bordant la déviation de la RD 81.



L'ensemble des alignements d'arbres de la commune n'est pas identifié à ce titre, en raison des difficultés posées par une telle protection lors des travaux d'accessibilité handicapée des espaces publics notamment.

Le PLU prévoit, pour les alignements repérés, la préservation du principe de plantations en alignement. Il indique que les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Les mesures de protection mises en œuvre par le PLU visent à protéger l'existence de plantations d'alignement, et non les sujets composant l'alignement, leur nombre et leur localisation. Ils peuvent être modifiés dès lors qu'un alignement d'arbres demeure sur l'axe identifié.

#### → Les haies bocagères

Sont identifiées le réseau de haies situées dans les espaces agricoles, au nord de la pâture de la Ferme du Bas Rucourt, dont l'intérêt écologique est souligné par l'état initial de l'environnement.



Le maintien des haies identifiées est imposé par le règlement : leur abattage et la réduction de leur superficie sont interdits. Le règlement admet l'abattage seulement lorsqu'il est justifié par des raisons phytosanitaires, à condition que la haie soit replantée avec des essences locales. La protection de ces haies répond au PADD qui souligne la nécessité de " conserver les haies bocagères ponctuant l'espace agricole ".

L'article 9 du titre I du règlement énonçant les dispositions générales rappelle que toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

#### → Les milieux humides dans le PLU

Le SDAGE édicte un principe de préservation des zones humides, identifiées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le diagnostic du SCOT et l'état initial de l'environnement du PLU n'identifient aucune zone humide à Menucourt.

Toutefois, ces documents identifient l'étang du Parc du Château de Menucourt au titre des milieux aquatiques d'intérêt majeur. Si le PLU n'édicte pas de protection de ce site, le projet d'aménagement et de gestion de l'espace naturel sensible d'intérêt local du Domaine du Château de Menucourt assure la préservation et la valorisation du plan d'eau

## 2.4. La préservation des espaces agricoles

### 2.4.1. La zone agricole

Respectant les principes de préservation des espaces agricoles édictés par le SDRIF et le SCOT, et traduisant l'objectif du PADD visant à " garantir la pérennité des espaces agricoles ", le PLU classe en zone agricole les terres agricoles de la commune.

La vocation des zones agricoles est précisément définie par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, qui indique que " les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ".

Faisant application de cette disposition, le PLU interdit, dans la zone A, l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas des catégories suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositions du règlement, au sein de la zone A, en autorisant les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permettent la réalisation de la liaison ferrée « Seine-Oise » inscrite au SCOT, localisée en limites communales Nord de Menucourt.

Le PLU limite la hauteur des constructions en zone agricole à :

- 12 mètres au point le plus haut pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- et à 7 mètres à l'égout du toit ou au faitage pour les autres constructions.

Il n'existe pas de bâtiment agricole dans la zone A. En conséquence, il n'est pas fait application des dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme permettant au règlement d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles.

### 2.4.2. Les secteurs de la zone agricole...

Depuis la loi du 12 juillet 2010, dite (Grenelle II), le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L 123-1-5, que " dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ".

#### a. ... définis pour tenir compte de l'occupation des sols

Sont identifiés en **secteur Aj** les jardins familiaux de la Taillette, répondant ainsi à l'enjeu de préservation identifié par le PADD, et les jardins privés à l'arrière du centre ancien.

Le règlement du secteur Aj fait une stricte application de cet article, en autorisant exclusivement les abris de jardins, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain et à condition que ce soit des constructions légères.

Les capacités d'accueil du secteur Aj sont déterminées par l'article 2 rappelé ci-dessus, qui limite la constructibilité à la seule possibilité de réaliser des abris de jardins d'une superficie limitée et par l'article 10 qui fixe à 3 m au point le plus haut la hauteur maximale.

**b. ... définis pour tenir compte de l'intérêt écologique particulier des sites**

Le **secteur Ap** est créé pour les sites identifiés en raison de leur intérêt écologique particulier. Ils appartiennent aux espaces ouverts à préserver du SCOT, qui jouent un rôle significatif pour la dispersion des espèces et la connexion des zones d'intérêt majeur.

Au sein du secteur Ap, l'article 2 du règlement de la zone A autorise seulement les abris pour animaux, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain et à condition que ce soit des constructions légères,

Le PLU encadre la constructibilité dans ce secteur par la règle de hauteur des constructions, identique à celle du secteur Aj (3 m au point le plus haut).

**2.5. La préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement et la prise en compte des risques**

Le PLU comporte des dispositions et mesures permettant d'assurer la préservation des ressources naturelles et le respect de l'environnement.

**2.5.1. La gestion des eaux pluviales et les mesures limitant l'imperméabilisation**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le règlement encadre, dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales, afin de limiter les apports aux réseaux collecteurs, en imposant un débit limité. Il précise que la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et être conforme au plan du zonage d'assainissement pluvial. Un débit de fuite maximum de 2l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations ) est néanmoins fixé, en cas d'impossibilité technique ou géologique.

Il répond au SCOT qui précise que pour " favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales ", les PLU recommandent :

- le recours aux techniques alternatives à l'évacuation des eaux pluviales par canalisations classiques ;
- la rétention et la régulation des volumes ruisselés à l'échelle de la parcelle ou du projet d'urbanisme ;
- l'infiltration des eaux dans le sol et la maîtrise des débits évacués vers le milieu naturel (infiltration, aménagement d'espaces verts supportant localement des épisodes d'inondation...).

### 2.5.2. La gestion des déchets

Le Grenelle de l'environnement par son article 46 de la loi Grenelle I impose une réduction et un tri à la source des déchets ménagers, de 7% par an pendant 5 ans et un tri des emballages passant à 75% pour un taux de matière organique détourné de 45%. L'un des objectifs du PLU consiste à permettre le mieux possible de mettre en œuvre cette politique par des aménagements de locaux de tri adaptés.

Le Plan Départemental d'Élimination et de gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Val d'Oise a été approuvé le 22 juillet 2012. Il demande aux communes de prévoir, pour chaque terrain objet d'un permis de construire la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective.

Le règlement du PLU traduit cette prescription en introduisant, dans le règlement des zones urbaines, l'obligation pour toute construction de prévoir un local suffisamment dimensionné pour les conteneurs de tri sélectif.

Une règle particulière est toutefois prévue dans la zone UP, dédiée au futur éco-quartier de la Pièce d'Alçon, pour tenir compte des principes d'aménagement du site. Le règlement prévoit ainsi qu'un emplacement intégré à construction, ou mutualisé avec d'autres constructions et situé au plus proche de la voie de ramassage doit être prévu.

Afin de faciliter la réalisation de locaux destinés aux conteneurs de déchets pour les constructions nouvelles réalisées dans le tissu existant, les articles 7 et 8 prévoient, dans les zones UA, UB, UC, UD et UF, une disposition particulière pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,6 mètres, en leur permettant :

- d'être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum,
- et d'être implantées à une distance d'un mètre minimum des autres constructions implantées sur la propriété, dont elles ne sont pas contiguës.

Le PLU prévoit, par ailleurs, à l'article 3 que les constructions et installations nouvelles doivent être réalisées sur des voies ouvertes à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les dispositions de l'article 13 imposant un pourcentage d'espaces de pleine terre facilitent la mise en œuvre d'un compostage en pied d'immeubles.

### 2.5.3. La maîtrise de l'énergie et des ressources

Le Grenelle de l'environnement a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments. L'un des objectifs du PLU consiste à concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et nouveaux et à intégrer des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie). La nécessité de développer le recours aux énergies renouvelables figure également parmi les objectifs de l'Agenda 21 – Plan Climat Territorial, auquel renvoie le SCOT.

Le PADD souligne également la volonté, dans le PLU, de " favoriser les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions, notamment aux Chalandonnettes ".

Afin de répondre à l'objectif du PADD, l'article 6 du titre I du règlement, précise les **dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables** dans les constructions, issues de la loi du 12 juillet 2010, codifiée à l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme.

Il rappelle ainsi que nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de

construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article 1 du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011, codifié à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- les pompes à chaleur,
- les brise-soleils.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un

immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le PLU précise qu'il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Cet article précise par ailleurs que des dérogations aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7, 8), aux règles de densité (articles 9 et 10) et de paysagement des terrains 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les **travaux d'isolation thermique par l'extérieur** sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique.

Cette disposition permet ainsi d'autoriser les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, en façade ou en toiture :

- sur les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du règlement du PLU,
- mais également sur les constructions existantes, respectant les règles du PLU, mais pour lesquelles l'application de ces règles rendrait impossible les surépaisseurs nécessaires aux travaux d'isolation par l'extérieur.

Par exemple, l'article UB 6 impose que les constructions soient implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

La disposition relative aux travaux d'isolation thermique permet à une construction implantée à 4 mètres de l'alignement en zone UB de faire l'objet de travaux d'isolation par l'extérieur, qui aboutiraient à ce que la construction soit finalement implantée à moins de 4 mètres de l'alignement.

Le règlement édicte également, dans toutes les zones, des règles relatives aux constructions existantes, qui facilitent les travaux d'amélioration.

L'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions précise, dans toutes les zones, que sont notamment admis en **dépassement des hauteurs** maximales fixées, absolues et relatives, les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable de type panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. Cette disposition permet de ne pas pénaliser, en terme de hauteur, une construction qui comporterait des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

L'article 11 du règlement de chacune des zones précise ainsi les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

#### 2.5.4. La prise en compte des risques et des nuisances

##### a. Les risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Il précise que le territoire de Menucourt est marqué par :

- par des risques liés aux **phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol)**.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées du Massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral des Préfets des Yvelines et du Val d'Oise n°95-204 du 26 décembre 1995 complété par l'arrêté préfectoral n°97-175 du 30 juillet 1997, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPR figure en annexe du présent PLU.

Un nouveau périmètre de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées a été élaboré. S'il est destiné à devenir une servitude d'utilité publique au titre de la sécurité publique, il n'a pas encore fait l'objet d'une procédure réglementaire. Il figure toutefois, pour information sur le plan des servitudes d'utilité publique. Au sein de ce périmètre, non couvert par le PPR, le règlement de la zone N interdit tous travaux de terrassement pouvant endommager l'écran naturel argileux protégeant les formations gypseuses ainsi que les rejets importants en surface.

L'enveloppe des zones de risque délimitées par le PPRN et le périmètre non réglementaire sont reportés sur le plan de zonage. Sont indiqués à titre informatif, les limites des zones très exposées au PPRN et des zones moyennement exposées au PPRN.

Le préambule précise qu'à l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

- par des risques de **dissolution naturelle du gypse**,

Comme le conseille le Porter-à-connaissance transmis par l'Etat, le préambule du règlement précise que le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de

terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Ces éléments portées à la connaissance des usagers du PLU permet de répondre à l'objectif du PADD visant, pour pérenniser la démarche de prévention du risque de dissolution naturelle de gypse à "poursuivre l'information des constructeurs et les inviter à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain".

- par des risques de **mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**. Menucourt comporte des secteurs argileux.

Le SCOT précise que dans les secteurs argileux identifiés au rapport de présentation, les constructions nouvelles devront mettre en oeuvre les règles de l'art visant à éviter les dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des sols.

Le PLU précise alors que la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant en annexe du PLU.

- par un **terrain alluvionnaire** compressible et des zones humides

Dans ces secteurs, toute construction devrait être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sol enterrés et l'assainissement autonome devront être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

- par des risques **d'inondation pluviale**, avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales,

Le préambule reprend les prescriptions du SCOT en matière de risque d'inondation pluviale, en précisant que les projets d'aménagement situés dans les secteurs exposés au risque pluvial doivent préciser les axes d'écoulement et les techniques mises en oeuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Le règlement de la zone N interdit, sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement identifiés aux documents graphiques, toute construction et tout remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Ces axes concernent le Parc du Château de Menucourt.

Figurent dans les annexes du PLU, les éléments de connaissance issues du Porter-à-connaissance, ainsi que les préconisations applicables aux abords des axes de ruissellement.

- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU
- dans les zones UB et N, par la présence de **canalisations de transport de gaz**. La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de

trois zones de dangers pour la vie humaine. L'information relative à la présence de canalisations de transport de gaz figure en annexe du présent PLU.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il rappelle également que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

L'article R.123-11 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012, impose aux documents graphiques du PLU de faire apparaître " les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ".

Le périmètre de la zone de risques liés aux phénomènes de mouvements de terrain (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol) est reporté sur le plan de zonage.

Les périmètres de risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées étant des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux, le règlement, introduit des dispositions spécifiques à l'article 4 des règlements des zones UA, UB, A et N, impactées par le secteur indicé « r », secteur de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (zones très exposées et zones moyennement exposées). Ces dispositions visent à :

- imposer que les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées soient raccordés aux infrastructures publiques, soient étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, il impose que les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- interdire les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines et, de manière générale, toute injection ponctuelle d'eaux dans le sous-sol.

Concernant les risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, le règlement, dans les zones UB et N traversées par des canalisations, intègre les mesures devant être respectées aux abords des canalisations, reportées au plan de zonage du PLU :

- en interdisant, à l'article 1, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses, toutes constructions ou extensions des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes,
- en précisant, à l'article 2, dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des des canalisations de transport de matières dangereuses DN100 et de 30 mètres des canalisations de transport de matières dangereuses DN150, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les mesures applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses définies à l'annexe

La fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Menucourt, ainsi annexée, précise que, dans cette zone intermédiaire, il est nécessaire que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de

certaines contraintes en matière de sécurité. Cette note précise également que la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de permis de construire.

#### **b. Les nuisances sonores**

La loi relative à la lutte contre le bruit vise à " prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précaution des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement "

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement et du décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 établissent un classement des infrastructures routières bruyantes sur le territoire communal en fonction de leur niveau sonore. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, annexé au PLU, précise les infrastructures concernées et les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures. Les informations relatives à chacun des tronçons d'infrastructures, son classement et la largeur des secteurs affectés par le bruit, sont reportées dans le rapport de présentation et mis en annexe du PLU avec l'arrêté de classement..

Le classement a pour effet de rendre obligatoire :

- pour les maîtres d'ouvrage d'infrastructures, de prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et de s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore,
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

### **c. La prise en compte des nuisances liées aux activités et aux ICPE**

Dans les zones mixtes, le PLU soumet à condition la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). De telles ICPE sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette disposition qui permet de ne pas empêcher l'installation des installations qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple) assure la prise en compte des nuisances qui pourraient en résulter.

## **2.6. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti**

### **2.6.1. Les règles d'implantation**

#### **a. Une implantation des constructions différenciée selon l'ambiance urbaine recherchée dans les zones mixtes**

Les articles 6, 7 et 8 du règlement permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain.

L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet. Le PLU reprend certaines des dispositions du POS afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers.

Dans un souci de simplification du règlement, afin de ne répondre aux difficultés d'instruction relevées dans le cadre de l'ancien POS :

- le PLU ne distingue pas les limites latérales des limites de fond de jardins. Il fait référence aux limites séparatives, sans précision, les règles ainsi édictées s'appliquent aux deux types de limites sans distinction,
- le PLU introduit une nouvelle règle à l'article 8 des règlements de zone.

Le règlement du POS, dans la plupart des zones, édictaient des règles imposant une distance minimale entre les constructions déterminées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45 degré au-dessus du plan horizontal. La référence aux " baies éclairant les pièces principales d'habitation ou de travail " peut poser des difficultés à l'instruction, en l'absence de plans intérieurs dans les dossiers de permis de construire.

Le PLU leur substitue une règle de prospect, liant la distance à maintenir entre les façades de deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain, à la hauteur de la façade la plus haute et la présence, ou non d'ouvertures.

Dans l'ensemble des zones, le PLU définit des règles d'implantation particulières, aux articles 6, 7 et 8, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de faciliter l'implantation ou la mise aux normes des équipements.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, celui-ci ne s'y opposant pas.

La **zone UA** est dédiée au centre ancien de Menucourt. Elle est principalement caractérisée par un tissu resserré, composé de constructions mitoyennes implantées le plus souvent en front de rue.

Dans cette zone, les règles du PLU répondent à l'objectif énoncé par le PADD, " encourager les interventions sur le patrimoine bâti du village dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles ".

Si une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée, comme au POS, l'article 6 admet toutefois, expressément, les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, afin de permettre une animation des façades, et les jeux de volume.

Le PLU fait évoluer les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, en imposant que les constructions soient implantées sur une seule limite séparative.

La possibilité d'une implantation en retrait d'une des limites séparatives vise à permettre notamment le maintien ou la création de percées visuelles sur les massifs boisés. La distance à observer par rapport à la limite séparative dépend de la hauteur de la construction et de la présence ou non d'ouvertures en façade (à l'exception des jours de souffrance, dont la définition figure dans le lexique).

Dans les autres zones mixtes couvrant le tissu existant (**UB, UC, UD et UF**), le PLU impose une implantation en retrait de 4 mètres de l'alignement des voies, règle adaptée aux caractéristiques du tissu.

A l'exception de la zone UB, le PLU permet une implantation sur les limites séparatives, ou en retrait des limites, retrait déterminé en fonction de la hauteur de la façade et la présence ou non d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance).

Pour assurer le maintien d'une aération du bâti dans la zone UB, qui peut accueillir des constructions dont la hauteur peut atteindre 12 mètres à l'égout, le PLU impose une implantation en retrait des limites séparatives.

Dans le futur quartier de la Pièce d'Alçon, le PLU définit :

- dans la **zone UP**, des règles précises traduisant les lignes de force du projet urbain pour la première phase d'urbanisation définies dans la ZAC,
- et, dans le **secteur UPa**, des règles relativement souples pour tenir compte de la nécessité d'affiner le parti d'aménagement, en fonction de l'orientation des parcelles concernées, etc.

Dans la zone UP (hors secteur UPa), les règles relatives à l'implantation des constructions visent à permettre une maximisation des apports solaires et une préservation des vues sur le paysage agricole :

- aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une limite de 16m à compter de l'alignement, à l'exception des abris de jardin ou abris à bûches.
  - toutefois, afin favoriser l'implantation des jardins au soleil, la construction peut être implantée dans une bande de 20 m, à condition que son implantation soit cohérente avec celles des constructions environnantes : son retrait doit être inférieur ou égal à un mètre de celui des constructions voisines.
- les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement, permettant l'organisation du stationnement entre la construction et la voie.
- les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui ne peut être inférieure à 6 m si la construction comporte des ouvertures ou à 4 m si la construction ne comporte pas d'ouvertures.
- les constructions légères à usage d'abri de jardin ou d'abri à bûches doivent jouxter les limites séparatives.

## b. Les principes d'implantation applicable en zone UE

La **zone UE** est dédiée au pôle d'équipements de la commune.

Le règlement de la zone UE édicte des règles adaptées aux constructions qu'elle couvre : un retrait de 4 mètres minimum est imposé par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Le PLU édicte aux articles 6 et 7 du règlement, des règles d'implantation spécifiques pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.6.2. Les modulations permettant la prise en compte de la trame existante et encourageant l'hétérogénéité de la forme urbaine

Outre les dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes, présentées au § 2.2.2. des dispositions, héritées du POS, ou nouvellement introduites, sont définies dans le PLU pour permettre de tenir compte du contexte, des caractéristiques de la trame bâtie, dans lesquels s'insère la construction à édifier. Elles contribuent à assurer l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement urbain.

Les dispositions suivantes œuvrent à une diversité des formes architecturales et urbaines, encouragée par le SCOT et le PADD :

- les articles 6, 7 et 8 précisent que lorsqu'un retrait est imposé, il doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies,
- l'article UA 6, qui prévoit, une implantation à l'alignement étant imposée, que les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Cette disposition autorise expressément les jeux de volume et animations des façades des constructions,

- l'article 10 des zones mixtes définit une double expression de la hauteur à l'égout du toit et au sommet de l'acrotère, permettant une diversité de formes de toiture. Le lexique du règlement précise que l'égout du toit est constitué par la limite basse d'un pan de toiture d'où ruisselle, en général, l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière. Il indique que dans le cas des toitures " brisées ", et notamment les toitures à la Mansard, l'égout du toit est constitué par le sommet du brisis ou sommet de terrasson.

### **2.6.3. Des constructions et leurs abords intégrées à l'environnement**

Le règlement du PLU recherche la bonne insertion des constructions dans leur environnement bâti, par la définition de règles relative au calcul de la hauteur pour les terrains en pente, à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des espaces libres et des plantations.

#### **a. Le calcul de la hauteur pour les terrains en pente**

Afin de s'assurer de l'insertion des constructions dans leur environnement, le PLU, à l'article 10, reprend la précision, qui figurait dans le POS, relatives aux modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente. Il précise que la hauteur est mesurée au point le plus bas du sol naturel des constructions, au droit de l'implantation de la construction.

#### **b. L'aspect extérieur des constructions**

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité du paysage urbain, se traduit par la définition de deux principes :

- l'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Afin de traduire l'objectif de préservation des caractéristiques du centre ancien, le règlement de la zone UA impose également que les façades soient traitées dans les tons pierre et chaux.

Le PLU édicte un principe imposant de porter une attention particulière à la conception et à la réalisation des clôtures

Si le règlement laisse liberté aux constructeurs pour la composition des clôtures, il limite, dans les zones mixtes, leur hauteur à 1,5 mètre pour les murs, et à 2 mètres pour les autres types de clôtures et précise les modalités de calcul de cette hauteur pour les terrains en pente, ou dans le cas de différence de niveau des terrains de part et d'autre de la clôture.

Dans la Pièce d'Alçon, nouveau quartier de Menucourt, le PLU encadre davantage l'aspect extérieur des constructions. Le

règlement précise qu'il doit être compatible avec les principes de l'OAP.

Il précise ainsi, pour les bâtiments neufs, que les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités de manière à dialoguer avec la construction principale. Un traitement architectural de qualité devra être mis en oeuvre.

Pour les bâtiments existants, il indique que tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa, correspondant aux phases d'aménagement ultérieures de la ZAC, le règlement encadre le traitement des clôtures afin d'assurer le maintien de vues et perméabilités vers le paysage agricole, en imposant notamment une hauteur maximum d'1,5 mètre pour les murs de clôture et inciter à la plantation de clôtures végétales.

Dans l'ensemble des zones, le règlement du PLU traduit la volonté d'intégration des éléments techniques, afin d'en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts au public (branchements au réseau de télécommunication, enseignes, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs).

### **c. Le paysagement des terrains**

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Le PLU introduit dans toutes les zones un principe général précisant que le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales

Afin notamment de limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins, le PLU édicte deux principes dans les zones dédiées au tissu existant :

- toute nouvelle plantation doit être de type cépées, tel qu'aubépines, alisiers, noisetiers, pruniers sauvages, etc.
- la frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Il recommande de préserver les plantations existantes et indique que quand leur abattage est nécessaire, des plantations, dont le développement, à terme sera équivalent elles doivent être replantées sur le terrain.

Enfin, il définit dans l'ensemble des zones des obligations de végétalisation, imposant le maintien d'un pourcentage de terrain en espace de pleine terre végétalisé et planté. La définition de ces obligations de maintien d'espaces de pleine terre participe à la satisfaction de l'objectif du PADD visant à " favoriser la biodiversité urbaine et encourager un renforcement de la végétalisation des terrains".

Dans la zone UD, afin d'assurer un accompagnement paysagé du pôle commercial située à l'entrée de ville est de la commune, le PLU reprend les dispositions du POS :

- fixant des obligations minimales de plantation des aires de stationnement,
- encadrant les dimensions et la position des enseignes sur la construction,

- imposant que les espaces non bâtis non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules soient traités en pelouses ou plantés,
- précisant que la marge de retrait par rapport à l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Dans la zone UE, afin d'assurer que le pôle d'équipements publics participera à " ancrer la nature en ville ", comme l'affirme le PADD, le règlement précise que des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale doivent accompagner les constructions, installations ou aménagements afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Dans le secteur de projet de la Pièce d'Alçon, les principes de végétalisation et de plantation des terrains définis par l'article 13 ainsi que les principes portés par l'orientation d'aménagement et de programmation visent à assurer la mise en relation entre le tissu urbain et les terres agricoles.

L'article 13 définit des principes précis dans le périmètre concerné par la phase 1 de la ZAC, à savoir :

- la définition des forces et densités des végétaux : arbres, arbustes et engazonnement,
- la prise en compte du développement futur des arbres ou arbustes pour l'interdistance entre les plants,
- la limitation des surfaces traitées en pelouse au profit de prairies fleuries et/ou massifs arbustifs ou rampants
- la recommandation de plantation de couvres-sols persistants.
- l'obligation de planter des végétaux adaptés au climat de façon à limiter leur arrosage et entretien et de conserver perméables les sols plantés
- l'obligation de végétalisation des aires de stationnement.

## 2.7. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement

### 2.7.1. L'insertion des constructions dans la trame viaire

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Concernant la desserte des terrains par les voies, qu'elles soient publiques ou privées, l'article 3 reprend l'essentiel des dispositions prévues par le POS.

Ainsi, l'article 3 s'assure que les accès et la voirie sont adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Un terrain, pour être constructible, doit être desservi par un accès réalisé directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé, ou par une servitude de passage suffisante.

Dans la lignée du principe du PADD, visant à " apaiser les déplacements et partager les voies avec les circulations douces ", le PLU précise que les accès ne doivent pas présenter de risques pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Cette disposition répond au SCOT, qui précise que " la trame viaire et le traitement des différents espaces publics devront assurer leur déplacement sans contraintes " et au projet de PDUF qui souligne la nécessité " d'aménager la rue pour les piétons ".

L'article 3 des règlements de zone exige que les constructions et installations nouvelles soient édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique qui correspondent à la destination de la construction (à titre d'exemple, la voirie d'une

construction qui engendre un trafic poids lourds, doit être adaptée à la circulation de ces véhicules). Les voies doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile et permettre les manœuvres des véhicules lourds et encombrants, tels que les véhicules de ramassage d'ordures ménagères. Cette exigence n'est toutefois pas applicable dans la zone UP dont une partie des voies, les venelles desservant les constructions ne seront pas accessibles aux véhicules de collecte des déchets. Une mutualisation des lieux de collecte sera organisée en tête de voie dans le futur quartier.

Pour la même raison, la disposition imposant que les voies en impasse créées comportent, à leur extrémité, lorsque leur longueur excède 50 m, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, permettant notamment d'assurer l'accès à l'ensemble des terrains des véhicules de ramassage d'ordures ménagères, n'est pas applicable dans le futur quartier de la Pièce d'Alçon.

Les règles relatives aux caractéristiques des voiries concourent à la satisfaction de l'objectif du SCOT visant à " favoriser la mobilité pour tous ".

L'introduction, dans le règlement, imposant que les voies nouvelles permette d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite permet de traduire les objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui visent à " favoriser le partage de la voirie en faveur des deux-roues et piétons en hyper-centre " et " faciliter et sécuriser les déplacements des personnes à mobilité réduite ".

## 2.7.2. Les obligations relatives au stationnement

### a. Les précisions sur l'application des normes de stationnement

L'article 12 définit les normes de stationnement exigées par type de constructions. Le PLU ne pourra définir des exigences en matière de stationnement pour des destinations qui ne sont pas énumérées par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ainsi le PLU ne pourra pas, comme le faisait le POS :

- différencier les maisons individuelles des autres logements,
- viser des catégories d'industrie et d'activités artisanales définies (ex : groupe 1 : industries automobiles, électriques, de précisions, etc.),
- édicter des règles spécifiques pour les stations-services, les écoles, etc.

Les normes exigées par le PLU constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement.

Pour une meilleure lisibilité des places de stationnement devant être réalisée, le PLU précise les **modalités d'application et modalités de calcul des normes de stationnement**.

Il précise ainsi que lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places à réaliser est déterminé pour chaque destination au prorata des surfaces de plancher, et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Le règlement précise également les cas dans lesquels les normes qu'il définit s'appliquent aux nouvelles constructions principales et aux travaux sur les constructions existantes, à l'exclusion :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
- et aux travaux sur les autres constructions existantes, (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- en cas de division foncière en vue de bâtir : le PLU indique que les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article et que le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

L'article 12 des règlements de zone rappelle que quand une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

Il indique que le calcul des places de stationnement par tranche de surface de plancher, de nombre de logements, etc. se fait par tranche entière entamée. Un exemple illustre le principe : lorsque le règlement exige une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- une place de stationnement est exigée pour une construction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- une construction de 80 m<sup>2</sup> donne lieu à la réalisation de deux places de stationnement.

Le règlement précise que les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Cette disposition vise à éviter les projets dans lesquels une place de stationnement n'est accessible qu'en empruntant une autre place. Il indique que la superficie minimale par place, à prendre en compte, est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

## **b. Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

### → Les habitations

Le PLU fait évoluer les normes de stationnement pour les habitations, notamment pour tenir compte de l'impossibilité de faire une distinction entre logements individuels et logements collectifs, comme le faisait le POS.

Le PLU exige une place de stationnement 1,5 place par logement dans les zones mixtes.

La norme ainsi introduite respecte les principes du projet de PDUIF, à savoir les obligations :

- d'inclure dans les PLU des normes de stationnement pour les opérations de logement,
- d'inscrire dans les PLU une norme plancher inférieure ou égale à 1,5 fois le taux de motorisation moyen des ménages dans la commune.

L'obligation de créer 1,5 places de stationnement par logement s'inscrit dans les exigences du projet de PDUIF, puisqu'inférieure à 1,5 fois le taux de motorisation moyen à Menucourt, qui est de 1,4 (donnée issue de l'état initial de l'environnement)

Afin de tenir compte de la particularité des besoins de stationnement des constructions destinées au logement des publics spécifiques : de type foyers, résidences pour personnes âgées centres d'hébergement, etc., très présents sur la commune, le PLU édicte une norme spécifique : une place de stationnement pour 10 chambres est exigée.

Conformément à l'article L.123-1-13 code de l'urbanisme, le règlement souligne, qu'il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. Cet article précise

également que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

→ **Les commerces, l'artisanat et l'hébergement hôtelier**

Le PLU définit, pour le commerce et l'artisanat, une obligation de créer une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et l'obligation de réaliser une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

Une place par chambre doit être créée pour l'hébergement hôtelier.

→ **Les constructions destinées au bureau**

Le PLU fait évoluer les normes de stationnement par rapport au POS pour assurer sa compatibilité avec le projet de PDUIF. Il exige ainsi une place de stationnement minimum pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, respectant le principe selon lequel les documents d'urbanisme des communes situées dans les autres agglomérations, comme c'est le cas de Menucourt, ne peuvent exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

→ **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics, le PLU n'a pas la possibilité d'édicter des normes précises, selon la nature de l'équipement. Il précise alors, dans l'article 11 du titre I du règlement, que la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

→ **Les possibilités de mutualisation**

Le PLU fait application du principe défini par le projet de PDUIF selon lequel " dans un souci d'économie de construction de parcs de stationnement supplémentaires, les PLU doivent prévoir une clause visant à permettre la mutualisation dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco-quartiers et nouveaux quartiers urbains en particulier ", en inscrivant ce principe de mutualisation à l'article 12 des règlements de zone.

**c. Les normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

Le PLU précise que :

- Un ou des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés :
  - ✳ et pour les constructions destinées à l'habitation, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - ✳ et aux bureaux, l'espace doit être couvert, éclairé et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment et posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

L'article 12 des règlements rappelle que les espaces de stationnement vélos doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation pour les constructions destinées aux bureaux et les habitations.

L'article R.111-14-4 et R.111-14-15 du code de la construction et de l'habitation, introduits par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 précisent ainsi que :

- **Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble**, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.
- **Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés**, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le code de la construction et de l'habitation indique que cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

L'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation apporte des précisions sur la localisation et les caractéristiques de ces espaces de stationnement :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les dispositions du PLU traduisent l'objectif du PDUIF visant à prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles, dans les zones U et AU. Les normes introduites dans le PLU sont compatibles avec le projet de PDUIF, tout en permettant de favoriser la réalisation de petits logements.

#### **d. L'impossibilité de réaliser les places de stationnement**

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues en cas d'impossibilité pour le constructeur d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la déclaration de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même de :

- l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- ou l'acquisition ou la concession de places, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

### III – Présentation des emplacements réservés

Un emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5.8° du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- **voies publiques** : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...
- **ouvrages publics** : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- **équipements d'infrastructures** : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- **équipements de superstructure** de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...,
- **installations d'intérêt général**, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- **espaces verts publics**.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- les emplacements réservés du POS, réalisés ou devenus caducs ont été retirés de la liste,
- de nouveaux emplacements sont inscrits, pour répondre aux objectifs définis par le PADD visant à
  - " valoriser la Place de l'Eglise en tant qu'espace public, en la libérant, au moins partiellement, du stationnement ",
  - " engager une réflexion sur la politique de stationnement du centre-ville ",
  - " conforter la place des circulations actives dans les déplacements au sein de la commune ».

Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article L.123-1-5.8° du code de l'urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée :

| n° | Objet                                    | Bénéficiaire | Superficie (en m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------------------|--------------|---------------------------------|
| 1  | Aménagement d'une poche de stationnement | Commune      | 1 205                           |
| 2  | Création d'une liaison piétonne          | Commune      | 130                             |

#### IV – Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme, affectant directement l'utilisation des sols, bien qu'applicables indépendamment des règles du PLU.

Les servitudes d'utilité publique sont cartographiées sur un plan intégré dans les annexes du PLU.

Les servitudes relatives aux risques, font l'objet d'un rappel dans le préambule des règlements de zone. Après une définition générale de la vocation de la zone, il attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

| Nature de la servitude |                                                                                                                                                                             | Désignation de la servitude                                                                                                                                                     | Acte instituant la servitude |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| I3                     | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution du gaz<br>Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement | Canalisation 100 mm Avenue de Vertheuil                                                                                                                                         | Arrêté du 11 mai 1970        |
| PM1                    | Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles (art. L.562-1-2 et suivants du code de l'environnement)<br>DDE / IGC                                              | Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (PPR du Massif de l'Hautil)                                                                 | Arrêté du 26 décembre 1995   |
| PM1                    |                                                                                                                                                                             | Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées – Article L562-6 du Code de l'Environnement, Périmètre non réglementaire (pour information) |                              |
| PT2                    | Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles                                                                       | Liaison hertzienne Taverny-Gauciel (27)                                                                                                                                         | Décret du 27/11/2012         |
| PT3                    | Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques<br>France Télécom                                                                                   | Câble n°389-02 Paris – Saint-Ouen<br>L'Aumône – Mantes, tronçon Saint-Ouen<br>L'Aumône – Les Mureaux                                                                            | Arrêté du 14 juin 1976       |
| T5                     | Servitudes aéronautiques de dégagements (aérodromes civils et militaires) : circulation aérienne                                                                            | Aérodrome des Mureaux                                                                                                                                                           | Arrêté du 22 novembre 1978   |
|                        |                                                                                                                                                                             | Aérodrome de Pontoise – Corneilles-en-                                                                                                                                          | Décret modifié du 13 juin    |

|  |                                  |       |      |
|--|----------------------------------|-------|------|
|  | Direction générale de l'aviation | Vexin | 1972 |
|--|----------------------------------|-------|------|

PARTIE 4

# ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## PREAMBULE – CADRE D'ANALYSE & ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ses trois piliers : économique, social et environnemental.

En application du 4° de l'article R. 123-2 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU de Menucourt, « *Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ». Cette analyse est l'objet de la présente partie. Elle est effectuée au regard des enjeux environnementaux globaux et locaux.

Le PLU de Menucourt doit participer, selon ses moyens et les caractéristiques du territoire sur lequel il s'applique, à la réponse globale aux thèmes environnementaux, énoncés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement, et dont l'application aux documents d'urbanisme est précisée à l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme.

Dans un premier temps, nous exposerons la manière dont les enjeux environnementaux locaux, rappelés ci-dessus, et globaux, listés à l'article L. 110-1 du code de l'Environnement ont été traités dans les différentes pièces du PLU.

En outre le PLU de Menucourt se doit de répondre aux 5 enjeux locaux du territoire identifiés lors de l'état initial de l'environnement :

- Préserver la trame écologique :
  - Préserver les terrains agricoles, les milieux naturels d'intérêt écologique ;
  - Préserver les continuités écologiques, notamment : le bocage relictuel, les jardins et les espaces verts urbains.
- Favoriser les déplacements actifs pour les courtes distances : déplacements internes :
  - Favoriser la pratique du vélo : sécurisation des voies et stationnement ;
  - Compléter le maillage piéton : « tour de ville ».
- Favoriser la valorisation de l'énergie solaire.
- Favoriser la rénovation thermique d'un parc de logement très énergétivore.
- Appuyer l'amélioration de la desserte en bus.

Puis nous évaluerons les incidences du plan dans son ensemble sur les thématiques environnementales listées à l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 1 – PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU

### I – Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de territoire

---

#### 1.1. Analyse des orientations du PADD

Le PADD de Menucourt, intitulé « *La ville-clairière : faire de Menucourt une ville-verte et dynamique* », comporte 2 orientations, chacune subdivisée en 3 objectifs :

- Maintenir et renforcer les caractéristiques de la Ville-Verte
  - Préserver les espaces naturels et agricoles, et les protéger de l'urbanisation
  - Ancrer la « nature en ville »
  - Affirmer la prise en compte du principe de prévention des risques impactant le territoire
- S'appuyer sur le dynamisme local pour organiser un développement maîtrisé et durable de la commune
  - Inscrire une évolution durable du territoire au sein du tissu urbanisé
  - S'appuyer sur les centralités et mettre en scène les pôles de vie pour consolider l'attractivité du territoire
  - Encourager et favoriser les déplacements et les transports alternatifs

##### 1.1.1. Orientation : « Maintenir et renforcer les caractéristiques de la Ville-Verte »

Cette orientation affirme l'objectif de préservation des milieux d'intérêt écologiques de Menucourt, sous toutes leurs facettes. Les milieux naturels : boisements avec leurs clairières, milieu pionniers intra-forestiers et mares forestières. Les milieux agricoles : terres labourées, prairies permanentes et ensemble bocager. Les milieux plus urbains : jardins, alignements d'arbres, parc du château.

Cette orientation reprend à son compte la nécessité de maintenir les continuités écologiques, notamment en ville, avec le maintien des coulées vertes, des jardins, l'intensification de la végétalisation des terrains...

Cette orientation préserve les paysages. Elle entend marquer la lisière urbaine avec le Vexin, le long de la pièce d'Alçon. Elle protège les cônes de vue et les perspectives vers les espaces non urbanisés.

Enfin, cette orientation intègre les nécessités de la gestion des risques naturels et de la préservation du fonctionnement hydraulique du territoire.

Le travail sur la végétation en ville permettra de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et d'améliorer le confort

climatique des espaces, recherchant ainsi des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeux local : préserver la trame écologique ;
- Enjeux globaux :
  - Gérer les risques ;
  - S'adapter au changement climatique ;
  - Protéger les paysages ;
  - Économiser le foncier...

#### **1.1.2. Orientation : « S'appuyer sur le dynamisme local pour organiser un développement maîtrisé et durable de la commune »**

Cette orientation entend favoriser le développement endogène d'une offre variée de logement à Menucourt, par l'urbanisation de la seule pièce d'Alçon, et en permettant une évolution et une densification maîtrisée du tissu urbain existant.

Cette orientation vise à renforcer l'attractivité, et à intensifier et relier les différents pôles de vie de Menucourt.

Enfin, cette orientation ambitionne de développer les alternatives à la voiture : compléter le tour de ville, partager l'espace public,... et de susciter l'amélioration thermique des bâtiments, notamment des Chalandonnettes.

Ainsi, elle recherche des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeux locaux :
  - Favoriser les déplacements actifs...
  - Favoriser la rénovation thermique [du] parc de logements ;
  - Appuyer l'amélioration de la desserte en bus.

- Enjeux globaux :

- Réduire les besoins en déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et économiser l'énergie ;
- Renforcer la cohésion sociale ;
- Préserver le patrimoine bâti, de revitaliser des centres-villes...

#### **1.1.3. Réponse globale du PADD aux enjeux environnementaux**

Le PADD traite de l'ensemble des enjeux environnementaux locaux, explicitement, ou implicitement, pour l'enjeu de valorisation du potentiel en énergie solaire. Ce dernier enjeu est induit par le I de la seconde orientation.

Le PADD traite de l'ensemble des enjeux globaux rappelés par l'article L.110-1 du code de l'environnement et l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

## **1.2. Analyse des OAP**

### **1.2.1. OAP 1 – La Pièce d'Alçon**

L'objectif de cette OAP est d'encadrer l'urbanisation du site de la pièce d'Alçon, en donnant une traduction opposable aux orientations urbaines définies dans les dossiers de réalisation de la ZAC, et validée par la CACP et les services de l'État.

Cette OAP permet l'édification d'une offre de logements diversifiés dans une logique de densité. Notamment, le périmètre opérationnel de l'aménagement ne couvre que 10,3 ha, à comparer aux 15 ha du périmètre de ZAC et aux 20 ha prévus dans le précédent POS. Elle organise l'intégration et l'accroche du nouveau quartier à la trame urbaine. Elle édicte une organisation viaire hiérarchisée selon des principes de partage de l'espace.

Cette OAP pérennise le fonctionnement hydraulique du coteau sur lequel elle s'implante, et la continuité écologique entre le massif de l'Hautil et le bois de la Taillette. Elle traite la lisière urbaine avec les terres agricoles de Menucourt et, au-delà, avec le Vexin.

Ainsi, cette OAP recherche des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeux locaux :
  - Préserver la trame écologique ;
  - Favoriser les déplacements actifs...
- Enjeux globaux :
  - Économiser le foncier ;
  - Améliorer la qualité et la mixité urbaine ;
  - Maîtriser l'énergie, réduire les besoins en déplacement et les émissions de GES.

### 1.2.2. OAP 2 – Les Cornouillers

L'objectif de cette OAP est d'encadrer le renouvellement urbain du site des Cornouillers, découlant de la nécessité de restructurer le groupe scolaire des Cornouiller et de traduire la volonté affirmée au PADD d'une production endogène de logements

Cette OAP optimise l'utilisation du foncier actuellement occupé par l'école, en y permettant le développement d'une offre de logements diversifiés dans une logique de densité. Elle complète le maillage piéton du quartier et garantit une végétalisation de qualité des espaces privés et des espaces publics.

Ainsi, cette OAP recherche des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeux locaux :
  - Préserver la trame écologique ;
  - Favoriser les déplacements actifs...
  - Favoriser la valorisation de l'énergie solaire ;
- Enjeux globaux :
  - Favoriser le renouvellement urbain et la mixité urbaine ;
  - Améliorer la qualité urbaine ;
  - Favoriser les économies d'énergie...

### 1.3. Réponse globale des OAP aux enjeux environnementaux

Les OAP traitent explicitement, selon leurs situations respectives, de l'ensemble des enjeux environnementaux locaux.

Les OAP couvrent relativement bien, selon leurs atouts, handicaps et situations respectives, l'ensemble des enjeux globaux rappelés par l'article L. 110-1 du code de l'Environnement et l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme.

## II – Prise en compte des enjeux environnementaux dans les dispositions réglementaire du PLU

### 2.1. Effets de la division du territoire en zones et secteurs ; effet des EBC et des éléments de paysage

#### 2.1.1. Une mixité fonctionnelle aménagée

La zone urbaine est divisée en six zones mixtes (UA, UB, UC, UD, UF et UP) et une zone spécialisée (UE), cette dernière étant destinée à l'accueil d'équipements publics.

Les zones mixtes permettent l'accueil des activités et services urbains de proximité, compatible avec la fonction dominante d'habitat : commerces, activités, bureaux... L'accueil sous conditions d'ICPE y permet l'installation de pressings et laveries, boulangeries...

La rue du maréchal de Lattre de Tassigny constitue un axe commercial : des systèmes de bonification de hauteur et/ou d'emprise au sol y favorisent l'installation de commerces et activités de services, pour impulser l'intensification de cette rue qui relie la place de la Marèche à la superette située à l'entrée Est de Menucourt.

Ainsi, le PLU permet la constitution d'une ville des courtes distances, où la proximité des services et la recherche de l'intensité réduisent le recours à la voiture. Il permet aussi de préserver la qualité de vie des habitants et usagers de Menucourt, en évitant l'installation d'activités nuisibles. Il recherche des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeu local : favoriser les déplacements actifs.

#### - Enjeux globaux

- ✳ Améliorer la qualité et la mixité urbaine ;
- ✳ Revitaliser des centres-villes...
- ✳ Réduire les besoins en déplacements et les émissions de GES...

#### 2.1.2. Une densification maîtrisée

Les évolutions majeurs du POS au PLU sont la simplification du zonage, pour une meilleure lisibilité, et la suppression des COS au profit d'une combinaison de l'emprise au sol et de la hauteur.

Les densités s'étagent des secteurs les plus dense, par la hauteur autorisée (UB : place de la Marèche) ou l'emprise au sol (UA : village), en passant par une zone à densifier (UC : cités St-Paul et St-Léger), une zone de densité moyenne (UD : entrée Est), et les Chalandonnettes (UF) en attente... La pièce d'Alçon, en cours de réalisation, constitue une zone à la recherche d'une nouvelle typologie urbaine, dense, faisant la part belle à la végétation et recherchant l'optimisation des apports solaires.

La densification, promue notamment en UC et en UP participe à la constitution d'une ville des courtes distances. En UC, elle prend sa place au cœur de Menucourt, entre la rue de Lattre, la place de la Marèche, l'entrée Est et le village.

Ainsi, ces dispositions recherchent des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeu locaux :
  - favoriser les déplacements actifs ;
  - En zone UP, favoriser la valorisation de l'énergie solaire ;
- Enjeux globaux :
  - Favoriser la densité urbaine ;
  - Économie le foncier...

### 2.1.3. Intégration des enjeux naturalistes ; intégration de la trame verte et bleue

L'ensemble des boisements du territoire communal sont classés en zone N, et l'ensemble des espaces agricoles en zone A.

La zone A accueille deux secteurs, Ap et Aj, destinés à la préservation respectivement des prairies pâturées et des jardins familiaux. Y sont autorisés sous condition des abris pour animaux et des abris de jardins. Le secteur Ap correspond à l'intégralité des prairies d'intérêt écologique repérées dans la trame verte du SCOT de la CACP.

La zone N accueille des secteurs Na, Nb, Nc et Ne, destinés à permettre une évolution maîtrisée des bâtiments qui sont édifiés dans des espaces à dominante naturelle.

La combinaison des règles d'emprise au sol (articles 9) et des obligations de planter (articles 13) garanti le maintien d'espaces verts de pleine terre significatifs pour toutes les zones.

En complément :

- L'ensemble des boisements et bosquets du territoire communal sont désormais classés en EBC. Des déclassements très ponctuels ont eu lieu, correspondant aux

parties bâties du parc du château. Il en résulte que la superficie des EBC a augmenté d'un peu plus de 17 ha (14 %) entre le POS et le PLU.

- La coulée verte des Chalandonnettes et l'ensemble de haies bocagères ont été identifiés comme éléments de paysages au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La coulée verte de Chalandonnettes est le support du « tour de ville », élément majeur du réseau de circulations douces à Menucourt. La préservation d'espaces plantés généreux, publics et privés permettra de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et d'améliorer le confort climatique des espaces.

Ainsi, ces dispositions recherchent des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeu locaux :
  - Préserver la trame écologique ;
  - Favoriser les déplacements actifs...
- Enjeux globaux :
  - Préserver la biodiversité ;
  - S'adapter au changement climatique ;
  - Réduire les besoins en déplacement, et les émissions de GES, économiser l'énergie.

## 2.2. Effet des autres dispositions réglementaires

Les autres dispositions réglementaires du PLU de Menucourt :

- Permettent d'assurer la maîtrise des rejets d'eau par temps de pluie limitant ainsi les risques d'inondation par ruissellement, et d'engorgement ou de débordement des réseaux.
- Permettent d'améliorer les conditions de la collecte et du tri des déchets ménagers, induisant ainsi une meilleure valorisation matière ou énergétique des produits de la collecte.
- Rappelent la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des éco-matériaux ou tout procédé dans une optique de qualité environnementale du bâti.
- Adaptent les normes de stationnement au taux de motorisation effectifs des Menucourtois et rappellent l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les cycles.

Ainsi, ces dispositions recherchent des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeu locaux :
  - Favoriser les déplacements actifs...
  - Favoriser la valorisation de l'énergie solaire
  - Favoriser la rénovation thermique des logements
- Enjeux globaux :
  - Protéger les populations contre les risques,
  - Réduire la consommation de ressources naturelles,
  - Réduire les besoins en déplacement, et les émissions de GES, économiser l'énergie.

Les emplacements réservés visent :

1. À la création d'une poche de stationnement paysagée à la limite du village et des cités Saint-Paul et Saint-Léger ;
2. À la réalisation d'une nouvelle liaison piétonne, depuis le futur parking vers l'église.

Cette poche de stationnement permettra de réduire la pression du stationnement dans le village et y encouragera les déplacements piétonniers.

Ainsi, les emplacements réservés recherchent des effets positifs sur les enjeux environnementaux suivants :

- Enjeu local :
  - Favoriser les déplacements actifs...
- Enjeux globaux :
  - Réduire les besoins en déplacement, et les émissions de GES, économiser l'énergie.

## 2.3. Réponse globale de la partie réglementaire aux enjeux environnementaux

La partie réglementaire du PLU traite explicitement de l'ensemble des enjeux environnementaux locaux.

La partie réglementaire du PLU traite de l'ensemble des enjeux globaux rappelés par l'article L.110-1 du code de l'environnement et l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE 2 – INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le territoire de Menucourt présente une géomorphologie complexe et contraignante, sur le versant nord du massif de l'Hautil, avec des pentes marquées susceptibles d'avoir des effets sur les écoulements des eaux, la circulation de la faune et l'organisation des réseaux, et avec des risques majeurs inhérents à la présence d'anciennes carrières de gypse.

Menucourt est en outre relativement isolé par rapport au reste de l'agglomération de Cergy-Pontoise, à la fois par un relief marqué et par la faiblesse de la desserte en transports en commun.

### III – Incidences sur les milieux naturels et les espaces agricoles

---

En terme écologique, la commune de Menucourt est concernée par la ZNIEFF qui couvre le massif de l'Hautil et par l'ENS du parc du château de Menucourt. Les boisements au sud et au nord du territoire communal, et les espaces agricoles à l'ouest sont le support de continuités écologiques à l'échelle cergypontaine pour un grand nombre d'espèces volantes et terrestres. La trame bleue n'est représentée que par quelques mares et étang d'intérêt local.

Les espaces agricoles se concentrent à l'ouest du territoire communal. Ils couvrent environ 85 ha (un peu plus de 20 % du territoire communal). L'essentiel de la croissance urbaine a eu lieu entre 1961 et 1987, à l'exception de la frange est du territoire communal, en limite avec Courdimanche, urbanisée entre 1987 et 2003. La nouvelle étape de la croissance urbaine est la ZAC de la pièce d'Alçon, autorisée au titre du POS et en cours de construction,

qui, sur un périmètre opérationnel de 15 ha, consacrera 10,3 ha à l'urbanisation.

#### a. Effets potentiels

Les effets principaux du PLU sur les espaces naturels des grandes vallées et sur les espaces végétalisés des friches urbaines sont leur destruction directe par urbanisation ou leur détérioration par suppression d'un couloir écologique, l'amputation partielle ou le rejet de polluants.

### b. Mesures d'évitement et de compensation

Le PLU porte la volonté de tendre vers un aménagement équilibré de son territoire, pour stabiliser sa population autour de 6 000 habitants, en portant l'effort de construction sur l'urbanisation de la Pièce d'Alçon et la densification du centre-ville et des pôles de vie.

Le PADD affirme l'ambition de construire « *[Une] ville-clairière : faire de Menucourt une ville-verte et dynamique* », et décline en particulier le thème de la préservation des espaces naturels et agricole, et des continuités écologique dans les objectifs :

- Préserver les espaces naturels et agricoles, et les protéger de l'urbanisation. Outre la simple préservation des espaces naturels et agricoles, cet objectif projette d'organiser la transition depuis les espaces urbanisés, pour construire une lisière urbaine fonctionnelle.
- Ancrer la « nature en ville ». Cet objectif vise à maintenir les continuités écologiques en pas japonais au sein de la zone urbanisée, par le maintien du végétal et des espaces de respiration.

En outre, les espaces boisés (massif de l'Hautil, bois de l'Orient et bois la Taillette), les espaces agricoles et les continuités écologiques à préserver sont identifiées sur la carte du PADD.

*Ces objectifs sont traduits dans les OAP, le plan de zonage et le règlement.*

Les deux OAP insistent sur la végétalisation des opérations, notamment des clôtures et des bâtiments.

L'OAP de la pièce d'Alçon prévoit l'aménagement de deux espaces publics à caractère naturel :

- Le « talweg », qui participe à la continuité écologique entre le massif de l'Hautil et le bois de la Taillette et à la gestion des eaux de ruissellement ;
- La « lisière », qui marquera la limite urbaine et assurera une transition harmonieuse entre la ville et les champs.

L'OAP des Cornouillers encourage la stratification des plantations, nécessaire au bon fonctionnement de l'écosystème urbain.

Le plan de zonage classe en zone A les espaces agricoles à l'ouest du territoire communal, affirmant ainsi leur vocation agricole et garantissant la pérennité de leur exploitation. Les prairies pâturées qui participent à la trame herbacée de l'agglomération sont classées dans le secteur Ap, et les dispositions réglementaires y favorisent l'élevage, notamment de chevaux de loisir. Les jardins familiaux, qui participent à la lisière urbaine, sont pérennisés par un classement dans le secteur Aj.

Les boisements du territoire communale sont classés en zone N, et assortis d'EBC. Le tour de ville est classé lui aussi en zone N, participant ainsi au maintien de la lisière urbaine.

Au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, sont protégés :

- L'ensemble de haies qui parcourent les prairies. Ce choix permet de préserver la fonctionnalité de l'ensemble bocager, mieux qu'un EBC qui aurait figé des plants particulier et aurait porté le risque d'une disparition à terme du bocage, par manque d'entretien et sénescence.
- Les espaces verts paysagers et les plantations d'alignement, participant ainsi au maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques urbaines.

Enfin, le report de la bande de 50 m par rapport au massif de l'Hautil permet l'aménagement de la transition entre espaces urbanisés et espaces naturels.

Le bilan du zonage du PLU montre un léger recul du total zone agricole et naturel par rapport au POS (- 2 %). Cependant, la suppression de toute zone à urbaniser marque la volonté de mettre un terme à l'extension urbaine.

Le zonage correspond désormais à la cartographie d'occupation du sol établie par la CACP, comme le montre la comparaison des surfaces :

| POS        |      | PLU                        |       |      | MOS CACP             |      |
|------------|------|----------------------------|-------|------|----------------------|------|
| Dispositif | %    | Dispositif                 | ha    | %    | Type                 | %    |
| Zone NA    | 5 %  | Zone AU                    | 0     | 0 %  |                      |      |
| Zone NC    | 35 % | Zone A                     | 89,9  | 24 % | Agricole             | 25 % |
| Zone ND    | 33 % | Zone N                     | 156,8 | 42 % | Naturelle            | 42 % |
| EBC        | 32 % | EBC                        | 128,1 | 35 % | dont boisée          | 40 % |
|            |      | Espaces Paysagers Protégés | 2,7   | 1 %  | Espace verts urbains | 6 %  |
|            |      |                            |       |      | Jardins privés       | 16 % |

La discordance entre les occupations du sol « boisée » et les EBC découle du fait que les bosquets inclus dans l'enveloppe urbaine n'ont pas été classés en EBC.

Ils ont été en partie inclus, avec les espaces verts urbains, dans les Espaces Paysagers Protégés. Enfin, une faible part des jardins privés a été incluse dans ces EPP.

Les règles d'emprise au sol (articles 9 du règlement) et de plantation des terrains (articles 13) complètent ces dispositions, en garantissant une végétalisation minimale et qualitative des terrains, avec un gradient adapté à la densité urbaine recherchée. Elles permettent le maintien des habitats de la petite faune urbaine et de la fonctionnalité des continuités écologiques urbaines.

### c. Bilan des incidences

Le PLU dans son ensemble a une incidence positive sur les espaces naturels et agricoles.

L'extension urbaine constituée par la ZAC de la Pièce d'Alçon, autorisée au titre du POS, a désormais une emprise réduite et densifiée, qui permet de limiter la consommation de terrains agricoles (- 5 ha, soit - 25 % par rapport au projet initial). Elle est accompagnée par une OAP qui permet le maintien des continuités écologiques et la reconstitution d'une lisière urbaine de qualité.

## IV – Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le territoire communal de Menucourt ne comporte ni bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ni site classé ou inscrit au titre de la loi sur les paysages.

Les enjeux paysagers relevés sont limités à la préservation de la perception de l'étagement de la ville sur le coteau, et de quelques vues sur le grand paysage (espaces agricoles à l'ouest de la pièce d'Alçon, et entre Courdimanche et Saillancourt au nord)

### a. Effets potentiels

Les capacités à construire sur le territoire de la ville sont susceptibles d'engendrer une destruction d'éléments d'architecture ou de vues donnant l'identité de la ville ou révélant une partie de son histoire.

### b. Mesures d'évitement et de compensation

Le thème du paysage et du patrimoine n'est pas traité dans le PADD, au regard de la faiblesse des enjeux locaux.

L'OAP de la Pièce d'Alçon favorise la préservation de vue sur les paysages agricoles du Vexin Français par une implantation adaptée des bâtiments.

Les hauteurs modérées autorisée au règlement (articles 10) permettront de conserver la perception du relief naturel. Enfin, les règles d'implantation du bâti (articles 6 à 8) respectent la trame urbaine et permettent le maintien du paysage urbain.

### c. Bilan des incidences

Le PLU dans son ensemble est sans incidence sur le paysage et le patrimoine.

## V – Incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le réseau hydrographique à Menucourt est réduit au seul Ru de Saillancourt. Les milieux aquatiques et humides sont composés de l'étang du château de Menucourt et de deux mares, à l'écart de la trame bleue de l'agglomération cergypontaine.

La ressource en eau potable est abondante et de bonne qualité. L'interconnexion des réseaux de distribution au sein de la CACP et avec les territoires voisins permet de sécuriser les approvisionnements.

L'assainissement est collectif. Les réseaux sont séparatifs. La station d'épuration a été mise à niveau en 2012 et pourrait absorber une augmentation de la population de l'agglomération. Le réseau pluvial est ponctuellement saturé et la nature du sous-sol induit des contraintes fortes sur la gestion des eaux pluviales.

### a. Effets potentiels

Le développement urbain prévisible dans le cadre du PLU, même modéré, va entraîner :

- Un accroissement de la demande en eau potable ;
- Un accroissement du volume d'eaux usées à traiter, dont la responsabilité reviendra à la CACP et au SIARP.
- Un accroissement des volumes d'eau pluviale ruisselés.

### b. Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD traite du thème de l'eau et des milieux aquatiques au travers de deux objectifs

- « Préserver les espaces naturels et agricoles, et les protéger de l'urbanisation » pose la volonté de maintenir et

améliorer la diversité des milieux naturels, notamment au sein du parc du château.

- « Affirmer la prise en compte du principe de prévention des risques impactant le territoire » : la nécessaire prévention de la dissolution des gypses et des aléas liés aux argiles est affirmée, ainsi que la préservation du fonctionnement du système hydraulique du territoire, notamment dans le secteur de la pièce d'Alçon et autour du stade.

*Ces objectifs sont traduits dans les OAP et le règlement.*

L'OAP de la Pièce d'Alçon organise le système de gestion des eaux pluviales par une rétention dans le talweg, qui permettra par ailleurs de préserver les écoulements naturels et de créer des milieux humides.

Les articles 4 du règlement imposent le raccordement au réseau de collecte des eaux usées. Ils rappellent les conditions de raccordement aptes à éviter la pollution des masses d'eau naturelles par des effluents domestiques et industriels non traités.

Ces mêmes articles favorisent la gestion des eaux pluviales à la parcelle et prévoient, en cas d'impossibilité, la limitation des débits de fuite au réseau d'eau pluviale à 2 l/s/ha, pour éviter leur débordement.

Enfin, les articles 9 (règles d'emprise au sol) et 13 (règles de plantation des terrains) du règlement permettent de limiter les volumes d'eau pluviale ruisselés, en garantissant une perméabilité minimale des terrains.

**c. Bilan des incidences**

Le PLU dans son ensemble a une incidence favorable sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Il permet en particulier la création de nouveau milieux humides. L'étang n'a pas fait l'objet de dispositions particulières, afin de ne pas interférer avec les travaux de restauration écologiques projetés dans le cadre du plan de gestion de l'Espace Naturel Sensible du parc du château de Menucourt

## VI – Incidences sur les choix énergétiques, les émissions des GES et la qualité de l'air

La problématique énergétique touche deux domaines différents : les déplacements et le chauffage des bâtiments. Les conséquences des pratiques dans la ville sont les émissions de polluants et notamment de gaz à effet de serre (GES : dioxyde de carbone, ozone, méthane, oxydes d'azote...) qui sont néfastes pour l'environnement et pour la santé humaine.

### 6.1. Les déplacements

Actuellement, les transports sont responsables de près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre. La structure et la quantité des émissions atmosphériques sont très variables suivant les modes de transport : un kilomètre parcouru en voiture engendre 60 % plus de CO<sub>2</sub>, 13 fois plus de CO, 5 fois plus d'hydrocarbures non brûlés... que parcouru en bus.

Les modes de déplacement à Menucourt sont largement dominés par la voiture (66 % des déplacements domicile travail). Les modes doux à Menucourt bénéficieraient de réels atouts pour les déplacements internes : le maillage piéton par les sentes permet de relier entre eux des quartiers en impasse, la topographie relativement plane est favorable à la marche et à la pratique du vélo... Cependant, les modes doux souffrent de handicaps importants pour le lien avec les autres communes de l'agglomération : faiblesse de l'offre en transports en commun, topographie et distances importantes dissuadant l'usage du vélo, malgré l'inscription du lien avec Courdimanche au schéma directeur cyclable de l'agglomération.

Dans ce contexte, dissuader l'usage de la voiture pour encourager les modes doux est délicat, malgré l'importance de l'action sur les modes de transports pour limiter les émissions de GES des territoires.

#### a. Effets potentiels

L'augmentation de la population consécutive à la mise en œuvre du PLU induirait mécaniquement une augmentation des déplacements et des émissions de polluants atmosphériques, sauf si une action volontariste était entreprise en faveur des transports en commun et des modes doux.

#### b. Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD traite spécifiquement de la question des déplacements au travers de son objectif « Encourager et favoriser les déplacements et les transports alternatifs ». Il envisage ainsi de compléter le maillage doux, d'apaiser la circulation pour permettre le lien entre les différents quartiers. Il projette aussi d'agir auprès de la CACP pour une amélioration du système de transports en commun.

De plus, au travers de son objectif « S'appuyer sur les centralités et mettre en scène les pôles de vie pour consolider l'attractivité du territoire » il projette la constitution d'une ville des courtes distances, appuyée sur le maintien et le renforcement de services et commerces de proximité.

*Ces objectifs sont traduits dans les OAP, le plan de zonage et le règlement.*

L'OAP de la Pièce d'Alçon fixe le principe d'une trame viaire hiérarchisée, où des espaces apaisés et partagés seront complétés par des chemins piétonniers connectés au réseau de sentes de Menucourt.

Le plan de zonage et le règlement (articles 1 et 2) organisent la mixité des fonctions urbaines, permettant l'insertion de commerce et de services de proximité dans le tissu urbain.

De plus, le plan de zonage identifie un linéaire commercial à préserver le long de la rue du maréchal de Lattre de Tassigny, le long duquel, les règles de gabarit (emprise au sol –article 9- et hauteur – article 10-) sont bonifiées, pour favoriser l'édification de locaux commerciaux.

Les articles 3 du règlement exigent que l'aménagement de la desserte des terrains prenne spécifiquement en compte les nécessités des déplacements des PMR, piétons et cycles.

Les articles 12 du règlement fixent des normes de stationnement pour les logements en particulier. Elles sont de 1,5 place par logement, proche du taux de motorisation des ménages de Menucourt, et très inférieurs aux 2,1 places par logement qui seraient encore compatible avec le PDUIF. Ces articles introduisent des normes de stationnement pour les cycles, qui reprennent les ratios fixés par le code de la Construction.

### c. Bilan des incidences

Le PLU de Menucourt dans son ensemble a une incidence mitigée sur le thème des déplacements.

L'augmentation de la population induite par sa mise en œuvre entraînera mécaniquement une augmentation des besoins en déplacement, couverts à Menucourt par le recours aux véhicules individuels pour les déplacements externes, et donc des émissions de polluants atmosphériques. Cependant, les mesures d'accompagnement édictées, notamment sur la mixité urbaine et la trame viaire vont modérer cette tendance. L'affirmation d'une volonté forte de développer les transports en commun pourrait même, si elle était entendue par l'autorité organisatrice, l'inverser.

## 6.2. La consommation énergétique du bâti

Les bâtiments sont les principaux consommateurs d'énergie en ville, pour le chauffage et l'électricité spécifique. À Menucourt en particulier, le parc bâti est dominé par des maisons antérieures aux premières réglementations thermiques et donc peu isolées.

Le territoire de Menucourt présente un potentiel en énergie renouvelable significatif : solaire essentiellement et dans une moindre mesure géothermie, qui est peu valorisé : la source d'énergie dominante est le gaz de ville avec des modes de chauffage quasi-exclusivement individuel.

### a. Effets potentiels

L'augmentation du nombre de logement consécutive à la mise en œuvre du PLU induira une augmentation des besoins en chauffage des bâtiments et des émissions de polluants atmosphériques. Cette augmentation sera modérée, les bâtiments neuf étant *a minima* BBC.

*A contrario*, la poursuite de la politique communale d'aide à l'amélioration du bâti contrebalancera cette tendance, d'autant plus que le bâti ancien est fortement émetteur de GES.

### b. Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD, à travers son objectif « Inscrire une évolution durable du territoire au sein du tissu urbanisé » entend favoriser les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions, en ciblant en particulier les chalandonnettes.

*Cet objectif est traduit dans les OAP et le règlement.*

Les deux OAP encouragent une implantation des bâtiments et des plantations adaptées, permettant de maximiser la valorisation du potentiel solaire et de limiter la surchauffe estivale

En outre, l'OAP de la Pièce d'Alçon recherche la performance énergétique des nouvelles constructions, notamment par la compacité du bâti.

Les dispositions générales du règlement rappellent à l'article 6 la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de valorisation des énergies renouvelables. En outre, ce même article autorise des dérogations aux règles de gabarits des règlements de zone afin de permettre la réhabilitation thermique des bâtiments existants.

### c. Bilan des incidences

Le PLU de Menucourt dans son ensemble a une incidence positive sur le thème de la consommation d'énergie du bâti.

En effet, il supprime tout frein à la rénovation thermique du bâti ancien, et entend provoquer un renouvellement urbain dans le diffus, par la densification programmée du centre-ville élargi. Dans les secteurs de la Pièce d'Alçon et des Cornouillers, où va porter une grande partie des efforts de construction, une attention particulière est portée à la question de l'énergie.

## VII – Incidences en termes de risques et de nuisances

Le territoire de Menucourt est soumis à des risques naturels et technologiques majeurs : effondrement d'anciennes carrières de gypse et transport de gaz naturel par canalisation qui justifient des restrictions d'urbanisation. Le risque d'effondrement de carrières impose de plus une gestion adaptée des eaux pluviales.

En outre, il supporte :

- Des aléas naturels : retrait-gonflement des argiles, dissolution des gypses, qui imposent une gestion adaptée des eaux pluviales ;
- Des nuisances urbaines : bruit routier et engorgement des réseaux pluviaux, qui imposent respectivement une isolation phonique adaptée et une gestion adaptée des eaux pluviales.

### a. Effets potentiels

La construction de logements induite par la mise en œuvre du PLU peut provoquer une augmentation des surfaces imperméables par augmentation des emprises au sol sur les parcelles déjà construites et extension urbaine. En découlerait alors un accroissement des volumes d'eau pluviale ruisselés.

L'augmentation visée de la population induira potentiellement une augmentation du nombre de personnes soumises aux risques, aléas et nuisances.

### b. Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD à travers son objectif « Affirmer la prise en compte du principe de prévention des risques impactant le territoire » traite de la nécessaire prévention du risque d'effondrement d'anciennes carrières de gypses et des aléas liés aux argiles, ainsi que la préservation et de l'amélioration du fonctionnement du système hydraulique du territoire

En outre, l'objectif « Encourager et favoriser les déplacements et les transports alternatifs » ambitionnant une réduction du trafic motorisé aura un effet bénéfique sur le bruit routier.

*Ces objectifs sont traduits dans les OAP, le plan de zonage et le règlement. Pour la question de la gestion des eaux pluviales, on se reportera au paragraphe sur le thème de l'eau et des milieux aquatiques. Pour la question du bruit routier, on se reportera au paragraphe sur le thème des déplacements.*

Le plan de zonage crée un secteur indicé « r ». Ce secteur reprend le périmètre de la zone de risque du PPR-MT du massif de l'Hautil et le périmètre non réglementaire d'anciennes carrières abandonnées.

Les articles 2 des règlements de zone renvoient le cas échéant aux annexes du PLU, qui reprennent :

- Le plan de PPR-MT du massif de l'Hautil (effondrement d'anciennes carrières) ;
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (bruit routier) ;
- Les prescriptions de GRTgaz (risque TMD).

### c. Bilan des incidences

Le PLU de Menucourt dans son ensemble est sans incidence sur le thème des risques, aléas et nuisances.

L'augmentation maîtrisée du nombre de logements et d'habitants est accompagnée de précautions réglementaires qui permettent d'éviter d'aggraver les risques et d'augmenter la population exposée aux risques, aléas et nuisances.

## VIII – Incidences sur la pollution des sols et les risques sanitaires

---

Les bases de données publique et les enquêtes complémentaires n'ont permis que de recenser 3 anciens sites industriels potentiellement concernés par des pollutions. Aucune étude spécifique n'a permis de confirmer ou d'infirmer la réalité de ces pollutions. En l'état actuel des connaissances, la pollution des sols ne représente pas un enjeu à Menucourt.

En conséquence, le thème des pollutions n'a pas été traité spécifiquement par le projet urbain. Néanmoins, la circulaire du 8 février 2007, qui prévoit, préalablement à tout aménagement, de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, s'applique. Ainsi, tout risque sanitaire lié à l'effet d'une éventuelle pollution des sols sur des usages sensible peut être écarté.

Les actions sur le thème de l'énergie participeront à la limitation de la pollution atmosphérique, réduisant ainsi les risques sanitaires induits.

Le PLU de Menucourt dans son ensemble est sans incidence sur le thème de la pollution des sols et des risques sanitaires.

## IX – Incidences sur les réseaux secs et les déchets

### 9.1. Réseaux secs

La distribution de l'électricité est concédée à ERDF et celle du gaz naturel à GrDF, avec des plans de modernisation non connus. Le déploiement de la fibre optique (FttH) va être assuré par Orange d'ici à 2017, avec un échéancier de réalisation non connu.

Le PLU ne contient pas de disposition portant spécifiquement sur la distribution et la consommation d'électricité ou de gaz à Menucourt. Cependant, les dispositions du PLU portant sur les économies d'énergie dans le bâti (cf. *supra*) induiront un effet sur la demande en énergie des réseaux.

L'objectif du PADD « S'appuyer sur les centralités et mettre en scène les pôles de vie pour consolider l'attractivité du territoire » affirme la volonté de développer les communications numériques, sans que le droit de l'Urbanisme donne au PLU les outils d'une traduction réglementaire de cet engagement.

En outre, les articles 4 des règlements de zone précisent que les raccordements des nouvelles constructions aux réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Le PLU de Menucourt dans son ensemble est sans incidence sur le thème des réseaux secs.

### 9.2. Déchets

Les déchets représentent une nuisance à la fois pour les habitants et pour l'environnement. Le PLU n'influence qu'à la marge la gestion des déchets : l'urbanisme joue un rôle très relatif à ce sujet. Le PLU doit néanmoins être compatible avec le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) qui fixe l'objectif d'augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers à l'horizon 2019. Le PLU prend ainsi en compte les nécessité liées à la gestion des déchets en favorisant la collecte sélective, le recyclage et la valorisation des déchets.

Les articles 3 des règlements de zone imposent des conditions de desserte des terrains (largeur de voirie, aire de retournement...) telles que les engins de ramassage puissent y accéder.

Les articles 4 imposent que toute construction nouvelle dispose d'un espace suffisamment dimensionné pour stocker les conteneurs de déchets sélectifs.

Enfin, les articles 13, en garantissant une superficie minimale d'espace de pleine terre végétalisés et plantés, garantissent la possibilité de pratiquer le compostage domestique des déchets organique.

Le PLU de Menucourt dans son ensemble a une incidence positive sur le thème des déchets.

## PARTIE 5

# INDICATEURS DE SUIVI

---

La loi Engagement National pour le logement, adoptée le 13 juillet 2006, impose aux communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), la réalisation d'une analyse triennale de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En vertu de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, cette analyse doit donner lieu à un débat en Conseil Municipal. A l'issue de ce débat, le Conseil Municipal délibère sur :

- l'opportunité de déterminer les secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation,
- ou sur l'opportunité d'une mise en révision ou révision simplifiée afin d'atteindre les objectifs fixés en la matière.

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation " précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats " du plan en matière de logements.

Seront mis en œuvre pour la réalisation du bilan triennal les indicateurs suivants, selon leurs disponibilités, et confrontés aux orientations et objectifs énoncés dans le PADD.

| Thématique  | Indicateurs                                                                                         | Source                            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Démographie | Evolution de la démographie (nombre d'habitants, de ménages, taille moyenne des ménages...)         | RGP INSEE                         |
| Habitat     | Nombre de logements produits par an                                                                 | RGP INSEE<br>Permis de construire |
|             | Suivi par typologie de forme de logements produits (pavillonnaire, maisons de ville, collectifs...) |                                   |
|             | Suivi par type d'opérations (diffus ou opérations d'ensemble...)                                    |                                   |
|             | Suivi du nombre de logements produits et leur répartition par quartier                              |                                   |
|             | Nombre de logements construits                                                                      | Données Eta                       |

