



Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

Pièce N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 juillet 2010,

Rectifié par délibération du Conseil Municipal le 5 novembre 2010 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 10 septembre 2010.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification du P.L.U.,

en date du : 27 avril 2011



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Maire de MenneCY

1^{er} Vice Président de la Communauté de Communes du val d'Essonne



SOMMAIRE

PARTIE 1 : Présentation de la commune

1. CADRAGE GENERALE

Situation

Accès et dessertes

2. LE TERRITOIRE COMMUNAL

Morphologie

Une agglomération bien hiérarchisée

Les sites à enjeux sur la commune

3. DONNEES SOCIALES

La population

L'habitat

Les logements sociaux

Les équipements

PARTIE 2 : La modification

1 – PERMETTRE LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

A – Objectifs et présentation du projet

B – Etat initial des sites

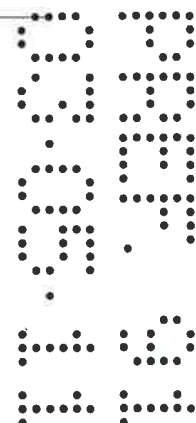
a – Site UB

b – Site UC

c – Site Udf

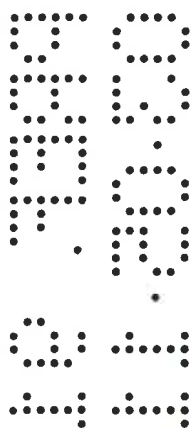
C – Dispositions mises en œuvre dans le PLU

2 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION



1^{ère} partie

PRESENTATION DE LA COMMUNE



PREAMBULE

Rappel du contexte historique du PLU :

Approuvé en 1991, le POS de Mennecey a beaucoup évolué depuis son élaboration. Il a été modifié et révisé à plusieurs reprises par délibérations du Conseil Municipal en 1991, 1993, 1994, puis transformé en Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 (annulé par le Tribunal Administratif le 9 juillet 2010) et un nouveau PLU a été approuvé le 15 juillet 2010.

Cependant, il apparaît nécessaire que ce document évolue (règlement écrit et graphique) au vue des nouveaux contextes législatifs et des difficultés rencontrés par les services de la ville dans la mise en place de programmes de logements sociaux associés au contrat de mixité social sur certains secteurs de la commune.

Rappel du contexte législatif :

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de révision simplifiée ou d'une modification :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés 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.

(...) »

1. Les Données de cadrage générales

Situation

Située à l'Est du Département de l'Essonne, à environ 35 km au Sud de Paris, la commune de MenneCY (membre de la communauté de communes du Val d'Essonne) appartient à la seconde couronne périurbaine de l'agglomération parisienne et fait partie de la ceinture verte de l'Île de France.

Avec une superficie de 1 110 hectares et une densité de population relativement importante de 1 192 hab/km², le territoire communal s'inscrit dans un contexte urbain où la pression urbaine est forte, puisque située en limite des grands pôles urbains du Département, Evry et Corbeil-Essonne.

Accès et desserte

La ville dispose d'une bonne desserte ferroviaire avec Paris et sa banlieue Sud avec une gare sur son territoire (réseau SNCF Sud-Est - RER D [Paris-Gare de Lyon à 60 minutes]).



L'autoroute A 6 constitue le grand axe Nord-Sud, par embranchement au Coudray-Montceaux (échangeur distant de 3 Km de la commune).

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

Un réseau de routes départementales relie la ville au pôle d'Évry - Corbeil-Essonne, côté Nord (RD 153 - RD 26 et RD 137).

Outre le réseau ferré SNCF précédemment évoqué, la commune de MENNECY bénéficie parallèlement du réseau de transports en commun intercommunal.

Deux lignes régulières de bus desservent la commune de MENNECY :

➤ N° 24.11 et 24.12 : Champceuil, MenneCY, Ormoy, Le Coudray Montceaux, Corbeil, Evry.

➤ N° 24.07 : Ormoy, MenneCY, Chevannes.

Par ailleurs, au sein même de la Commune :

... les enfants scolarisés à l'école du Clos Renault et l'école de la Jeannotte peuvent bénéficier gratuitement d'un ramassage scolaire desservant le quartier des Châtres, via le centre de loisirs.

... un service gratuit de transport est mis à disposition des personnes âgées les mercredis et samedis matins.

... Le réseau de transport collectif est relativement peu adapté à MENNECY. En effet, la Commune ne possède pas son propre réseau de transports.

Le réseau transversal (d'Est en Ouest) de transport en commun n'est pas adapté, ce qui favorise l'utilisation de la voiture sur cet axe.

La CCVE réalise une étude de Transport A la Demande (TAD).

2. Le territoire communal

Morphologie du territoire communal

En position charnière entre la Vallée de l'Essonne et le plateau du Hurepoix, la commune se distingue nettement par trois étages géomorphologiques :

a. La vallée de l'Essonne

Les deux bras de rivière se situent à la cote 44. Le fond de vallée s'élève progressivement en direction du coteau Sud-Est et gagne 8 mètres de dénivelé entre la Grande-Ile de MenneCY et la place de la Gare située à la cote 52 (ce niveau correspond à la cote moyenne de la voie ferrée dans sa traversée du territoire communal).

b. Le flanc de coteau

Le gradient s'accroît très sensiblement à partir de la cote 60 (au niveau de la Porte de Paris) jusqu'à la cote 80 (à hauteur de la Place de la Croix Champêtre).

Le coteau comporte la partie la plus ancienne de la ville, inscrite dans un arc de cercle qui s'étend sur 20 mètres de dénivelé, de part et d'autre de la cote moyenne à 75. Cet arc est délimité par deux courbes de niveaux d'une importance particulière puisque ce sont celles épousées par les deux axes primordiaux composés par la rue de la Fontaine prolongée par la rue du Bel Air, en partie basse et par la rue de Milly prolongée par la rue de l'Ormeteau, en partie haute.

À l'exception de quelques percées urbaines, de caractère volontariste, qui n'ont pas suivi le relief naturel, notamment le très important axe Nord-Sud de l'actuelle rue de Paris, ouvert en 1775, ce sont essentiellement les courbes de niveaux qui ont naturellement déterminé le tracé ancien du réseau viaire. Il en est résulté l'ordonnement du bâti ancien, lui-même aligné sur les courbes de niveaux parallèles à la rivière de l'Essonne et principalement orientées Est-Ouest.

c. Le plateau

Il débute à la cote moyenne 80, que suit l'axe de la R.N. 191-boulevard de Gaulle.

On observe que la partie du plateau du Hurepoix où s'est développée la ville bascule progressivement, en direction de l'Ouest, où il descend à la cote 75 dès la limite communale avec Fontenay-le-Vicomte ; tandis qu'à l'Est, il monte à la cote 82, en limite d'Ormeau, jusqu'à atteindre la cote 85 en surplomb de la Seine (au coteau du Coudray-Montceaux).

Sur la commune, le point haut du plateau se situe à la cote 87, au niveau de l'aqueduc de la Vanne et du Loing, entre le Bois Notre Dame et la R.D. 153 (route de Chevannes). Mais d'un point de vue paysager, ce sont surtout, en direction du Sud-Est, les buttes de Montboucher et des Quatre-vents qui marquent les points culminants du site naturel (à la cote 100 sur les Quatre Vents).

Des entités paysagères de grande qualité

Le territoire communal revêt une grande diversité de milieux naturels riches sur les plans écologiques et paysagers, avec :

- **L'AQUEDUC DES EAUX DU LOING ET DE LA VANNE**, qui constitue une ligne directrice paysagère régionale (cf. Schéma Vert d'Ile de France)

- La **VALLEE DE L'ESSONNE**, le **MASSIF BOISE** du Parc de Villeroy **en flanc de coteaux**, qui font l'objet de recensements particuliers pour la qualité et la richesse des biotopes et écosystèmes présents : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (type I et type II), Espace Naturel Sensible, sites NATURA 2000, Arrêté de protection de biotope

- Le **PLATEAU AGRICOLE** qui propose une lecture de « grand paysage » vers le Sud et le Sud-Est du territoire.

Evaluation environnementale Cf. Pièce N° 13 du PLU :

En application de la Circulaire « Plans et Programmes » d'Avril 2006 et du code de l'urbanisme (R.121-14 à R.121-17), une « évaluation environnementale au titre de Natura 2000 » a été réalisée par le Cabinet THEMA.

La présente modification qui s'attache à l'adaptation réglementaire destinée à la réalisation de programme de logements sociaux sur des sites déjà urbanisés ne prévoit aucun désordre susceptible d'impacter une zone NATURA 2000 (rejets directs ou indirects dans un des sites, ...).

Les sites NATURA 2000 :

IDENTIFICATION

► **Appellation :** MARAIS DES BASSES VALLEES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE

► **Statut :** Site ou proposition de Site d'Importance Communautaire (SIC/pSIC)

► **Code :** FR1100805

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) de la région.

★ **Superficie :** 397 ha

★ **Altitude minimale :** 44 m

★ **Altitude maximale :** 54 m

★ **Région biogéographique :** Atlantique

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale suivante : FR110102 (MARAI D'ITEVILLE ET DE FONTENAY-LE-VICOMTE)

IDENTIFICATION

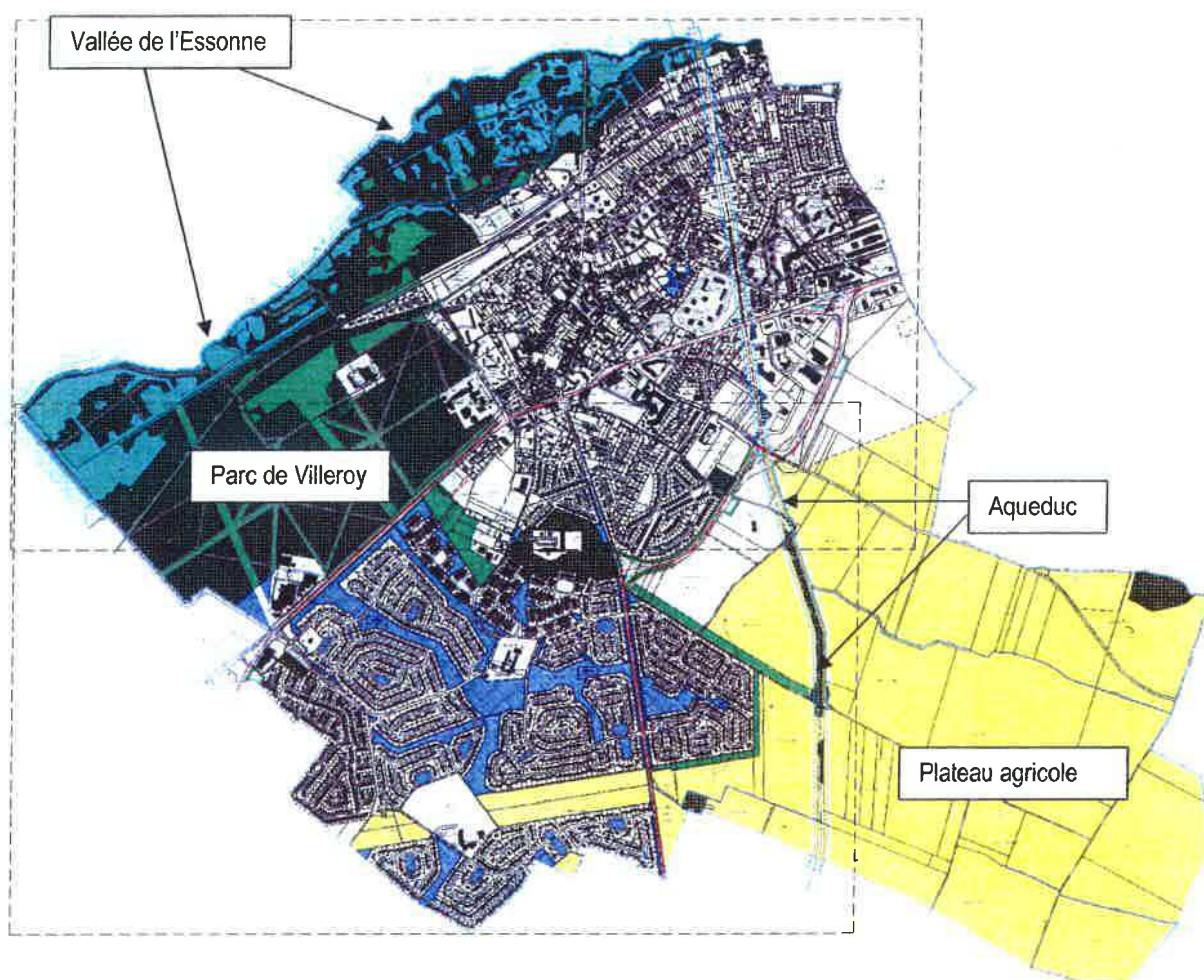
- **Appellation :** MARAIS D'ITTEVILLE ET DE FONTENAY-LE-VICOMTE
- **Statut :** Zone de Protection Spéciale (ZPS)
- **Code :** FR1110102

Le site abrite environ 5 couples de Bufors blongios (*Ixobrychus minutus*) ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en terme d'effectif et de densité.

- ★ **Communes :** Echarcon, Itteville, Fontenay-le-Vicomte, Lisses, Mennecey, Vert-le-Petit
- ★ **Superficie :** 522 ha
- ★ **Altitude minimale :** 44 m
- ★ **Altitude maximale :** 54 m
- ★ **Région biogéographique :** Atlantique

La surface de ce site intersecte la proposition de Site d'Importance Communautaire suivante : FR1100805 (MARAI DES BASSES VALLEES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE)

Les grandes entités paysagères :



ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Équipements de superstructure

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

Outre les équipements administratifs nécessaires à une ville de plus de 13 000 habitants (Mairie - Poste - Recette-Perception), la ville compte 9 groupes scolaires (dont 5 élémentaires et 4 maternelles, un collège destiné à recevoir à la fois les élèves de Mennecy et ceux des communes environnantes à l'échelle du canton. Figurent en outre, parmi les équipements significatifs : un lycée (ouvert en 1991), un centre aéré, une halte-garderie, deux crèches, deux cimetières communaux.

Parmi tous les équipements, les équipements sportifs apparaissent particulièrement importants. Ils se répartissent en groupes ayant chacun leur spécificité

Equipements sportifs :

- Stade municipal A. Rideau
- Piscine olympique départementale (plus en service)
- 1 Complexe sportif localisé sur la remise du Rousset (foot et rugby)
- 5 gymnases
- 1 dojo
- 1 complexe tennis
- parc de loisirs de Villeroy

En marge de ces équipements de superstructure, il convient en outre de souligner l'importance de la vie associative sportive et culturelle, particulièrement présente, diversifiée et active à Mennecy.

On y recense, en effet, une soixantaine d'associations diverses qui disposent de lieux de réunion aménagés dans l'Orangerie du parc de Villeroy et dans différents sites municipaux.

Autres :

- complexe culturel, totalement rénové, dans les communs (Orangerie) du parc de Villeroy avec un conservatoire municipal de musique et d'art dramatique, une bibliothèque, un théâtre, une salle socio-éducative et différentes associations culturelles.

Équipements d'infrastructures

a. L'assainissement

Les eaux usées et pluviales sont traitées en réseaux séparatifs, orientés sud-nord, qui couvrent quasiment la totalité du territoire communal.

Les eaux usées, sont dirigées vers le collecteur intercommunal de la vallée de l'Essonne. Le gestionnaire en est le SIARCE.

Les eaux pluviales sont déversées dans l'Essonne en plusieurs exutoires.

Un programme de réorganisation et développement des réseaux en centre-ville est mis en place.

La commune fait un important effort pour la conformité de l'assainissement dans la zone UE (ZAC de la Ferme de la Verville) avec l'aide de la SEE et du SIARCE en concertation avec les présidents des AFULS.

La commune a réalisé une étude de l'assainissement non collectif avec le cabinet SAFEGE (SPANC).

b. Eau potable

Description du système d'alimentation en eau potable :

La commune de Mennecy est alimentée en eau potable par le réseau interconnecté de la Lyonnaise des Eaux qui achemine l'eau fournie par une multitude de sites comme Morsang sur Orge. Cette usine prélève l'eau brute dans la Seine et lui fait subir un traitement poussé. L'eau est alors acheminée vers le réservoir de la Butte Montvrain qui permet d'assurer une réserve incendie suffisante, de maintenir une pression constante sur le réseau et de servir de régulateur lors des pointes de consommation. La Société des Eaux de l'Essonne certifiée ISO 9001 inscrit sa politique dans une démarche de développement durable. La société des Eaux de l'Essonne s'engage à garantir la qualité du produit aux consommateurs, protéger l'environnement, préserver l'intégrité physique de chaque collaborateur et accroître la qualité de service apportée aux clients.

Descriptif technique :

Linéaire (ml) : 67 620

Nombre de vannes : 511

Nombre de branchements : 3947

Nombre d'hydrants (bouches et poteaux incendie) : 162

L'ensemble du réseau est inventorié dans un SIG utilisé pour la programmation et le suivi des interventions préventives et de réparation.

Rappel de la réglementation :

La société des Eaux de l'Essonne se doit d'être la référence en matière de qualité de l'eau, elle met tout en œuvre pour respecter les normes en vigueur inscrites dans le Code de la Santé Publique. Ces limites et références de qualité constituent le cadre d'appréciation de la qualité de l'eau potable. Le suivi sanitaire composé du contrôle réglementaire par la DDASS et de la surveillance assurée par l'exploitant, permet de contrôler le respect de ces normes. Dans le cas de non-conformités récurrentes sur les installations, la Société des Eaux de l'Essonne aide les collectivités à obtenir une dérogation temporaire pour la distribution d'une eau non-conforme, la durée de validité de cette dérogation correspond au planning des travaux de mise en place d'un traitement.

c. Ordures ménagères -OM

La collecte des ordures ménagères est assurée 6 jours sur 7 par la société ONYX VEOLIA qui les dépose au centre d'enfouissement technique de classe II de Brazeux (Vert-le-Grand).

La capacité résiduelle de cette décharge était devenue trop faible, ce qui a conduit le syndicat intercommunal, en 1999, à la transformer en un Centre Intégré de Traitement des Déchets - C.I.T.D. - considéré comme l'un des centres les plus modernes d'Europe.

La quantité annuelle d'ordures ménagères à traiter pour Mennecy est évaluée à 4 500 tonnes. Le tri-sélectif est pratiqué.

La collecte et le traitement des déchets relèvent de la compétence de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) et du Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM).

Un service de collecte des encombrants a été mis en place sur le territoire de la communauté de communes du Val d'Essonne dont Mennecy. Ce service est financé à travers la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Le passage des encombrants à la demande permet de limiter la hausse de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) par une meilleure maîtrise des tonnages de déchets collectés, de mieux maîtriser la nature des objets mis aux encombrants et de respecter la législation concernant les déchets d'équipements électriques et électroniques.

Équipements commerciaux

Où un équipement de petits commerces et d'artisanat en centre-ville, la commune dispose de trois centres commerciaux de proximité (Villeroi-Verville, Paul Cézanne et Bel Air) ainsi que de la zone économique de Montvrain I.

Dans un rayon de 10 kilomètres, plusieurs centres commerciaux régionaux sont implantés (Évry, Brétigny-sur-Orge, Ormoy et Villabé...).

Ces grandes surfaces concurrencent fortement le commerce local qui a de ce fait vocation à s'adapter en se positionnant sur la qualité et le service de proximité.

3. Données sociales

La population

Selon le dernier recensement de 2006, Mennecy compte 13 325 habitants. Elle accueille environ 25% de la population communautaire du Val d'Essonne. Elle se place en première position démographique dans le territoire de la CCVE¹.

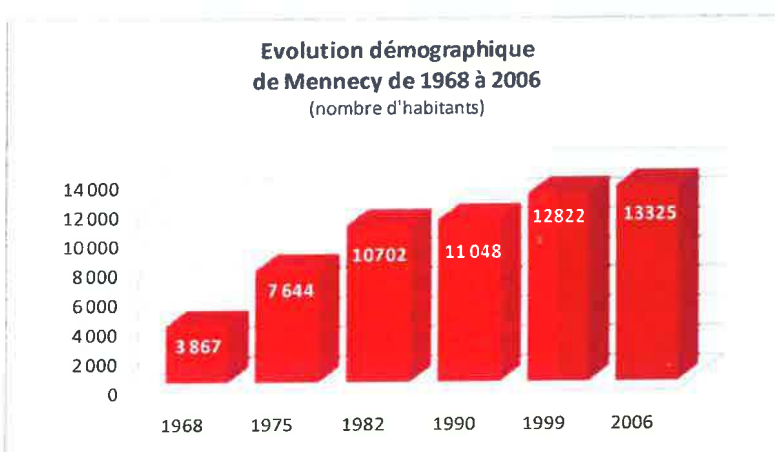
Elle est encadrée par des communes beaucoup moins peuplées qu'elle en 2006. En effet Ballancourt-sur-Essonne compte 7 206 habitants selon le recensement de 2006 et se situe en deuxième position démographique sur le territoire communautaire. Itteville compte quant à elle 6 325 habitants et se situe en troisième position, enfin le recensement de 2006 dénombrait 4 015 habitants à La Ferte-Alais. On constate donc que la commune de Mennecy représente l'unité urbaine démographique de référence dans la CCVE.

Évolution de la population

En 1999, la population atteint 12 779 habitants.

En 2006, la population officielle recensée est de 13 325 habitants.

En 2009, la population totale est évaluée à 13 588 habitants en fonction du recensement 2006.



La population de Mennecy a triplé en quarante ans (l'espace de temps d'une génération et demie) : 3 867 habitants ont été recensés en 1968 et 13 325 en 2006.

Située à une quarantaine de kilomètres de Paris et à quelques kilomètres des pôles structurants du département de l'Essonne comme Evry, Corbeil-Essonne ou Brétigny, Mennecy subit une pression foncière.

On constate cependant que la croissance démographique de la commune est irrégulière. La croissance a été constante et très élevée de 1968 à 1982 où la commune a gagné environ 3 780 habitants de 1968 à 1975 puis environ 3 060 habitants de 1975 à 1982 : la population a plus que doublé sur cette période.

De 1982 à 1990, le recensement indique une augmentation de la population très limitée : seulement 346 habitants en plus soit une augmentation de 3%.

Sur la période suivante la croissance démographique est un peu plus importante avec une augmentation de 16%.

Durant la dernière période de recensement la croissance démographique a également été limitée avec environ 500 habitants en plus sur la commune soit une augmentation de 4%.

Cette période de très forte augmentation de la population correspond à la forte augmentation du parc de logements avec une augmentation de 31% du parc de logements entre 1975 et 1982.

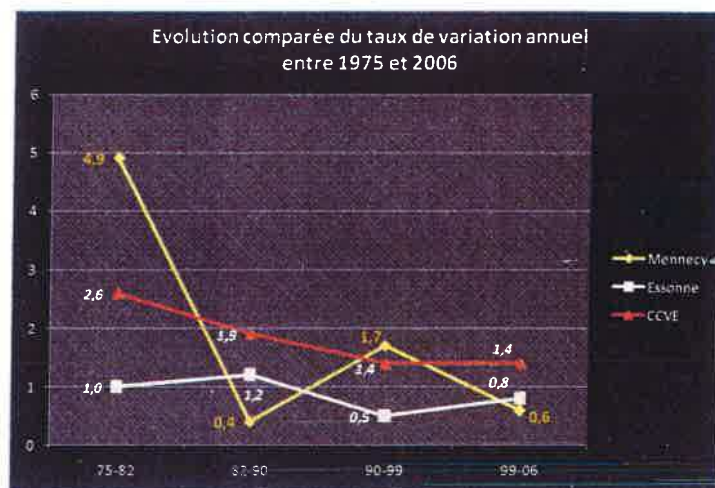
L'évolution du taux de variation annuel est très irrégulier et fait clairement apparaître une chute de la croissance démographique entre 1975 et 1990. Le taux de variation annuel était beaucoup plus élevé que les taux du département de l'Essonne et de la CCVE qui étaient respectivement deux fois et cinq fois moins élevé que celui de Mennecy (4,9% pour Mennecy, 2,6% pour l'Essonne et 1,0% pour la CCVE) de 1975 à 1982.

¹ Communauté de communes du Val d'Essonne

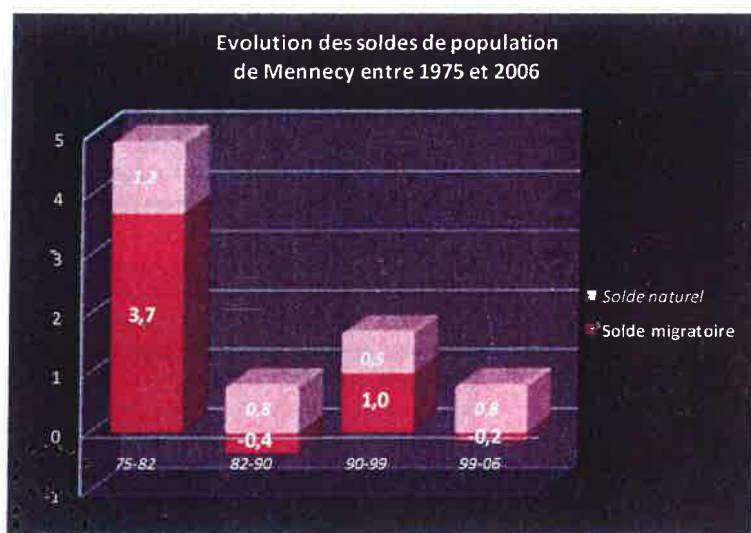
Le taux de variation est inférieur à celui du département et de la CCVE en 1982 mais sur la période de 1982 à 1990 le taux augmente avec une croissance d'environ 1% et est plus élevé que celui du département et de la CCVE.

Sur la dernière période, 1990-1999, on observe que le taux de variation annuel a diminué une nouvelle fois pour être inférieur à celui de l'Essonne et de la CCVE.

On constate que le taux de variation annuel est très irrégulier comparativement à celui du département et de la Communauté de Communes. On remarque également que les variations sont beaucoup plus importantes que pour l'Essonne et la CCVE.



Facteurs du dynamisme démographique local



D'une manière générale, l'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- **Le solde naturel**, qui se définit par la différence entre les naissances et les décès des habitants de MenneCY
- **Le solde migratoire** qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de la population à MenneCY

On constate que selon les périodes, l'évolution de la population est due au solde migratoire ou au solde naturel. Sur les périodes de forte croissance démographique, l'évolution de la population est due au solde migratoire contrairement aux périodes de faible

croissance démographique où l'évolution est liée au solde naturel.

En effet, la période 1975-1982, caractérisée par une augmentation de 40% de la population, connaît un solde migratoire de 3,7% alors que ce taux n'est que de 2,1% pour cette même période sur le territoire de la CCVE et de 0,1% pour l'Essonne. Le solde naturel quant à lui est également élevé comparativement aux périodes suivantes : il est de 1,2%. Dans ce cas également le taux est supérieur à celui de l'Essonne (0,9%) et celui de la CCVE (0,5%). Ces deux taux très élevés expliquent la forte augmentation de la population sur le territoire de MenneCY entre 1975 et 1982.

Sur la période suivante (1982-1990), le solde migratoire négatif et la légère baisse du solde naturel expliquent la faible augmentation, 3%, de la population. En effet le solde migratoire est passé de 3,7% à -0,4% et est à présent inférieur à celui du département et de la CCVE (0,3% et 1,4%). Le solde naturel quant à lui reste positif.

La période 1990-1999 se caractérise par une reprise du solde migratoire qui explique la légère reprise de l'augmentation de la population à MenneCY. En effet il est passé de -0,4% à 1%.

Cette tendance est contraire à celle de l'Essonne et de la CCVE où les taux de solde migratoire ont baissé sur cette période. En revanche il faut observer que le solde naturel a encore diminué, avec une baisse de 0,3 points par rapport à la période précédente.

Enfin la faible augmentation de la population (4%) qui caractérisait la période 1999-2006 s'explique par la baisse du solde migratoire qui devient négatif (-0,2%). On constate cependant une légère augmentation du solde naturel, égal à celui de la période 1982-1990. Le phénomène observé pour MenneCY sur cette période est identique à celui observé pour le département et la CCVE.

Le faible taux de solde naturel et sa baisse s'expliquent par le fait que d'une part le taux de natalité a beaucoup baissé sur la période 1982-1990 et d'autre part que le taux de natalité a davantage baissé que le taux de mortalité sur cette même période et qu'il a augmenté sur la période 1990-1999.

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Taux de natalité	17,9	12,7	12,1	12,2
Taux de mortalité	5,6	4,7	5	4,6

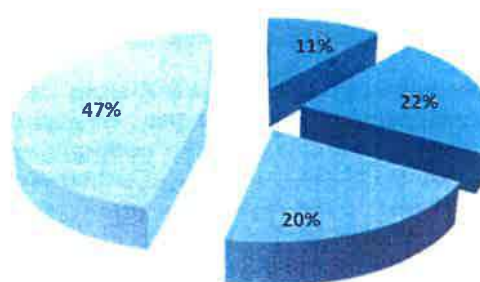
La commune de Mennecy dépend donc beaucoup de son solde migratoire qui a pu augmenter grâce à la création de logements sur la première période de recensement.

D'OU VIENNENT LES POPULATIONS QUI S'INSTALLENT A MENNECY ?

On constate une relative stabilité de la population venue s'installer à Mennecy. En effet la majorité de la population (47%) habite depuis plus de dix ans dans la commune et 29% depuis plus de vingt ans. Ces taux sont comparables à ceux de l'Essonne et de la CCVE.

**Ancienneté d'emménagement
dans les résidences principales à Mennecy en 2006**

■ Depuis moins de 2 ans ■ De 2 à 4 ans ■ De 5 à 9 ans ■ 10 ans ou plus

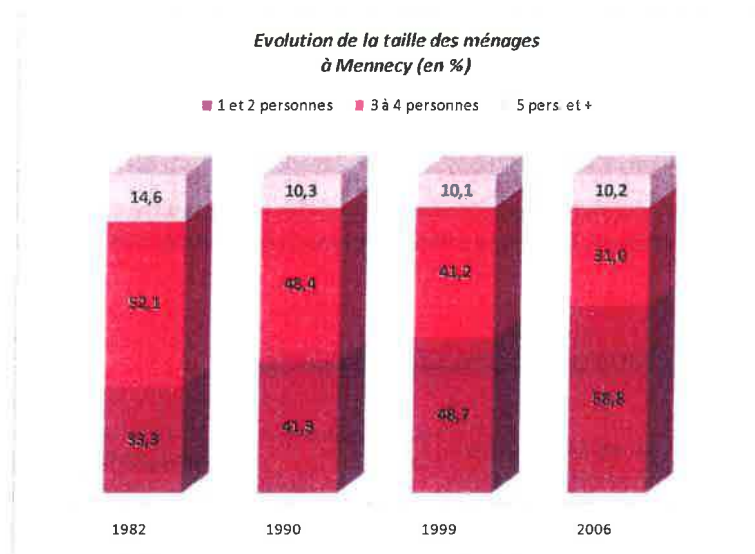


Les populations venues s'installer à Mennecy viennent d'une autre commune du département (15%) ou d'un autre logement de Mennecy. La commune bénéficie donc de l'influence du département. Le fait que la population menneçoise change de logement dans la même commune peut être dû au fait que la taille des ménages a changé.

Lieu de résidence des Menneçois 5 ans au paravant (2006)



En effet le pourcentage des ménages de 1 et 2 personnes a augmenté de 10 points entre 1999 et 2006, le pourcentage des ménages de 3 et 4 personnes a quant à lui diminué de 10 points durant cette même période. La population cherche donc un logement plus adapté à sa situation dans la même commune.



QUELS TYPES DE POPULATION EN PARTENT ?

Le départ des résidents semble dû à trois types de phénomènes :

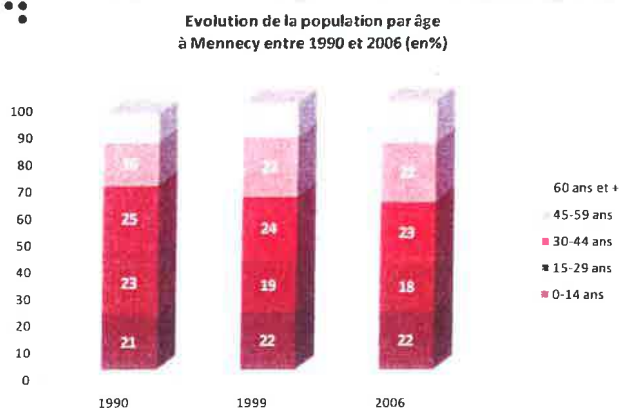
- Le desserrement des ménages** : les évolutions sociales tendent vers l'éclatement des cellules familiales et donc le départ d'habitants en raison de séparations, de divorces ou de décès de l'un des membres du ménage entraînant un changement de mode de vie. L'analyse de la taille moyenne des ménages permet de mettre en avant ce phénomène.
- La décohabitation** : les enfants arrivés avec leur parents dix ou quinze ans auparavant et qui ont aujourd'hui entre 20 et 30 ans quittent le foyer familial pour s'installer dans les communes proposant des logements plus abordables au niveau des prix et plus adaptés à leurs conditions de vie (logements en location et de petite ou moyenne taille)
- Le changement de mode de vie ou de la délocalisation professionnelle** : personnes âgées qui ont quitté la commune pour se rapprocher de services adaptés ou familles cherchant une proximité avec leur lieu de travail.

Répartition des classes d'âges

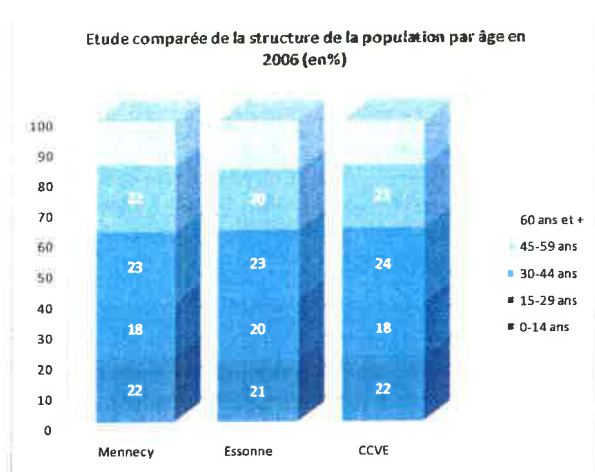
Structure par âge et par sexe de la population

Pyramide des âges Mennecy CCVE Essonne 2006

Pyramide des âges Mennecy 1999-2006



On constate grâce au graphique ci-contre que la structure de la population par âge de Mennecy entre 1990 et 2006 n'a pas évolué. On observe cependant une légère baisse des populations des 15-29 ans et des 30-44 ans. Ces deux légères baisses expliquent la croissance perspective des 60 ans et plus qui sont passés de 11 à 15 % entre 1990 et 2006. La baisse de ces deux classes d'âge est expliquée par le départ des enfants qui partent pour poursuivre leurs études ou quittent leurs parents après la fin de leurs études.

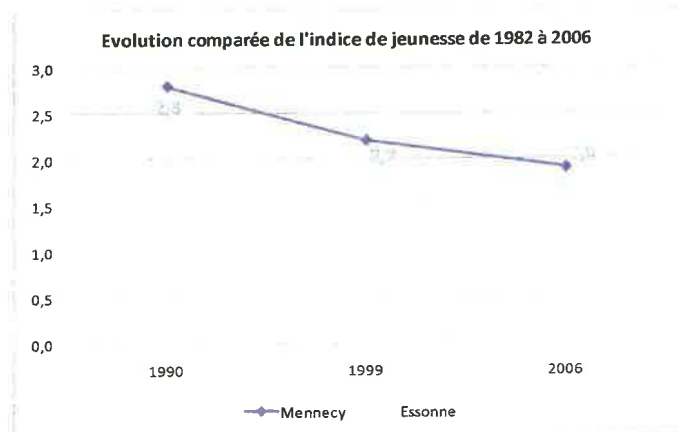


On peut voir que le phénomène observé à Mennecy est identique à celui de la CCVE et du département de l'Essonne. En effet les taux se rapportant à la structure de la population par âge sont sensiblement identiques entre Mennecy, la CCVE et l'Essonne.

On constate cependant que la part des 45-59 ans est légèrement supérieure à celle de l'Essonne et de la CCVE.

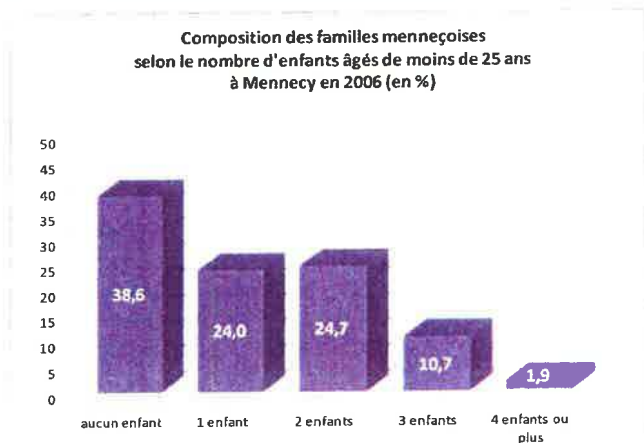
L'indice de jeunesse : (part des moins de 20 ans sur les plus de 60ans) : avec un taux de 1,9 en 2006, Mennecy affiche un taux au-dessus du taux départemental, régional et égal à celui de la CCVE. Malgré ce taux élevé, celui-ci est en baisse depuis 1990 où il était de 2,8%, contrairement aux taux départemental et régional qui ont augmenté sur cette période. On constate cependant que la baisse a été importante entre 1990 et 1999 et qu'elle s'est stabilisée entre 1999 et 2006.

Indice de jeunesse	1990	1999	2006
Mennecy	2,8	2,2	1,9
Essonne	1,6	1,6	1,7
Ile-de-France	-	1,5	1,6



Malgré la baisse de l'indice de jeunesse, on peut dire que la part des jeunes dans la commune de Mennecy est importante malgré la baisse de la part des 15-29 ans et des 30-44 ans

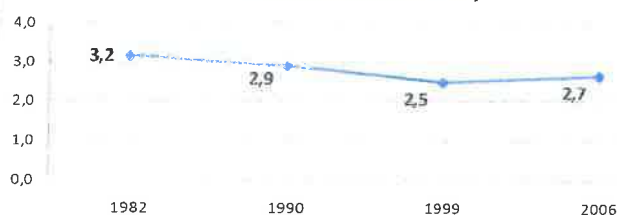
La composition et la taille des ménages



En 2006, près de 40% des ménages habitant à Mennecy n'a pas d'enfant. Cependant on constate que près de 50% des familles se composent de 1 à 2 enfants. Les ménages ayant plus de trois enfants ne représentent que 10% des ménages.

On peut voir que ces chiffres sont relativement identiques à ceux de la CCVE

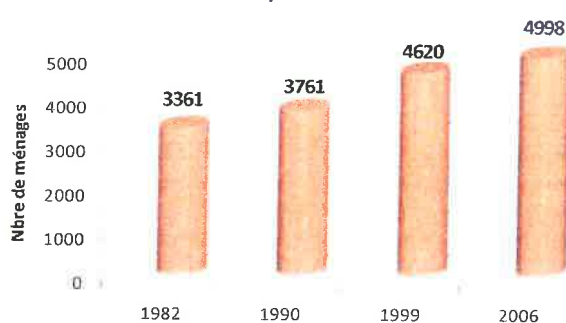
Evolution de la taille moyenne des ménages
entre 1982 et 2006 à Mennecey



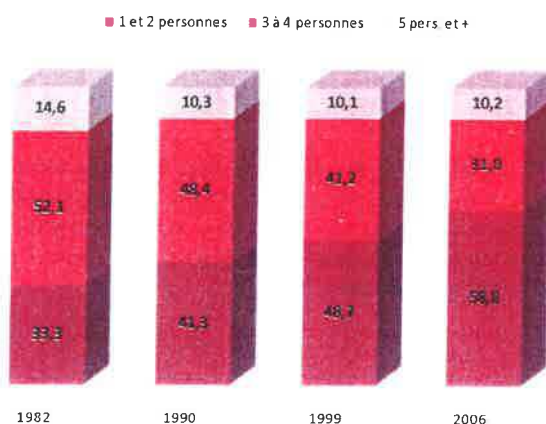
Depuis 1982 on remarque que la taille moyenne des ménages a baissé à Mennecey. En effet la taille des ménages est passée de 3,2 personnes en 1982 à 2,7 en 2006. Cependant on peut voir que de 1999 à 2006 le nombre de personnes par ménage a augmenté : le nombre est passé de 2,5 en 1999 à 2,7 en 2006.

On constate également que le nombre de ménages a augmenté. En effet la commune est passée de 3 361 ménages en 1982 à 4 998 en 2006. L'augmentation la plus importante s'est faite entre 1990 et 1999 : la barre des 4 000 ménages a été franchie avec une augmentation de 20%. Entre 1982 et 1990 puis entre 1999 et 2006 on constate que l'augmentation a été beaucoup plus faible, de 10% en moyenne sur ces deux périodes.

Evolution du nombre des ménages
à Mennecey entre 1982 et 2006



Evolution de la taille des ménages
à Mennecey (en %)

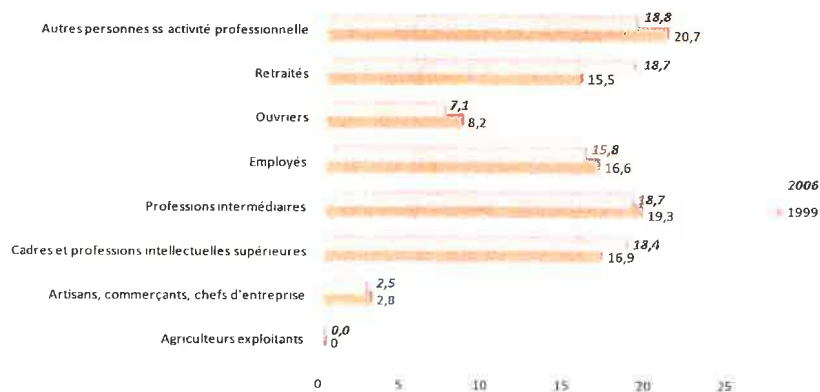


Le nombre de ménages augmente mais leur taille diminue. En effet la part des ménages de 1 et 2 personnes a augmenté de 10 points entre 1999 et 2006 et la part des ménages de 3 et 4 personnes a baissé de 10 points également. Cette tendance est due au phénomène de desserrement des ménages, issu de changements sociaux et familiaux actuels (montée du célibat et des divorces, vieillissement de la population, décohabitation tardive...).

Il y a donc plus de ménages et plus de ménages de petite taille à Mennecey.

Les catégories socioprofessionnelles des ménages

Evolution des catégories socioprofessionnelles entre 1999 et 2006
des populations de plus de 15 ans Mennecey (en %)



Le diagramme en barres ci-contre illustrant l'évolution des catégories socioprofessionnelles entre 1999 et 2006 nous permet de constater qu'il y a une diminution de toutes les catégories professionnelles excepté la CSP des Cadres et professions intellectuelles supérieures et des retraités. En effet on peut voir que la catégorie des Cadres et professions intellectuelles supérieures représentait 16,9% de l'ensemble des catégories socioprofessionnelles et qu'elle en représente en 2006 18,4%. La place des Retraités a également augmenté entre ces deux dates : elle est passée de 15,5% en 1999 à 18,7% en 2006.

Malgré l'augmentation de leur représentation, ces deux catégories ne sont pas surreprésentées. Elles ont rattrapé la part de la catégorie des Employés, et des Professions intermédiaires.

Toutes les catégories socioprofessionnelles sont donc relativement bien représentées excepté celle des Ouvriers. En effet celle-ci est sous-représentée : les Ouvriers ne représentent que 7% des catégories socioprofessionnelles.

La commune de Mennecy est donc composée d'une population de classes moyennes à riches avec une part des Retraités de plus en plus importante.

EN RESUME

Les évolutions récentes :

- 13 325 habitants en 2009 (selon la définition de la population légale de l'INSEE), soit près de 25% de la population communautaire ;
- Un pic démographique dans les années 1970-80 lié à la réalisation de logements. Une croissance beaucoup moins conséquente depuis cette période ;
- Une stabilité de la population sur la commune ;
- Un vieillissement de la population ;
- Une augmentation des ménages, de leur taille moyenne. Toutefois la proportion des ménages de 1 et 2 personnes est en augmentation et reste importante.

Les besoins et perspectives d'évolution :

- Agir pour le renouvellement de la population avec des logements adaptés à tous les types de population.

Le parc de logements

Évolution urbaine et développement de l'habitat

La partie urbanisée du territoire communal se répartit en deux secteurs situés de part et d'autre de la RD 191 qui forme une séparation marquée entre le plateau au Sud, et le flanc de coteau au Nord.

a. L'urbanisation du plateau

Selon un schéma classique, l'urbanisation, au cours des années 1970 et 1980, a débordé des fonds de vallées et des flancs de coteaux pour s'étendre sur les plateaux, en gagnant sur les espaces agricoles.

À Mennecy, l'urbanisation de plateau se spatiale, de façon nettement contrastée, en deux secteurs situés à l'Est et à l'Ouest de l'axe Nord-Sud tracé par la RD 153 (Route de Chevannes).

- à l'Ouest de la Route de Chevannes, la Z.A.C. de la ferme de Verville, l'une des premières grande ZAC privées, a été réalisée par le promoteur américain Lewitt, à partir de 1972, sur une échelle de 330 ha et 1600 maisons individuelles accompagnées d'équipements (privés et publics) d'un haut niveau de services.

D'une certaine manière il s'agit d'une nouvelle ville dénommée "Mennecy-Village Sud", qui présente une grande harmonie dans la composition paysagère et une grande homogénéité dans la sociologie du peuplement (cadres supérieurs et classes moyennes à la recherche d'un habitat de standing en nouveaux villages). La nouvelle ville dénommée « Mennecy-Village Sud » s'étale vers le Sud Est.

- à l'Est de la R.D. 153, et au Nord de la déviation R.N.191, une urbanisation plus traditionnelle de résidences en lotissements, s'est développée, surtout au cours des années quatre-vingt, et se prolonge, à l'Est de l'aqueduc de la Vanne, par la Zone d'Activités Économiques de la ZAC de Montvrain.

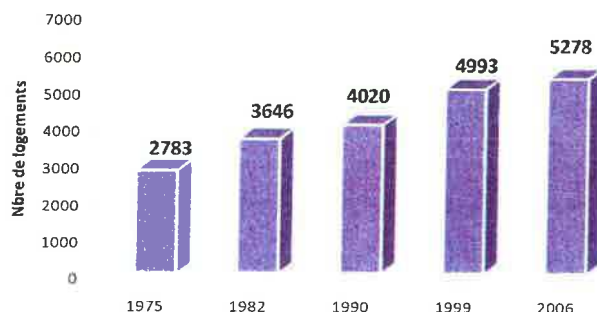
b. L'urbanisation du fond de vallée et du flanc de coteau

Le centre historique ancien s'est développé vers l'Est par des lotissements de grandes maisons ("demeures bourgeoises"), avec l'arrivée du train, sous le Second-Empire et la troisième république, (par exemple secteur de la rue de Canoville) tandis que les grandes parcelles disponibles en centre ville ont pu accueillir, au cours des années soixante et soixante-dix, des programmes d'habitat en résidences d'appartements (les Châtrées, les Acacias, la résidence Petit Parc et le domaine du Bel Air).

Évolution du parc

Une croissance du parc irrégulière :

Evolution du parc de logements à Mennecy entre 1975 et 2006



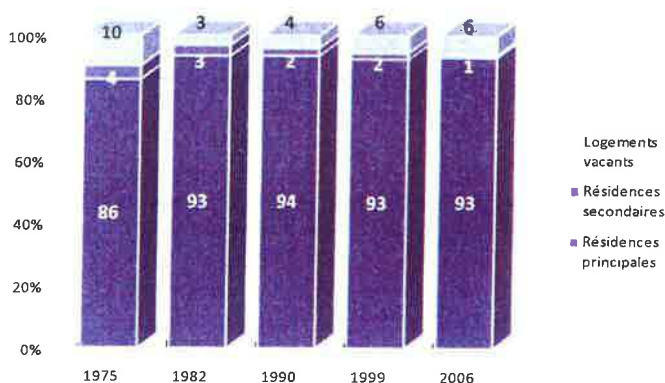
En 2006, Mennecy compte 5 278 logements, soit 6% de plus qu'en 1999.

La croissance du parc de logements se traduit par :

- deux périodes de forte croissance du parc entre 1975 et 1982 et 1990 et 1999 où respectivement 863 et 973 logements ont été réalisés. Sur ces deux périodes la croissance est d'environ 28%
- Deux périodes de croissance plus modérée sur la période 1982-1990 ainsi que sur la période 1999-2006 où 374 puis 285 ont été réalisés. Sur ces deux périodes la croissance est d'environ 8%.

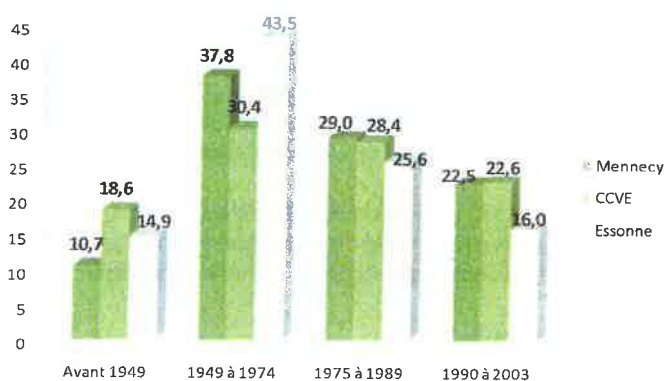
Ces deux périodes de forte construction correspondent aux périodes de forte croissance démographique sur la commune de Mennecy.

Evolution des catégories de logements entre 1975 et 2006 à Mennecy (en %)



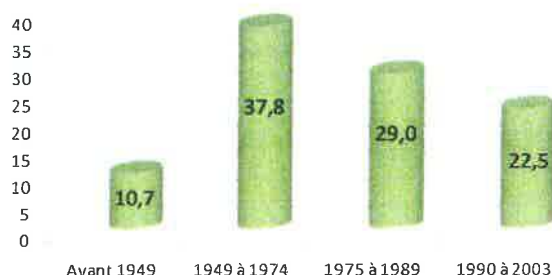
Le parc de résidences principales constitue la majorité des logements. En effet de 1982 à 2006, les résidences principales représentent 93% de la part totale des catégories de logements sur la commune de Mennecy. On constate qu'en 1975 ce taux n'était que de 86%. La majorité des logements qui ont été construits entre 1975 et 1982, période de forte croissance du parc de logements, était donc des résidences principales.

Résidences principales en 2006 selon la période de construction à Mennecy (en%)



L'étude comparée des résidences principales nous montre de fortes divergences des taux avant 1974 et une stabilisation à partir de 1975. A cette date Mennecy comptabilise légèrement plus de résidences principales que la CCVE et près de 4% de plus que l'Essonne. Sur la période 1990-1999, le pourcentage de résidences principales à Mennecy et sur le territoire de la CCVE est quasiment identique (22,5% et Mennecy et 22,6% dans la CCVE). En revanche on peut voir que l'Essonne compte beaucoup moins de résidences principales sur cette même période : 16%.

Ancienneté du parc de logements à Mennecy en 2006 (en %)

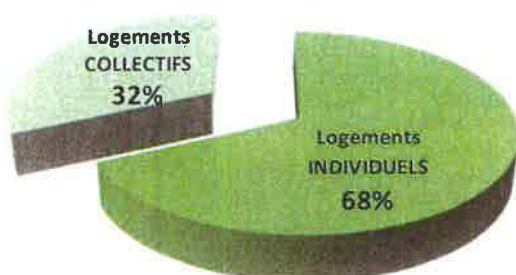


On constate que la plus grande partie des logements de Mennecy a été réalisée entre 1949 et 1974 : 38% des logements ont été construits. Cette période correspond à celle des Trente Glorieuses qui explique ce phénomène de forte construction de logements et de forte croissance démographique. On observe que la période suivante est également faste en construction de logements, puisque 29% des logements recensés en 2006 datent de la période 1975-1989. Cette période correspond à la construction des lotissements des années 1970-80.

Composition du parc de logements

Le parc de résidences principales se caractérise par une forte majorité :

De logements individuels :

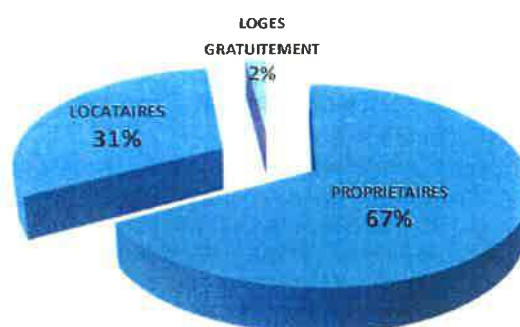


La majorité du parc de Mennecy est constitué de maisons individuelles (68%). Les logements collectifs ne représentent que 32% du parc total contre 49% au niveau départemental. Cependant Mennecy compte plus de logements collectifs que la CCVE avec un pourcentage de 24%.

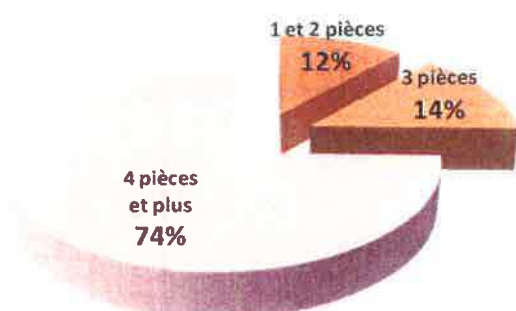
On ne constate pas une évolution remarquable de ce taux qui était de 31% en 1999.

Mennecy est un secteur d'accession à la propriété : les deux tiers des logements sont occupés par leurs propriétaires. L'Essonne comptabilise légèrement plus de locataires (37% contre 31% à Mennecy). Cependant il faut noter que la part des locataires est beaucoup plus importante à Mennecy que sur le territoire de la CCVE avec seulement 25% de locataires.

Occupés par leurs propriétaires :



Et de grandes tailles :



La majorité des logements de la commune sont des logements de grande taille (4 pièces et plus) avec un taux de 74%. Ce pourcentage est équivalent à celui de la CCVE (73%) mais beaucoup plus élevé que celui du département où seulement 60% des logements comptent 4 pièces et plus.

A l'inverse les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 12% du parc à Mennecy, 11% sur le territoire de la CCVE et 17% en Essonne.

Cette situation traduit une certaine inadéquation entre :

- Une tendance générale à la baisse de la taille des ménages
- La proportion de petits logements qui semble être insuffisante pour répondre à cette demande.

Compte tenu des tendances générales d'éclatement de la cellule familiale, de desserrement des ménages et des évolutions récentes sur la commune en termes de diminution de la taille des ménages, cette situation permet difficilement de satisfaire une demande de la part des jeunes ménages en quête d'un premier logement (accession ou location), ce qui pourrait entraîner un vieillissement de la population.

Ce constat met en évidence la nécessité de créer des logements de petites tailles sur la commune, adaptés aux caractéristiques de la population récente.

Un niveau de confort élevé

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

Logements possédants :

- le chauffage central : 96,6 %
- des WC intérieurs : 98 %
- douche ou baignoire : 99 %

D'après ces pourcentages, les logements de MENNECY ont donc un taux de confort relativement élevé puisque 99% des logements ont une douche ou une baignoire.

Cette situation s'explique par la relative jeunesse du parc de logement de la commune.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2006	%	1999	%
Ensemble	5 000	100,0	4 620	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	4 948	99,0	4 565	98,8
Chauffage central collectif	706	14,1	742	16,1
Chauffage central individuel	3 110	62,2	2 854	61,8
Chauffage individuel "tout électrique"	1 060	21,2	852	18,4

Sources : Insee RP1999 et RP2006 exploitations principales

LES BESOINS

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et perspectives d'évolution sur les prochaines années :

- 1) **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existant, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- 2) **Les besoins liés à l'augmentation de la population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique.
- 3) **La diversité de l'habitat**, ou les besoins répondant à une demande quantitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leurs financements (social, locatif ou accession).

Rappel : sur la période 1990-1999, la population communale est passée de 11 048 à 12 779 habitants, soit un taux de croissance annuel de 1,7 % correspondant au double du Département (0,9 %) et au triple de la Région (0,5 %), sur la même période.

Dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée, l'objectif préfectoral est de l'ordre de **16 670 habitants** à l'horizon 2015.

Population 2009	13 588
Prévision démographique horizon 2015	18 870
Population supplémentaire	3 082

→ Selon le PLU opposable

Soit un apport de 3 082 habitants sur la période 2009-2015.

Pour faire face à cette augmentation de la population, une offre foncière suffisante doit être libérée et les sites de renouvellement urbains doivent être étudiés.

Pour atteindre la prévision démographique ci-dessus, il est nécessaire de construire environ **930 logements** sur la période 2005-2015.

Part de la population nécessitant la création d'un logement d'ici à l'horizon 2015	2570 habitants
3. Besoin en terme de constructions neuves (2570 / 2,76)	931 logements

Le paramétrage de la prévision démographique ci-dessus se fonde également sur :

1. L'évaluation des seuils de stabilité ou point mort qui concerne la part des logements nouveaux qui ne font que satisfaire la demande endogène de la commune (part de « consommation » de logements nouveaux à population constante).
2. L'effet démographique positif ou négatif résultant de l'excédent ou de l'insuffisance de l'offre de constructions nouvelles par rapport aux besoins du seuil de stabilité, sur une période déterminée.

Si les zones AU inscrites au PLU opposable répondent à la problématique d'offre foncière énoncée précédemment, le présent dossier répond quant à lui à l'adaptation réglementaire de zones urbaines concernées par des enjeux de renouvellement urbains (zone UB, UDf, UC).

Le site UDf, rue du Petit Mennecey, 8 logements en collectif, à échéance 2013

Le site UC, avenue Darblay, 26 logements en collectif, à échéance 2013

Le site UB, au croisement avenues Darblay / de Villeroy, 50 logements en collectif, à échéance 2012

Soit un total de 84 logements sociaux à échéance 2013

EN RESUME

L'existant :

- 5 278 logements en 2006 à Mennecey
- Un fort développement du parc à partir des années 1950
- Un rythme de construction léger depuis 1990
- Un parc « monotypé » essentiellement constitué d'un habitat individuel de grande taille occupé par des propriétaires.
- Un bon niveau de confort des logements

Les perspectives d'évolution :

- Atteindre les 20% de logements sociaux dont la commune est proche
- Construire le nombre de logements correspondant à l'évolution démographique souhaitée par les élus
- Diversification du parc de logements

Les logements sociaux

Le Préfet a informé la commune des mesures relatives à l'inventaire des logements sociaux. Celui-ci est effectué annuellement en application de la loi SRU du 13 décembre 2000 afin de déterminer les communes entrant dans le champ d'application de l'article 55 de cette loi.

Le décompte des logements sociaux présents sur la commune a été effectué par les services de l'Etat pour l'année 2009 sur la base des déclarations des personnes morales propriétaires ou gestionnaires de logements mis en location au 1^{er} janvier 2010, auxquelles ont été adjointes les informations relatives au patrimoine conventionné appartenant à des personnes physiques.

Selon la loi SRU du 13 décembre 2000 (loi Solidarité et Renouvellement Urbain), Mennechy doit atteindre 20% de logements sociaux à l'horizon 2022.

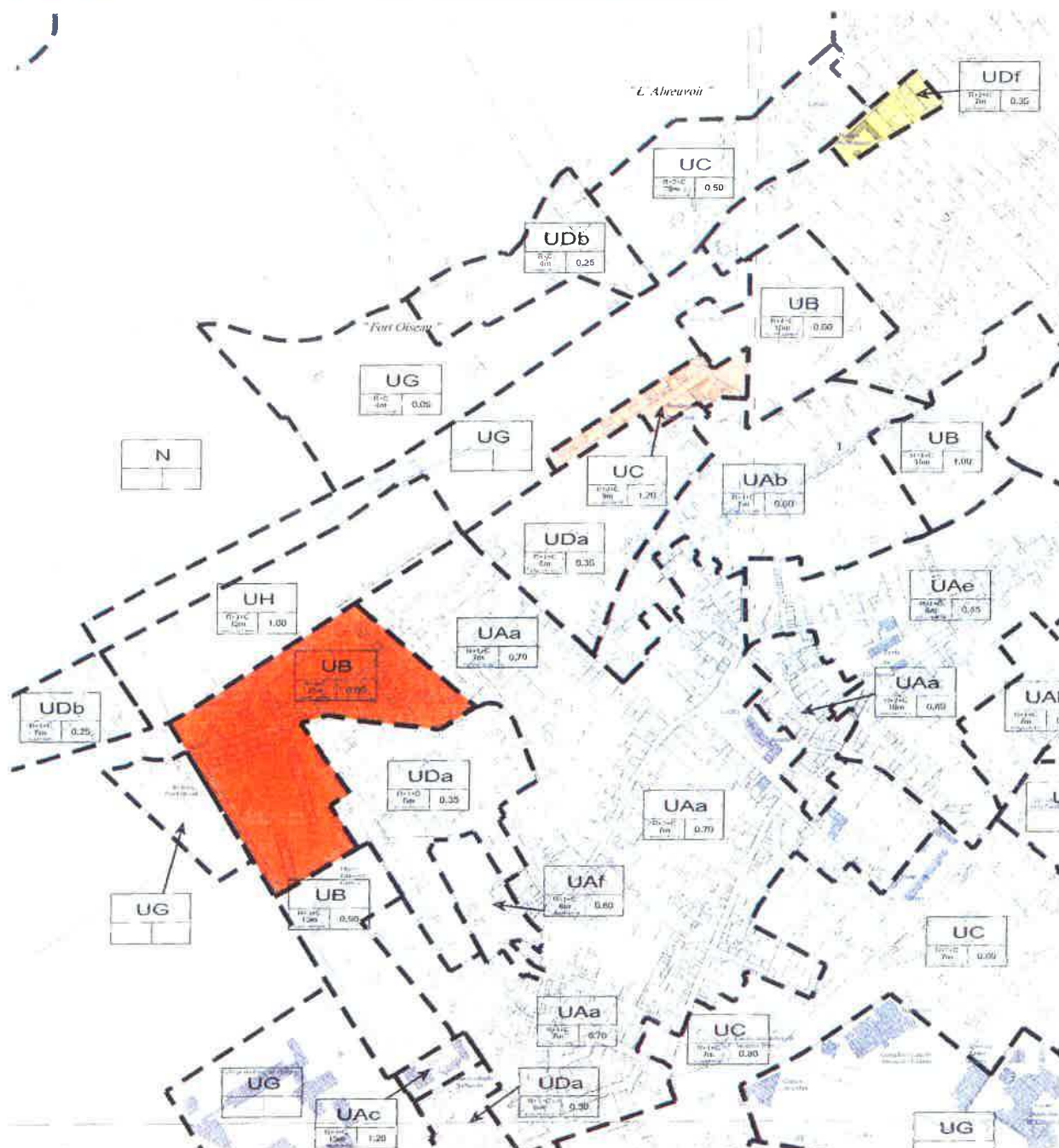
Le 19 août 2010, l'état récapitulatif du parc social recensé sur notre commune par le Préfet, fait apparaître un nombre total de 799 logements, qui, mis en relation avec le nombre de résidences principales connu à ce jour pour notre commune, implique un taux de logement social de 15,60 %. La commune est déjà concernée par les mesures de prélèvement fiscal.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2009 et afin de répondre à l'obligation de construction de logements sociaux, la commune a signé avec le Préfet un contrat de mixité social.

A travers l'analyse des disponibilités foncières et des possibilités d'aménagement, un certain nombre de sites susceptibles d'accueillir des logements pour personnes à revenus modérés ont pu être identifiés. Une partie de ces sites à l'étude afin de combler le manque de logements sociaux imposé par la loi concerne les zones présentées dans le présent dossier.

Les dispositions réglementaires (écrites) du PLU ne permettent pas de réaliser ces programmes et doivent donc faire l'objet d'adaptations pour faciliter leur réalisation.

Les sites dédiés aux programmes de renouvellement urbains envisagés



(Extrait du plan du PLU approuvé le 15 juillet 2010, rectifié le 05 novembre 2010)

Rappel :

Le site UDF, rue du Petit Mennecy, 8 logements en collectif, à échéance 2013.

Création d'un site UCa, au droit de la zone UC avenue Darblay, 26 logements en collectif, à échéance 2013.

Le site UB, au croisement avenues Darblay / de Villeroi, environ 50 logements en collectif, à échéance 2012.

Soit un total d'environ de 84 logements sociaux à échéance 2013.



2ème partie

LA MODIFICATION

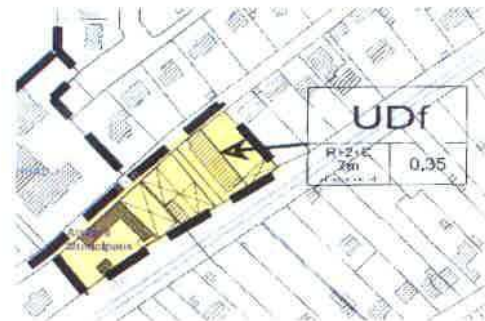
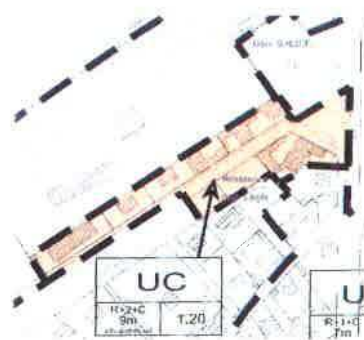
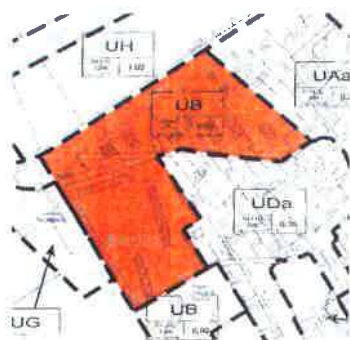
1. Permettre la réalisation de logements sociaux

A – Objectifs et présentation des projets

L'objet de la modification est de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux et d'adapter les dispositions nécessaires à leur réalisation.

En effet, les évolutions récentes de l'urbanisation de la commune, les mutations sociodémographiques enregistrées et les nouvelles normes législatives (Loi SRU et Engagement National pour le Logement) impliquent la nécessité de créer de nouveaux logements sociaux en répondant au mieux à la politique de lutte contre l'étalement urbain.

Les sites Udf, UB et UC sont les trois secteurs identifiés pour accueillir des logements sociaux et apporter rapidement une première réponse au rééquilibrage de ces derniers sur la commune.



(Extraits du plan du PLU approuvé le 15 juillet 2010, rectifié le 05 novembre 2010)

Dans ce cadre, un certain nombre d'adaptations et d'évolutions des dispositions réglementaires doivent être apportées :

- Augmentation du COS de la zone UB qui passe de 0,50 à 0,90
- Augmentation de l'emprise au sol de la zone UB qui passe de 30% à 40%
- Augmentation du COS de la zone Udf qui passe de 0,35 à 0,85
- Augmentation de la hauteur de la zone Udf qui passe de R+2+C 7 mètres à l'égout du toit à R+3+C 9mètres à l'égout du toit
- Adaptation des règles de prospects aux articles UC6, UC7, UC8 et réécriture de l'article UC13
- Augmentation de l'emprise au sol de la zone UCa et adaptation des articles UC10 et UC14 afin de prendre en compte le sous-secteur UCa.

pour que les logements sociaux s'édifient dans les meilleures conditions techniques, architecturales et urbanistiques en tenant compte des contraintes liées aux sites retenus.

■ Les projets

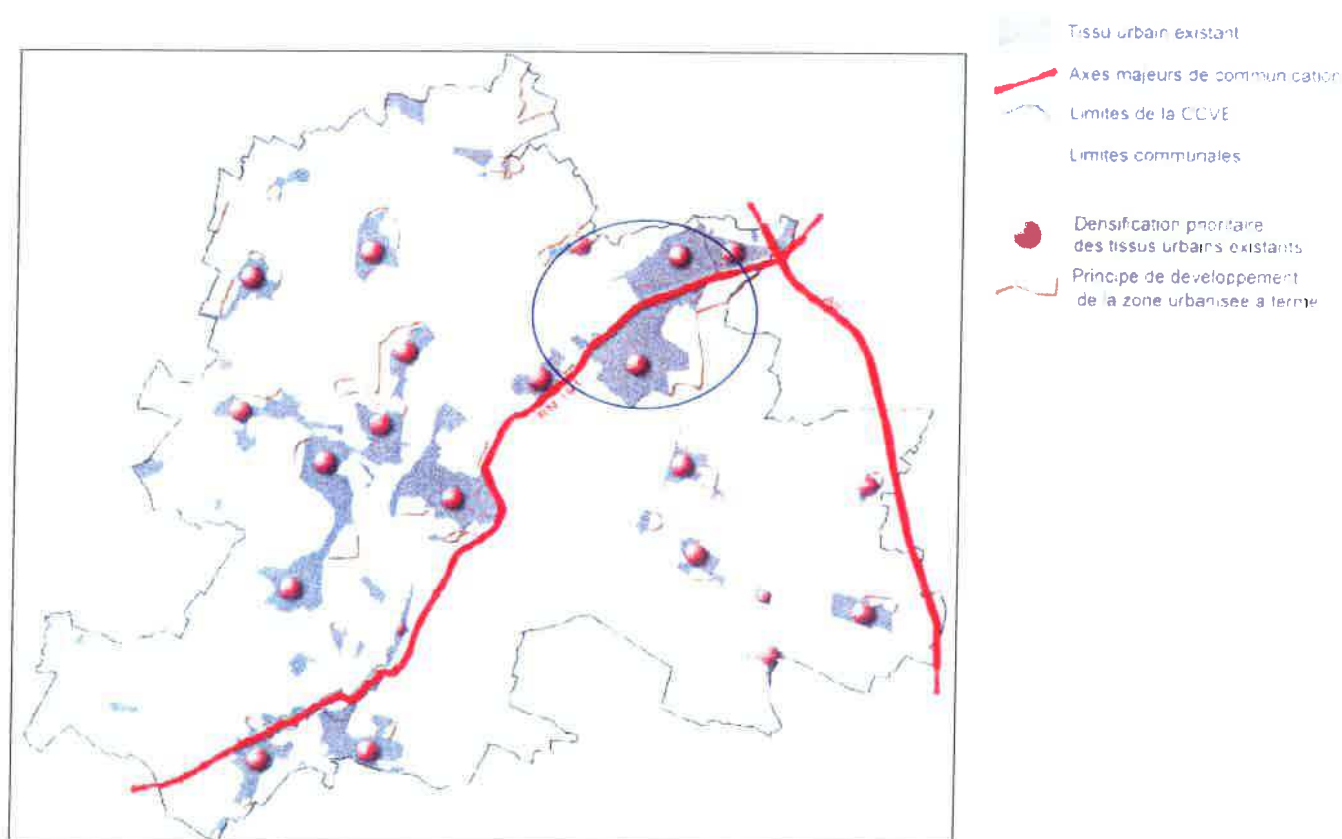
Lancés par une démarche volontaire de la Municipalité et répondant au contrat de mixité social signé avec l'Etat, et basé sur le travail des architectes, bailleurs, etc. en partenariat avec les services de l'Etat (ABF, ...), des plans de masse ont été proposés et étudiés.

■ COMPATIBILITE AVEC LE SCOT du VAL D'ESSONNE APPROUVE EN 2008

Le SCOT du Val d'Essonne a été approuvé en 2008. Il a été défini à partir du SDRIF approuvé en 1994. Le schéma directeur local repose sur les principaux enjeux évoqués ci-dessous :

- démographie – logement : une dynamique de croissance maîtrisée (de l'ordre 16 670 habitants à l'horizon 2015),
- diversifier le parc de logements pour mieux répondre à la demande,
- une « trame verte » et préservant les espaces naturels et urbains,
- la protection et la mise en valeur des paysages naturels et urbains,
- la dynamisation des activités économiques,
- une stratégie pour l'amélioration des moyens de transport,
- une urbanisation maîtrisée qui s'appuie sur l'armature urbaine existante.

Les dispositions retenues pour la commune en matière d'urbanisation et de protection sont toutes suivies par la modification du PLU : aucune incompatibilité n'est relevée dans le cadre du présent dossier s'agissant de diversifier le parc de logements pour mieux répondre à la demande et de proposer une urbanisation maîtrisée s'appuyant sur l'armature urbaine existante.



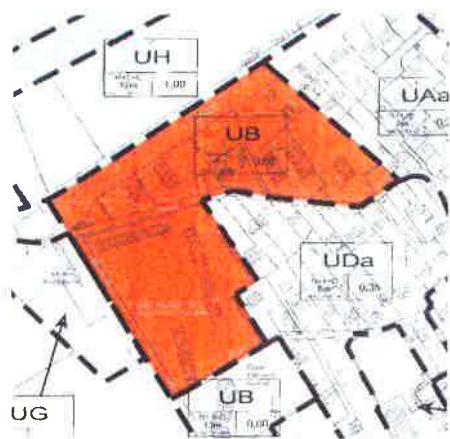
- Les limites des zones urbaines concernées par les projets ne sont pas modifiées. Elles correspondent à celles fixées au PLU opposable. Les adaptations réglementaires nécessaires à la réalisation des programmes de logements sont aussi parfaitement compatibles avec les notions de renouvellement urbains ;

- Les projets ne remettent également pas en cause les espaces agricoles, naturels, ni aucun espace boisé classé (EBC) inscrits au PLU.

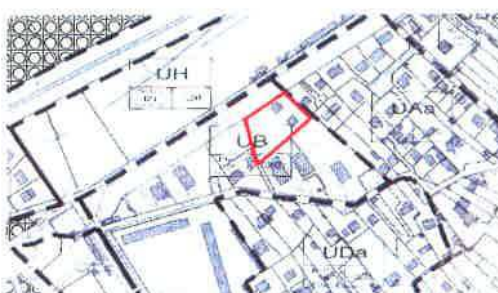
B – Etat initial des sites

a – Site UB

L'objet de la modification est de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux et d'adapter les dispositions nécessaires à leur réalisation sur des sites urbains déjà constitués.



Le site UB, situé au carrefour de l'avenue Darblay et de l'avenue de Villeroy est entièrement bâti. Le projet prévoit la démolition de deux petits pavillons. Il s'agit de deux pavillons en rez-de-chaussée + combles actuellement inhabités. La démolition sera totale, des logements sociaux seront reconstruits sur ce site.



(Extraits du plan du PLU approuvé le 15 juillet 2010, rectifié le 05 novembre 2010)

Notice descriptive du projet :

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de type R+4 comportant environ 50 logements sociaux (le projet comportera des 2-3-4-5 pièces en fonction des besoins identifiés pour les Menneçois).

L'immeuble est implanté en retrait par rapport à l'avenue tout en respectant les dispositions relatives aux prospectus par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de la construction résulte de la configuration du terrain. Le bâtiment est parallèle à l'Avenue Darblay et crée ainsi un front urbain.

Par son implantation et sa composition volumétrique simple, le bâtiment s'intègre parfaitement dans son environnement immédiat.

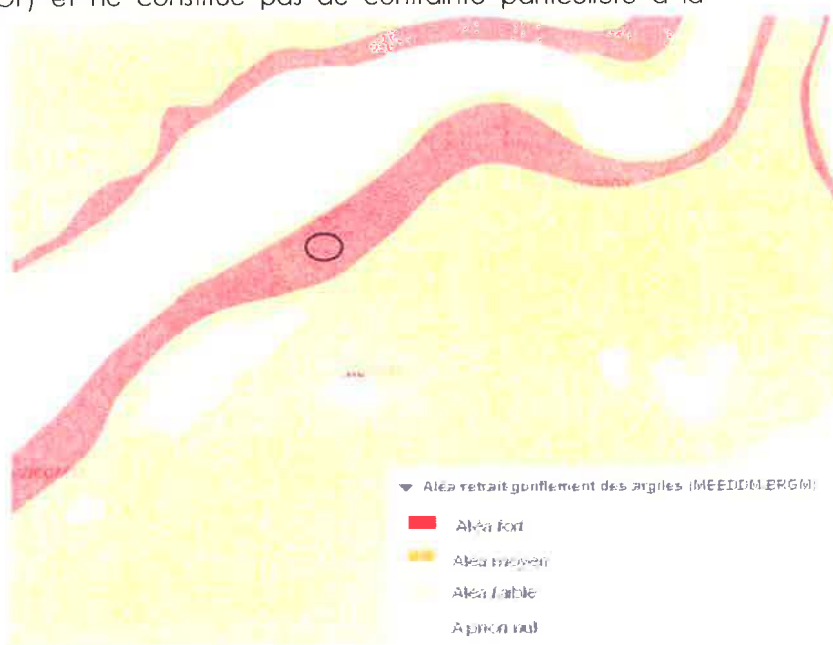
La topographie, la géologie, l'hydrographie

La topographie du site est plane (54m NGF) et ne constitue pas de contrainte particulière à la réalisation du projet.

Au niveau de la géologie : Le site est concerné par les formations géologiques des colluvions de versant et de fond de vallon.

Le secteur d'étude est classé en aléa fort sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles. Cela implique une vigilance toute particulière vis-à-vis des règles de construction.

Aucun cours d'eau ou ru ne parcourt le site.



Du point de vue du risque sismique :

Un zonage physique de la France a été élaboré pour l'application des règles parasismiques de construction.

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.

La commune est inscrite dans une zone de sismicité « négligeable mais non nulle » (zone 0) où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement, les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

Toutefois, dans le cadre du plan Séisme (21 novembre 2005), la carte de l'aléa sismique a été mise à jour. Sur cette dernière, la commune est située en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5, accélérations du sol inférieures à 0,7 m/s²). Cette carte présente actuellement une valeur informative, mais permettra probablement la modification du décret du 14 mai 1991.

Le classement du secteur d'étude en zone de sismicité négligeable mais non nulle n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.

Du point de vue des réseaux :

Le secteur UB est compris dans la zone d'assainissement collectif. Par conséquent, le projet prévu dans le cadre de cette procédure générera un besoin de raccordement aux réseaux existants.

Approche paysagère et environnement bâti

Le site est actuellement occupé par deux constructions (pavillons et jardins).

Il s'inscrit dans un contexte de zone fortement urbanisée (proximité gare de Mennechy).

Le secteur ne constitue pas une extension urbaine (périmètre UB inchangé) mais véritablement un projet de renouvellement de la ville sur elle-même situé le long de l'avenue Darblay.

Faune et flore sur le site

La végétation de « jardin » fait l'objet d'un entretien minimal et constitue des délaissés envahis par une végétation surannée et spontanée.

Ces éléments végétaux et paysagers ne présentent aucun intérêt, ni sur le plan écologique ni sur le plan paysager. L'activité humaine a donc profondément marqué et uniformisé l'espace concerné par le projet.

La faune présente sur le site est caractéristique des zones anthropisées. D'après les observations effectuées sur le site, les mammifères sont représentés par les rongeurs (campagnols, mulots...) et les chats domestiques. De plus, le bruit et la fréquentation humaine alentour sont un facteur de dérangement.

L'avifaune présente est également caractéristique des zones anthropisées (corneilles, étourneaux, pies) et des fourrés d'arbustes (Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Merle noir, ...).

Le site n'attire donc que quelques espèces animales communes et itinérantes.

Servitudes

Le site d'étude n'est concerné par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu naturel tels que :

- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
- Site Natura 2000,
- Zone de Protection Spéciale (ZPS),
- Zone d'application de la convention RAMSAR,
- Arrêté préfectoral de protection de biotope,
- Parc Naturel Régional,
- Réserve naturelle.

Il n'y a pas non plus de protection particulière liée au patrimoine bâti (pas de site classé ou inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques sur la zone) ou archéologique inventoriée.

En revanche, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie et devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).

Bruits des infrastructures terrestres :

L'aménagement du site suppose la prise en compte de zones de protections phoniques aux abords de ces infrastructures.

Conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n°2003-109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et à l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique : RD153 / RD153D / RD137 / RD191



Des bandes de largeurs, différentes en fonction de leur catégorie, affectent les abords de ces voies (*faisceaux en mètres*) pour lesquelles des dispositifs particuliers de lutte contre le bruit seront demandé lors du dépôt de permis de construire :

RD153 (catégorie 3 - 100m et catégorie 4 - 30m) / RD153D (catégorie 3 - 100m) / RD137 (catégorie 4 - 30m) / RD191 (catégorie 3 - 100m)

Les zones de bruit sont reportées sur le plan des annexes du PLU.

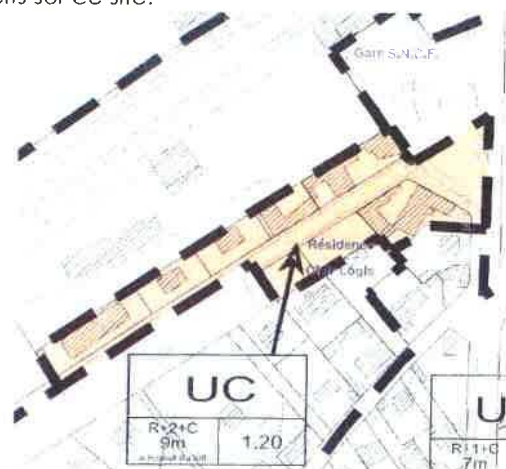
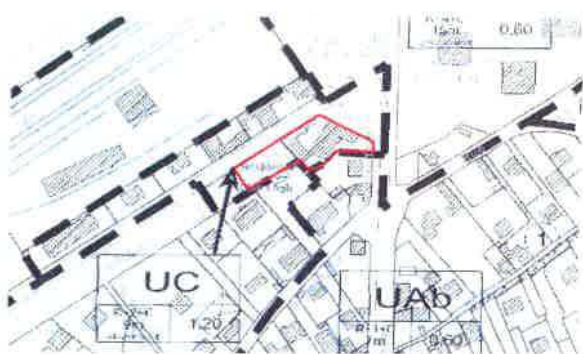
En application de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003, la ligne de **RER D4** est également identifiée comme génératrice d'une zone de bruit. **RER D4 (catégorie 3 - 100m)**

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les constructions des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

b – Site UC

Création d'un site UCa, situé avenue Darblay, est un site entièrement bâti. Il se trouve à proximité immédiate de la gare de Mennechy. Le projet prévoit la démolition des bâtiments situés à l'angle de l'Avenue Darblay et de la Place du 8 Mai 1945. Il s'agit d'une ancienne Maison de Retraite qui est actuellement désaffectée. La démolition sera totale, des logements sociaux seront reconstruits sur ce site.



(Extraits du plan du PLU approuvé le 15 juillet 2010, rectifié le 05 novembre 2010)



Notice descriptive du projet :

Le projet consiste en la construction de 26 logements sociaux dont les 4 logements du rez-de chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite : 11 logements de type 2 pièces, 5 logements de type 3 pièces, 8 logements de type 4 pièces et 2 logements de type 5 pièces.



Document indicatif et non contractuel

Le projet se présente sous la forme d'un bâtiment en R+2 construit à l'alignement sur l'avenue Darblay et la place du 8 mai 1945 avec 26 places de stationnements en rez-de-chaussée à l'intérieur de l'opération. Cet alignement participe à l'urbanité déjà présente tout en valorisant la place de la gare.

La topographie, la géologie, l'hydrographie

La topographie du site est plane (54m NGF) et ne constitue pas de contrainte particulière à la réalisation du projet.

Au niveau de la géologie : Le site est concerné par les formations géologiques des colluvions de versant et de fond de vallon.

Le secteur d'étude est classé en aléa fort sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles. Cela implique une vigilance toute particulière vis-à-vis des règles de construction.

Aucun cours d'eau ou ru ne parcourt le site.



Du point de vue du risque sismique :

Un zonage physique de la France a été élaboré pour l'application des règles parasismiques de construction.

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.

La commune est inscrite dans une zone de sismicité « négligeable mais non nulle » (zone 0) où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement, les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

Toutefois, dans le cadre du plan Séisme (21 novembre 2005), la carte de l'aléa sismique a été mise à jour. Sur cette dernière, la commune est située en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5, accélérations du sol inférieures à 0,7 m/s²). Cette carte présente actuellement une valeur informative, mais permettra probablement la modification du décret du 14 mai 1991.

Le classement du secteur d'étude en zone de sismicité négligeable mais non nulle n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.

Du point de vue des réseaux :

Le secteur UCa est compris dans la zone d'assainissement collectif. Par conséquent, le projet prévu dans le cadre de cette procédure générera un besoin de raccordement aux réseaux existants.

Approche paysagère et environnement bâti

Le site s'inscrit dans un contexte de zone fortement urbanisée (proximité immédiate gare de Mennechy).

Le secteur ne constitue pas une extension urbaine (périmètre UCa inchangé) mais véritablement un projet de renouvellement de la ville sur elle-même situé le long de l'avenue Darblay face à la place du 8 mai 1945.

Faune et flore sur le site

La végétation présente sur le site fait l'objet d'un entretien minimal et constitue des délaissés envahis par une végétation surannée et spontanée.

Ces éléments végétaux et paysagers ne présentent aucun intérêt, ni sur le plan écologique ni sur le plan paysager. L'activité humaine a donc profondément marqué et uniformisé l'espace concerné par le projet.

La faune présente sur le site est caractéristique des zones anthropisées. D'après les observations effectuées sur le site, les mammifères sont représentés par les rongeurs (campagnols, mulots...) et les chats domestiques. De plus, le bruit et la fréquentation humaine alentour sont un facteur de dérangement.

L'avifaune présente est également caractéristique des zones anthropisées (corneilles, étourneaux, pies) et des fourrés d'arbustes (Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Merle noir, ...).
Le site n'attire donc que quelques espèces animales communes et itinérantes.
On note toutefois la présence de nids d'hirondelles occupés. Ces nids ne seront pas détruits mais repositionnés sur le site.

Servitudes

Le site d'étude n'est concerné par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu naturel tels que :

- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
- Site Natura 2000,
- Zone de Protection Spéciale (ZPS),
- Zone d'application de la convention RAMSAR,
- Arrêté préfectoral de protection de biotope,
- Parc Naturel Régional,
- Réserve naturelle.

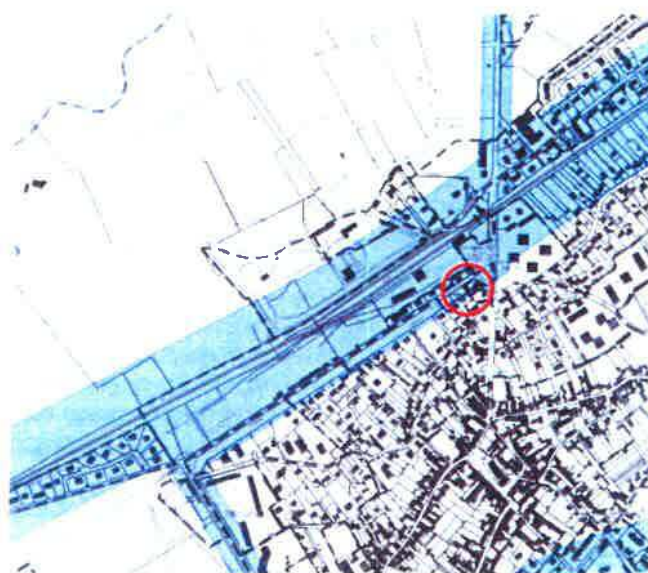
Il n'y a pas non plus de protection particulière liée au patrimoine bâti (pas de site classé ou inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques sur la zone) ou archéologique inventoriée.

En revanche, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie et devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).

Bruits des infrastructures terrestres :

L'aménagement du site suppose la prise en compte de zones de protections phoniques aux abords de ces infrastructures.

Conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n°2003-109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et à l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique : RD153 / RD153D / RD137 / RD191



Des bandes de largeurs, différentes en fonction de leur catégorie, affectent les abords de ces voies (*faisceaux en mètres*) pour lesquelles des dispositifs particuliers de lutte contre le bruit seront demandés lors du dépôt de permis de construire :

RD153 (catégorie 3 - 100m et catégorie 4 - 30m) / RD153D (catégorie 3 - 100m) / RD137 (catégorie 4 - 30m) / RD191 (catégorie 3 - 100m)

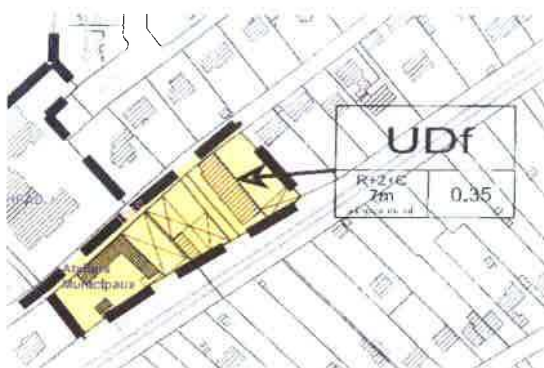
Les zones de bruit sont reportées sur le plan des annexes du PLU.

En application de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003, la ligne de **RER D4** est également identifiée comme génératrice d'une zone de bruit. **RER D4 (catégorie 3 - 100m)**

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les constructions des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

c – Site Udf

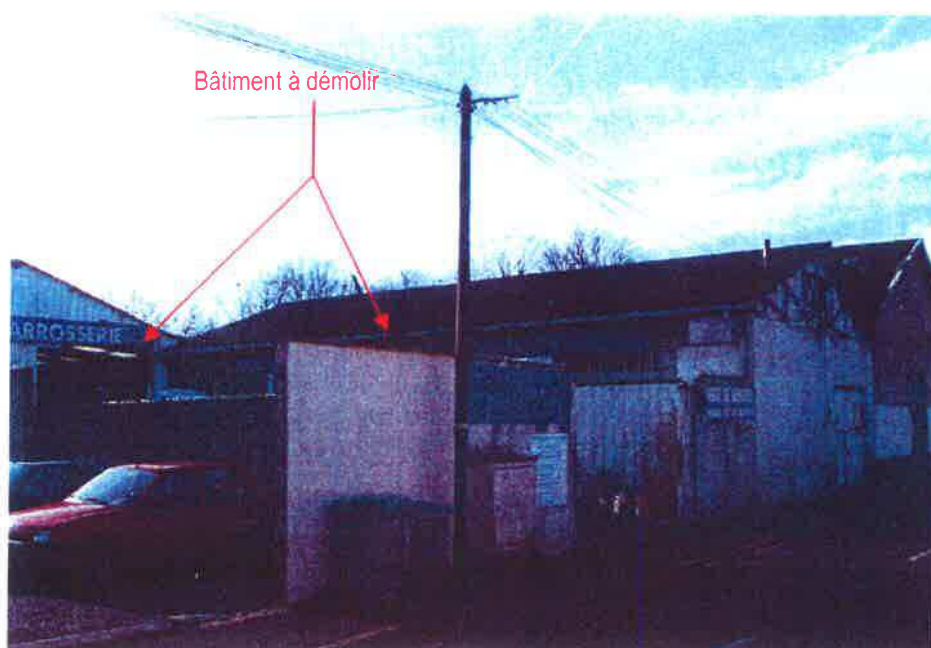


Le site Udf, situé rue du Petit Mennechy, est un site entièrement bâti où se trouve les ateliers municipaux. Le projet prévoit la démolition du bâtiment situé à l'Est. Il s'agit d'un ancien garage automobile et carrosserie qui est actuellement désaffecté. La démolition sera totale, des logements sociaux seront reconstruits sur ce site.



(Extraits du plan du PLU approuvé le 15 juillet 2010, rectifié le 05 novembre 2010)

Contrainte à signaler : Site pollué



Notice descriptive du projet :

Le projet consiste en la construction d'un ensemble de 8 logements locatifs sociaux :
3 logements de type 2 pièces, 1 logement de type 3 pièces, 3 logements de type 4 pièces et 1 logement de type 5 pièces.

Le projet se présente sous la forme de 2 petits immeubles à R+1+Combles implantés parallèlement à la voie et à la limite parcellaire arrière, entre les deux limites mitoyennes. Compte-tenu du petit nombre d'appartements, la typologie retenue est celle du logement intermédiaire. De cette façon, les parties communes sont réduites à leur plus stricte expression : chaque immeuble dispose d'un escalier et d'une coursière extérieurs couverts pour accéder aux logements à R+1. Le niveau R+2 correspond exclusivement à des hauts de duplex : cette disposition permet de limiter à 1 le nombre de niveaux desservis par la circulation collective.



Document indicatif et non contractuel

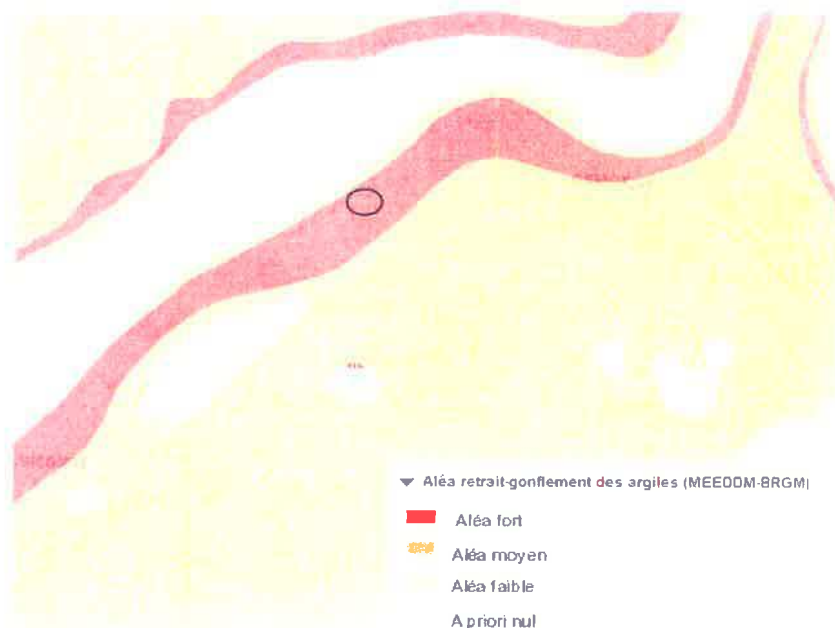
La topographie, la géologie, l'hydrographie

La topographie du site est plane (54m NGF) et ne constitue pas de contrainte particulière à la réalisation du projet.

Au niveau de la géologie : Le site est concerné par les formations géologiques des colluvions de versant et de fond de vallon.

Le secteur d'étude est classé en aléa fort sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles. Cela implique une vigilance toute particulière vis-à-vis des règles de construction.

Aucun cours d'eau ou ru ne parcourt le site.



Du point de vue du risque sismique :

Un zonage physique de la France a été élaboré pour l'application des règles parasismiques de construction.

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.

La commune est inscrite dans une zone de sismicité « négligeable mais non nulle » (zone 0) où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement, les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

Toutefois, dans le cadre du plan Séisme (21 novembre 2005), la carte de l'aléa sismique a été mise à jour. Sur cette dernière, la commune est située en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5, accélérations du sol inférieures à 0,7 m/s²). Cette carte présente actuellement une valeur informative, mais permettra probablement la modification du décret du 14 mai 1991.

Le classement du secteur d'étude en zone de sismicité négligeable mais non nulle n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.

Du point de vue des réseaux :

Le secteur Udf est compris dans la zone d'assainissement collectif. Par conséquent, le projet prévu dans le cadre de cette procédure générera un besoin de raccordement aux réseaux existants.

Approche paysagère et environnement bâti

Le site est actuellement occupé par un ancien garage automobile et carrosserie qui est actuellement désaffecté ainsi que les ateliers municipaux.

Il s'inscrit dans un contexte de zone fortement urbanisée (proximité gare de Mennechy).

Le secteur ne constitue pas une extension urbaine (périmètre Udf inchangé) mais véritablement un projet de renouvellement de la ville sur elle-même situé le long de la rue du Petit Mennechy.

Faune et flore sur le site

La végétation présente sur le site n'est constituée que de délaissés envahis par une végétation surannée et spontanée.

Ces éléments végétaux et paysagers ne présentent aucun intérêt, ni sur le plan écologique ni sur le plan paysager. L'activité humaine a donc profondément marqué et uniformisé l'espace concerné par le projet.

La faune présente sur le site est caractéristique des zones anthropisées. D'après les observations effectuées sur le site, les mammifères sont représentés par les rongeurs (campagnols, mulots...) et les chats domestiques. De plus, le bruit et la fréquentation humaine alentour sont un facteur de dérangement.

L'avifaune présente est également caractéristique des zones anthropisées (corneilles, étourneaux, pies) et des fourrés d'arbustes situé hors du site mais à proximité (Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Merle noir, ...).

Le site n'attire donc que quelques espèces animales communes et itinérantes.

Servitudes

Le site d'étude n'est concerné par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu naturel tels que :

- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
- Site Natura 2000,
- Zone de Protection Spéciale (ZPS),
- Zone d'application de la convention RAMSAR,
- Arrêté préfectoral de protection de biotope,
- Parc Naturel Régional,
- Réserve naturelle.

Il n'y a pas non plus de protection particulière liée au patrimoine bâti (pas de site classé ou inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques sur la zone) ou archéologique inventoriée.

En revanche, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie et devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).

Bruits des infrastructures terrestres :

L'aménagement du site suppose la prise en compte de zones de protections phoniques aux abords de ces infrastructures.

Conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n°2003-109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et à l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique : RD153 / RD153D / RD137 / RD191



Des bandes de largeurs, différentes en fonction de leur catégorie, affectent les abords de ces voies (faisceaux en mètres) pour lesquelles des dispositifs particuliers de lutte contre le bruit seront demandé lors du dépôt de permis de construire :

RD153 (catégorie 3 - 100m et catégorie 4 - 30m) / RD153D (catégorie 3 - 100m) / RD137 (catégorie 4 - 30m) / RD191 (catégorie 3 - 100m)

Les zones de bruit sont reportées sur le plan des annexes du PLU.

En application de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003, la ligne de **RER D4** est également identifiée comme génératrice d'une zone de bruit. **RER D4 (catégorie 3 - 100m)**

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les constructions des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

CONCERNANT LES TROIS SITES :

Evaluation environnementale Cf. Pièce N° 13 du PLU opposable :

En application de la Circulaire « Plans et Programmes » d'Avril 2006 et du code de l'urbanisme (R.121-14 à R.121-17), une « évaluation environnementale au titre de Natura 2000 » a été réalisée par le Cabinet THEMA.

Sites NATURA 2000 les plus proches : MARAIS DES BASSES VALLEES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE (FR1100805) et Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (FR1110102)

En ce qui concerne le réseau Natura 2000, on notera les points suivants :

- Les projets de logements identifiés dans la présente modification n'interfèrent pas un site Natura 2000 ;
- Les différents sites des projets fortement anthropisés ne constituent pas des zones fonctionnelles nécessaires à la préservation du peuplement avifaune identifié dans la ZPS « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » (*Butors blongios* (*Ixobrychus minutus*)).

Le projet de modification n'est donc pas en mesure de remettre en cause :

- l'état de conservation favorable des habitats et des espèces du réseau Natura 2000,
- l'intégrité du réseau écologique européen Natura 2000.

C – Dispositions mises en œuvre dans le PLU

La réalisation de logements sociaux passe par des adaptations du règlement écrit dans le cadre du présent dossier. Les cartouches de zones sur les documents graphiques évoluent également pour reprendre les dispositions concernant les nouvelles hauteurs ou COS inscrits en zone Udf et UB.

En effet, il s'agit de disposer d'une certaine souplesse dans l'application des dispositifs du PLU approuvé dans ces zones pour que les logements sociaux puissent être réalisés dans les meilleures conditions correspondant notamment à une faisabilité technique, architecturale et une réalité économique étudiée avec les différents acteurs des projets.

La modification nécessite :

○ L'évolution des dispositions réglementaires écrites.

En effet, la réalisation de logements sociaux sur les sites demande l'évolution de certaines règles qui ne répondent qu'imparfaitement aux projets envisagés actuellement.

Ainsi, il s'agit d'augmenter les COS des zones UB (qui passe de 0,50 à 0,90) et Udf (qui passe de 0,35 à 0,85) et d'augmenter la hauteur en zone Udf qui passe de R+2+C 7 mètres à l'égout du toit à R+3+C 9mètres à l'égout du toit. Il s'agit également de créer un sous-secteur UCa afin d'augmenter l'emprise au sol de 50 à 70%. Ces dispositions posent des problèmes à l'instruction des permis de construire des projets par la seule application du COS, du nombre de niveaux ou d'emprise au sol qui était fixé dans le PLU opposable. Il s'agit seulement ici d'une optimisation du droit à construire en fonction du respect de la typologie urbaine observée et du projet souhaité par la collectivité.

Traduction dans le dossier de PLU

Rappel : les objectifs initiaux et développés pour ces zones dans le dossier de PLU opposable ne sont pas remis en cause. En effet, les modifications envisagées répondent à une optimisation du droit à construire respectant la typologie urbaine environnante et les opérations projetées.

Le règlement sera modifié.

L'article 10 de la zone Udf fera apparaître une hauteur maximale fixée à R+3+C 9mètres à l'égout du toit.

Les articles 14 des zones UB et Udf seront modifiés. Ils feront apparaître : zone UB : 0,90 et zone Udf : 0,85

Sur ces points, les autres pièces du dossier ne sont pas modifiées sauf la mise à jour des cartouches de zones sur les documents graphiques qui reprennent les nouvelles normes proposées.

Adaptation des règles de prospects aux articles UC6, UC7, UC8 et réécriture de l'article UC13

C'est par souci de préserver la typologie et la morphologie du bâti de l'occupation du sol rencontrée en zone UC que le PLU appliquait certaines règles. Toutefois, les règles ne tenaient pas compte de deux paramètres importants pour une réalisation optimale et sans ambiguïté des projets :

- l'opération projetée se situe au croisement de plusieurs rues sur des parcelles peu profondes, et l'application des règles UC6, UC7, UC8 et UC13, mal définies, pose de réels problèmes à l'instruction dans leur articulation. (façade principale pour l'application de l'article 6 / implantation sur les limites séparatives, différenciée définie par rapport à une bande de 25 m pour l'application de l'article 7 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour l'application de l'article 8.
- Une mise à jour du règlement prenant en compte les évolutions législatives intervenues notamment à la suite de la réforme du code de l'urbanisme le 1er octobre 2007. Il s'agit de clarifier le document et de réadapter les règles aux nouvelles notions intégrées.

Traduction dans le dossier de PLU

Les articles 6, 7, 8 et 13 de la zone UC, faisant apparaître les règles énoncées doivent être modifiés.

Création d'un sous-secteur UCa afin d'augmenter l'emprise au sol de 50 à 70% et modification des articles UC10 et 14 pour prendre en compte ce sous-secteur.

ZONE UB

Anciennes règles :

ARTICLE UB. 9 - Emprise au sol des constructions

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

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UB. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UB : 1

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,80.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UB : 0,90

UB : 0,80

UB : 0,60

UB : 0,50

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ZONE UB

Nouvelles règles :

ARTICLE UB. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UB. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UB : 1

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,80.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UB : 0,90

UB : 0,80

UB : 0,60

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

Sur ces points, les autres pièces du dossier ne sont pas modifiées.

ZONE UC

Anciennes règles :

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs de ville s'incluant dans un centre urbain.

Elle se caractérise par un tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en maisons individuelles aussi bien qu'en appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général : square, sportif, culturel ; médico-sociaux et d'activités économiques.

ARTICLE UC. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

I. Cas général

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres depuis l'alignement.

II. Cas particuliers

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 6 mètres de l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules ou au stockage des ordures ménagères sont admises dans la marge de recul.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.
- Lorsque le terrain présente une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions s'implantent avec un recul minimum de 4 mètres.

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

I. Cas général

1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Si la construction s'implante en retrait, la distance minimum doit être de 2.5 mètres (murs et pignons aveugles ou comportant des jours de souffrance).
Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 8 mètres.
2. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.
Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 8 mètres.

II. Cas particuliers

1. Dans le cas d'une construction existante implantée à l'intérieur de la marge de recul, son extension en longueur et /ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant (en longueur et en hauteur) est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis peut être inférieure à 8 mètres à condition d'être au moins égale à 2.5 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 2.5 mètres du terrain naturel.
2. Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes, tels que les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives à condition que leur hauteur maximale soit de 4 mètres et que leur hauteur en limite séparative soit inférieure ou égale à 2.6 mètres

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

I. Cas général

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à :

- 12 mètres si la construction comporte des ouvertures.
- 5 mètres si elle n'en comporte pas.

II. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe.
- Entre deux constructions annexes.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UC : 9m (R+2+c) ou 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf afin de veiller à une harmonisation architecturale

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Cas Général

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation, conformément aux dispositions du volet paysager du permis de construire.

- Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder un maximum de la végétation existante ; en conséquence, les abattements d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.
- 50% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Des 50% minimum d'espaces libres doit en découler, 80% d'espaces verts de pleine terre.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter).
- En ce qui concerne les constructions d'activités économiques, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue, depuis les espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.

2. Cas particulier

Les équipements publics ou privés d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE UC. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UC : 1,20

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 1.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UC : 0,80

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,30.

UC : 0,70

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,40.

UC : 0,50

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ZONE UC

Nouvelles règles :

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs de ville s'incluant dans un centre urbain.

Elle se caractérise par un tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en maisons individuelles aussi bien qu'en appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général : square, sportif, culturel ; médico-sociaux et d'activités économiques.

Cette zone comporte un sous-secteur UCa ayant vocation à accueillir du logement social, des activités économiques et médico-sociales.

ARTICLE UC. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

I. Cas général

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement de la voie.

II. Cas particuliers

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules ou au stockage des ordures ménagères sont admises dans la marge de recul à condition et que la longueur n'excède pas 1/3 de la largeur de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

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

I. Cas général

1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait, la distance minimum doit être de 2.5 mètres (murs et pignons aveugles ou comportant des jours de souffrance).

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 4 mètres.

2. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 4 mètres.

II. Cas particuliers

1. Dans le cas d'une construction existante implantée à l'intérieur de la marge de recul, son extension en longueur et /ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant (en longueur et en hauteur) est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis peut être inférieure à 4 mètres à condition d'être au moins égale à 2.5 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 2.5 mètres du terrain naturel.
2. Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes, tels que les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives à condition que leur hauteur maximale soit de 4 mètres et que leur hauteur en limite séparative soit inférieure ou égale à 2.6 mètres.

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

- La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 8 mètres si la construction comporte des ouvertures, 4 mètres si elle n'en comporte pas.
- Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 9 - Emprise au sol des constructions

Pour le sous-secteur UCa, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Pour les autres secteurs, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UC : 9m (R+2+c) ou 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

UCa : 9m (R+2+c)

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf afin de veiller à une harmonisation architecturale

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I. Cas Général

- Pour le sous-secteur UCa :
 - Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain (pleine terre).
 - Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
 - Il devra être planté un arbre de haute tige pour 400m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).
 - En ce qui concerne les constructions d'activités, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue, depuis les espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.

➤ Pour les autres secteurs :

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre).
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).
- En ce qui concerne les constructions d'activités, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue, depuis les espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UCa : 1,20

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 1.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UC : 0,80

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,30.

UC : 0,70

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,40.

UC : 0,50

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

Sur ces points, les autres pièces du dossier ne sont pas modifiées.

ZONE UD

Anciennes règles :

ARTICLE UD. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UDa : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c) ou 4m (R+c)

UDb : 6m (R+1+c) ou 4m (R+c)

UDc : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

UDd : 6m (R+1+c)

UDe : 6m (R+1+c)

UDf : 7m (R+2+c)

- la hauteur mesurée au faitage ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur visée ci-dessus pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UD. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

Selon les secteurs UDa : 0.35 ou 0.30 ou 0.25

UDb : 0.25

Selon les secteurs UDc : 0.60 ou 0.40

UDd : 0.35

UDe : 0.40

UDf : 0.35

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ZONE UD

Nouvelles règles :

ARTICLE UD. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UDa : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c) ou 4m (R+c)

UDb : 6m (R+1+c) ou 4m (R+c)

UDc : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

UDd : 6m (R+1+c)

UDe : 6m (R+1+c)

UDf : 9m (R+3+c)

- la hauteur mesurée au faitage ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur visée ci-dessus pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UD. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

Selon les secteurs UDa : 0.35 ou 0.30 ou 0.25

UDb : 0.25

Selon les secteurs UDc : 0.60 ou 0.40

UDd : 0.35

UDe : 0.40

UDf : 0.85

2. Cas particulier

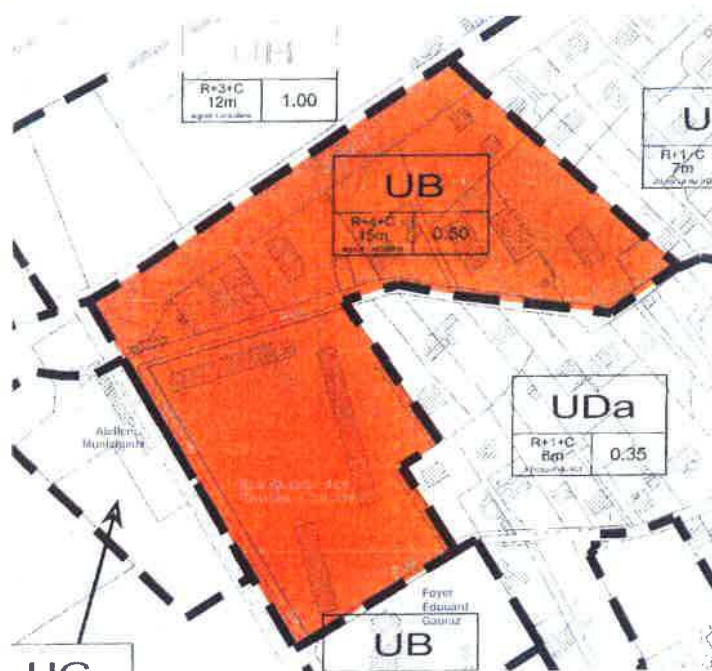
Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

Sur ces points, les autres pièces du dossier ne sont pas modifiées.

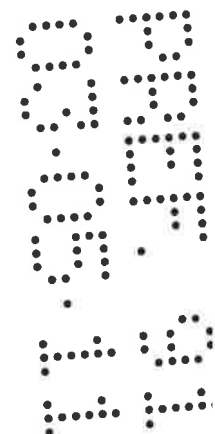
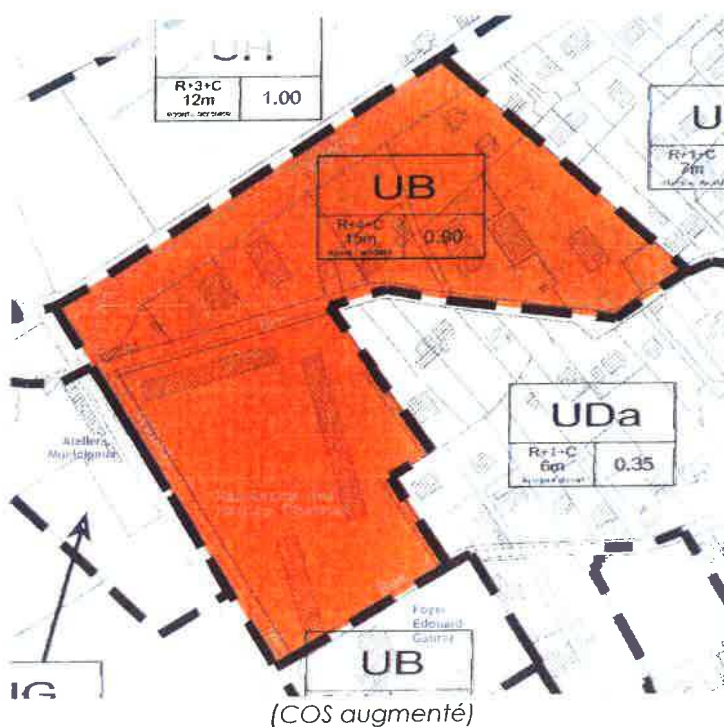
○ L'évolution et la traduction sur les documents graphiques :

Aucun changement de périmètre n'est prévu sur les documents graphiques, toutefois les cartouches de zones changent et reprennent les normes réglementaires modifiées (création d'un sous secteur UCa, COS et hauteur augmentés) ;

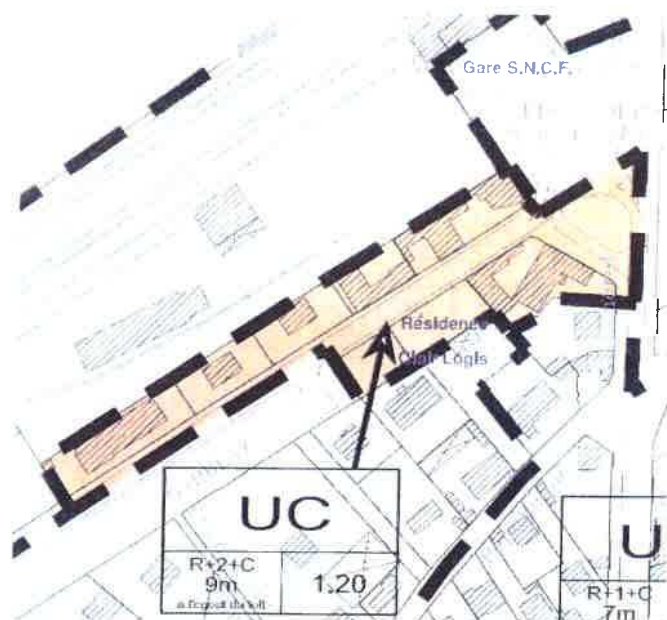
Zonage du PLU approuvé avant modification



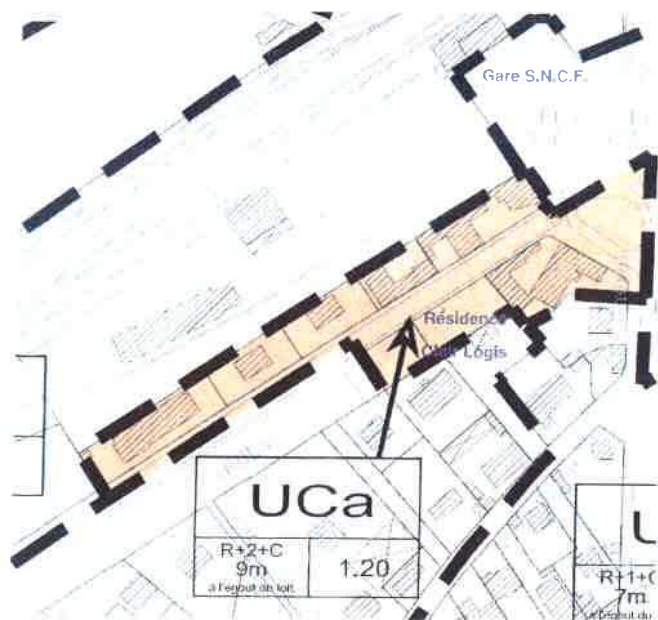
Zonage après modification



Zonage du PLU approuvé avant modification

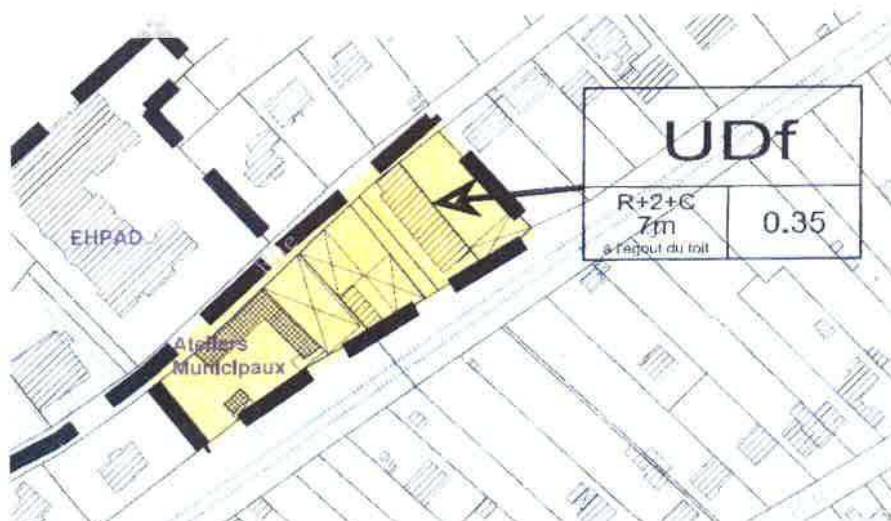


Zonage après modification

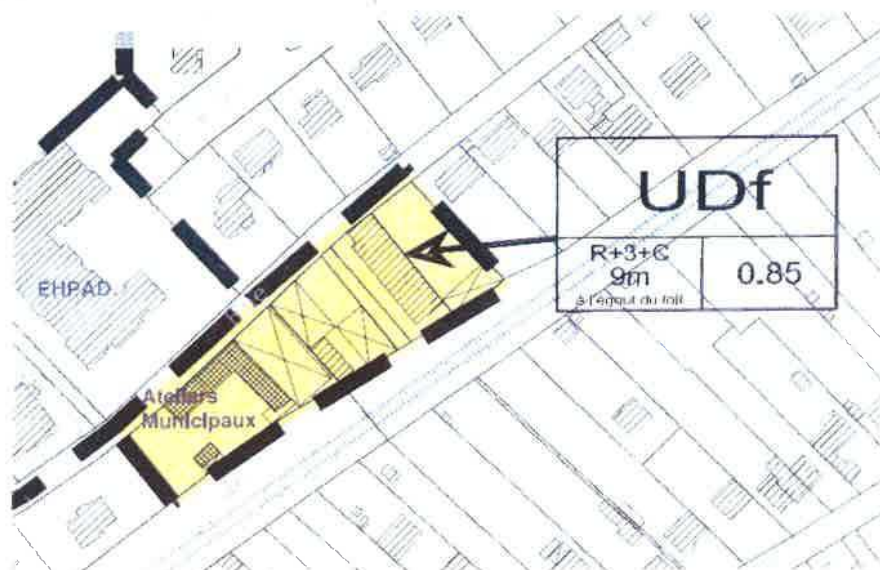


(création d'un sous secteur UCa)

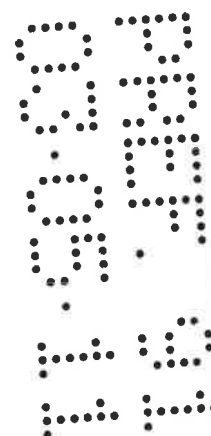
Zonage du PLU approuvé avant modification



Zonage après modification



(COS et hauteur augmentés)



2. Les incidences de la modification

A. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1. La topographie, la géologie et l'hydrologie

Aucune incidence.

Aucune zone à risque n'est touchée et les dispositions applicables ne sont pas remises en cause par les objets de la modification.

SANS INCIDENCE

2. Les milieux naturels et agricoles

Aucune zone naturelle, aucun espace boisé classé ne sont touchés par les objets de la modification.

SANS INCIDENCE

3. Les autres milieux naturels, les espaces boisés

Aucune incidence

- Aucun espace boisé classé existant ou à créer dans le cadre des opérations de logements envisagées.
= Pas de réduction d'EBC ou d'espaces naturels (A ou N).

4. Les écosystèmes – la faune et la flore

Aucun écosystème particulier n'est touché par les objets de la modification.

SANS INCIDENCE

Sites NATURA 2000

En ce qui concerne le réseau Natura 2000, on notera les points suivants :

- Les projets de logements identifiés dans la présente modification n'interfèrent pas un site Natura 2000 ;
- Les différents sites des projets ne constituent pas des zones fonctionnelles nécessaires à la préservation du peuplement avifaune identifié dans la ZPS « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » (*Butors blongios* (*Ixobrychus minutus*)).

AUCUN DESORDRE (rejets directs ou indirects)

En tout état de cause, une vigilance particulière vis-à-vis des aménagements périphériques aux sites NATURA 2000 du territoire s'impose. Le présent dossier s'inscrit bien en compatibilité avec les préconisations de la démarche NATURA 2000.

Le projet de modification n'est pas en mesure de remettre en cause :

- l'état de conservation favorable des habitats et des espèces du réseau Natura 2000,
- l'intégrité du réseau écologique européen Natura 2000.

B. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1. La qualité de l'air

Les incidences de la modification sont essentiellement dues à une augmentation du nombre de véhicules générée par la réalisation des nouveaux programmes de logements. Toutefois, les trafics engendrés n'entraînent pas de renforcement significatif des pollutions atmosphériques.

SANS INCIDENCE NOTABLE

2. La qualité de l'eau et l'assainissement

- *Augmentation de la surface imperméabilisée*
L'augmentation des surfaces imperméabilisées a peu d'incidences sur l'augmentation des débits d'eaux de ruissellement. Les augmentations de débits à traiter émanent des projets sur des zones déjà urbanisées et donc déjà imperméabilisées.

- *Augmentation des débits d'eaux usées.*
De la même façon, les rejets d'eaux usées seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels, mais les réseaux existants et en cours de création seront suffisants pour accueillir ces apports supplémentaires.

SANS INCIDENCE NOTABLE

- Existence et renforcement des systèmes d'assainissement collectifs en partenariat avec les concessionnaires et le SIARCE.

3. La collecte et le tri des déchets

Augmentation des quantités à traiter

Du fait du renouvellement urbain des zones concernées, la quantité de déchets produits va croître dans les années à venir.

SANS INCIDENCE NOTABLE

- Pas de changements des tournées de ramassage
- poursuite de la collecte sélective par les services compétents
- Maîtrise des déchets de chantiers par arrêté municipal lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

4. Le Bruit

L'implantation des futurs logements respectent les prescriptions en terme de recul par rapport aux infrastructures terrestres de transports, les paysagements prévus dans les différents projets renforcent également l'isolation naturelle.

SANS INCIDENCE NOTABLE

Les projets intègrent les normes de constructions visant à réduire ce type d'impacts

C. SUR LE MILIEU HUMAIN

1. Sur l'habitat

Réaliser des logements sociaux en zone urbaine

La réalisation des logements sociaux va permettre d'équilibrer les proportions de ce type de logements à Mennecy et de poursuivre le développement de la mixité dans l'habitat.

Les incidences de ces logements sont positives, elle suit en ce sens les dispositions des Loi SRU et ENL.

2. Sur les équipements

La croissance démographique et l'augmentation des effectifs de fréquentation des équipements ont été prévues dans le cadre du PLU opposable. Les adaptations réglementaires prévues au présent dossier n'engendrent pas d'impacts supplémentaires.

SANS INCIDENCE NOTABLE

Les capacités existantes sont suffisantes pour satisfaire les besoins des nouveaux habitants dans les années à venir.



D. SUR LE CADRE DE VIE

1. Sur les circulations

Les programmes de construction envisagés influent sur les trafics généraux sur la commune. Toutefois, localement, des aménagements de voies et d'accès sont en cours de réflexion : suppression du PN19 par exemple.

- Aménagement des accès et des voies existantes : Les sites sont déjà urbanisés, il s'agit d'une adaptation du fonctionnement actuel des accès et circulations.

2. Le patrimoine architectural et bâti

Mise en valeur du patrimoine dans le cadre des projets concernés par les périmètres de protection des bâtiments historiques

MISE EN VALEUR

Prise en compte de l'avis de l'architecte de bâtiments de France tant en termes d'implantation des constructions que de leur aspect extérieur (matériaux, ordonnancement, modénatures, coloris...).

3. La gestion des chantiers

Les projets induits par la modification devraient engendrer des chantiers ponctuels et peu importants.

Ils devraient engendrer des gênes ponctuelles et limitées dans le temps sur les sites à projets.

Il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,
- assurer une gestion de la circulation des camions dans des zones d'habitat,
- assurer une surveillance permanente des travaux,
- prévoir une gestion de protection des espaces naturels alentours par l'application de mesures spécifiques sur les espaces de stationnements des engins, ...