



Place de la Mairie  
91540 MENNECY  
Tél. : 01 69 90 80 30  
Fax. : 01 64 57 00 41  
Email : info@mennecey.fr

PLU n°1  
04.10.13  
VILLE DE  
**MENNECY**  
Essonne

**Plan Local d'Urbanisme**  
**P.L.U.**  
**Modification n°2**



**Pièce N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

**Dossier approuvé en Conseil Municipal du 27 Septembre 2013**

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,

Modification n°1 par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2011.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n°2 du PLU



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT  
Maire de Mennecey  
1<sup>er</sup> Vice-Président de la CCVE

MENNECY

PLU – Modification n°2

---

# Sommaire

---

## Préambule

### Partie I : Rappels généraux sur la commune

- 1 Cadrage général
- 2 Le territoire communal
- 3 Caractéristiques démographiques et socio-économiques

### Partie II : La modification du PLU

- 1 Fondement de la procédure de modification du PLU
- 2 Objectifs de la modification du PLU
- 3 Traduction dans le PLU et ses différentes pièces

### Partie III : Incidences de la modification

- 1 Compatibilité et respect du cadre législatif
- 2 Impacts des objets de la modification

# I - RAPPELS GENERAUX SUR LA COMMUNE

## 1 – Cadrage général

### Situation

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

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

Elle fait partie de l’arrondissement d’Evry et appartient à la Communauté de Communes du Val d’Essonne, créée en Décembre 2002, et regroupant environ 57 540 habitants sur 21 communes.

Avec une population de 13 295 habitants en 2009, la commune regroupe près de 23% de la population du Val d’Essonne et se place en 1<sup>ère</sup> position sur le plan démographique.



### Accès et dessertes

Mennecy bénéficie d'atouts de desserte avec :

- la présence d'une gare sur la ligne de réseau SNCF Sud-Est - RER D assurant les liaisons entre Paris et le sud de la région.
- l'existence d'un réseau routier qui la relie commodément à l'autoroute A6 situé à quelques kilomètres au Nord.

Toutefois, l'insuffisance de franchissement de l'Essonne dans le secteur du Val d'Essonne, génère une circulation de transit dus aux mouvements pendulaires entre les zones résidentielles au sud et les zones d'emplois au Nord. Cette circulation de transit via Mennecy tend à engorger certaines voies de la commune notamment dans le centre-ville.

De plus, en tant que ville structurante du Val d'Essonne, Mennecy constitue un pôle d'attraction en termes de services, d'équipements, notamment scolaires (présence d'un Collège et d'un Lycée)

#### *Le réseau routier*

La desserte générale de Mennecy est assurée par :

- sa proximité de l'A6 et de deux échangeurs situés à moins de 5 km de la commune (sur Villabé et sur le Coudray-Montceaux).
- sa proximité de la RN7 via la RD191 au niveau de Corbeil-Essonnes
- un réseau de voies départementales structurantes, dont :
  - la RD191 (boulevard Charles de Gaulle). Avec plus de 13 000 véh/j, cet axe Est-Ouest assure les liaisons entre Etampes au Sud-Ouest (via Ballancourt et La Ferté-Alais), et Corbeil-Essonnes au Nord.
  - la RD153, la RD26, la RD137. Ces voies relient la commune au pôle d'Evry-Corbeil et aux zones d'emplois situées au Nord

#### *Le réseau ferré et les transports en commun*

La commune bénéficie d'une desserte en transports en commun composée :

- du réseau ferré : avec la présence d'une gare en centre ville, la ligne du réseau RER D (tronçon géré par la SNCF) permet de relier Paris-Gare de Lyon en 1h, avec une fréquence d'un train tous les quarts d'heure aux heures de pointe.
- de lignes de bus intercommunales, assurant des lignes régulières :
  - N° 24.11 et 24.12 : Champcueil, Mennecy, Ormoy, Le Coudray-Montceaux, Corbeil, Evry.
  - N° 24.07 : Ormoy, Mennecy, Chevannes.
- de lignes réservées à des usagers spécifiques :
  - pour les scolaires : ramassage gratuit pour les enfants scolarisés à l'école du Clos Renault et l'école de la Jeannotte via le quartier des Châtries, et le centre de loisirs.
  - pour les personnes âgées : service gratuit de transport mis à disposition les mercredis et samedis matins.

De plus, la CCVE met en place des prestations de Transport A la Demande.



**CARTE DES AXES DE CIRCULATIONS ET DE TRANSPORTS STRUCTURANTS**



## 2 – Le territoire communal

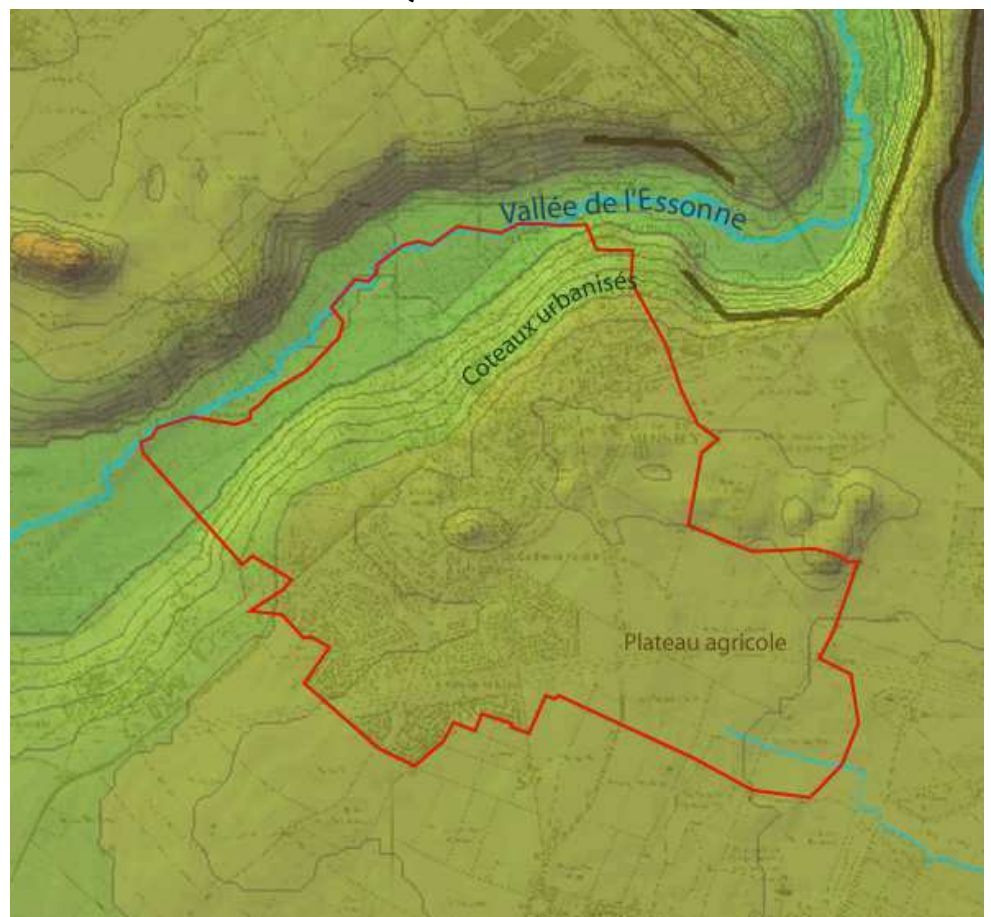
### Morphologie et paysages

#### *Géographie morphologique du territoire*

Mennecy s'étend dans un contexte géographique intermédiaire entre la vallée de l'Essonne et le plateau du Hurepoix. La commune s'organise selon 3 entités topographiques bien identifiées :

- **La vallée de l'Essonne** : Le fond de vallée de l'Essonne, englobant deux bras de rivières, forment les points bas du territoire (entre 44m et 52 m NGF).
- **Le flanc de coteau** : Situé entre 60 m NGF (au niveau de la Porte de Paris) et 80 m NGF (à hauteur de la Place de la Croix Champêtre), le coteau constitue la partie intermédiaire largement urbanisée. Il accueille la partie la plus ancienne de la ville, délimitée en arc de cercle, par deux courbes de niveaux suivies par la rue de la Fontaine/rue du Bel Air, en partie basse et par la rue de Milly/rue de l'Ormeteau, en partie haute. A quelques rares exceptions (à l'instar de la rue de Paris), l'organisation urbaine a suivi une logique d'implantation et d'ordonnancement étagée sur les courbes de niveaux, parallèles à la rivière de l'Essonne et orientées Est-Ouest.
- **Le plateau** : Il débute à la côte moyenne 80, que suit l'axe de la R.N. 191 (boulevard Charles de Gaulle). Son point culminant est situé à 87 m au niveau de l'Aqueduc de la Vanne et du Loing, entre le Bois Notre Dame et la R.D. 153. Dans la partie Sud-Ouest, ce plateau a été largement « colonisé » par le développement résidentiel pavillonnaire des années 80 à 90. Dans sa partie Est, au-delà de l'aqueduc, il ouvre des perspectives élargies sur les terres agricoles et les paysages des buttes de Montboucher et des Quatre-vents.

#### **CARTE TOPOGRAPHIQUE**



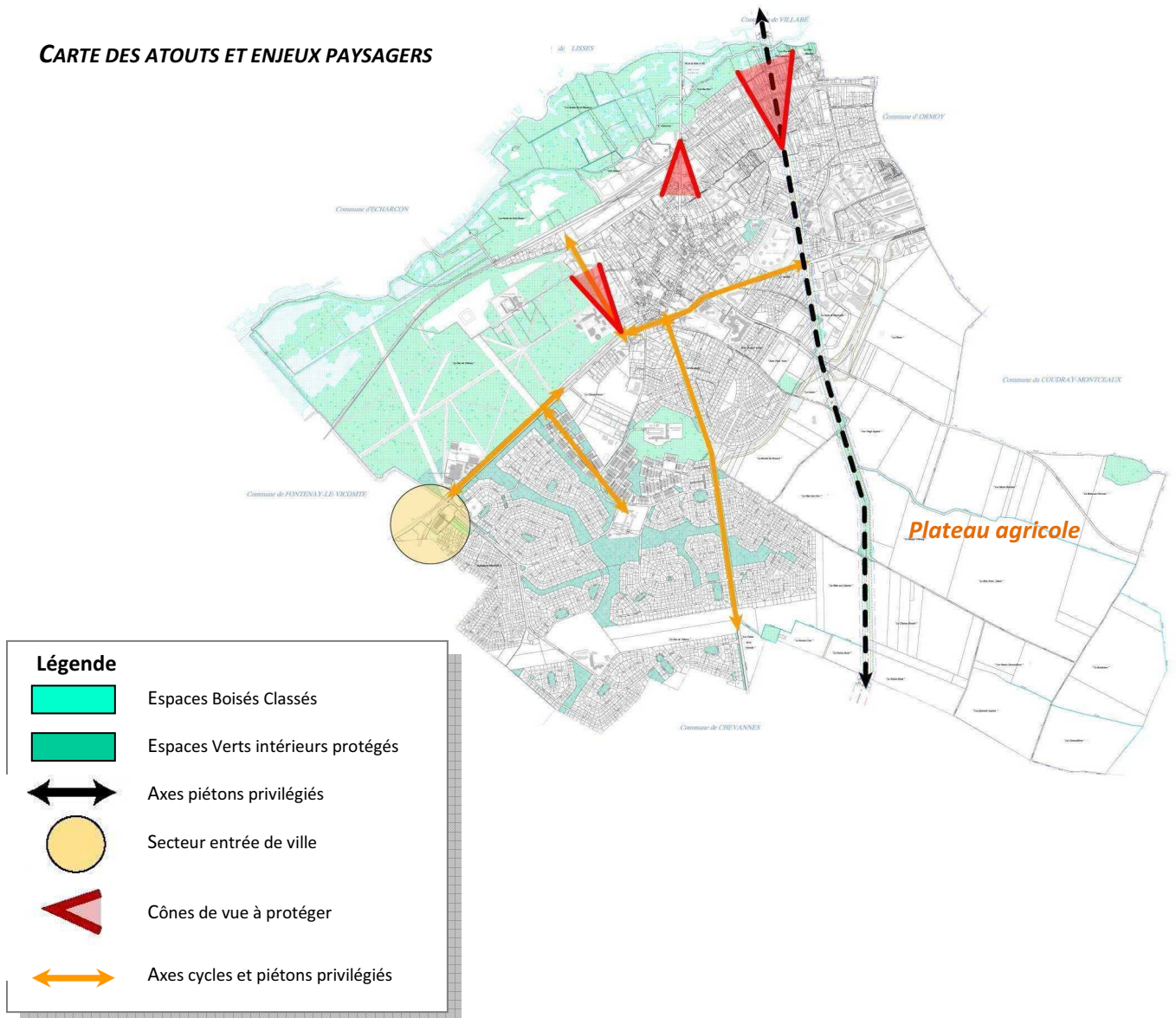


### Des entités paysagères sensibles et/ou de grande qualité

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

- **La vallée de l'Essonne et le massif boisé 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.
- **l'Aqueduc des Eaux de la Vanne et du Loing**, qui constitue une ligne directrice paysagère régionale notamment identifiée au Schéma Vert d'Ile de France.
- **les cônes de vues à préserver**, présents autour de la vallée, vers ou depuis les coteaux Nord et Sud de l'Essonne.
- **l'entrée de ville** marquant l'entrée dans Mennecy le long de la RD191. Elle revêt un caractère identitaire de la commune par son front urbain très marqué.

**CARTE DES ATOUTS ET ENJEUX PAYSAGERS**





### Organisation urbaine

---

La partie urbanisée représente environ 50 % du territoire communal. Elle s'est organisée et développée, au fil du temps, à partir de la vallée et des coteaux vers le plateau. Aujourd'hui, elle se répartit assez nettement en deux secteurs, situés de part et d'autre de la RD 191, qui marque délimitation forte entre le plateau au Sud, et les coteaux urbanisés au Nord.

#### *Le tissu urbain de vallée et des coteaux*

Le centre historique et le tissu ancien se sont développés vers l'Est, avec l'arrivée du train, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, sous forme de demeures bourgeoises et de villas de villégiature, et sous forme de lotissements pavillonnaires de « belles demeures » (rue de Canoville).

Puis, au cours des années soixante et soixante-dix, une seconde vague importante de croissance urbaine a été réalisée dans le cadre de programmes de résidences collectives sur de grandes parcelles devenues disponibles dans le centre suite à une déperdition agricole et aux besoins de constructions de logements (les Châttries, les Acacias, la résidence Petit Parc et le domaine du Bel Air).

#### *L'urbanisation du plateau*

Puis, à partir des années 1975, l'urbanisation s'est poursuivie vers le plateau agricole, gagnant sur les espaces situés au-delà de la RD 191.

Elle s'organise alors, 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 grandes ZAC privées, a été réalisée par un promoteur américain à partir de 1972, sur une superficie de 330 ha, a créé un véritable nouveau quartier, composé de 1600 maisons individuelles accompagnées d'équipements (privés et publics) d'un haut niveau de services.

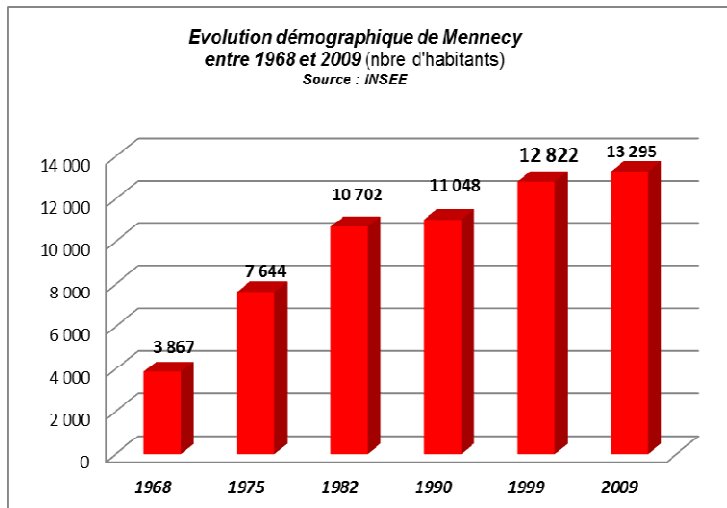
Ce véritable « morceau de ville » dénommé "Mennecy-Village Sud", présente une grande harmonie de compositions urbaine, architecturale et paysagère, mais également une faible diversité des formes d'habitat et des catégories de ménages installés (essentiellement tournés vers les cadres supérieurs et professions intellectuelles ou intermédiaires à la recherche d'un habitat de standing en milieu périurbain et « nouveaux villages »)

- à l'Est de la R.D. 153, et au Nord de la déviation R.N.191 (RD153d), 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.

### 3. Caractéristiques démographiques et socio-économiques

#### La population

##### Evolutions de la population

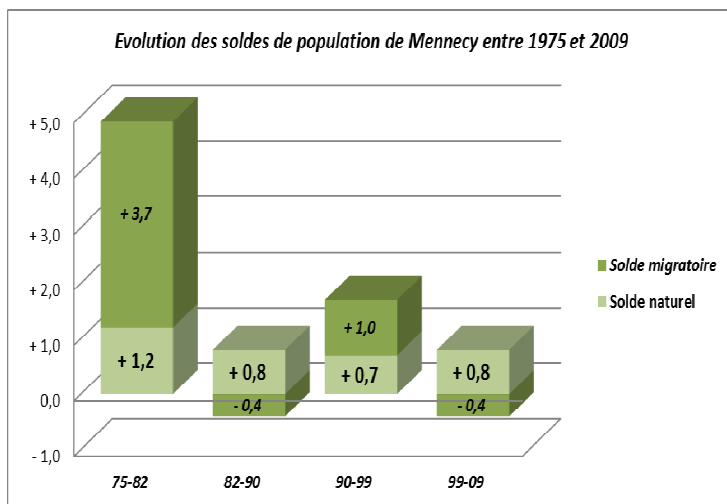


La population de Mennecy a triplé en quarante ans, passant de 3 867 habitants en 1968 à 13 295 habitants en 2009.

Toutefois, cette croissance n'a pas été régulière tout au long de la période et s'est faite en « dents de scie » :

- la période 68-82 connaît la plus forte croissance démographique de Mennecy, en gagnant plus de 6800 habitants grâce à la réalisation de plus d'1/3 du parc de logements.
- les années 1990 marquent une évolution significative avec près de 1800 habitants supplémentaires.

Les périodes intermédiaires (80-90 et après 2000) connaissent des évolutions plus modestes, croissances de l'ordre de 0,4%/an, inférieures aux taux départemental (1,1%) et communautaire (0,6%)

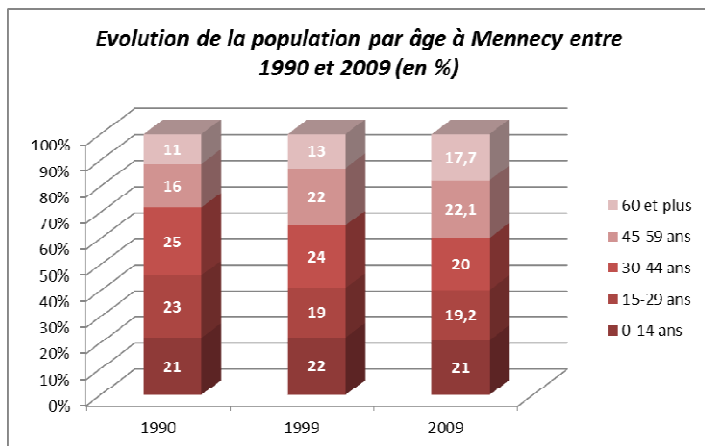


D'une manière générale, l'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- **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

Les périodes de plus fortes croissances sont liées à un solde migratoire largement positif (3.7% et 1%), qui traduit une part importante d'installations de populations liées à la construction de logements. Dans les périodes de stabilisation, ce solde devient négatif (-0.4%/an) et est compensé par un solde naturel positif (excédent de naissances par rapport aux décès)

### Un léger vieillissement de la population

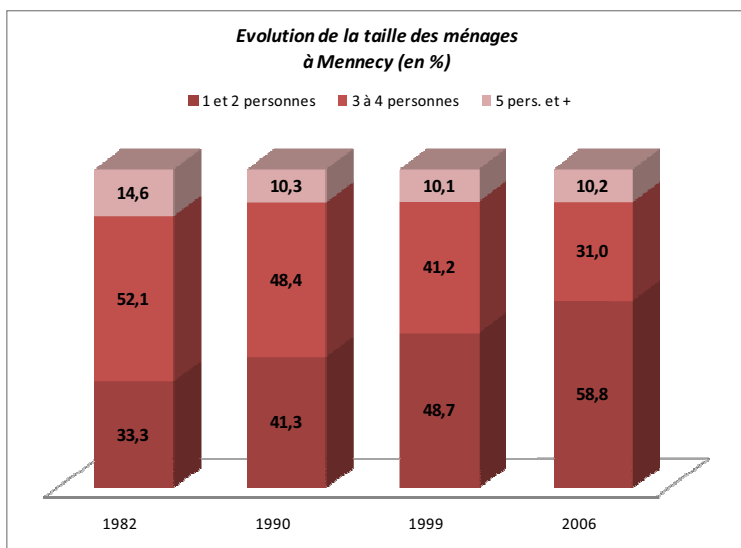


Par ailleurs, il s’amorce un léger vieillissement de la population, du fait du phénomène de glissement des tranches d’âges, qui peut s’expliquer par une forte stabilité résidentielle des ménages « établis » arrivés dans les années 70 et 90 et par le départ de jeunes décohabitants ou de jeunes ménages : en 1990, les habitants de 20 à 45 représentaient 48% de la population pour seulement 39% en 2009.

L’évolution de l’indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans par les + de 60 ans) confirme cette tendance puisqu’il est passé de 2.8 en 1990 à 1.75 en 2009. Il reste toutefois plus élevé que ceux du Département et de l’Île-de-France.

Indice de jeunesse	1990	1999	2009
Mennecy	2,8	2,2	<b>1,75</b>
Essonne	1,6	1,6	<b>1,55</b>
Île-de-France	-	1,5	1,46

### Un fort desserrement des ménages et la montée des petits ménages



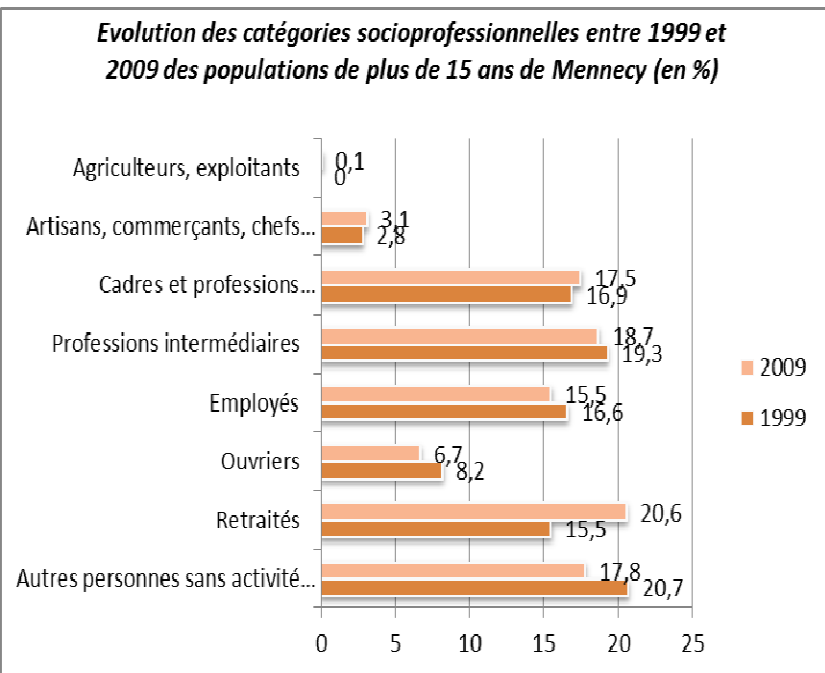
La taille moyenne des ménages connaît une diminution certaine jusqu’à nos jours (plus de 3.2 pers/ménages avant 1982 à 2.6 en 2009) mais reste légèrement supérieure à la moyenne départementale en 2009 (2,5 pers/ménages).

C’est la forte progression de la proportion des ménages de 1 à 2 personnes qui explique ces évolutions : 1/3 des ménages en 1982 pour près de 2/3 des ménages en 2009. En corollaire, les familles de plus de 3 personnes connaissent une diminution inversement proportionnelle. En 2009, près de 40% des ménages habitant à Mennecy n’ont pas (ou plus) d’enfant à charge.

Ces évolutions sont liées à l’évolution de la « cellule familiale » et aux phénomènes sociaux actuels : vieillissement de la population, maintien à domicile des personnes âgées seules, montée du célibat, augmentation des séparations/divorces, départ des jeunes ménages vers d’autres villes, etc.).

Toutefois, le nombre de ménages progresse fortement (3 361 ménages en 1982 à 5063 en 2009), traduisant un effet de « desserrement des ménages » important, à l’origine de besoins en logements toujours plus importants pour maintenir le nombre d’habitants sur Mennecy. Toutefois, ces besoins évoluent dans leur typologie (taille, occupation, formes) pour répondre aux demandes de plus en plus spécifiques liées à l’évolution de la « cellule familiale ».

**Des catégories socio-professionnelles ++**



Toutes les catégories socioprofessionnelles sont relativement bien représentées, en dehors de celles des Agriculteurs, Ouvriers et des Artisans, commerçants, chefs d’entreprise qui représentent moins de 10 % de la population active.

Toutefois, l’analyse de l’évolution des CSP traduit une montée des catégories sociales les plus élevées avec la progression significative :

- des cadres et professions intellectuelles supérieures
- des retraités bénéficiant de revenus confortables.

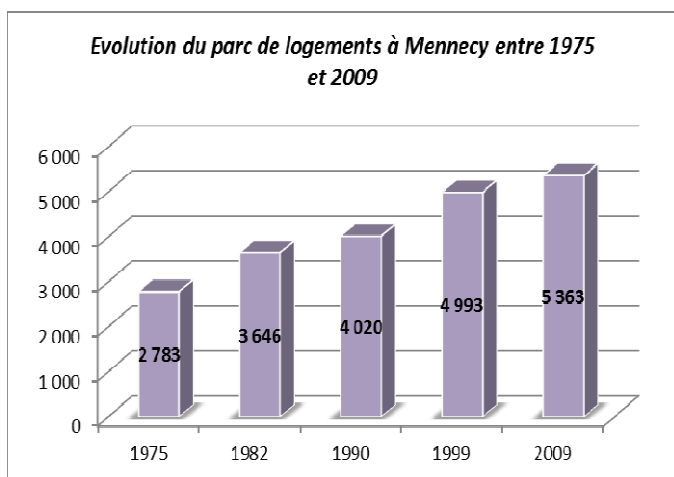
Avec l’augmentation de leur représentation, ces deux catégories ont rattrapé la part de la catégorie des employés, et des professions intermédiaires.

La commune est donc composée d’une population de classes moyennes à aisées avec une part des retraités devenue la plus importante

**Le parc de logements**

**Evolution du parc de logements**

La commune compte 5363 logements en 2009, dont 94,4% de résidences principales, 1,2% de résidences secondaires et 4,4% de logements vacants.



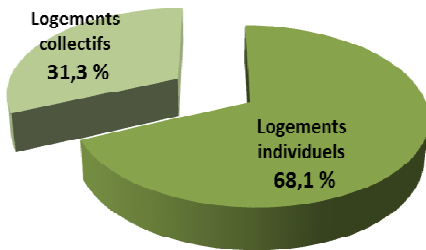
Ce parc de logements a connu vagues de croissance :

- deux périodes de forte croissance du parc entre 1975 et 1982 puis 1990 et 1999 où respectivement 863 et 973 logements ont été réalisés. Sur ces deux périodes la croissance est d’environ 30%. Elles correspondent aux périodes de forte croissance démographique sur la commune de Mennecy.
- Deux périodes de croissance plus modérée (1982-1990 puis 1999-2006) où 374 et 285 ont été réalisés. Sur ces deux périodes la croissance est de moins de 10%.



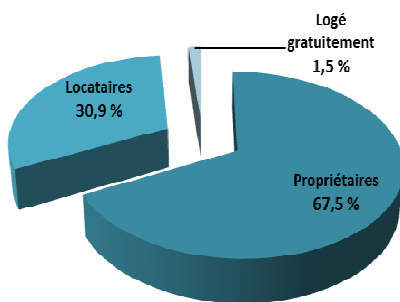
## Caractéristiques des logements

La majorité du parc de résidences principales se compose de :



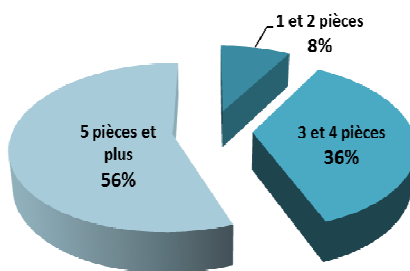
### De logements individuels

La majorité du parc de MenneCY est constitué de maisons individuelles (68%). Les logements collectifs ne représentent que 31% du parc total pour 49% au niveau départemental. Cependant, MenneCY compte plus de logements collectifs que la moyenne des communes de la CCVE (24%).



### ... Occupés par leurs propriétaires

MenneCY est un secteur d'accès 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.



### ...Et de grandes tailles

La majorité des logements de la commune sont des logements de grande taille (5 pièces et plus) avec un taux de 56%. Ce pourcentage est équivalent à celui de la CCVE (52%) mais beaucoup plus élevé que celui du département où seulement 34% des logements comptent 5 pièces et plus.

A l'inverse les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 8% du parc à MenneCY, 9% sur le territoire de la CCVE et 17% en Essonne.

Cette situation traduit une certaine inadéquation entre l'offre et la demande de logements sur la commune, comme à l'échelle communautaire. Ce constat met en évidence la nécessité de créer des logements plus diversifiés, adaptés aux caractéristiques évolutives de la population et de la demande des ménages.

**Une certaine diversification du parc de logements est amorcée depuis quelques années avec plusieurs projets de logements diversifiés (collectifs, logements sociaux, logements de plus petite taille, etc.) en cours de réalisation et/ou de livraison.**

Enfin, la commune dispose d'un parc social éligible à la loi SRU d'environ 800 logements en 2010, soit un taux d'environ 15,60%. Elle poursuit son effort de réalisation de logements sociaux par la réalisation d'opérations, notamment permises et favorisées dans le cadre de la modification du PLU effectuée en 2011.

## L'emploi

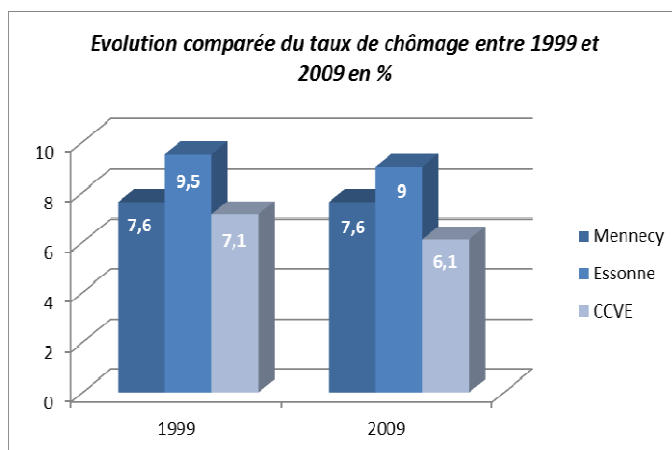
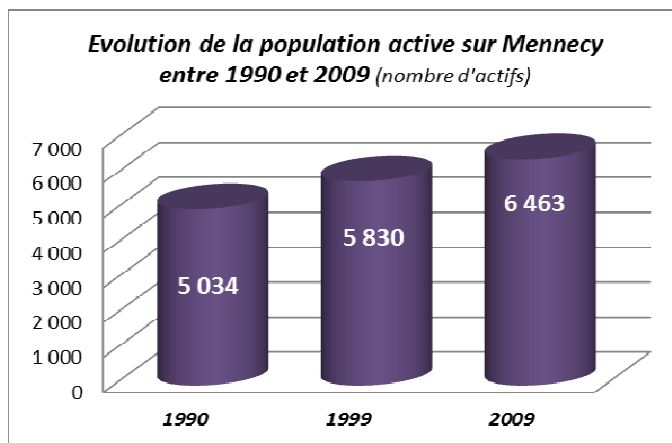
### Population active et chômage

La population active de MenneCY est passée de 5 034 à 6 463 actifs entre 1990 et 2009.

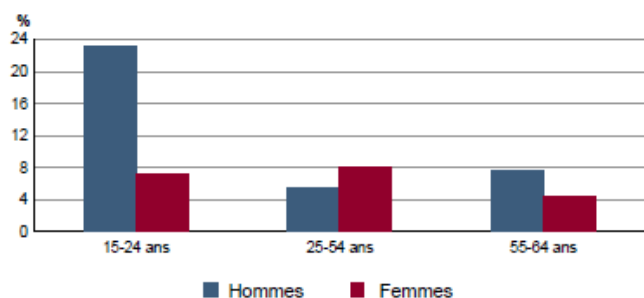
Cette évolution de la population active est importante (+28%) et plus accentuée que l'évolution générale de la population globale sur la même période (+20%), témoignant d'une certaine attractivité de la commune pour les actifs, malgré le vieillissement (forte augmentation des retraités) mise en avant dans les pages précédentes.

Parallèlement, le taux de chômage communal est modéré sur la commune : 7,6% sur la commune pour 9% sur l'Essonne.

Il est toutefois plus important que sur le reste du territoire du Val d'Essonne, mais reste stable sur la dernière décennie.



**EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2009**



### Les emplois

**EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité**

	2009	
	Nombre	%
Ensemble	3 021	100,0
Agriculture	8	0,3
Industrie	224	7,4
Construction	162	5,4
Commerce, transports, services divers	1 306	43,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 322	43,8

d'enseignement ou de santé.

Ainsi, la commune dispose de plus de 3 000 emplois sur son territoire. L'indicateur de concentration d'emploi est donc de 0,55. Même s'il connaît une augmentation entre 1999 et 2009, ce taux communal reste nettement inférieur à la moyenne départementale (0.78) **et indique la nécessité de préserver et développer les emplois sur la commune afin de rétablir un meilleur équilibre Habitat/emplois.**

Ces emplois sont essentiellement liés aux activités de commerces, transports et services ou d'administrations ou établissements

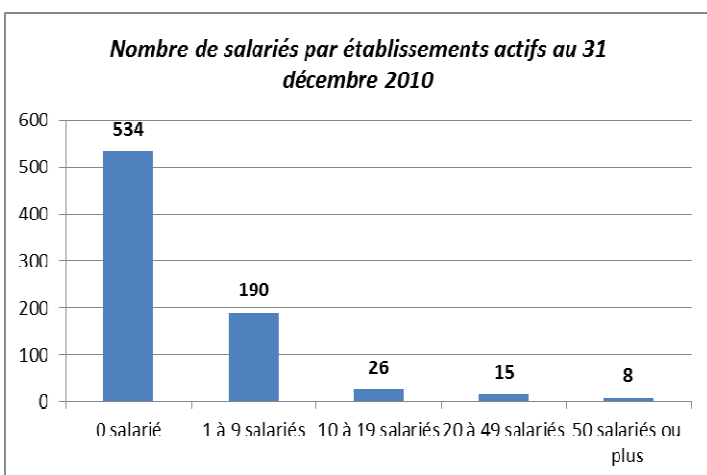
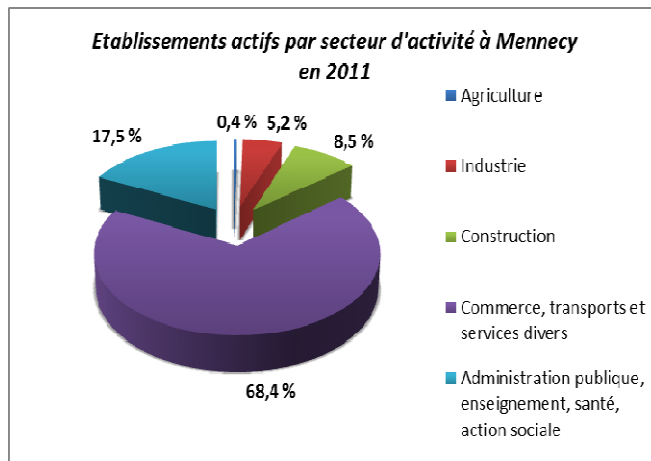
### Les activités et le tissu économique

Au 31 décembre 2010, l'INSEE recense 773 établissements sur le territoire de Mennechy.

La majorité des établissements présents sur Mennechy relève du secteur tertiaire principalement tourné vers les services divers, les commerces et les transports qui représentent 68,4% des établissements implantés sur la commune.

Mennechy dispose d'un tissu économique composé essentiellement de petits et moyens établissements : plus de 90 % des établissements actifs ont moins de 10 salariés et 70 % n'en n'ont aucun.

La commune bénéficie tout de même de la présence de 8 entreprises qui comptent plus de 50 salariés, notamment dans l'Administration publique et le Commerce et services divers.



Les objectifs de la commune et du document d'urbanisme adopté en 2010 sont affirmés ici :

- Faire progresser le taux d'emploi local
- Rechercher des activités économiques diversifiées dont la densité d'emplois à l'hectare sera de l'ordre de 45 emplois/ha.
- Dégager un potentiel d'offre foncière pouvant aller au-delà de 20 hectares sur MONTVRAIN II pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et la création d'emplois
- Favoriser l'emploi des actifs locaux et des C.S.P. les moins portés à se déplacer (ouvriers et employés).

## Equipements et services

### *Les équipements publics*

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 6 groupes scolaires (dont 5 élémentaires et 5 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.

Parmi tous les équipements, les équipements sportifs apparaissent particulièrement importants. Ils se répartissent en groupes ayant chacun leur spécificité. La commune dispose ainsi d'un stade municipal, d'un complexe sportif (foot et rugby), de 5 gymnases, 1 dojo, 1 complexe tennis. En outre, elle dispose d'un parc ouvert au public, le parc 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 centaine d'associations diverses qui disposent de lieux de réunion aménagés dans l'Orangerie du parc de Villeroy et dans différents sites municipaux.

Enfin, la commune dispose d'équipements associatifs et culturels variés : complexe culturel, dans les communs (Orangerie) du parc de Villeroy avec un conservatoire municipal de musique et de danse, d'art dramatique, une médiathèque, un théâtre, et une salle socio-éducative.

### *Les services et équipements commerciaux*

Outre la présence de petits commerces et d'artisanat en centre-ville, la commune dispose de trois centres commerciaux de proximité (Verville-Villeroy, Paul Cézanne et Bel Air) ainsi que de deux zones économiques de Montvrain I et II et du centre commercial régional Montvrain II.

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



# II - LA MODIFICATION DU PLU

## 1. FONDEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

### Rappels des différentes procédures d'évolution d'un PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mennecy a été approuvé le 15 juillet 2010 et corrigé suite au Contrôle de Légalité du Préfet par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2010. Une modification mineure a ensuite été adoptée le 27 avril 2011.

Pour rappel, conformément aux articles L123.13 et suivants du Code de l'Urbanisme mis à jour par l'Ordonnance du 5 janvier 2012, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer selon plusieurs types de procédures en fonction de la nature et des incidences des adaptations à intégrer :

- **la procédure de révision** : cette procédure est obligatoire lorsque la commune souhaite :
  - Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

*Ce n'est pas le cas des objets de la présente adaptation du document d'urbanisme.*
- **la procédure de révision « allégée »** dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

*Ce n'est pas le cas des objets de la présente adaptation du document d'urbanisme.*
- **la procédure de modification** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

*La présente adaptation du document d'urbanisme entre dans le champ de ces possibilités.*
- **la procédure de modification simplifiée** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement et que ces modifications n'entraînent pas :
  - de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminution des possibilités de construire ;
  - de réduction d'une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

*La présente adaptation du document d'urbanisme ne respecte pas ces conditions limitatives puisqu'elle modifie une zone urbaine (UAf) en vue d'une augmentation de la surface dédiée à l'activité de plus de 20%.*

C'est donc la 3<sup>ème</sup> procédure « modification du PLU » qui est ici mise en œuvre en raison du contenu des adaptations et évolutions apportées au dossier de PLU.

## Déroulement de la procédure de modification du PLU

### *Les grandes étapes*

Cette procédure s'est déroulée de la manière suivante :

- par délibération prise en 5 Avril 2013, le Conseil municipal, pour le maire, a prescrit une procédure de modification du PLU ;
- le dossier de modification a été établi à l'initiative de l'autorité compétente de la commune ;
- le dossier complet de modification du PLU est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées et consultées (personnes mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme), avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Une enquête publique d'une durée d'au moins 30 jours a permis aux habitants de prendre connaissance des adaptations projetées du PLU et de faire part de leur remarques et observations au Commissaire Enquêteur.
- A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal s'est prononcée sur l'approbation définitive du dossier de modification, après avoir examiné et intégré les demandes et observations des Personnes Publiques Associées et consultées et avoir tenu compte du rapport d'enquête publique remis par le Commissaire Enquêteur.

### *Le cadre de l'enquête publique*

L'enquête publique constitue une étape essentielle d'information et de consultation de la population lors d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de modification soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- le rapport de présentation, présentant succinctement la commune et les objets de la modification, leur traduction dans le PLU et les incidences sur l'environnement du territoire menneçois ;

et les extraits modifiés des pièces réglementaires et annexes suivantes :

- le règlement écrit de zone
- le règlement graphique (extrait du plan de zonage)

**Ainsi, pendant une durée d'au moins 30 jours**, les habitants de Mennecy ont la possibilité de consulter le dossier mis à enquête publique et de faire part au commissaire enquêteur, désigné par le président du Tribunal administratif à la demande de Monsieur le Maire, de leur avis et remarques sur les modifications apportées.

Ces suggestions sont reprises par le commissaire enquêteur, qui peut alors assortir son avis de « recommandations » ou de « réserves ». La municipalité pourra modifier ou adapter son projet de Plan Local d'Urbanisme pour lever les réserves qui ont été émises ou prendre en compte les recommandations émises.

A noter que le Conseil d'Etat a précisé les conditions cumulatives pour qu'un projet de PLU puisse légalement être modifié après l'enquête publique : d'une part, les modifications doivent « procéder de l'enquête publique » ; d'autre part, « l'économie générale du projet de plan ne doit pas être remise en cause ».

## 2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification du PLU a deux objectifs :

### 1. L'EXTENSION DE LA ZONE UAf EN CENTRE VILLE

Le PADD inscrit des objectifs en matière d'activités économiques :

- faire progresser le taux d'emploi local et de dégager un potentiel d'offre foncière pouvant aller au-delà de 20 hectares sur MONTVRAIN II par exemple,
- favoriser le développement des entreprises, l'extension des entreprises existantes ou l'accueil de nouvelles entreprises à l'échelle de la ville et par conséquent, la création d'emplois.

Ainsi, le premier objectif de la modification est de répondre à cette orientation du PADD et de permettre l'extension de la zone UAf dont la vocation est l'accueil d'activités en centre-ville. Cette extension de la zone UAf doit permettre de conforter les activités en centre-ville et le développement des activités et de l'emploi sur la commune.

Cette extension est prévue sur des terrains actuellement situés en zone UDa. Cependant, la zone UDa est plutôt réservée à l'accueil de programmes diversifiés d'habitat et ne permet pas le développement des activités économiques.

La modification a donc pour objet d'étendre la zone UAf en lui rattachant des terrains dédiés au développement économique et à la pérennisation / création d'emplois, et tout en ajustant le règlement en conséquence.

### 2. ACTUALISATIONS LIEES AUX EVOLUTIONS DU CONTEXTE JURIDIQUE

Le second objectif porte sur des actualisations juridiques du règlement pour prendre en compte les évolutions du Code de l'Urbanisme et les références aux articles législatifs et réglementaires. Comme énoncé dans la délibération du 5 avril 2013 prescrivant la modification du PLU, cela concerne notamment :

- la prise en compte de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 Novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher et supprimant les termes de SHON ou de SHOB
- la prise en compte du décret n°2012.1530 du 28 Décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

Ainsi, le Code de l'Urbanisme et la loi Grenelle 2 de l'Environnement ont modifié la structure du règlement en ajoutant 2 articles qu'il convient d'intégrer dans chaque zone :

- articles 15 sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- article 16 sur les obligations en matière d'infrastructures numériques et réseaux de communications électroniques

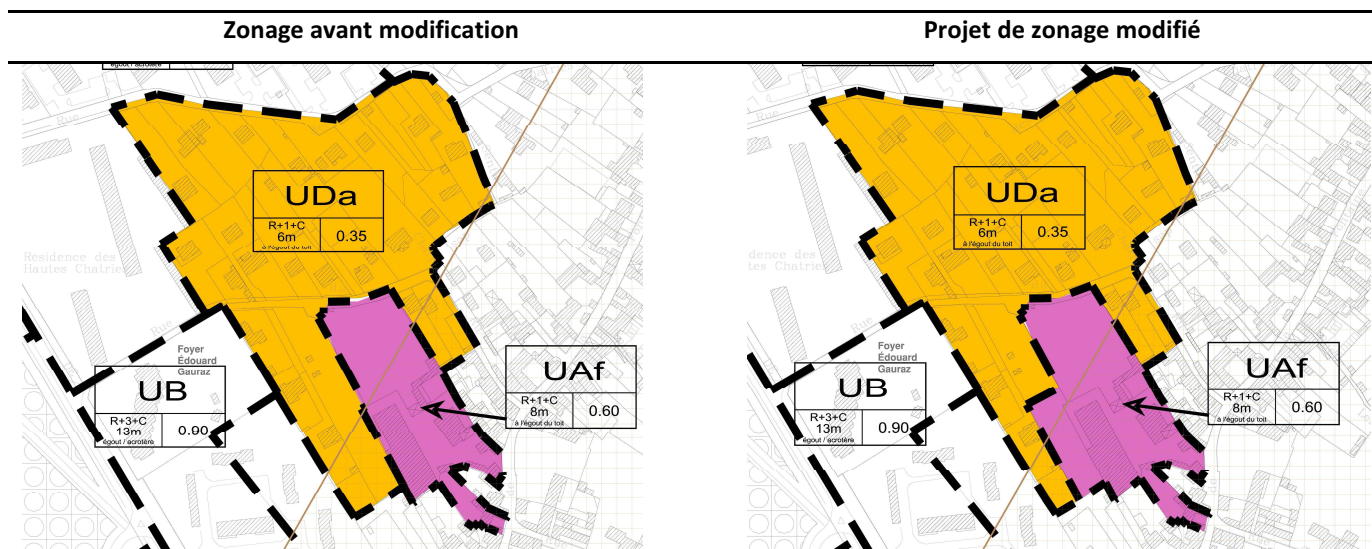
De plus, une mise à jour des nombreuses références aux textes et articles du Code de l'Urbanisme est également effectuée pour actualiser les renvois aux textes fondateurs et assurer la clarté pour le public.

### 3. TRADUCTION DANS LE PLU ET SES DIFFERENTES PIECES

#### 1. LA MODIFICATION DE LA ZONE UAF

##### ▪ LE PLAN DE ZONAGE

La zone Uaf est étendue sur environ 1250 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie de la parcelle BB n°134, voisine des bâtiments d'activités existants. Cette extension de zonage doit permettre en effet à l'activité de réaliser des locaux complémentaires rendus nécessaires par le développement et la croissance de cette entreprise importante à l'échelle de la commune (doublement des effectifs en 7 ans soit environ 90 employés actuellement).



En outre,

Depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 entrée en vigueur en 2013, les majorations de COS issues des articles L127.1 du CU doivent être intégrées dans les dispositions réglementaires.

Il s'agit de reprendre les objectifs et dispositions de la délibération du 15 juillet 2010 adoptant la possibilité de majoration du COS de 50% pour les programmes comportant des logements sociaux. Cette délibération définissait des secteurs particuliers d'application.

Ces secteurs sont repris sur les documents graphiques.



▪ **LE REGLEMENT ECRIT**

Parallèlement, le règlement de la zone UAF est ajusté pour prendre en compte cette évolution et permettre l'extension des locaux dans de bonnes conditions, sur les articles suivants :

<b>Articles modifiés</b>	<b>Objet de la modification</b>	<b>Justifications</b>
<p><b>Article 1</b> Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p><b><u>Dans tous les secteurs de la zone UA à l'exception du secteur UAF destiné à l'activité économique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels implantés sur un terrain de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>-</li> </ul>	<p><i>Le préambule général de la zone UA décrit « la vocation principale est économique » du secteur UAF. Or, les articles 1 et 2 semblent contradictoires puisqu'ils interdisent les activités artisanales et industrielles situées sur des terrains de plus de 1500m<sup>2</sup>, comme dans les autres secteurs à vocation résidentielle. Cela signifie que l'activité existante n'est pas reconnue par le règlement (terrain actuel avant modification de plus de 5000 m<sup>2</sup>)</i></p>
<p><b>Article 2</b> Occupations et utilisations admises sous conditions</p>	<p><b><u>Dans tous les secteurs de la zone UA à l'exception du secteur UAF destiné à l'activité économique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels implantés sur un terrain de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p><i>La proposition de rédaction des 2 articles permet de « réparer » cette incohérence en excluant la zone UAF de cette interdiction : pour cette seule zone, ces activités sont autorisées sans conditions de surfaces, le périmètre de la zone étant limité et restreint à cette seule activité.</i></p>
<p><b>Article 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>Il devra être planté un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain (arbre existant conservé ou à planter), <b>sauf en zone UAF.</b></p> <p><b>En UAF, les surfaces non bâties et/ou non dédiées aux circulations ou aux aires de stationnement seront végétalisées d'espaces verts et plantées d'arbres.</b></p>	<p><i>les règles de plantations et végétalisation sont adaptées pour permettre l'extension de l'activité dans un secteur du centre-ville, destiné à la densification. Toutefois, la végétation et les plantations devront garantir l'insertion de l'extension dans son environnement résidentiel.</i></p>

**2. ACTUALISATIONS LIEES AUX EVOLUTIONS DU CONTEXTE JURIDIQUE**

Le règlement écrit est composé de plusieurs parties :

- TITRE I - Dispositions générales
- TITRES II, III et IV – dispositions applicables à chaque zone selon leur statut U, AU ou A et N.
- ANNEXES.

Ces actualisations touchent la totalité des parties pré-citées selon leur contenu.

▪ **LES DISPOSITIONS GENERALES**

Cette partie fait de nombreuses références aux articles législatifs et réglementaires du Code de l'Urbanisme ou autres textes, en reprenant leur rédaction.

Or, depuis la mise en application du PLU en 2010 modifié en 2011, celles-ci ont largement évolué du fait de l'adoption de lois, décrets, ordonnances diverses, etc. modifiant la structure du code : les références aux différents textes dans le PLU adopté en 2010 et 2011 sont obsolètes.

Afin de clarifier la lecture pour le public et de guider les pétitionnaires dans les différentes réglementations qui se superposent, la présente modification intègre la mise à jour des références et contenus des textes de lois mentionnés dans cette partie.

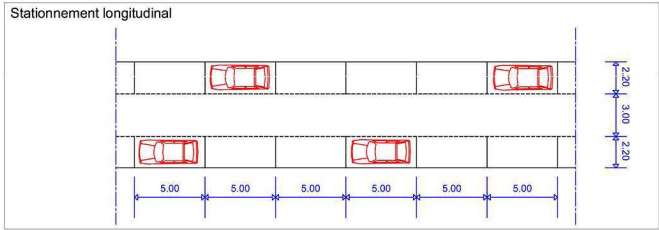
▪ **LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

Articles modifiés	Objet de la modification	Justifications
<p><b>Article 1</b> Interdictions</p>	<p>—les installations et dépôts prévus aux alinéas a) et c) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Installations et Travaux Divers,</p>	<p>Les références à l'ancien article R442.2 du CU sont supprimées. En effet, le code de l'urbanisme réformé en 2007 a supprimé cet article.</p>
<p><b>Article 3</b> conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p><u>II - Voirie :</u> La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b> projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>	<p>Dans les zones où cette mention de SHON est précisée (zones UA) elle est remplacée par la mention de surface de plancher conformément à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 Novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher</p>
<p><b>Article 12</b> Stationnement</p>	<p>Substitution du terme de SHON et de SHOB par surface de plancher dans les paragraphes sur le nombre de places demandées.</p>	
<p><b>Article 4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p><u>II.3 Autres :</u> En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.</p>	<p>Cette mention est ajoutée pour tenir compte de la forte présence d'eau dans les sous-sols et de la possibilité de trouver des sources. Il s'agit de sensibiliser les pétitionnaires à ces risques dans les projets de constructions.</p>
<p><b>Article 14</b> COS</p>	<p><u>3. Possibilités de majorations du COS</u></p> <p><b>Conformément à l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L 127-1 du CU » :</b> la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.</p> <p><b>Conformément à l'article L 128-1 du code de l'urbanisme:</b> Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.</p> <p><b>Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L 127-1 et L 128-1 du CU ne peut excéder 50%.</b></p>	<p>Depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 entrée en vigueur en 2013, les majorations de COS issues des articles L 127-1 et L 128-1 du CU doivent être intégrées dans les dispositions réglementaires. Elles font donc l'objet de compléments dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositions générales,</li> <li>- aux articles 14 des zones concernées, selon la réglementation proposée ci-contre</li> <li>- report des secteurs concernés par la majoration pour mixité sociale, sur les documents graphiques</li> </ul>
<p><b>SECTION IV – DIVERS</b> <b>Articles 15 et 16</b></p>	<p><b>ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p><b>Performances énergétiques :</b> Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.</p>	<p>Suite à l'entrée en vigueur de la loi GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT 2, des articles réglementaires ont été ajoutés. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'une part, N°15 : obligations en</li> </ul>

	<p><b>Dispositions environnementales :</b>          Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)</li> <li>- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)</li> <li>- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes</li> </ul> <p>La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.</p> <p><b>ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b></p> <p>Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p>	<p><i>matière de performances énergétiques et environnementales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>d'autre part, N°16 : obligations en matière d'infrastructures numériques et réseaux de communications électroniques.</i></li> </ul> <p><i>Ceux-ci sont ajoutés et réglementés dans toutes les zones.</i></p>
--	--	--

▪ **LES ANNEXES**

<b>textes modifiés</b>	<b>Objet de la modification</b>	<b>Justifications</b>
<p><b>lexique</b></p>	<p><u>SHOB</u>  <del>C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés au nu extérieur des murs (article L. 112-1 et suivants et R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).</del></p> <p><u>SHON</u>  <del>C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la Surface Hors Oeuvre Brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol (ces déductions sont fixées au jour d'entrée en application du PLU par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).</del></p> <p><u>SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON)</u>  <del>En application des règles relatives au Permis de construire, il s'agit pour une construction du total de ses surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute - SHOB) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre suivantes:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>_____ les combles et sous sol non aménageables pour des habitations ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,</del></li> <li><del>_____ les toitures terrasses, les balcons, les loggias ainsi que les surfaces non closes au rez de chaussée (exemple : porche),</del></li> <li><del>_____ les bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,</del></li> <li><del>_____ les bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'abri des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,</del></li> <li><del>_____ Les superficies retenues, dans le cadre de la réfection d'immeubles à usage d'habitation et des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.</del></li> </ul> <p><del>Ces déductions sont précisées dans la circulaire N° 90-80 du 2 novembre 1990 relative à la définition de la surface hors œuvre nette et la circulaire N° 96-39 du 19 juin 1996 concernant les constructions agricoles.</del></p>	<p><i>Actualisation du lexique sur les définitions de surfaces construites.</i></p> <p><i>Cette actualisation fait suite à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 Novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher et supprimant les termes de SHON ou de SHOB</i></p>

	<p><b>SURFACE DE PLANCHER</b></p> <p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</li> <li>• Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs</li> <li>• Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</li> <li>• Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</li> <li>• Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>• Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</li> <li>• Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</li> <li>• D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</li> </ul>	
<p><b>Annexe sur les règles de stationnements</b></p>	<p><b>Exemples d'ajustements des schémas figurant en annexe :</b></p>  <p>Stationnement longitudinal</p> <p>Le diagramme illustre un schéma de stationnement longitudinal. Les voitures sont alignées dans des places de 5,00 m de largeur et 2,20 m de profondeur. Les allées entre les places ont une largeur de 3,00 m. Les dimensions sont indiquées par des lignes de dimensionnement et des flèches.</p>	<p><i>Il s'agit d'une mise en cohérence des indications fournies par les schémas d'organisation des places de stationnements avec les dispositions générales et le corps des articles 12 figurant dans chaque zone.</i></p> <p><i>Cette correction d'erreur matérielle vise à assurer une meilleure cohérence et compréhension du document réglementaire par les pétitionnaires et le public.</i></p>

# III -INCIDENCES DE LA MODIFICATION

## 1. COMPATIBILITE ET RESPECT DU CADRE LEGISLATIF

### ■ LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

#### *L'article L110 du CU*

Cette modification s'inscrit dans la continuité logique des objectifs du PLU, adopté en juillet 2010. Celle-ci prend en compte les besoins de la collectivité en matière de population, d'habitat, d'activités et ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Elle est compatible avec les dispositions de l'article L 110.1 du CU.

#### *L'article L 121.1 du CU*

Cet article énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU. Ainsi, la modification ne remet pas en cause les principes de cet article et vient même conforter certains de ces objectifs :

- **l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels à l'échelle de la commune** : les objets de la modification ne remettent pas en cause cet équilibre et ne modifient par les délimitations des espaces urbanisés et des espaces naturels, boisés ou agricoles.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**. Le projet de modification apporte plusieurs modifications à travers les adaptations réglementaires au sein des zones urbaines. Elles visent à :
  - permettre l'extension d'une zone à vocation économique
  - la prise en compte des évolutions juridiques
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**. Le projet respecte ce principe dans le sens où il ne change pas la délimitation de ces différents espaces.
- **la maîtrise des besoins de déplacements**, en s'inscrivant dans la continuité des espaces urbains, des pôles d'équipements existants et en confortant les liaisons automobiles et douces.
- **la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...** La modification du PLU apporte des réponses favorables à ces objectifs avec notamment :
  - L'intégration d'un article 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales dans chaque règlement de zone.

### ■ LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS, PROGRAMMES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces documents et éléments ne sont pas touchés par les dispositions de la présente modification et sont pris en compte.

## 2. IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU

Pour rappel, les principaux objets de la modification concernent :

1. un changement de zonage sur une surface limitée de 1250 m<sup>2</sup> située en zone urbaine dense. Cette modification doit favoriser le maintien et l'essor d'une activité en développement et ainsi assurer la création d'emplois.
2. Des clarifications et actualisations de dispositions réglementaires au vu de l'évolution des textes législatifs et réglementaires des Codes (Urbanisme et Environnement notamment).

Seul le point **1** sur la zone UAf devrait avoir des incidences réelles sur l'Environnement. Les autres modifications tendent à réduire ces impacts par la prise en compte des nouvelles législations en vigueur à ce jour.

IMPACTS et INCIDENCES DE LA MODIFICATION	MESURES LIMITATRICES OU COMPENSATOIRES
<b>1. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES</b>	
<i><b>La topographie, la géologie et l'hydrologie</b></i>	
<p>Les objets de la modification n'ont pas d'incidences particulières sur la topographie et la géologie.</p> <p>Les aménagements projetés ne sont pas de nature à porter atteinte de manière directe à la qualité des eaux.</p> <p>Concernant les pollutions accidentelles, la probabilité d'un déversement accidentel de matières dangereuses est peu significative compte tenu de la nature des opérations.</p>	<p>L'adaptation au sol des constructions, des aires de stationnement et des voies d'accès fera l'objet de travaux de génie civil classiques : décapage de terre, mise à niveaux des sols... Les terrassements seront réalisés au plus près du terrain naturel.</p> <p>Dans les projets de constructions, la mise en place de dispositifs de traitement adapté pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sera réalisée conformément aux dispositions des règlements d'assainissement.</p>
<i><b>Les milieux naturels et paysages</b></i>	
<p>Les milieux naturels et paysagers ne sont pas touchés par les objets de la modification.</p> <p>Le terrain où est prévue l'extension est situé en milieu urbain dense. Il comporte toutefois quelques plantations et végétation. Ces éléments seront supprimés mais le règlement de zone prévoit la végétalisation et la plantation des surfaces libres de stationnements et de constructions, celle-ci devant être de 25% de la superficie du terrain.</p>	<p>Effet neutre – pas de mesures particulières</p> <p>Végétalisation et plantations sur les surfaces libres de constructions et de stationnements.</p>
<i><b>Les écosystèmes : la faune et la flore</b></i>	
<p>Même si le territoire communal comporte une grande richesse écologique du fait de la présence de milieux intéressants et sensibles (vallée de l'Essonne), le site de la modification ne présente pas d'intérêt intrinsèque de ce point de vue.</p>	<p>Pas d'incidences supplémentaires par rapport au PLU approuvé en 2010 et 2011.</p>



IMPACTS et INCIDENCES DE LA MODIFICATION	MESURES LIMITATRICES OU COMPENSATOIRES
<b>2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE</b>	
<b><i>La qualité de l’Air</i></b>	
<p>L’apport de sources d’émissions polluantes supplémentaires peut être dû aux circulations sur les voies existantes et à la construction d’un nouveau bâtiment. Toutefois, ces émissions sont insignifiantes dans le contexte en zone dense bâtie du centre-ville.</p>	<p>Effets minimes sur les émissions polluantes</p>
<b><i>La qualité de l’Eau et de l’Assainissement</i></b>	
<p><b>Confirmation des incidences attendues dans le PLU 2010 modifié en 2011, sur la zone urbaine du centre ville (UA et ses secteurs)</b></p> <p><i>- Augmentation de la surface imperméabilisée</i></p> <p>Avec l’aménagement prévu en UAf, les surfaces imperméabilisées seront plus importantes qu’actuellement. Toutefois, ces surfaces seront limitées à moins de 50% de l’emprise du projet global.</p> <p><i>- Augmentation de rejets des eaux pluviales.</i></p> <p>En conséquence, les volumes d’eaux pluviales à traiter vont être augmentés. Toutefois, les normes de rejet dans les réseaux publics sont limitées à 1 l/s/ha.</p> <p><i>- Augmentation des débits d’eaux usées.</i></p> <p>les rejets d’eaux usées seront plus importants du fait de l’augmentation du nombre de consommateurs potentiels.</p>	<p>Dans les projets de constructions, la mise en place de dispositifs de traitement adapté pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sera réalisée conformément aux dispositions des règlements d’assainissement et aux dispositions de l’article 4 du règlement.</p> <p>Dans un secteur où la présence d’eau (sources ou nappes) en sous-sol peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour les respecter et les intégrer en cas de présence sur le terrain.</p>
<b><i>La collecte et le tri des déchets</i></b>	
<p><i>- Augmentation des consommations à traiter</i></p> <p>Il est attendu une légère augmentation des déchets du fait du développement de l’activité. Mais cette incidence devrait être peu significative et gérée par les réseaux et systèmes de ramassage et de gestion existants.</p>	<p>Poursuite de la mise en place du tri sélectif et des modes de collectes en usage sur le territoire communal.</p> <p>De plus, s’agissant d’une entreprise, elle assure sa propre gestion de déchets spéciaux.</p>
<b><i>Les nuisances et pollutions diverses</i></b>	
<p>Le projet d’extension porte sur des locaux principalement à usage de bureaux et d’atelier, pour faire face à l’augmentation de personnel et d’emplois. Il ne devrait pas entraîner de pollutions supplémentaires.</p> <p>Des sources sonores liées à l’activité courante, au fonctionnement habituel et normal de l’entreprise peuvent s’ajouter, aux heures de travail, à l’environnement sonore ambiant. Toutefois, ces bruits devront respecter les normes réglementaires induites par la loi sur le Bruit et la réglementation sur les bruits de voisinage.</p>	<p>Effets minimes sur les pollutions</p> <p>Prise en compte des éventuelles nuisances (bruit, activités, etc.) dans le cadre d’un projet de modernisation et de rénovation complet du site.</p>

IMPACTS et INCIDENCES DE LA MODIFICATION	MESURES LIMITATRICES OU COMPENSATOIRES
<b>3. SUR LE MILIEU HUMAIN</b>	
<i>L'accueil de populations et/ou usagers</i>	
<p>La modification permet d'étendre une activité existante rendue nécessaire par son développement et l'augmentation de son personnel. Elle permet le maintien des effectifs de l'entreprise dans de bonnes conditions.</p>	<p>Effets neutres</p>
<i>L'activité économique et les emplois</i>	
<p>La modification permet de maintenir les emplois d'une entreprise importante (90 salariés) sur la commune.</p> <p>Elle contribue à l'objectif du PADD qui est de conforter le taux d'emplois de la commune.</p>	<p>Effet positif sur le maintien des emplois et le développement de l'activité économique en faveur de l'équilibre habitat /emplois sur la commune.</p>
<b>4. SUR LE CADRE DE VIE</b>	
<i>les circulations</i>	
<p><b>L'extension de l'activité</b> pourrait entraîner des circulations et usages de déplacements supplémentaires à intégrer dans l'environnement urbain existant. Toutefois, il s'agit d'un projet d'extension de l'existant dans un environnement urbain central et donc amené à être densifié.</p> <p>Cette extension assure un développement modéré de l'entreprise sur les prochaines années.</p> <p>Mais, l'état des voies et desserte existantes peuvent supporter ces apports et effets de densification, malgré une trame viaire ancienne. Les aires de stationnement, de chargement, déchargement et manœuvres des véhicules sont prévues dans le cadre de l'aménagement global de l'activité.</p>	<p>Effets à prendre en compte au niveau des circulations en assurant les aires nécessaires au stationnement et livraison ou accès des véhicules professionnels au sein de la parcelle d'activité.</p>
<i>La gestion des chantiers</i>	
<p>Cette modification justifie la réalisation d'un chantier en vue de la construction de l'extension.</p> <p>Ce chantier pourrait apporter ponctuellement des nuisances phoniques et atmosphériques pour le voisinage, et des perturbations de circulations occasionnées par les engins de chantier et travaux. Toutefois, ils seront limités dans le temps et feront l'objet de règlements de chantier particuliers.</p>	<p>Les travaux s'effectueront en semaine, en journée. Ils auront une durée limitée dans le temps.</p> <p>La réglementation des chantiers doit garantir le minimum de nuisances, de pollutions et de perturbations sur l'environnement voisin.</p>