



PLAN LOCAL D'URBANISME

01.

RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MAINCY
PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE :	17/01/2022
------------------------------------	------------

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE :	29/09/2025
-------------------------	------------

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :	
---------------------------	--

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

Le Maire, Alain **PLAISANCE**

A4PLUS
ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

TOME 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Chapitre 01 PROPOS LIMINAIRES

01 La modernisation du Plan Local d'Urbanisme	p. 15
02 Le PLU, un nouvel outil de planification urbaine	p. 15
02.1. LES PRINCIPES FONDATEURS DU CODE DE L'URBANISME	p. 15
02.2. LES GRANDES LOIS IMPACTANT LE CODE DE L'URBANISME	p. 16
02.2.1. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	p. 16
02.2.2. La loi urbanisme et habitat	p. 17
02.2.3. La loi portant engagement national pour le logement	p. 17
02.2.4. La loi d'orientation agricole	p. 17
02.2.5. La loi de développement des territoires ruraux	p. 17
02.2.6. La loi d'orientation forestière	p. 17
02.2.7. La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)	p. 18
02.2.8. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR)	p. 18
02.2.9. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (LAAAF)	p. 19
2.2.10. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (ELAN)	p. 19
02.2.11. L'instauration de la surface plancher	p. 20
02.2.12. La loi climat et résilience	p. 21
03 Historique du document d'urbanisme communal	p. 24
04 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	p. 25
05 Les notions de compatibilité et de prise en compte	p. 28

Chapitre 02 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

01 Situation géographique de la commune	p. 31
02 Situation administrative et cadre intercommunal	p. 33
02.1. SITUATION ADMINISTRATIVE	p. 33
02.2. LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MELUN VAL DE SEINE	p. 33
03 Le PLU et les cadres supra-communaux en vigueur	p. 35
03.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON RAPPORT DE CONFORMITÉ	p. 35
03.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON RAPPORT DE COMPATIBILITÉ	p. 35
03.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental	p. 37
03.2.2. Le plan de déplacement urbain de la région Île-de-France	p. 45
03.2.3. Le plan local de déplacement de l'agglomération Melun Val de Seine	p. 47
03.2.4. Le programme local de l'habitat de l'agglomération Melun Val de Seine	p. 47
03.2.5. Le SDAGE du bassin Seine et des cours d'eau côtiers normands	p. 48
03.2.6. Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)	p. 49
03.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON RAPPORT DE PRISE EN COMPTE	p. 49
03.3.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique	p. 50
03.3.2. Le plan Climat Énergie Territorial	p. 52
03.3.3. Le plan Climat Air Énergie Territorial	p. 52
03.3.4. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement	p. 54
03.3.5. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	p. 55
03.4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE	p. 56
03.4.1. Le Schéma Régional Climat Air Énergie	p. 56
03.4.2. Le Plan de Protection de l'Atmosphère	p. 57
03.4.3. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique	p. 57
03.4.4. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	p. 58
03.4.5. L'agenda 21 Départemental	p. 59
03.4.6. Le plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés	p. 59

03.4.7. Le projet de territoire départemental	p. 60
03.4.8. Le projet ambition 2030 de l'agglomération Melun Val de Seine	p. 60

Chapitre 03 DIAGNOSTIC STATISTIQUE DU TERRITOIRE

01 Les dynamiques démographiques	p. 65
01.1. UNE REPRISE RÉCENTE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	p. 65
01.2. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR UN SOLDE NATUREL ET UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIFS	p. 66
01.3. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION	p. 67
01.3.1. Une population encore jeune ...	p. 67
01.3.2. ... mais une population vieillissante	p. 70
01.3.3. Un desserrement des ménages qui se renforce ... et donc de moins en moins d'habitants par logement	p. 70
01.3.4. Des ménages plus petits en moyenne	p. 71
01.3.5. Caractéristiques socio-économiques de la population, une prédominance des retraités	p. 72
02 Les dynamiques du logement	p. 74
02.1. L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT	p. 74
02.1.1. Une croissance régulière du nombre de logements, avec une reprise plus marquée depuis 2016	p. 74
02.1.2. Une dynamique de la construction irrégulière, mais adaptée au bassin de vie de la commune	p. 74
02.2. LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT	p. 75
02.2.1. Un parc de logements dominé par les résidences principales	p. 75
02.2.2. Une majorité de logements individuels et de grande taille	p. 77
02.2.3. Une majorité de propriétaires	p. 78
02.2.4. Des logements assez anciens mais bien équipés	p. 78
02.2.5. Un marché du logement moins cher que la moyenne départementale	p. 79
02.2.6. Une faible mobilité résidentielle gage de l'attractivité du territoire	p. 80
02.3. L'ADÉQUATION ENTRE LES LOGEMENTS ET LES MÉNAGES	p. 80

02.4.	LE LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE	p. 81
02.5.	L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	p. 82
02.5.1.	L'accueil des personnes âgées	p. 82
02.5.2.	L'accueil des personnes en situation de handicap/inclusivité	p. 82
02.5.3.	L'accueil des jeunes	p. 82
02.5.4.	L'accueil des gens du voyage	p. 82
02.6.	LES BESOINS EN LOGEMENT	p. 83
02.6.1.	Les objectifs de production de logement	p. 83
02.6.2.	Les besoins émanant du point mort	p. 83
02.6.3.	Les besoins pris en compte dans le projet	p. 84
03	Les dynamiques économiques	p. 85
03.1.	POPULATION ACTIVE, EMPLOI ET CHÔMAGE	p. 85
03.1.1.	Une population active en légère baisse	p. 85
03.1.2.	Un taux de chômage plutôt faible et enregistrant une nette baisse	p. 87
03.2.	L'EMPLOI À MAINCY	p. 87
03.2.1.	L'emploi à Maincy : une dynamique de hausse	p. 87
03.2.2.	Une prédominance des emplois salariés	p. 88
03.2.3.	Les catégories socio-professionnelles et secteurs d'activité des emplois	p. 88
03.2.4.	Un niveau scolaire plus important que la moyenne communautaire	p. 89
03.2.5.	Les migrations domicile travail	p. 90
03.3.	LES REVENUS	p. 91
03.4.	LE TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	p. 91
03.4.1.	Un vaste bassin d'emplois, des polarités attractives	p. 92
03.4.2.	Une offre commerciale de proximité limitée et fragile	p. 93
03.4.3.	Une agriculture encore présente, mais en déclin	p. 93

TOME 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 01	LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE PHYSIQUE	p. 97
01	Le contexte topographique	p. 99
02	Le contexte géologique	p. 99
03	Le contexte hydrographique	p. 100
04	Le contexte climatique	p. 102
Chapitre 02	ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉS	p. 105
01	Le maillage routier à Maincy	p. 107
01.1.	LA DESSERTE ET TRANSIT NATIONAL ET RÉGIONAL, LE RÉSEAU MAGISTRAL	p. 107
01.2.	LA DESSERTE LOCALE	p. 107
02	L'offre en transport en commun	p. 109
02.1.	LE RÉSEAU DE BUS	p. 109
02.2.	LE RÉSEAU FERRÉ	p. 109
03	Les circulations douces à Maincy	p. 109
03.1.	LES LIAISONS CYCLABLES	p. 109
03.2.	LES LIAISONS PIÉTONNES	p. 112
04	Le stationnement	p. 116
Chapitre 3	LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE	p. 119
01	Les grandes composantes du paysage	p. 121
01.1.	LE VAL D'ANCOEUR	p. 121
01.2.	LA BRIE DU CHÂTELET	p. 121

02	La protection des sites et paysages exceptionnels	p. 122
03	Les composantes locales du paysage	p. 124
03.1.	LES QUATRE COMPOSANTES DU PAYSAGE LOCAL	p. 124
03.2.	LES AUTRES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU PAYSAGE	p. 124
03.3.	LE PLAN PAYSAGE DU VAL D'ANCOEUR (PPVA)	p. 126

Chapitre 4	LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	p. 129
01	Avant-propos	p. 131
02	Les milieux naturels remarquables	p. 131
02.1.	LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)	p. 131
02.2.	LES LISIÈRES DE MASSIFS BOISÉS PROTÉGÉS PAR LE SDRIF-E	p. 131
02.3.	LES ZONES HUMIDES	p. 131
03	MAINCY ET LES SITES NATURA 2000	p. 134
04	LA TRAME VERTE ET BLEUE À MAINCY	p. 136
04.1.	LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE	p. 138
04.2.	LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL	p. 138
05.2.	LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE DE MAINCY	p. 138

Chapitre 5	LES CARACTÉRISTIQUES DU TISSU URBAIN	p. 141
01	LES ORIGINES DE L'URBANISATION	p. 143
01.1.	MAINCY ET VAUX-LE-VICOMTE, UNE HISTOIRE COMMUNE	p. 143
01.2.	LE VILLAGE	p. 143
02	STRUCTURATION URBAINE ET TISSU URBAIN	p. 144
02.1.	L'ARMATURE URBAINE	p. 144
02.2.	LES GRANDS ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES	p. 146

02.2.1.	Le tissu urbain traditionnel	p. 146	04 Les équipements sportifs et de loisirs	p. 173	05.2.	LES NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	p. 195
02.1.2.	Le tissu urbain résidentiel individuel	p. 148	05 Les équipements administratifs et parapublics	p. 175	05.3.	LES NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES	p. 195
02.1.3.	Le tissu urbain résidentiel groupé	p. 149			05.4.	LES CARTES DU BRUIT STRATÉGIQUE (CBS) ET PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE)	p. 196
02.1.4.	Le tissu urbain spécifique aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif	p. 150	Chapitre 8		05.4.1.	Les cartes de bruit stratégiques	p. 196
02.1.4.	Le tissu urbain économique	p. 150	RISQUES, NUISANCES ET SANTÉ PUBLIQUE	p. 177	05.4.2.	Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)	p. 196
02.3.	LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS (MOS)	p. 151	01 Avant-propos	p. 179	05.5.	LES AUTRES NUISANCES	p. 198
02.4.	STRUCTURATION DE LA TRAME URBAINE	p. 152	02 Les risques naturels sur la commune	p. 179			
02.4.1.	La carte des vides et des pleins	p. 152	02.1.	LES MOUVEMENTS DE TERRAIN : L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	p. 179		
02.4.2.	Une trame parcellaire diversifiée	p. 152	02.2.	LE RADON	p. 180		
02.4.3.	Une emprise bâtie différenciée	p. 154	02.3.	L'ALÉA SISMIQUE	p. 182	Chapitre 9	
02.4.4.	La carte des hauteurs	p. 156	02.4.	LE RISQUE INONDATION	p. 182	RÉSEAUX ET GESTION DES RESSOURCES	p. 201
			02.5.	LES RISQUES LIÉS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN	p. 184	01 Le réseau d'eau potable	p. 203
			02.6.	LES RISQUES LIÉS AUX FEUX DE FORÊT	p. 184	01.1.	LE RÉSEAU D'EAU POTABLE
			03 Les risques technologiques sur la commune	p. 185	01.2.	LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	p. 203
			03.1.	LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	p. 185	01.2.1.	Avant-propos
			03.2.	LE TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES	p. 185	01.2.2.	Le réseau d'assainissement communal
			04 Les pollutions	p. 186	01.3.	LE RÉSEAU D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES	p. 206
			04.1.	LES SITES ET SOLS POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS	p. 186	02 La gestion des déchets	p. 208
			04.1.1.	Les sites pollués ou potentiellement pollués	p. 186	02.1.	PRÉAMBULE
			04.1.2.	Les anciens sites industriels et activités de services	p. 186	02.2.	LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DÉCHETS À MAINCY
			04.2.	LES POLLUTIONS ISSUES DE L'AGRICULTURE	p. 188	02.2.1.	La collecte des déchets
			04.3.	LES POLLUTIONS ISSUES DES ZONES D'HABITAT ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	p. 189	02.2.2.	Le traitement des déchets
			04.4.	LES POLLUTIONS ISSUES DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	p. 189	03 L'accessibilité numérique	p. 210
			04.5.	LA QUALITÉ DE L'EAU POTABLE	p. 189	04 Les ressources énergétiques	p. 211
			04.6.	LA QUALITÉ DE L'AIR	p. 190	04.1.	UNE ZONE DÉFAVORABLE AU DÉPLOIEMENT ÉOLIEN
			05 Les nuisances	p. 194	04.2.	DES APPORTS SOLAIRES VALORISABLES	p. 214
			05.1.	AVANT-PROPOS	p. 194	04.3.	UN POTENTIEL GÉOTHERMIQUE FORT À TRÈS FORT
						04.3.1.	La géothermie profonde
						04.3.2.	La géothermie de surface
						04.4.	LA BIOMASSE ET LA MÉTHANISATION

Chapitre 6**LES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES****01 Le patrimoine archéologique****02 Le patrimoine protégé à Maincy**

02.1. L'ÉGLISE SAINT-ÉTIENNE

02.2. L'ANCIENNE MAISON DES CARMES

02.3. LE CHÂTEAU DE VAUX-LE-VICOMTE

02.4. L'ALLÉE DES PLATANES

03 Le Site Patrimonial Remarquable**04 Le Label Petites Cités de caractère****Chapitre 7****LES SERVICES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS****01 Les équipements scolaires et petite enfance****02 Les équipements culturels, culturels et touristiques****03 Les équipements de santé et de sécurité**

04.4.1.	La biomasse	p. 218
04.4.2.	La méthanisation	p. 218

Chapitre 10**L'ANALYSE DU FONCIER ET DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

01	L'analyse de la consommation foncière	p. 221
01.1.	LES ENJEUX DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	p. 223
01.2.	LA LOI CLIMAT RÉSILIANCE : MODIFICATION DES RÈGLES DU JEU ET PÉRIODE TRANSITOIRE	p. 223
01.2.1.	Une notion nouvelle : « l'artificialisation des sols »	p. 223
01.2.2.	Les modalités de mesures de « l'artificialisation des sols »	p. 223
01.2.3.	La période transitoire de 2021 à 2031 et la notion de « consommation d'espaces »	p. 225
01.3.	LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE	p. 226
01.4.	L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ENAF ENTRE 2011 ET 2021	p. 226
02	LE POTENTIEL FONCIER INTRA-URBAIN	p. 227
02.1.	LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION URBAINE	p. 227
02.2.	LE POTENTIEL FONCIER HABITAT	p. 227

TOME 3
EXPLICATIONS DES CHOIX POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET**Chapitre 01****EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD**

01	Avant-propos	p. 235
02	Le choix d'un développement équilibré pour le territoire	p. 236

03	Un projet en réponse aux enjeux majeurs du territoire	p. 236
04	Rappel des orientations générales du PADD	p. 237

04.1.	AXE #1 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI VALORISE SA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	p. 237
04.2.	AXE #2 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI TEND À DÉVELOPPER SON ACCESSIBILITÉ ET QUI FAVORISE LE PRINCIPE D'ÉCO-MOBILITÉ	p. 237
04.3.	AXE #3 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI SOUHAITE ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, DE QUALITÉ ET ÉQUILIBRÉ	p. 238
04.4.	AXE #4 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI SOUHAITE ÊTRE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE	p. 238
04.5.	AXE #5 : MAINCY, UNE COMMUNE QUI SOUHAITE ÊTRE EXEMPLAIRE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE	p. 238

05 Un projet respectueux des principes fondamentaux du code de l'urbanisme

05.1.	RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME	p. 239
05.2.	LES RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD	p. 240
05.2.1.	Le principe d'équilibre	p. 240
05.2.2.	La qualité urbaine, architecturale et paysagère	p. 240
05.2.3.	La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	p. 240
05.2.4.	La sécurité et la salubrité publiques	p. 241
05.2.5.	La prévention des risques naturels	p. 241
05.2.6.	La protection des milieux naturels et des paysages	p. 241
05.2.7.	La lutte contre le réchauffement climatique	p. 241
05.2.8.	La promotion du principe de conception universelle	p. 241

Chapitre 02**EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP**

01	Avant-propos	p. 245
02	Les OAP sectorielles	p. 246
02.1.	L'OAP DES BIAIS	p. 246

02.2.	L'OAP DES HAUTES GUICHARDES	p. 246
02.3.	L'OAP DES CARMES (ANCIENNE BLANCHISSERIE)	p. 248
03	Les OAP thématiques	p. 250
03.1.	L'OAP TRAME VERTE TRAME BLEUE	p. 250
03.2.	L'OAP ÉCHÉANCIER	p. 252

Chapitre 03**EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES**

01	Champ d'application du zonage	p. 257
02	Évolutions du zonage entre le PLU#1 et le PLU#2	p. 257
03	Description des différentes zones du PLU	p. 258
03.1.	LES ZONES URBAINES	p. 258
03.1.1.	La zone UA	p. 259
03.1.2.	La zone UB	p. 259
03.2.	LES ZONES À URBANISER	p. 260
03.2.1.	La zone à urbaniser résidentielle 1AU	p. 260
03.2.2.	La Les zones à urbaniser économique 1AUE	p. 261
03.3.	LES ZONES AGRICOLES	p. 261
03.4.	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	p. 262
03.5.	LES AUTRES INDICATIONS GRAPHIQUES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE	p. 263
03.5.1.	Les espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme	p. 263
03.5.2.	Les espaces verts protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p. 264
03.5.3.	Les périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme	p. 265
03.5.4.	Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme	p. 265
03.5.5.	Les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme	p. 269

03.5.6.	Les plans d'eau et cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p. 269
03.5.7.	Les alignements d'arbres et haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p. 269
03.5.8.	Les prescriptions relatives aux mobilités douces au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	p. 270
03.5.9.	Les zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p. 270
03.5.10.	La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués	p. 271
03.5.11.	L'actualisation de la bande de constructibilité des 30 mètres	p. 271
03.5.12.	La bande d'inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme	p. 272
03.5.11.	La bande de constructibilité limitée de la zone réputée inondable de Trois Moulins	p. 272

04 Tableau de superficie des différentes zones du PLU p. 273

**Chapitre 04
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES RÈGLES
APPLICABLES AU PLU** p. 275

01 Avant-propos	p. 277
01.1.	LES NOUVEAU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF p. 277
01.2.	LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME p. 277
01.3.	LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES p. 278
01.4.	LES RÈGLEMENTS DE ZONE p. 278
02 Les dispositions communes à l'ensemble des zones	p. 279
02.1.	UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE p. 279
02.2.	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION p. 279
02.3.	LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS p. 279
02.4.	LES OBLIGATIONS FAITES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT p. 280
02.5.	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT p. 280

02.6.	LE PRINCIPE DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN	p. 281
02.7.	LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE	p. 281
02.8.	LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT	p. 281
03	Les dispositions spécifiques aux différentes zones	p. 282
03.1.	LES OCCUPATIONS DU SOL	p. 282
03.1.1.	Les zones urbaines	p. 282
03.1.2.	Les zones à urbaniser	p. 283
03.1.3.	Les zones agricoles et naturelles	p. 283
03.2.	LES MODALITÉS D'IMPLANTATION	p. 285
03.3.	LA DÉFINITION DES HAUTEURS	p. 285
03.4.	LA DÉFINITION DES ESPACES LIBRES	p. 285
03.5.	LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLES	p. 287

**TOME 4
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU** p. 289

01 Avant-propos	p. 291
01.1.	LES TEXTES RÉGISSANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE p. 291
01.2.	LA MÉTHODE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE p. 291
01.3.	LA PRÉSENTATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE MAINCY p. 291
02 Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	p. 292
03 Évaluation des incidences du PADD sur l'environnement	p. 292
03.1.	MÉTHODOLOGIE p. 292
03.2.	TRAME VERTE ET BLEUE, CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS p. 292
03.2.1.	Incidences négatives du PADD p. 292
03.2.2.	Incidences positives du PADD p. 293

03.3.	PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	p. 293
03.3.1.	Incidences négatives du PADD	p. 293
03.3.2.	Incidences positives du PADD	p. 293
03.4.	PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	p. 294
03.4.1.	Incidences négatives du PADD	p. 294
03.4.2.	Incidences positives du PADD	p. 294
03.5.	GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS	p. 295
03.5.1.	Incidences négatives du PADD	p. 295
03.5.2.	Incidences positives du PADD	p. 295
03.6.	LES RISQUES ET LES NUISANCES	p. 295
03.6.1.	Incidences négatives du PADD	p. 295
03.6.2.	Incidences positives du PADD	p. 295

04 Évaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques du PLU sur l'environnement p. 296

04.1.	MÉTHODOLOGIE	p. 296
04.2.	ÉVALUATION DES INCIDENCES THÉMATIQUES ET SPATIALISÉES ET MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES CONSÉQUENCES ÉVENTUELLEMENT DOMMAGEABLES DU PROJET	p. 296
04.2.1.	Méthodologie	p. 296
04.2.2.	Trame verte et bleue, consommation d'espaces agricoles et naturels	p. 296
04.2.3.	Protection des paysages et du patrimoine	p. 304
04.2.4.	Qualité de l'air, émission de GES et consommations énergétique	p. 308
04.2.5.	Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables	p. 311
04.2.6.	Gestion de l'eau et des déchets	p. 314

05 Explication des choix retenus pour la révision du projet de PLU au regard des enjeux environnementaux p. 317

05.1.	IDENTIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	p. 317
05.1.1.	Méthodologie visant à identifier les enjeux environnementaux	p. 317
05.1.2.	Les enjeux environnementaux du territoire	p. 318

05.2. RAPPEL DES SCÉNARIOS PROSPECTIFS CONSTITUANT LES ALTERNATIVES DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉES POUR LE TERRITOIRE	p. 319
05.2.1. Scénario 1 de stabilisation démographique	p. 319
05.2.2. Scénario 2 «au fil de l'eau» basé sur le PLU opposable	p. 319
05.2.3. Scénario 3 retenu au PADD	p. 319
05.3. ANALYSE DES ALTERNATIVES DE DÉVELOPPEMENT ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX AYANT CONDUIT AU PROJET RETENU PAR LE PLU	p. 319
05.3.1. Analyse des scénarios au regard des capacités d'accueil du territoire et conséquences sur la consommation d'espaces	p. 319
05.3.2. Analyse des scénarios au regard des enjeux environnementaux du territoire et de leurs incidences attendues sur l'environnement	p. 320
06 Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU sur l'environnement	p. 323

TOME 5 JUSTIFICATIONS DU PROJET À L'ÉGARD DES DOCUMENTS CADRES

p. 325

Chapitre 1 DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE

p. 327

01 Avant-propos	p. 329
02 Compatibilité du PLU avec le SDRIF-E	p. 330
03 Compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie	p. 348
04 Compatibilité du PLU avec le PGRI Seine-Normandie	p. 352
05 Compatibilité du PLU avec le PDUIF	p. 353
06 Compatibilité du PLU avec le PLH de l'agglomération Melun Val de Seine	p. 354
07 Compatibilité du PLU avec le PCAET de l'agglomération	p. 355

08 Compatibilité du PLU avec le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport	p. 356
09 Compatibilité du PLU avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique	p. 356
10 Compatibilité du PLU avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	p. 358

Chapitre 2

DOCUMENTS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

p. 359

01 Avant-propos	p. 361
------------------------	--------

TOME 6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

p. 363

Chapitre 1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

p. 367

01 Avant-propos	p. 369
02 Le diagnostic et l'état initial de l'environnement	p. 369
02.1. L'APPROCHE TRANSVERSALE DANS LA CONDUITE DE L'ANALYSE	p. 369
02.2. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 370
03 Les enjeux environnementaux	p. 371

Chapitre 2

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

p. 373

Chapitre 3 LES CHOIX RETENUS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

p. 377

01 Le règlement	p. 379
------------------------	--------

01.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 379
01.2. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE/SECTEUR	p. 380
01.2.1. Les zones urbaines - les zones U	p. 380
01.2.2. Les zones à urbaniser - les zones AU	p. 380
01.2.3. Les zones agricoles - les zones A	p. 380
01.2.4. Les zones naturelles et forestières - les zones N	p. 380
01.3. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES	p. 381
02 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	p. 382
02.1. LES OAP SECTORIELLES	p. 382
02.2. LES OAP THÉMATIQUES	p. 383

Chapitre 4

BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

p. 385

01 Avant-propos	p. 387
01.1. LES TEXTES RÉGISSANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	p. 387
01.2. LA MÉTHODE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	p. 387
01.3. LA PRÉSENTATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU	p. 387
01.4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	p. 387
01.5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT	p. 388
02 Les incidences du PLU sur les thématiques environnementales	p. 388
02.1. INCIDENCES SUR LA THÉMATIQUE MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	p. 388
02.2. INCIDENCES SUR LA THÉMATIQUE CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE	p. 389
02.3. INCIDENCES SUR LA THÉMATIQUE CLIMAT, ÉNERGIE	p. 389
02.4. INCIDENCES SUR LA THÉMATIQUE EAU	p. 389
02.5. INCIDENCES SUR LA THÉMATIQUE RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	p. 389

02.6. LE DISPOSITIF DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLU AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT	p.389
---	-------

TOME 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

TOME

01

DIAGNOSTIC
TERRITORIAL

1

CHAPITRE 1.

PROPOS LIMINAIRES

01

LA MODERNISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le décret relatif à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme publié le 29 décembre 2015 est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Ce texte transforme le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre « de répondre aux enjeux actuels en matière d'aménagement des territoires ».

Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le décret entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 doit permettre une application progressive avec droit d'option pour les collectivités. Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours commencées avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

La ville de **Maincy** ayant délibéré de la révision du PLU après le 1^{er} janvier 2016, **la présente révision du document s'inscrit dans une architecture réglementaire conforme au décret n°2015-1783 du 28/12/15 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.**

02

LE PLU, UN OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE AMÉLIORÉ

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Au gré des années, la portée et le contenu des PLU ont été modifiées afin de rendre ce document plus pertinent, mais aussi plus ambitieux sur le plan environnemental et écologique. Ainsi, de nombreuses lois ont réformé le code de l'urbanisme : les lois Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II, Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 et Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

02.1

LES PRINCIPES FONDATEURS DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.101-1 du code de l'urbanisme régit les règles générales d'utilisation du sol.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques¹, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme fixe, quant à lui, les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, il s'agit de :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la

¹ Continuité écologique : notion générale qui vise à traduire l'intégrité d'un écosystème. Pour les milieux aquatiques, elle se traduit par la libre circulation des espèces et le bon déroulement du transport des sédiments.

conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e. Les besoins en matière de mobilité ;

- 2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;
- 3° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° **La sécurité et la salubrité publiques** ;
- 5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis **La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° **La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de

handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L101-2-1 du code de l'urbanisme fixe, quant à lui, les principes fondamentaux en matière de préservation de l'environnement et de résilience vis-à-vis des enjeux climatiques qui s'imposent aux PLU, il s'agit de :

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agricole par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a. Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement,

soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

- b. Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

02.2

LES GRANDES LOIS IMPACTANT LE CODE DE L'URBANISME ET LES PLU

02.2.1

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a rénové en profondeur le code de l'urbanisme. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui à travers trois volets : urbanisme, habitat et déplacement et préservation du patrimoine.

Elle lutte ainsi contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, incite à la mixité urbaine et sociale et propose de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable. Elle conduit à de nouveaux documents d'urbanisme plus riches et plus concertés. En matière de production de logement sociaux, l'article 55 de la loi SRU impose que dans les communes de plus de 3 500 habitants (et de plus de 1 500 en Île-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements et d'atteindre, à long terme, cet objectif.

02.2.2

La loi Urbanisme et Habitat (UH)

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a conforté deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification.

En revanche elle supprime des contraintes excessives, certaines pouvant constituer un frein à la construction de logements.

Ainsi, l'article L.153-1 du code de l'urbanisme modifié, précise que le PLU peut fixer une superficie minimale de terrain constructible lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

L'instauration de minima parcellaire devra cependant être limitée afin d'éviter une surconsommation d'espace et valoriser le foncier directement urbanisable, en particulier à proximité des transports en commun. Cette loi a également modifié les dispositions de l'article L.151-42 concernant les bâtiments agricoles. Le règlement peut désormais désigner des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

02.2.3

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend les documents d'urbanisme plus opérationnels en matière de construction de logements favorables à l'accession sociale à la propriété des ménages modestes.

Elle permet de proposer dans le PLU :

- un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut

désormais être intégré au PLU.

- des secteurs du PLU dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires de ce programme doit être affecté à des logements aidés.
- dans les communes les plus importantes, une majoration de Coefficient d'Occupation des Sols pouvant aller jusqu'à 50 % peut être autorisée pour des programmes comportant une majorité de logements sociaux.
- l'objectif de construction de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20 % est maintenu et les structures d'hébergement temporaire et d'urgence, les aires d'accueil des gens du voyage et les logements sociaux vendus à leur locataire sont dorénavant assimilés à des logements sociaux.

02.2.4.

La loi d'orientation agricole

Les lois d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et du 5 janvier 2006 ont modifié l'article L.112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la Propriété Forestière avant d'être approuvé.

- L'article L.112-3 prévoit une consultation obligatoire de la Chambre d'agriculture et [...] du Centre régional de la propriété forestière lorsque le PLU prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.
- L'article L.111-3 impose la réciprocité de distances d'éloignement concernant les constructions autour de bâtiments agricoles : « lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction

précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes».

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme.

Si le PLU fixe des règles spécifiques en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

02.2.5.

La loi de développement des territoires ruraux

La Loi de Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 intègre désormais les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, à l'exclusion des activités du spectacle, dans les activités agricoles.

Le PLU devra donc intégrer ces exploitations dans un zonage agricole.

02.2.6.

La loi d'orientation forestière

L'article 27 de la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 organise la gestion forestière des bois et forêts des particuliers.

Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre

fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier, et ce, avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

02.2.7.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)

L'élaboration du PLU s'inscrit dans le contexte du Grenelle de l'Environnement, plus précisément de la Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite «Loi Grenelle 1» et de la Loi n°2010-788 portant **Engagement National pour l'Environnement**, dite «Loi Grenelle 2».

Ces lois ont considérablement renforcé l'objectif de développement territorial durable respectueux des principes d'équilibre, de diversité et de préservation de l'environnement.

Face au constat de l'urgence écologique, la Loi Grenelle 1 a défini un ensemble d'objectifs à mettre en œuvre dans tous les secteurs pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou le changement climatique et notamment de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme. Au regard de ces éléments, les PLU doivent aujourd'hui contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- l'adaptation au changement climatique par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;
- la maîtrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;
- la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la

mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même ;

- l'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration ou la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- la conception d'un urbanisme plus global en harmonisant les documents d'orientations et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- le développement des communications numériques.

02.2.8.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modernisé les documents de planification et d'urbanisme afin d'engager la transition écologique des territoires. Elle vise à stimuler l'effort de construction de logements et à lutter contre l'étalement urbain en encourageant notamment la densification pour préserver les espaces naturels et agricoles.

La loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

La lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être clairement affichée et recherchée dans le cadre de l'aménagement du territoire communal et d'élaboration du PLU. Dorénavant, le PLU doit identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées et favoriser la densification des quartiers pavillonnaires.

L'analyse de la consommation d'espace dans le PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision. Le PADD doit en fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

La Loi ALUR a instauré de nouvelles dispositions :

- Suppression de la taille minimale des terrains ;
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Institution d'un coefficient de biotope².

Enfin, le PLU doit favoriser le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain existant.

² Il s'agit d'un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être. Lors d'opérations de constructions neuves ou de rénovation, le PLU peut prévoir une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.).

02.2.9.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (LAAAF)

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF), a créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) présidée par le préfet (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

Elle associe des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, de l'État, de la profession agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Elle peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou usage agricole, et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou usage agricole. Elle émet notamment un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme, à l'exception des projets de plans locaux d'urbanisme concernant des communes comprises dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi LAAAF.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (L.153-16-2).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles,

agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (R.151-23).

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 et loi LAAAF précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés ci-dessus, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

02.2.10.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (ELAN)

La loi ELAN n°2018-1°21 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique apporte aux régimes des documents et autorisations d'urbanisme une multitude de réajustements destinés à simplifier et améliorer les procédures.

→ Des principes généraux enrichis

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser à atteindre toute une série d'objectifs énumérés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (équilibre entre populations

urbaines et rurales, renouvellement urbain et développement, sécurité et salubrité publiques, prévention des risques, etc.). La loi ELAN complète ces principes généraux par deux items.

D'une part, elle ajoute « la lutte contre l'étalement urbain » (notion déjà présente dans d'autres dispositions du code de l'urbanisme) aux obligations de maîtrise du développement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles, de définition des objectifs de limitation de la consommation de l'espace...

D'autre part, elle adjoint à l'action des collectivités un objectif de « promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

→ Le bilan de la consommation de l'espace

Comme pour les SCOT, la loi modifie la période couverte par le bilan de la consommation d'espaces prévu à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation doit ainsi analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet (et non plus l'approbation du document) et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le PLU. Jusqu'alors, ce bilan, intégré au rapport de présentation, ne prenait pas en compte la consommation intervenant entre l'arrêt du projet et l'approbation du plan.

Le nouveau dispositif n'est pas applicable aux PLU dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018.

→ Des OAP opérationnelles

Les principales mesures concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU ont pour but de mieux articuler les procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC) avec les PLU.

Par ailleurs, la loi ELAN précise que les OAP peuvent « favoriser la densification ». Elles peuvent donc définir des actions ou opérations nécessaires à cet objectif de densification. Cette mesure constitue, en quelque sorte, la mise en application de

l'objectif général de lutte contre l'étalement urbain, désormais inscrit dans les principes généraux vers lesquels doit tendre l'action des collectivités en matière d'urbanisme.

En l'absence de SCoT, le PLU intercommunal doit comporter les OAP relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'implantation des équipements.

→ Le règlement et la possibilité d'y déroger

Quelques constructions admises en zones agricoles et forestières :

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme limite de façon drastique les constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des communes dotées d'un PLU. La loi ELAN ajoute une dérogation, en zone agricole ou forestière, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Deux conditions sont posées. Elles ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Des critères d'appréciation du caractère exceptionnel des STECAL :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a encadré de manière très stricte, en leur conférant un caractère «exceptionnel», les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), également appelés pastillage, qui permettent d'autoriser certaines constructions dans les zones agricoles et naturelles.

Le législateur tente d'améliorer la lecture de cette mesure en

précisant que le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. Ce caractère exceptionnel des STECAL doit, en effet, s'apprécier en fonction des circonstances locales et aucune limite chiffrée unique ne saurait être imposée aux collectivités territoriales élaborant leur PLU. En revanche, la situation antérieure, de même que les caractéristiques traditionnelles de l'habitat d'un territoire, doivent être prises en compte. Cette mesure s'applique aux PLU qui seront prescrits après l'entrée en vigueur de la loi, ainsi qu'à ceux en cours d'élaboration, sans remettre en cause les STECAL déjà délimités par les PLU déjà existants.

Des dérogations assouplies en zone tendue :

La loi instaure, en zone tendue, une dérogation à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

Désormais, nonobstant toute disposition du PLU, l'obligation n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire. Cette dérogation concerne uniquement les logements situés dans une zone caractérisée par un déficit de logements, c'est-à-dire dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée à l'article 232 du CGI ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (voir la liste prévue à l'article L.302-5, II, dernier alinéa du CCH). Par ailleurs, dans ces mêmes zones, la loi assouplit le cadre de la mesure visant à favoriser la transformation d'immeubles existants en logements par reconstruction, rénovation ou réhabilitation. D'une part, elle lève l'objectif de mixité sociale de l'opération, sous réserve que la commune ne fasse pas l'objet d'un constat de carence SRU. D'autre part, elle permet de déroger aux règles de densité dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant (jusqu'alors, la transformation ne pouvait être effectuée

que dans la limite de ce gabarit).

Une autre mesure de la loi, d'application plus large, permet de ne pas imposer, via le règlement, la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs intermédiaires, au même titre que les logements locatifs sociaux, les EPHAD et les résidences universitaires.

02.2.11.

L'instauration de la surface plancher

À l'occasion de l'adoption de la loi Grenelle 2 en juillet 2010, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

La SHOB et la SHON étaient utilisées, depuis la loi d'orientation foncière de 1967, pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives notamment au champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) ou à la détermination des possibilités de construire sur un terrain.

Ainsi, la nouvelle surface de plancher unique apparaît comme une mesure de simplification permettant de faciliter la mise en œuvre des projets, tout en accompagnant la densification et en favorisant la performance énergétique.

Le principe retenu pour l'entrée en vigueur de cette réforme est celui de la disparition de la SHOB et de la SHON au profit de la surface de plancher unique à compter du 1er mars 2012, dans le but d'aboutir à une réforme simple, lisible et assimilable rapidement. La date du 1er mars 2012 a été retenue dans la mesure où elle correspond à la date d'entrée en vigueur de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, introduite par la loi n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010, du 29 décembre

2010. Cette réforme fiscale a créé une surface de construction à laquelle il est fait référence pour déterminer l'assiette de la taxe d'aménagement.

Enfin, l'ordonnance prévoit que les documents d'urbanisme et les plans de prévention des risques pourront faire l'objet d'une modification simplifiée pour adapter, si nécessaire, les règles mises en place sur la base de la Surface Hors œuvre Nette (SHON) et de la Surface Hors œuvre Brute (SHOB) et qui s'appliqueront à partir du 1er mars 2012 sur la base de la surface de plancher.

02.2.12.

La loi climat et résilience

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » a été publiée au JO le 24 août 2021.

Parmi l'ensemble des sujets traités, la loi prévoit diverses dispositions portant sur le volet urbanisme et ayant pour objet de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Les thèmes et apports principaux de cette loi en matière d'urbanisme portent sur l'objectif de « Zéro artificialisation nette », mais également sur la mise en place de multiples règles d'optimisation de l'utilisation des sols.

→ L'objectif zéro artificialisation nette

La lutte contre l'artificialisation des sols devient un objectif opposable à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. L'article 191 de la loi fixe deux objectifs programmatiques qui ont vocation à s'appliquer et être évalués à l'échelle nationale, et à permettre une application différenciée et territorialisée, afin de maintenir l'attractivité des territoires ruraux et soutenir leur développement.

Ils s'agit :

- d'une part, d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols (ATANS) en 2050 ;
- d'autre part, de diminuer le rythme de l'artificialisation des

sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi (c'est-à-dire d'ici le 22 août 2031) de manière à ce que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

La lutte contre l'artificialisation des sols, avec l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, a désormais une valeur législative. Non seulement, elle prend place au sein du catalogue des nombreux autres objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme où figuraient déjà sans autre précision « la lutte contre l'étalement urbain » et « une utilisation économe des espaces naturels », mais encore, elle se voit consacrer un article inédit et exclusif, l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, qui définit cette notion et précise l'articulation des nouveaux objectifs avec les autres objectifs de politique publique.

L'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation résultera de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ainsi que de la renaturation des sols artificialisés.

La loi apporte également des définitions quant à l'artificialisation et à la renaturation des sols.

L'artificialisation nette des sols est désormais définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés ».

Il convient dès lors d'effectuer le bilan entre les surfaces terrestres nouvelles artificialisées et les surfaces renaturées.

La loi s'attache à définir ces deux notions :

- l'artificialisation est « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». Ce n'est donc pas le sol lui-même qui se trouve

protégé dans le cadre de cette définition mais seulement les services rendus par celui-ci ;

- la renaturation d'un sol, ou désartificialisation, « consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ».

La loi apporte, en outre, des précisions permettant de déterminer concrètement ce qui constitue ou non un sol artificialisé au sein des documents de planification et d'urbanisme. Les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme sont fixés et évalués en considérant comme :

- artificialisée, une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- non artificialisée, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Cette approche bilancielle a pour but de concilier l'objectif de limitation de l'étalement urbain et du mitage, en dehors des zones urbanisées, et celui de préservation de la nature en ville et des continuités écologiques dans les zones urbanisées.

Un décret en Conseil d'État détaillera les conditions d'application du nouvel article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme et établira une nomenclature des sols artificialisés. Il précisera l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. Les surfaces doivent être observables et mesurables aux différentes échelles de planification.

Aussi, la plupart des documents d'urbanisme devront être modifiés dans les années à venir pour intégrer des objectifs chiffrés, ce qui nécessite un classement et une comptabilité des sols artificialisés. La loi prévoit, en effet, une territorialisation et une différenciation des objectifs chiffrés, afin de permettre aux collectivités d'adapter ces objectifs à leurs spécificités locales.

La nomenclature créera un nombre fixe de catégories de sols artificialisés et non artificialisés directement mobilisables par les communes et les EPCI et qui pourront être intégrées dans les documents d'urbanisme.

→ Les mesures mises en place du point de vue de l'urbanisme commerciale

L'article 215 de la loi interdit la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale à tout projet d'implantation de nouvelles surfaces commerciales ou tout projet d'extension de celles-ci qui engendrerait une artificialisation des sols.

A ce principe fort est apporté une exception qui vient le nuancer significativement. Ainsi, les projets commerciaux d'une surface de vente inférieure à 10.000 m², les extensions ne conduisant pas à dépasser le seuil de 10.000 m² de surface de vente, ou les extensions inférieures à 1.000 m² de surface de vente dans les projets ayant déjà atteint le seuil de 10.000 m² de surface de vente, peuvent être autorisés si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'étude d'impact de son projet, que :

- son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat,
- qu'il répond au besoin du territoire
- et qu'il répond à l'un des critères suivants :
 - l'insertion du projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation du territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
 - l'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser la mixité fonctionnelle du secteur ;
 - la compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;
 - l'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiée dans le document d'orientation et d'objectif du SCOT.

Il conviendra toutefois d'attendre la parution du décret en Conseil d'État devant préciser les modalités d'application de ce dispositif

et définir ce que sont les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols pour mieux appréhender la portée et l'efficacité potentielle de la mesure.

→ Les mesures mises en place du point de vue de l'urbanisme réglementaire

L'article 194 de la loi permet de décliner la mise en place de ce principe de réduction de l'artificialisation des sols au sein des documents de planification. Elle place la région en tête de file de ce mouvement en prévoyant que l'ensemble des documents régionaux doit intégrer la lutte contre l'artificialisation des sols parmi leurs objectifs.

Plus précisément, ces documents doivent fixer « une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation [qui est, rappelons-le, de 50% dans un délai de 10 ans] ».

Cet article prévoit que cet objectif doit par la suite être retranscrit dans les documents de planification locaux (à savoir le SCOT, le PLU le cas échéant ou la carte communale). Plus précisément, le PLU ou la carte communale ne pourront plus ouvrir à l'urbanisation « des espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement, les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés [...] ».

La révision des-dits documents devra avoir lieu selon un calendrier précis et à défaut des sanctions sont prévues. L'une des plus contraignantes étant l'impossibilité de délivrer des autorisations d'urbanisme, dans une zone à urbaniser du PLU où les constructions sont autorisées, tant que lesdits objectifs n'auront pas été retranscrits dans les PLU.

En parallèle, de multiples règles sont mises en place afin d'optimiser l'urbanisation et d'éviter l'artificialisation de nouveaux terrains.

→ La mise en place de règles d'optimisation de l'utilisation des sols

La loi met en place de nouvelles règles permettant d'optimiser la densité des espaces à urbaniser et d'inciter à la réhabilitation des friches.

L'optimisation de la densité des espaces à urbaniser

L'article 208 de la loi ajoute un alinéa à l'article L.151-27 du code de l'urbanisme qui prévoyait jusqu'alors que, dans les ZAC, le règlement du PLU pouvait déterminer la surface de plancher autorisée sur chaque îlot en fonction de la nature et de la destination des bâtiments. A cette disposition, la loi ajoute la possibilité pour le règlement de déterminer une densité minimale de constructions afin de favoriser une densification des terrains.

L'article 209 de la loi modifie l'article L.152-6 du code de l'urbanisme pour ajouter un nouveau cas de dérogation aux règles du PLU – à savoir une dérogation supplémentaire de 15% des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres – alors que l'article 210 ajoute au code de l'urbanisme un article L.152-5-2 autorisant l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme à déroger aux règles de hauteur fixées par le PLU pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.

Enfin, l'article 214 de la loi crée l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme qui dispose que les actions ou opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale devront faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et d'une étude d'optimisation de la densité des constructions.

La réhabilitation des friches

Afin d'optimiser l'urbanisation des espaces d'ores et déjà urbanisés, le législateur a mis en place des dispositifs permettant de favoriser la réhabilitation des friches.

Tout d'abord, l'article 211 de la loi prévoit que les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche pourront déroger aux règles de gabarit (dans la limite d'une majoration de 30%) et aux obligations en matière de stationnement.

Ensuite, l'article 212 de la loi met en place, à titre expérimental pendant trois ans, un certificat de projet à la demande du porteur d'un projet intégralement situé sur une friche lorsque ce projet est soumis à une ou plusieurs autorisations relevant du code de l'urbanisme, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural et de la pêche maritime, code forestier, code du patrimoine, code du commerce et code minier.

Ce certificat de projet indique :

- les régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de la demande ;
- les délais réglementaires ou fixe un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementaires prévus.

Ce certificat de projet a pour objet de cristalliser, pendant 18 mois à compter de date de délivrance du certificat, les règles applicables aux demandes d'urbanisme lorsqu'une telle autorisation est nécessaire.

Enfin, l'article 201 de la loi, qui impose au règlement du PLU des communes densément peuplées de définir dans certains secteurs des coefficients minimaux de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables, dispense du respect de ces ratios les opérations de réhabilitation, de rénovation ou de changement de destination qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol. Pour conclure, si cette loi fleuve apporte indiscutablement de nouvelles mesures, il convient d'attendre la publication des décrets d'application et leur mise en œuvre avant de pouvoir porter un jugement sur l'efficacité desdites mesures face à l'urgence climatique actuelle.

→ Un calendrier ambitieux

Les SCOT devront évoluer après intégration de la trajectoire ATANS et des objectifs de diminution de la consommation

d'espaces dans le schéma régional applicable au territoire. Toutefois, si ce dernier n'est pas modifié avant le 22 août 2023, le SCOT - ou en l'absence de SCOT, le PLU doit évoluer pour intégrer un objectif, pour la période 2021-2031, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle observée sur les 10 années précédentes.

Une exception est néanmoins prévue pour les SCOT approuvés postérieurement au 22 août 2011 qui comportent déjà des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF d'au moins un tiers par rapport à la consommation réelle observée au cours de la période décennale précédant l'arrêt du projet de document lors de son élaboration ou de sa dernière révision (L. Climat, art. 194, IV, 10°).

L'intégration des objectifs peut être effectuée à l'occasion de la première modification ou révision du SCOT suivant l'évolution du schéma régional. Elle peut également être décidée par l'organe délibérant de l'EPCI lorsqu'il procède à l'analyse des résultats d'application du schéma en vertu de l'article L.143-28 du code de l'urbanisme.

En outre, la loi précise qu'elle peut intervenir via une procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme (procédure généralisée par l'ordonnance du 17 juin 2020 pour les mises en compatibilité avec une norme supérieure).

La « climatisation » du SCOT pourra débuter à partir du 22 août 2023, y compris lorsque les schémas ou plan qui lui sont supérieurs n'auront pas encore été modifiés pour intégrer la trajectoire législative. En tout état de cause, elle doit intervenir dans les 5 ans de la promulgation de la loi, soit au plus tard le 22 août 2026. L'entrée en vigueur du SCOT modifié ou révisé conditionne les ouvertures à l'urbanisation à compter de cette date. Elles seront, en effet, suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma révisé ou modifié sur les territoires suivants :

- pour les communes couvertes par un PLU ou PLUi, dans les zones AU délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les

zones ENAF ;

- pour les communes sous le régime de la carte communale, dans les secteurs non constructibles ;
- en cas d'application du règlement national d'urbanisme (RNU), dans les secteurs hors partie urbanisée.

La « climatisation » des SCOT se télescopera inévitablement avec leur modernisation imposée par l'ordonnance no 2020-744 du 17 juin 2020 entrée en vigueur le 1er avril dernier.

Toutefois, la modernisation d'un SCOT ne conditionne pas sa « climatisation ». Les mesures prévues par la loi Climat et résilience concernant la sobriété foncière s'appliquent aux schémas prescrits avant le 1er avril 2021, ils devront eux aussi intégrer des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation (L. Climat, art. 194, IV, 11°).

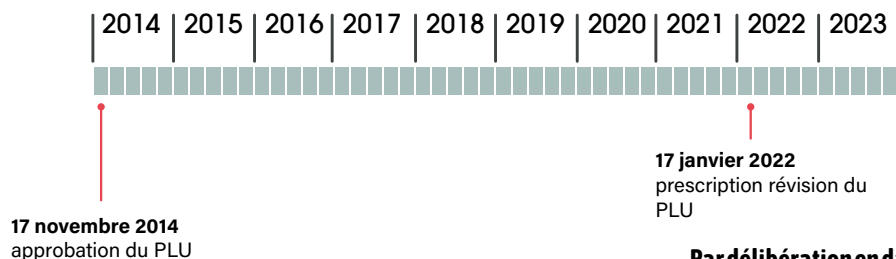
D'une manière plus générale, l'obligation d'intégrer des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'ENAF prévus par la loi Climat et résilience s'impose aux documents dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 22 août 2021, tant que le projet de document n'a pas été arrêté.

En revanche, ces documents sont exonérés du respect des obligations de la loi Climat et résilience lorsque l'autorité compétente a arrêté le projet. Les dispositions de la loi leur deviennent opposables immédiatement après leur approbation. Autrement dit, à peine terminés, ils devront être remis en chantier, sauf à prévoir une réduction suffisante de la consommation des espaces au regard de celle observée sur la décennie précédente (L. Climat, art. 194, IV, 12°).

03

HISTORIQUE DU DOCUMENT
D'URBANISME COMMUNAL

La commune de Maincy est réglementée par un Plan
Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2014.



Par délibération en date du 17 janvier 2022, la commune de Maincy a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Lors de ce conseil municipal, la mairie a souhaité poursuivre les objectifs suivants :

- assurer la mise en cohérence du futur plan local d'urbanisme avec les dernières dispositions législatives, et notamment la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) et la Loi Climat et Résilience ;
- assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une préoccupation de gestion économe de l'espace ;
- assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles ou forestières ainsi que les espaces naturels en priorisant la gestion économe de l'espace tout en favorisant leurs fonctionnalités écologiques ;
- intégrer dans le projet de révision les nouveaux documents d'urbanisme supra-communaux comme le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

- poursuivre la revitalisation du centre urbain, notamment en favorisant le maintien et l'essor des commerces et des services de proximité pour la qualité de vie des habitants ;
- veiller en une meilleure préservation et valorisation du patrimoine bâti et non bâti du territoire pour continuer à améliorer le cadre de vie ;
- faciliter et accompagner la transition énergétique ;
- adapter les déplacements à l'évolution du territoire et favoriser les déplacements doux ;
- apporter des compléments aux secteurs d'enjeux des orientations d'aménagement et de programmation afin de mieux cadrer les projets d'urbanisation au regard des nouveaux enjeux ;
- apporter des solutions quant aux problématiques observées d'un point de vue circulation et stationnement des voitures ;
- corriger certaines erreurs matérielles réglementaires et compléter le règlement afin de faciliter la compréhension des porteurs de projet et l'instruction des actes administratifs par les services.

LES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

04

LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Loi ALUR qui est entrée en vigueur le 24 mars 2014 a profondément modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme. Elle comprend ainsi 4 titres spécifiques :

- Titre 1 : favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable,
- Titre 2 : lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- Titre 3 : améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Titre 4 : moderniser les documents de planification et d'urbanisme

Au travers de son titre 4, le législateur a souhaité permettre l'augmentation de la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles et assurer la transition écologique des territoires. Ainsi, les principes de densification des zones urbanisées et de lutte contre l'étalement se trouvent renforcés.

Extrait de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme (Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le rapport de présentation (L.151-4 du Code de l'Urbanisme)

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 et selon l'article R.151-

3 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit comporter les volets suivants :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée

à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence

de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le **règlement** (articles L.151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-

3.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues aux articles R.151-27 et R.151-28-9 du code de l'urbanisme. Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

Depuis la Loi ALUR, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

La Loi a, pour plus de lisibilité, réécrit la nomenclature du règlement du PLU. Il sera dorénavant structuré en 4 thèmes :

- Usage du sol et destination des constructions ;
- Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique ;
- Équipements des terrains ;
- Emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les **documents graphiques du règlement** (article R.151-10 et 151-11 du Code de l'Urbanisme)

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement.

Ils délimitent les différentes zones créées. Ils fixent aussi des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements. Leur aspect synthétique les rend lisibles et accessibles par tous de façon immédiate.

Ils sont opposables au même titre que le règlement.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Les orientations d'aménagement et de Programmation (article L.151-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151-7.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur,

réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, l'article L.151-7-1 dispose que dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Enfin, l'article L.151-7-2 dispose que lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation

peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.

Les annexes (articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme)

Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires. Il existe deux types d'annexes ; des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

05

LES NOTIONS DE COMPATIBILITÉ ET
DE PRISE EN COMPTE

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

L'ordonnance no2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme répond, totalement ou partiellement, aux trois objectifs principaux fixés par l'article 46 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

Cette ordonnance réduit ainsi le nombre de documents opposables aux SCOT, PLU et cartes communales (elle en supprime quatre) et généralise le lien de «compatibilité» en l'appliquant à quatre documents qui relevaient jusqu'alors de la «prise en compte».

Elle renforce le rôle intégrateur du SCOT et opère une réelle clarification.

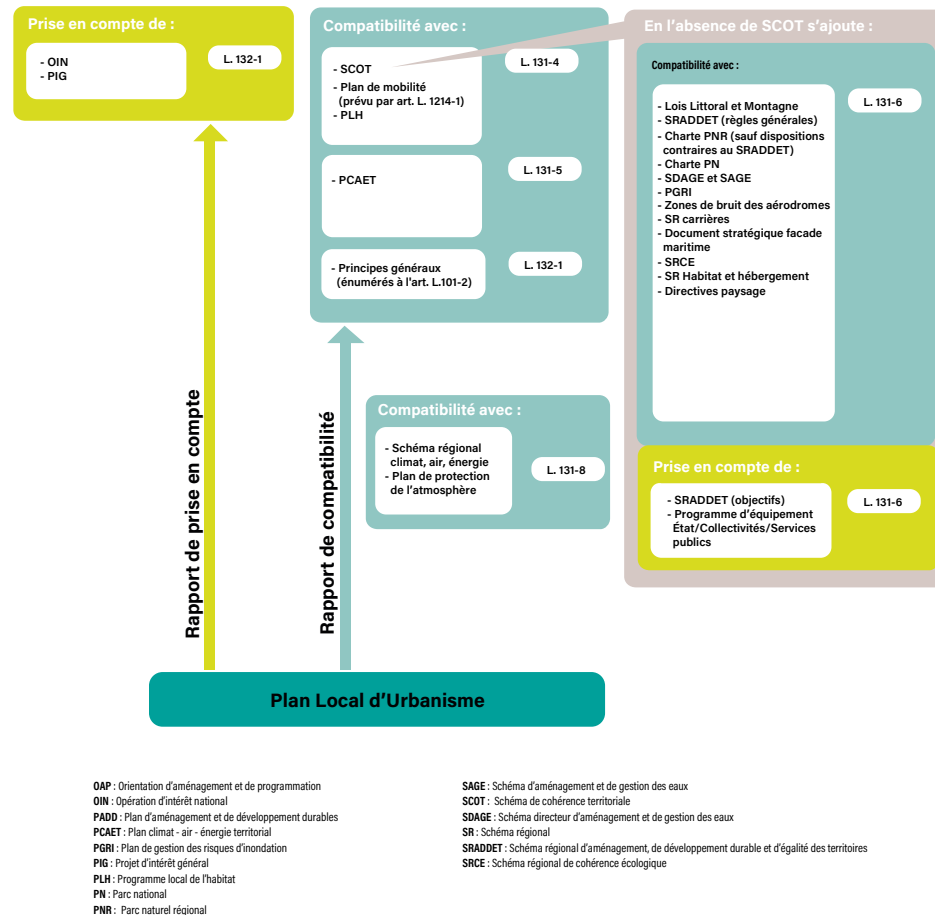
Les dispositions applicables aux PLU sont la conséquence directe des mesures mises en place pour les SCOT. Les PLU couverts par un SCOT bénéficient directement de la généralisation du mécanisme de «SCOT intégrateur». Aucun des documents opposables au SCOT ne leur est opposable et ils n'ont à être compatibles, dans ces domaines, qu'avec les SCOT (C. urb., art. L. 131-4 et L. 131-5). Comme avant la promulgation de l'Ordonnance, les PLU (même lorsqu'ils sont couverts par un SCOT) doivent être compatibles avec les documents «infra SCOT» que sont les plans de mobilité

(anciens plans de déplacements urbains) et les programmes locaux de l'habitat (PLH), s'ils ne les intègrent pas dans le PLU intercommunal.

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme apporte des éléments complémentaires sur la notion de compatibilité :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.



La hiérarchie des documents d'urbanisme

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

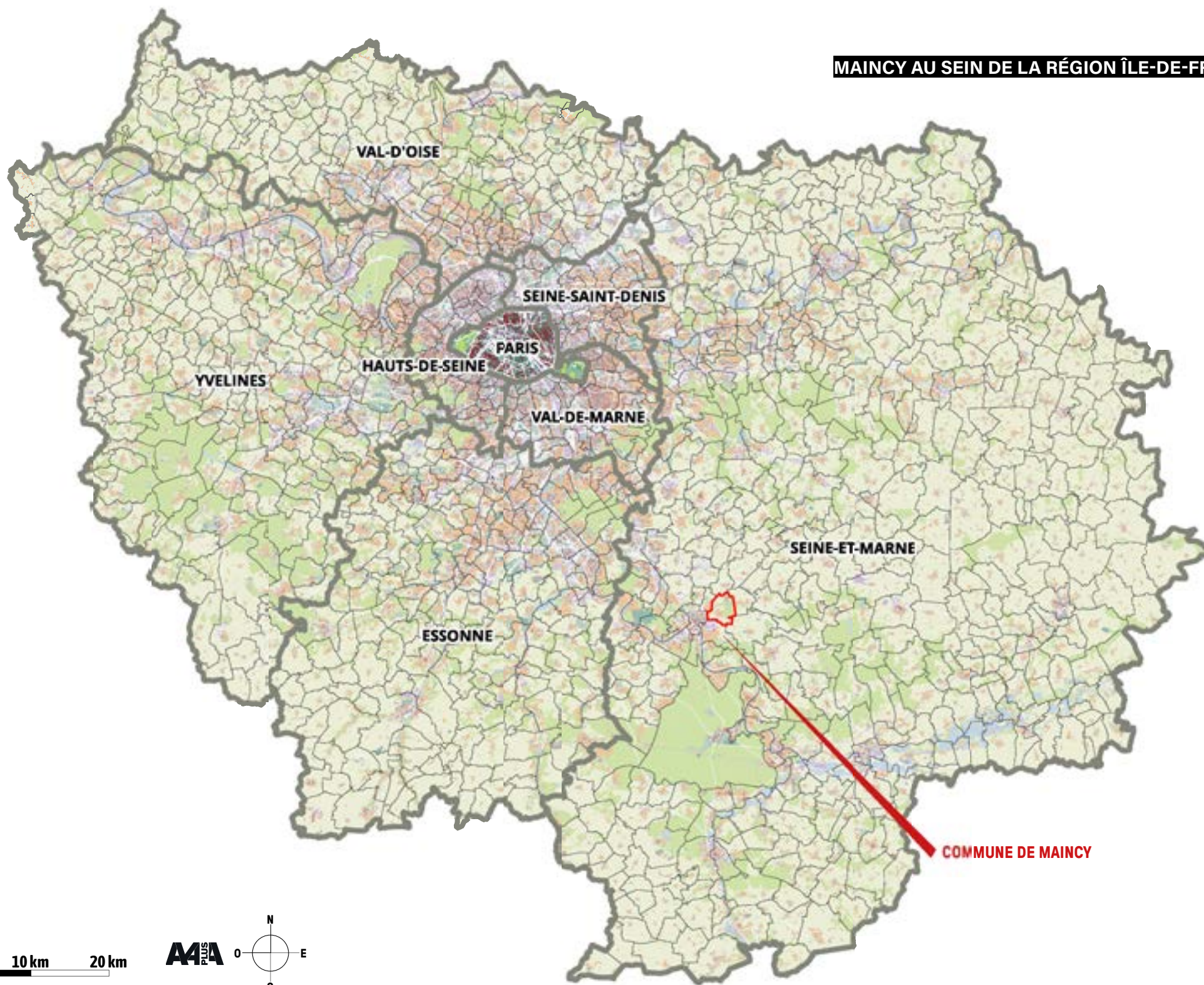
TOME 01

DIAGNOSTIC
TERRITORIAL

1

CHAPITRE 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

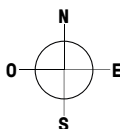
MAINCY AU SEIN DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



COMMUNE DE MAINCY

0 km 10 km 20 km

A4A
PLUS



01

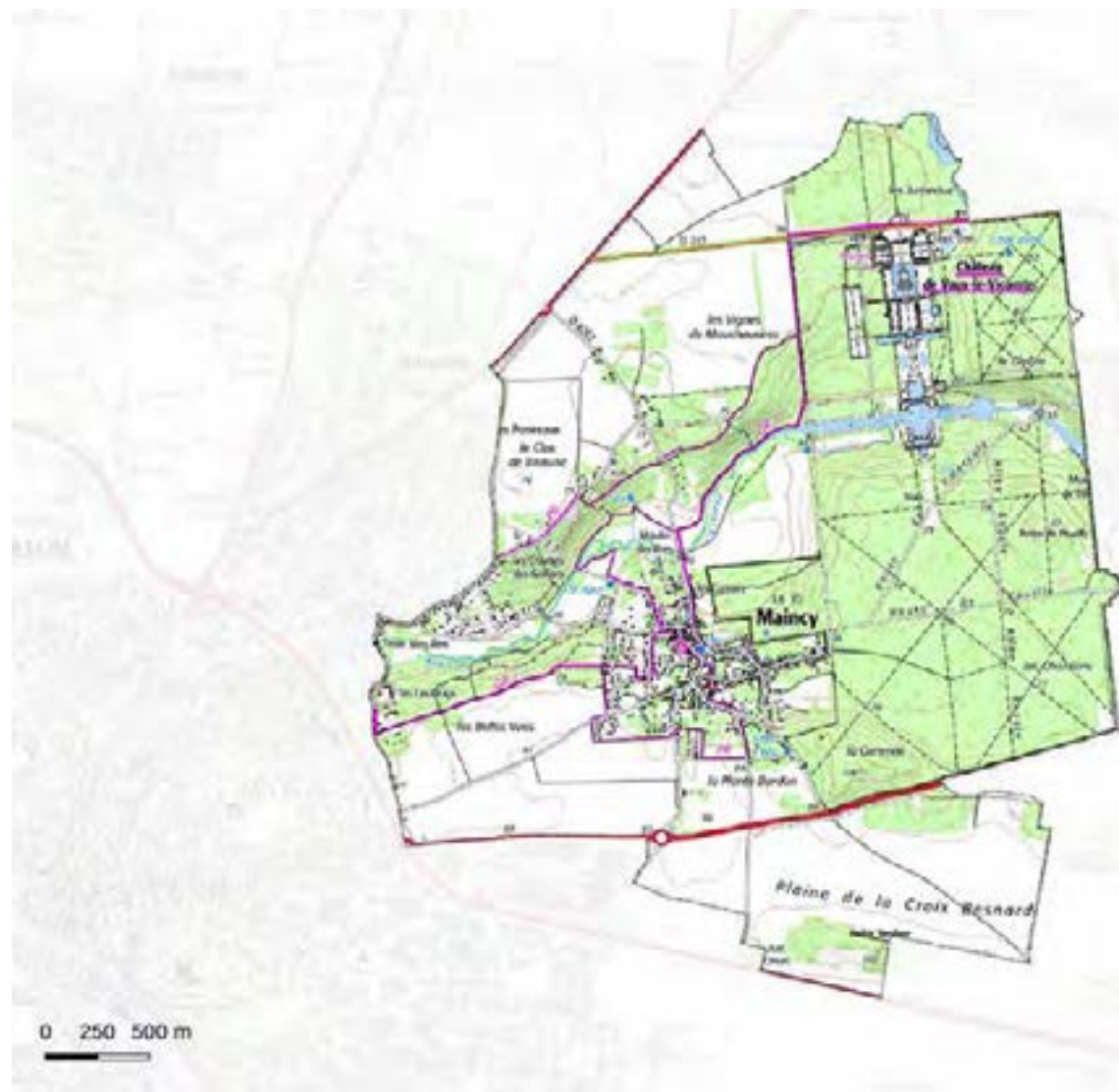
SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Maincy est située au centre-ouest du département de la Seine-et-Marne (77). Elle a notamment pour particularité d'accueillir le château de Vaux-le-Vicomte (XVII^e siècle) et son parc qui occupent l'ensemble de l'Est du territoire communal. Maincy est une commune rurale et résidentielle de centre Ouest de la Seine et Marne, située à 3 km au nord est de Melun. Elle compte 1833 habitants au dernier recensement de l'Insee (2022) pour une superficie de 10,19 km². Elle jouxte les communes de Rubelles, Saint-Germain-en-Laxis, Moisenay, Sivry-Courty, Vaux-le-Pénil et Melun.

Région	Île-de-France
Département	Seine-et-Marne
Arrondissement	Melun
Canton	Melun
Code postal	77950
Superficie	1019 ha
Population	1833 hab. (2022)
Altitude	min : 42 m max : 103 m
Densité	180 hab./km ²

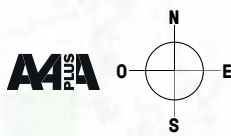
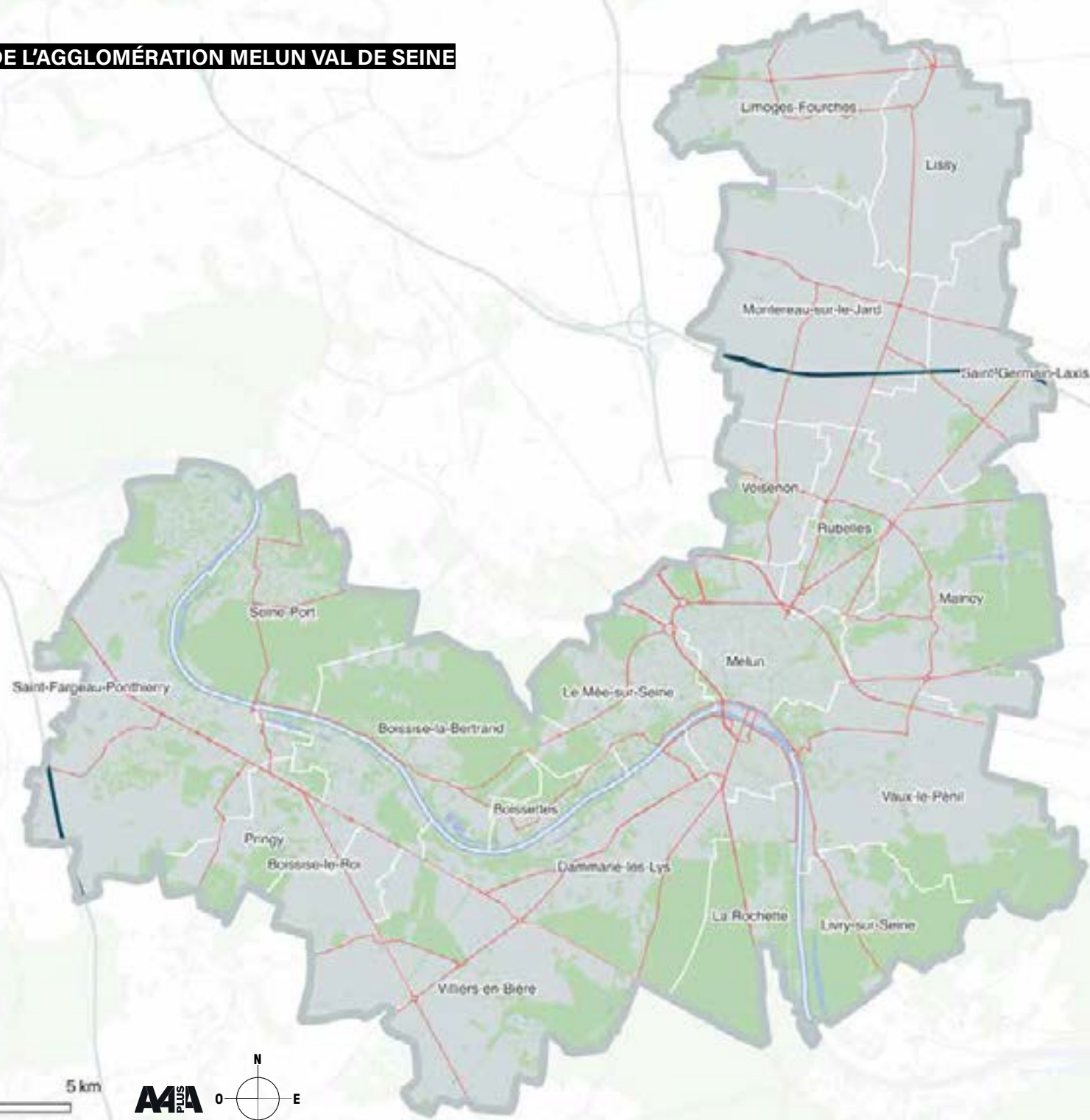
La commune est constituée :

- d'un bourg « central ancien », d'une grande qualité,
- du parc de Vaux le Vicomte et son château qui couvre près de la moitié du territoire communal,
- de différents « hameaux » dont les 3 Moulins,
- d'espaces agricoles,
- et de différents boisements.



Carte IGN TOP 25 de Maincy

LE PÉRIMÈTRE DE L'AGGLOMÉRATION MELUN VAL DE SEINE





03

LE PLU ET LES CADRES SUPRA-COMMUNAUX EN VIGUEUR

Les articles L.131-4 à L.131-8 du code de l’urbanisme précise les différents documents supra-communaux d’ordre national, régional ou départemental que le PLU doit prendre en considération.

Nota : A compter du 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire des documents d’urbanisme sera conditionné à leurs publications sur le « Géoportail de l’urbanisme » - GPU.

En effet, suite à la publication de l’ordonnance n°2021-1310 et de son décret d’application du 07 octobre 2021 les modalités de publicité et d’entrée en vigueur des PLU sont modifiées. Le PLU et la délibération qui l’approuve doivent être publiés uniquement sur le portail national de l’urbanisme en application de l’article L.133-1 du code de l’urbanisme. Cette publication conditionnera l’entrée en vigueur du PLU. Par conséquent, le PLU de la commune de **Maincy** devant être approuvé après le 1^{er} janvier 2023, il devra être publié sur le portail national de l’urbanisme pour être opposable.

03.1

LE PLAN LOCAL D’URBANISME DANS SON RAPPORT DE CONFORMITÉ

Le rapport de conformité implique que la norme inférieure doit être strictement identique à la norme supérieure.

Les Servitudes d’Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit des propriétés, instituées dans un but d’utilité publique au bénéfice de personnes publiques

(État, collectivités locales), de concessionnaires de service public et de personnes privées exerçant une activité d’intérêt général (concessionnaires de canalisation par exemple).

Conformément à l’article L.151-43 du code de l’urbanisme, les SUP sont annexées au PLU.

La commune de Maincy est concernée par 8 types de Servitudes d’Utilité Publique.

LISTE DES SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUES À MAINCY	
Cat.	Intitulé de la SUP
AC1	Servitudes relatives aux monuments historiques
AC2	Servitudes relatives aux sites inscrits et classés
AC4	Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine
EL7	Servitude relative aux alignements
PT2	Servitudes relatives aux protection contre les obstacles des transmissions radio-électriques
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains des cours d’eau
A5	Servitudes relatives aux canalisations publiques d’eau potable

03.2

LE PLAN LOCAL D’URBANISME DANS SON RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Le rapport de compatibilité implique que la norme inférieure ne soit pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux portés par la norme supérieure et qu’elle contribue, même partiellement, à leur réalisation.

La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l’article 13 de loi Engagement National pour l’Environnement et les articles du code de l’urbanisme (L.101-1 à 3, L.131-1 à 8, L132-1 à 3 et L.152-3).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l’article L.131-1 et suivants du code de l’urbanisme en renforçant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intégrateur qui devient l’unique document de

référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la Loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C’est au regard du SCoT que les documents d’urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent être rendus compatibles.

Deux habilitations à légiférer par ordonnance ont été votées dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (ELAN) pour moderniser et simplifier les outils de planification. Ils s’agit de :

- la modernisation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) pour tirer les conséquences de la création des schémas régionaux d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires (SRADDET) et du transfert progressif de la compétence en matière de plan local d’urbanisme au niveau intercommunal (art 46, II de la loi) ;
- la simplification de la hiérarchie des normes, c’est-à-dire des liens juridiques entre les documents d’urbanisme et avec ceux qui leur sont opposables (art 46, I de la loi).

L’ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020, relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes, rationalise la hiérarchie des normes applicable aux documents d’urbanisme, en généralisant le lien de compatibilité et en réaffirmant le rôle intégrateur du SCoT dans la hiérarchie des normes opposables aux documents d’urbanisme. L’ordonnance de rationalisation de la hiérarchie des normes tend, d’une part, à rendre plus lisible le droit qui s’applique à ces documents et apporte d’autre part des leviers processuels de simplification. L’ordonnance apporte trois évolutions dans ce paysage juridique.

- Elle réaffirme le rôle intégrateur du SCoT, qui avait été introduit par la loi Grenelle 2 de 2010 et qui signifie que lorsqu’un territoire est couvert par un SCoT, il lui

appartient seul d'être compatible avec les documents «supra» et donc d'intégrer les politiques publiques dont ils sont porteurs. Les PLU, documents en tenant lieu et cartes communales n'ont plus qu'à être compatibles avec le SCoT pour intégrer ces mêmes politiques. Ce rôle s'est brouillé au fil des années, plusieurs documents étant directement opposables aux PLU y compris en présence d'un SCoT.

Avec l'ordonnance, dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales. Ainsi en sera-t-il, par exemple, des plans d'exposition aux bruits (PEB), des documents stratégiques de façade maritime/bassin maritime (DSFM/BM), ou encore, en Île-de-France, du plan de déplacements urbains, futur plan de mobilité (PDU/PM) et du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

2. Quatre documents sortent de la hiérarchie des normes. Il s'agit des chartes de pays, des schémas départementaux de l'accès à la ressource forestière (SDARF), des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine (SRDAM) et des directives territoriales d'aménagement (DTA).
3. Le paysage juridique est simplifié par la quasi généralisation du lien de compatibilité. C'est encore une fois, après un examen au cas par cas de chaque document ayant un lien de prise en compte avec les documents d'urbanisme, qu'a été arbitrée la question de son maintien dans la hiérarchie des normes ou de son basculement en lien de compatibilité. Trois documents ont été exclus de la hiérarchie des normes (charte de pays, SRDAM et SDARF). Cette exclusion n'était pas souhaitable pour les autres. Basculent ainsi en lien de compatibilité :
 - en Île-de-France, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le schéma régional de l'habitat et

de l'hébergement (SRHH), ces documents étant porteurs d'enjeux essentiels dans cette région, notamment la protection des continuités écologiques dans un contexte de forte pression foncière ;

- partout sur le territoire, les documents stratégiques de façades maritimes/bassins maritimes (DSFM/ BM) et le plan climat-air-énergie territoriale (PCAET), compte tenu de leur fondement européen qui imposait de maintenir un bon niveau de garantie de leur intégration par la planification ;
- enfin, les schémas régionaux des carrières (SRC) et le schéma départemental d'orientation minière (SDOM) de Guyane, l'autonomie du territoire national en ressource minérale non énergétique étant un enjeu stratégique de premier ordre.

Le lien de prise en compte n'a été maintenu que pour les objectifs du rapport du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), compte tenu de son caractère récent.

La compatibilité d'un document avec une norme supérieure requiert dudit document qu'il «ne fasse pas obstacle» par ses dispositions à l'application du document supérieur ou qu'il «ne lui soit pas manifestement contraire» (Conseil d'État, arrêt du 12 décembre 2012, n° 353 496).

Conformément à l'article L.131-6 du code de l'urbanisme, modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme.

Ils doivent prendre en compte les documents mentionnés à l'article L.131-2 du code de l'urbanisme.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les PLU doivent également être compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme.

Au moment de la rédaction du présent PLU, la commune de Maincy n'était pas assujettie à un SCoT.

Aussi, le PLU communal devra être compatible avec les éléments suivants (L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

- 3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L.123-1 ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement.

En outre, les PLU doivent être compatibles avec les documents suivants (article L.131-4 du code de l'urbanisme modifié par la Loi n°2019 du 24 décembre 2019) :

- les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
- les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;
- les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des

transports;

- les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L.112-4.

Enfin, l'article L.131-5 du code de l'urbanisme dispose que Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

03.2.1

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)

La Région Île-de-France est une collectivité territoriale dont les prescriptions d'urbanisme sont considérées comme de rang supérieur à celles de la commune. Le PLU de **Maincy** doit donc être compatible avec le SDRIF-E.

Article L.123-1 du code de l'urbanisme :

Le schéma directeur de la région d'Île-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.

Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Le Schéma Directeur Environnemental de la région Île-de-France a été adopté par le conseil régional en date du 11 septembre 2024 et approuvé par le décret n°2025-517 du 10 juin 2025.

Il s'agit d'un document d'orientation générale qui définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et arrête les règles générales qui s'appliquent à chacun de ces objectifs.

→ Les principes généraux du SDRIF-E

Le schéma directeur de la région Île-de-France est un document d'urbanisme qui a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace de la première région urbaine d'Europe.

Projet stratégique à portée réglementaire, le SDRIF assure la cohérence des politiques publiques qui concourent à l'aménagement et au développement de l'Île-de-France, en matière de logement, de mobilités, d'environnement ou encore de développement économique. Les plans et schémas régionaux doivent ainsi respecter les orientations fondamentales du SDRIF. Il s'impose également aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de compatibilité, afin d'assurer la cohérence du projet régional dans le respect des spécificités locales (voir guide de lecture des Orientations réglementaires).

La Région Île-de-France a, par délibération du 17 novembre 2021, initié la révision du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 avec l'ambition d'en renforcer la dimension environnementale, comme annoncé lors de la Cop régionale de septembre 2020 tout en conservant à la région son attractivité et son potentiel économiques sans équivalent sur le continent.

Élaborer un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E) à horizon 2040, c'est donc concevoir une planification régionale renouvelée qui réponde aux exigences sociales, économiques et territoriales de l'Île-de-France, tout en intégrant dans ses choix d'aménagement

l'urgence des défis environnementaux globaux. Dans un contexte incertain, le SDRIF-E définit la trajectoire collective à emprunter pour répondre à ces défis et bâtir une Île-de-France où la qualité de vie est un enjeu central. La transformation du modèle de développement régional repose sur :

- deux principes transversaux : la sobriété et le polycentrisme¹ ;
- cinq priorités thématiques : l'environnement, la gestion des ressources, le développement économique, les mobilités et les cadres de vie.

Cinq priorités pour aménager l'Île-de-France de 2040

Pour guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus sobre, plus verte, plus polycentrique et affirmer sa résilience, le projet d'aménagement du SDRIF-E porte les grands objectifs suivants :

1. Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens.

Le SDRIF-E protège et restaure l'environnement, pour permettre à toutes les composantes du vivant de s'épanouir. La trajectoire de sobriété foncière* vers le ZAN en 2050 renforcera la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; en parallèle une armature verte* sera restaurée jusqu'au cœur des espaces urbains.

2. Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité.

Pour être plus sobre et renforcer sa résilience dans un contexte environnemental et géopolitique incertain, l'Île-de-France développera ses capacités de production et de transformation locale d'aliments, de matériaux et d'énergie, ainsi que les infrastructures de l'économie circulaire*.

3. Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités.

¹ Le polycentrisme désigne le principe d'organisation d'un territoire autour de plusieurs polarités urbaines, qui permettent aux habitants de chaque bassin de vie d'accéder aisément à l'emploi, à une offre complète d'équipements, de commerces et de services, et à des espaces de nature. En Île-de-France, ce modèle territorial est recherché pour rééquilibrer l'espace régional, caractérisé par la forte polarisation exercée par l'hypercentre de l'agglomération parisienne.

Le SDRIF-E accompagne les transformations territoriales afin de résorber les déséquilibres territoriaux et d'améliorer le bien-être des Franciliens en proposant des cadres de vie variés et désirables et en favorisant l'accès de tous à un logement abordable et confortable, à un ensemble d'équipements, de services et de commerces, à des espaces publics agréables et végétalisés, ainsi qu'à des paysages valorisés. Ce document stratégique prévoit la construction de 70000 logements par an et engage la région vers un développement axé autour de 144 polarités.

4. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions.

Les filières et sites d'activités qui assurent la robustesse de la région seront soutenus et accompagnés dans leur transition environnementale ; en parallèle une offre foncière sera dédiée aux activités industrielles d'intérêt régional.

5. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité.

La région poursuivra le développement des transports en commun et des mobilités actives pour améliorer la robustesse du système de déplacements, le polycentrisme régional et la qualité de vie des Franciliens.

Le SDRIF-E s'inscrit ainsi dans une planification régionale renouvelée, pour répondre aux exigences sociales, économiques et territoriales propres à l'Île-de-France tout en intégrant les impératifs liés aux défis environnementaux globaux. Il définit une trajectoire collective à emprunter pour conforter la place de la première région d'Europe, une région d'excellence dans laquelle il fait bon vivre et qui se donne, ainsi qu'aux territoires et aux personnes qui les habitent, les moyens de sa résilience et de sa souveraineté. La mise en œuvre du SDRIF-E participera à la définition d'une stratégie pour l'aménagement d'un territoire bas carbone, compatible avec la stratégie nationale.

→ Les grandes entités territoriales

De portée normative, la carte des entités territoriales du SDRIF établit une typologie de communes en fonction des orientations qui les concernent. Six types sont présentés :

- **l'hypercentre** qui correspond aux communes les plus denses de l'agglomération parisienne avec plus de 150 logements/ha au sein des espaces résidentiels et 230 habitants + emplois par hectare urbanisé. Le SDRIF-E vise à y limiter la densification, mieux mobiliser et transformer les bâtiments existants pour répondre aux besoins variés des Franciliens, tout en développant la renaturation de nouveaux espaces de pleine terre et la végétalisation des espaces ;
- **le cœur d'agglomération** correspond aux communes denses en continuité de l'hypercentre, majoritairement urbanisées, et rassemblées principalement à l'intérieur de l'A86. Le SDRIF-E y conforte un développement articulé autour des gares de transports collectifs, développe la nature pour restaurer les continuités écologiques jusqu'à l'hypercentre et organise le renouvellement urbain afin de maintenir des activités productives, services urbains tout en partageant mieux les espaces publics et en réduisant les inégalités territoriales ;
- **la couronne d'agglomération** correspond à l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'Insee, à l'exclusion de l'hypercentre et du cœur d'agglomération. Dans cette entité, les objectifs du SDRIF-E sont de préserver les cadres de vie périurbains en concentrant le développement autour des gares et centralités, les améliorer en assurant l'accès aux équipements, services, commerces, etc., tout en développant les mobilités actives ;
- **les villes moyennes** correspondent aux polarités urbaines régionales de plus de 10 000 habitants ne relevant pas de l'agglomération parisienne, et leurs communes agglomérées. Mantes, Melun et leurs communes limitrophes, qui sont rattachées à l'unité urbaine de Paris au sens de l'Insee ont été ajoutées aux villes moyennes

afin de mieux traduire leur rôle de structuration au sein de l'espace rural. Le SDRIF-E vise à revitaliser les cœurs de villes dans une logique de mixité fonctionnelle, d'aménager des espaces publics agréables et partagés, de renforcer le rôle de polarité économique de ces villes en favorisant la réindustrialisation et aussi de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- **les petites villes** rassemblent les autres communes urbaines hors agglomération parisienne et leur communes agglomérées. La volonté du SDRIF-E est de stopper l'étalement urbain, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, développer l'économie de proximité et de structurer des bassins locaux de déplacements en transports collectifs et des continuités marchables et cyclables ;
- **les communes rurales** comprennent les communes rurales telles que définies par l'Insee, dans lesquelles le SDRIF-E vise à améliorer l'accès aux équipements, commerces et services, développer les transports alternatifs à l'autosolisme, ancrer les espaces dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles et paysagères, et protéger et restaurer la biodiversité et la fonctionnalité des sols, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au sein des grandes entités géographiques du SDRIF-E, **Maincy a été identifiée comme commune rurale.**

Les communes rurales au sens de l'Insee devront avoir un développement urbain modéré, proportionné aux besoins locaux, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers essentiels à la souveraineté et à la résilience régionale.

→ Les orientations réglementaires du SDRIF pour le territoire de Maincy

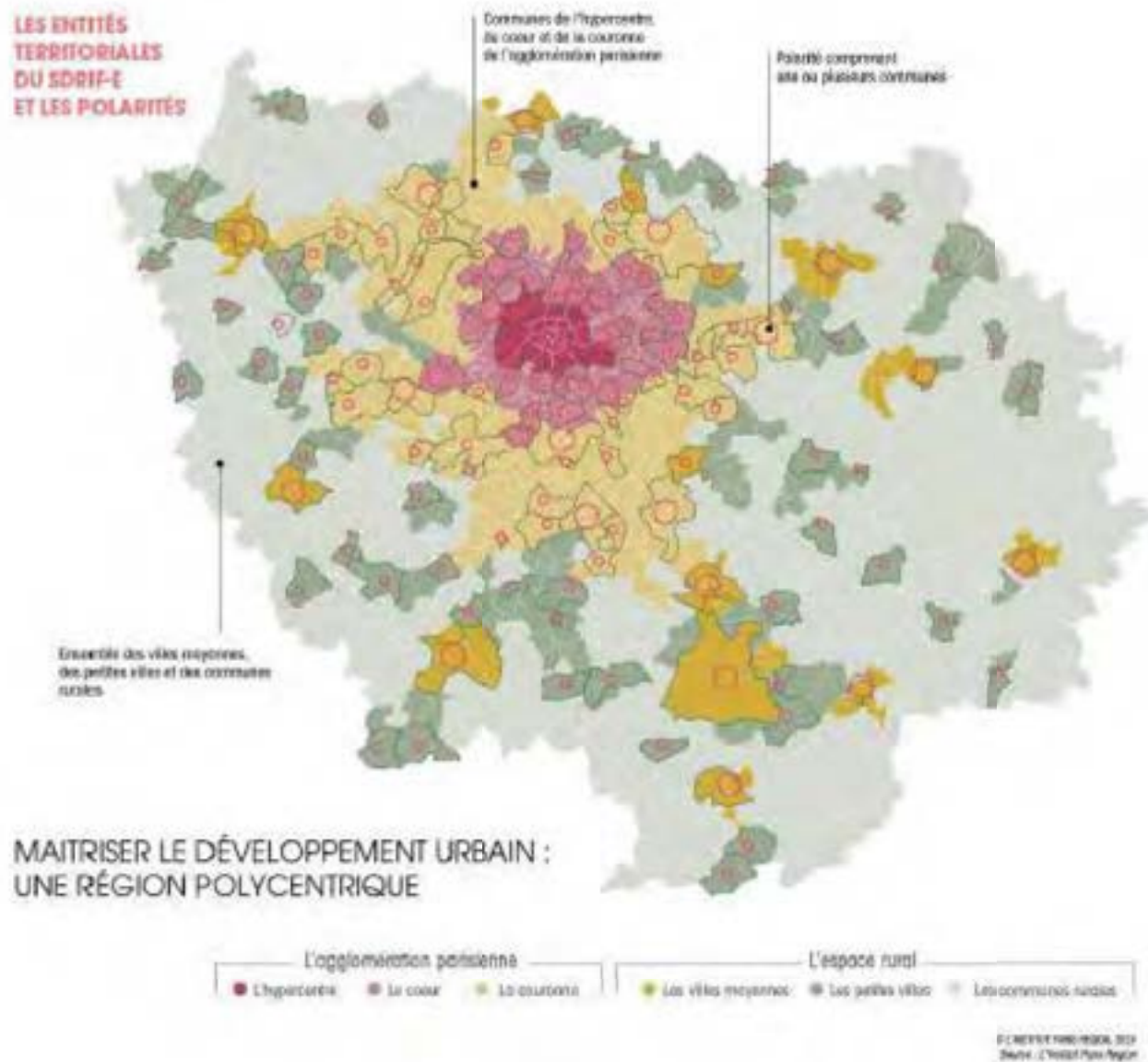
Le champ d'application géographique des orientations figure, pour l'essentiel, dans les trois cartes réglementaires suivantes :

- maîtriser le développement urbain ;
- placer la nature au cœur du développement régional ;
- développer l'indépendance productive régionale.

Ces cartes, à l'échelle du 1/150 000, couvrent la totalité du territoire régional avec une expression graphique adaptée sur un fond de plan établi à partir du mode d'occupation du sol (MOS) 2021. Les espaces isolés, d'une superficie inférieure à 5 hectares ont été en général englobés dans les espaces environnants. La réalité du terrain l'emporte sur la représentation cartographique. Les limites communales schématiques constituent des éléments indicatifs de repères. Il appartient aux documents d'urbanisme locaux, dans le respect des dispositions énoncées dans les orientations réglementaires, de préciser les limites des espaces identifiés, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur les différentes cartes réglementaires du SDRIF-E, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de ces cartes méconnaîtrait ces principes. La représentation des orientations se conforme à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme pour, notamment :

- définir les espaces agricoles, naturels et boisés à protéger ;
- déterminer la localisation préférentielle des développements urbains, sans délimiter les surfaces des espaces concernés ;
- représenter les sites d'activité économique et les sites commerciaux, à préserver ou à faire évoluer ;
- représenter les projets d'infrastructures sous forme de tracé ou de principe de liaison.

L'échelle de la représentation cartographique a pu conduire à positionner des pastilles d'urbanisation en partie sur des fronts verts d'intérêt régional ou sur l'armature verte à sanctuariser, sans que cela remette en cause les orientations réglementaires d'intangibilité du front ou de préservation de toute urbanisation de l'armature verte. Toute autre interprétation, excédant le principe de compatibilité, risquerait d'entacher le document d'urbanisme local d'illégalité. Une carte schématique accompagne chacune des cartes réglementaires d'une lecture



CARTE 1: MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

1/ ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  **Polarité constituée d'une ou plusieurs communes**
Aucune orientation graphique sur le territoire.
-  **Secteur d'urbanisation préférentielle I pastille entière ; demi-pastille I**
Aucune orientation graphique sur le territoire.
-  **Secteur de développement industriel d'intérêt régional I pastille entière ; demi-pastille I**
Aucune orientation graphique sur le territoire.
-  **Secteur de développement à proximité d'une gare**
Aucune orientation graphique sur le territoire.
-  **Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional**
Le front vert d'intérêt régional se déploie le long des frontières administratives avec les communes de Rubelles à l'Ouest et de Vaux-le-Pénil au Sud ①.
-  **Sanctuariser l'armature verte**
Aucune orientation graphique sur le territoire.

2/ PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

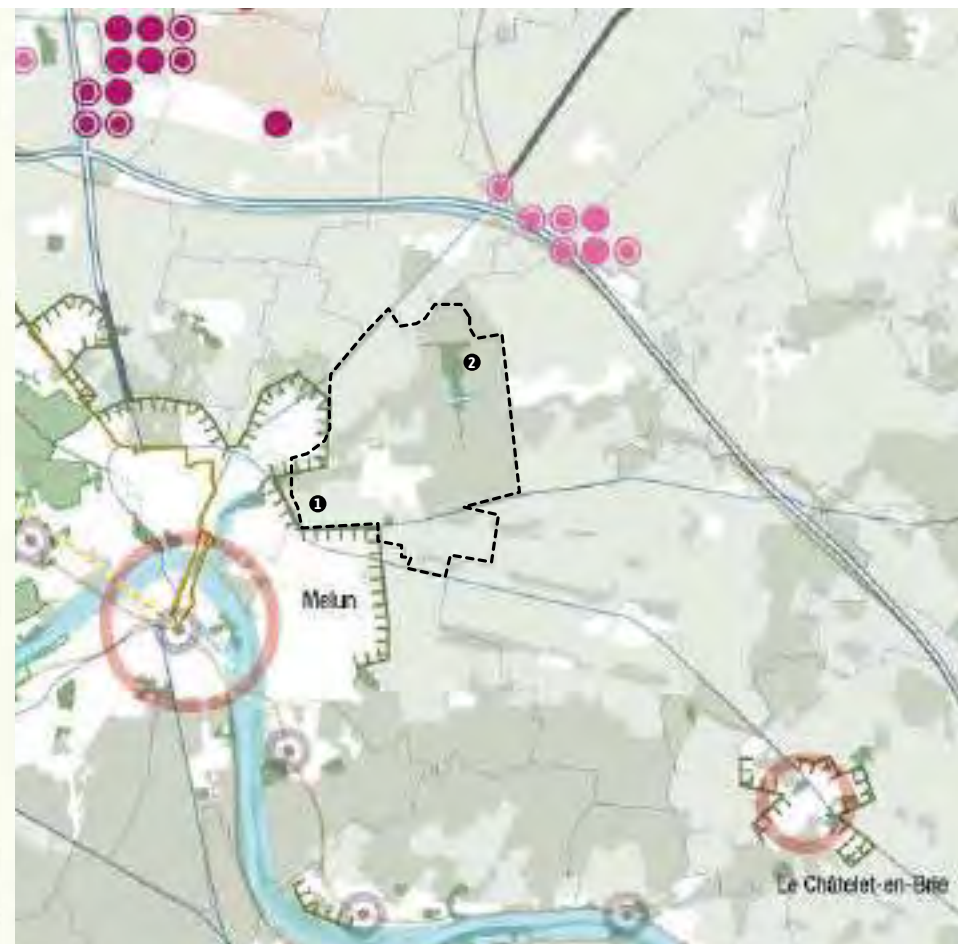
-  **Préserver l'espace agricole**
cf. commentaires sur carte 2.
-  **Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels**
cf. commentaires sur carte 3.
-  **Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs**
Le SDRIF-E identifie un seul espace vert et espace de loisirs : le parc du Château de Vaux-le-Vicomte ②.
-  **Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional**
Aucune orientation graphique sur le territoire.

3/ PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  **Zone pouvant présenter un risque d'inondation**
Aucune orientation graphique sur le territoire.

4/ COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT

Aucune orientation graphique sur le territoire.



territoriale stratégique de l'aménagement régional en lien avec le projet d'aménagement régional. Elle n'a pas de portée normative.

Le territoire de Maincy est plus spécifiquement concerné par les orientations cartographiques ci-contre.

A/ CARTE 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le SDRIF-E propose trois spectres d'intervention :

➔ Intensifier le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain doit être l'occasion d'augmenter les capacités d'accueil du logement et des activités, tout en favorisant la mixité des usages et en définissant les conditions de l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants et les usagers. Cela passe par un renforcement de l'offre et du maillage des espaces verts, des équipements et des services, la réduction de l'exposition aux risques et nuisances, la valorisation des paysages et du patrimoine bâti, et l'amélioration des espaces publics. Plusieurs thèmes sont privilégiés :

- développer l'offre résidentielle, prioritairement dans le tissu urbain existant ;
- développer l'activité et l'emploi ;
- renforcer la mixité et conforter les centralités ;

➔ Améliorer les cadres de vie

L'effort de construction pour répondre aux besoins des Franciliens, dans le cadre de l'aménagement d'une région polycentrique, doit s'articuler avec une diversité de cadres de vie qui répondent à des aspirations différenciées. Les Franciliens doivent pouvoir accéder à toute la gamme des équipements et services qui répondent à leurs besoins et bénéficier d'un environnement sain. Élément important pour la qualité des cadres de vie, le patrimoine bâti et paysager, doit en outre être protégé, valorisé et rendu accessible à tous. Ainsi, le SDRIF-E vise à :

- renforcer l'offre d'équipements et services, améliorer les espaces publics ;
- réduire l'exposition de la population aux risques,

pollutions et nuisances ;

- valoriser les paysages et le patrimoine bâti.

➔ Maîtriser les développements urbains

Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 29% pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42% pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

L'objectif d'une plus grande sobriété foncière, que traduit cette trajectoire, s'articule avec la stratégie régionale de renaturation déclinée dans les objectifs et orientations du SDRIF-E.

➔ Orientations communes

Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation, dans les conditions définies par l'ensemble des orientations réglementaires du SDRIF-E. Cette nouvelle urbanisation doit :

- être maîtrisée,
- être articulée avec la desserte en transports collectifs,
- favoriser des constructions répondant aux enjeux de performance énergétique et environnementale (dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements, constructions avec faible impact en termes de gaz à effet de serre, constructions valorisant les déchets de chantiers, développement d'une gestion

circulaire des déchets, etc.) ;

- intégrer des espaces publics de qualité (création d'espaces verts, circulations douces, etc.) ;
- intégrer une offre d'équipements et de services adaptée aux projets développés en extension et contribuant, le cas échéant, à résorber une carence en la matière.

Les espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés entre 2021 et la date d'approbation du SDRIF-E doivent être décomptés des capacités d'urbanisation allouées

Pour éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et boisés, les extensions urbaines s'inscrivent en continuité de l'espace urbanisé existant. Il peut être fait exception à ce principe de continuité urbaine dans les seuls cas où un secteur d'urbanisation est détaché de l'enveloppe urbaine existante.

Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13% minimum, à l'horizon 2040.

Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra :

- être prioritaire à la production de logements en extension urbaine ;
- s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces

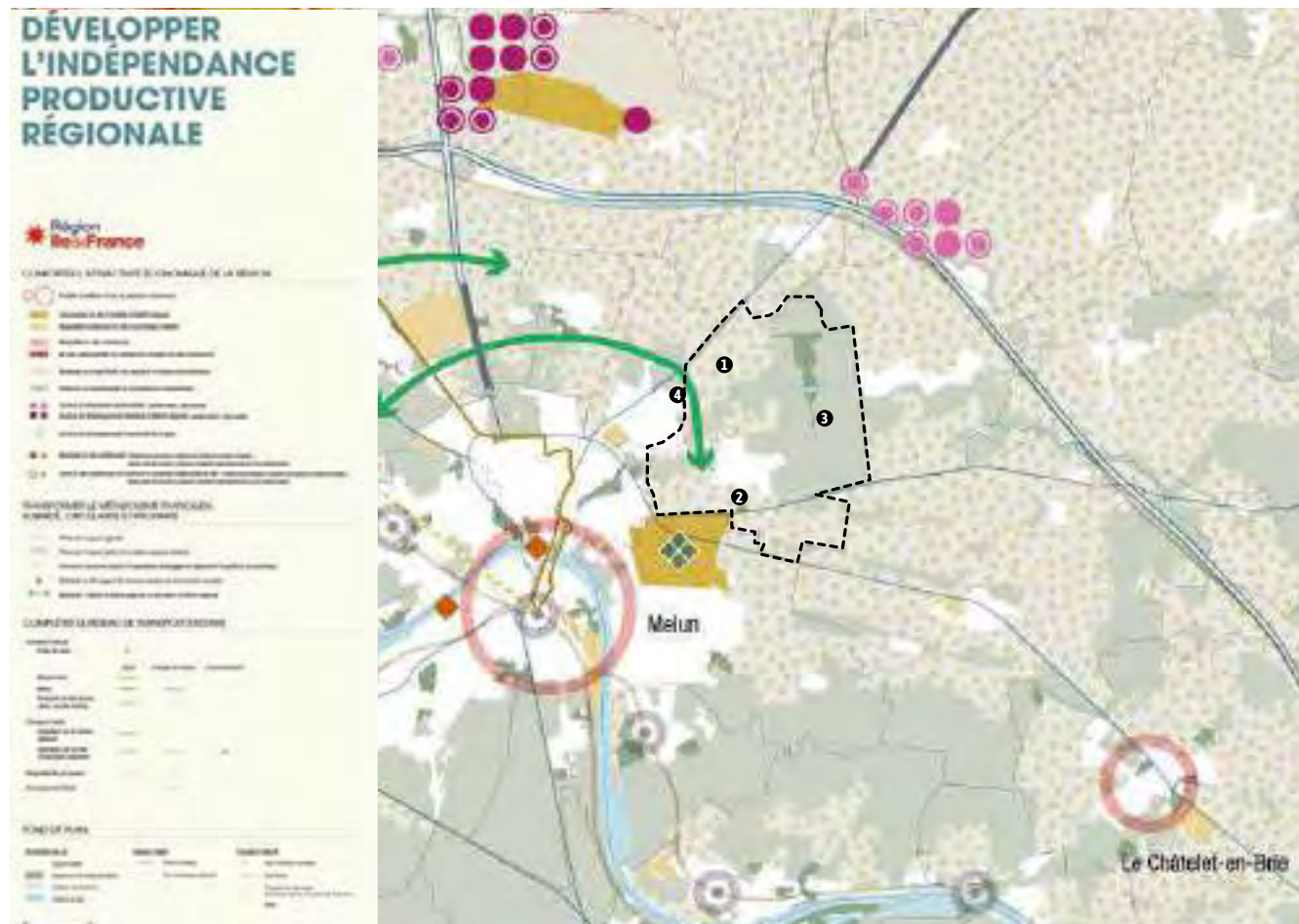
CARTE 2 : DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE
RÉGIONALE

1/ CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

	Polarité constituée d'une ou plusieurs communes Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Requalifier/moderniser le site économique existant Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Requalifier le site commercial Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Secteur d'urbanisation préférentielle I pastille entière ; demi-pastille I Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Secteur de développement industriel d'intérêt régional I pastille entière ; demi-pastille I Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Secteur de développement à proximité d'une gare Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Maintenir le site multimodal Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel du site Aucune orientation graphique sur le territoire.

2/ TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULAIRE ET PROXIMITÉ

	Préserver l'espace agricole La carte du SDRIF-E identifie deux « poches » d'espaces agricoles : Le lieu-dit Les Ponceaux le Clos de Beaune/Les Vignes de Mauchovaires, au Nord-Ouest ❶ et la plaine de la Croix Besnard, au Sud ❷
	Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels cf. commentaires sur carte 3 ❸



	Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux Aucune orientation graphique sur le territoire.
	Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire Aucune orientation graphique sur le territoire.

	Maintenir/rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional Le SDRIF-E localise 1 liaison agricole ou forestière, entre le centre-bourg et les hameaux de Trois Moulin, se connectant à la commune de Voisenon. ❹
3/ COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT	Aucune orientation graphique sur le territoire.

- perdus ;
- intégrer une certaine mixité de fonctions ;
- contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services et, le cas échéant, prendre en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes fragilisés ;
- être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040 ;
- contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi.

Pour information, le SDRIF-E précise que pour les communes rurales et à l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible.

→ Les secteurs d'urbanisation préférentielle

Aucun secteur d'urbanisation préférentielle n'est identifié par le document régional.

→ Les secteurs de développement à proximité des gares

Aucun secteur d'urbanisation à proximité des gares n'est identifié par le document régional.

B/ CARTE 2 : DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE RÉGIONALE

Plusieurs orientations sont diligentées dans le SDRIF-E, parmi lesquelles :

→ Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité

Le métabolisme francilien, fondé sur des extractions importantes de ressources, recouvre des enjeux stratégiques d'anticipation des besoins, pour limiter les dépendances de la région et réduire l'impact environnemental de ce fonctionnement. Pour répondre à ces enjeux, il est essentiel de définir les conditions d'une gestion plus sobre des ressources (agricoles, forestières, en matériaux, en énergies) et de leur valorisation, de préserver leur accessibilité. Il s'agit également de renforcer les services urbains aux multiples facettes, supports notamment du déploiement de l'économie circulaire, des énergies renouvelables ou de production alimentaire et de matériaux biosourcés et géosourcés, en adaptant si besoin les installations existantes à l'évolution des besoins de la population et au défi de la transition écologique. Pour y parvenir, le SDRIF-E émet plusieurs orientations :

- préserver l'activité agricole et forestière ;
- assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix ;
- et maintenir et adapter les services urbains

→ Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transition

Réindustrialiser la région Île-de-France pour conforter la compétitivité des filières stratégiques régionales et accélérer leur transformation écologique implique de favoriser l'accueil de nouvelles activités industrielles en priorité au sein des sites économiques existants et pour certains projets aussi en extension. Outre ces activités stratégiques, l'attractivité économique de la région repose sur un ensemble d'activités diversifiées (bureaux, commerce, logistique), avec des logiques d'implantation propres et des enjeux d'aménagement spécifiques.

L'enjeu est d'assurer leur ancrage territorial équilibré, au sein d'une région mixte.

Le SDRIF-E traduit ainsi plusieurs orientations concernant les sites d'activités économiques, l'immobilier de bureaux, le commerce, la logistique et la transition numérique.

→ Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

À des fins d'amélioration de qualité environnementale (lutte contre les gaz à effet de serre, contre la pollution et le bruit), et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de mixité des fonctions définis par le SDRIF-E, le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes en favorisant le recours aux transports collectifs et aux modes actifs. Au-delà d'une offre de transports en commun structurante à conforter, la desserte par une offre complémentaire (bus, transport à la demande) doit être assurée à l'intérieur du bassin d'emplois francilien et au sein des bassins de vie, en cohérence avec les besoins de la population et le développement du territoire.

Le transport routier s'inscrit également dans une perspective de décarbonation, en s'appuyant notamment sur le développement de l'intermodalité et le déploiement des infrastructures d'avitaillement multi-énergies.

Les aéroports concourent fortement à l'attractivité régionale en tant que portes d'entrée du territoire national et inscrivent la France et l'Île-de-France dans les échanges internationaux. La réduction de leur empreinte environnementale est impérative.

Plusieurs orientations ont été prises :

- conforter le réseau des infrastructures de transports ;
- limiter les impacts des infrastructures de transports ;
- rationaliser le stationnement ;
- développer les mobilités actives ;
- assurer la fonctionnalité des places aéroportuaires

CARTE 3 : PLACER LA NATURE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

1/ RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

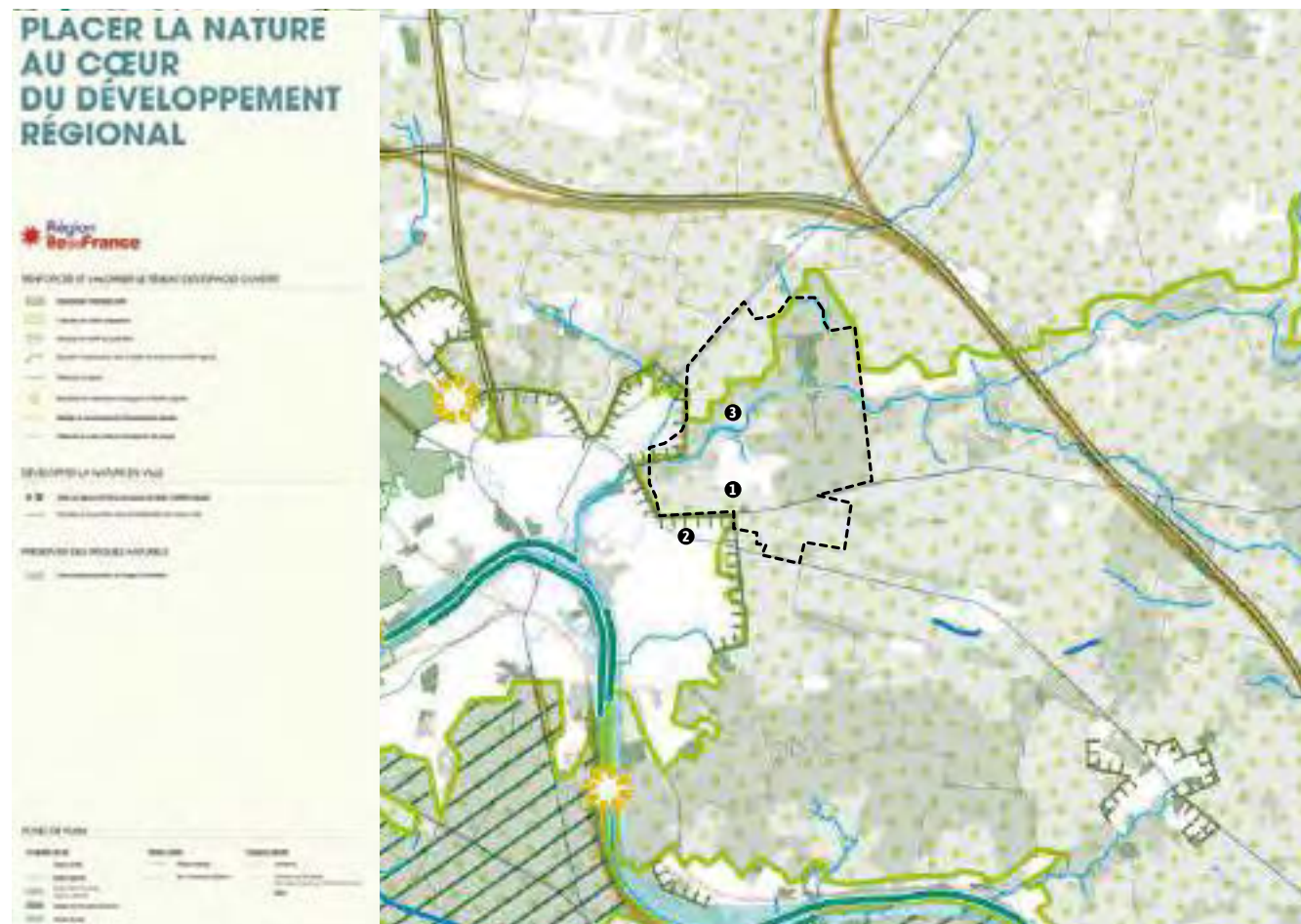
-  **Sanctuariser l'armature verte**
Aucune orientation graphique sur le territoire
-  **Conforter les unités paysagères**
L'intégralité du territoire communal, exception faite des parties urbanisées, est identifiée en tant qu'unité paysagère ❶
-  **Valoriser les forêts de protection**
Aucune orientation graphique sur le territoire
-  **Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional**
Le front vert d'intérêt régional se déploie le long des frontières administratives avec les communes de Rubelles à l'Ouest et de Vaux-le-Pénil au Sud ❷.
-  **Renforcer la liaison**
Aucune orientation graphique sur le territoire
-  **Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional**
Aucune orientation graphique sur le territoire
-  **Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire**
Aucune orientation graphique sur le territoire
-  **Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges**
Plusieurs cours d'eau sont identifiés par le SDRIF-E : le ruisseau de L'Almont, le ru des Jumeaux ❸.

2/ DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  **Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional**
Aucune orientation graphique sur le territoire
-  **Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau**
Aucune orientation graphique sur le territoire

3/ PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  **Zone pouvant présenter un risque d'inondation**
Aucune orientation graphique sur le territoire



C/ CARTE 3 : PLACER LA NATURE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

La région Île-de-France est caractérisée par une agglomération parisienne de très forte densité et une large proportion d'espaces naturels, agricoles et forestiers recouvrant plus des trois quarts de son territoire.

Si cette dernière proportion est importante, les espaces naturels, agricoles et forestiers sont soumis à une forte pression urbaine qu'il convient de maîtriser, dans la recherche d'un équilibre entre les besoins de développement régional, la résorption des inégalités et la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles et agricoles.

La région est en outre, comme l'ensemble du pays, déjà concernée par les effets du changement climatique. Réunir les conditions pour réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels, aux épisodes de forte chaleur et au risque pesant sur la ressource en eau, s'avère indispensable. Ceci passe notamment par une plus grande place de la nature en ville, mais aussi par une adaptation globale de l'aménagement pour plus de résilience.

L'objectif est de mettre en place un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens notamment en composant l'armature verte de la région-nature de demain, et en améliorant la résilience de la région.

→ Composer l'armature verte de la région-nature de demain

L'armature verte régionale est constituée des espaces naturels, agricoles, forestiers et des espaces en eau, ainsi que des espaces de nature en ville (les jardins de l'habitat, les espaces verts et les espaces de loisirs, etc.). Elle est formée :

- dans l'espace rural, par de vastes ensembles agricoles, des forêts, des zones humides et les principales ressources naturelles franciliennes ;
- dans l'agglomération parisienne, par la ceinture verte et les grandes vallées fluviales, qui structurent les tissus urbains en préservant des espaces de respiration importants, essentiels aux Franciliens habitant les zones les plus densément bâties et assurant la liaison avec les

grands ensembles naturels de l'espace rural ;

- dans le cœur et l'hypercentre de l'agglomération parisienne, par le réseau des jardins privés, d'espaces verts et espaces de loisirs de proximité assurant une pénétration de la nature en ville et des liaisons vertes assurant l'accès, par des modes actifs et sobres en énergie, aux espaces ouverts de la Ceinture verte et de l'espace rural francilien.

Il convient de consolider cette armature verte en tant que support de la trame verte et bleue et de préserver les éléments constitutifs de cette dernière. La ceinture verte soumise à des pressions urbaines importantes fait l'objet d'une attention particulière, qui se traduit par la protection renforcée des espaces naturels, agricoles et forestiers en son sein (armature verte à sanctuariser). Au-delà de celle-ci, une vigilance doit être portée au maintien de la fonctionnalité des unités paysagères.

Sur l'ensemble du réseau de ces espaces ouverts, la protection et le renforcement des corridors écologiques jouent un rôle majeur. Dans les espaces périurbains et ruraux, le rapprochement de fronts verts d'intérêt régional permet de constituer des couloirs favorisant la circulation des espèces. Dans les espaces urbains, les liaisons vertes visent à maintenir, voire renforcer, des continuités écologiques fragilisées par les développements urbains.

→ Améliorer la résilience de la région

Par ailleurs, et afin d'améliorer la résilience de la région et de protéger les Franciliens, les documents d'urbanisme doivent viser à réduire la vulnérabilité des territoires face aux risques naturels, dont les risques d'inondation, et à adapter l'aménagement urbain aux effets actuels et à venir du changement climatique. Plusieurs objectifs sont ainsi définis :

- réduire la vulnérabilité aux risques naturels,
- préparer l'Île-de-France à faire face aux épisodes de chaleur,
- préserver la ressource en eau,
- renforcer la perméabilité des sols.

03.2.2

Le plan de déplacement urbain de la région Île-de-France (PDUIF)

La région Île-de-France compte plus de 11 millions d'habitants dans un rayon moyen de seulement 50 km. Chacun, quelque soit son statut social et sa situation géographique, doit pouvoir aller d'un point à un autre du territoire, selon ses modes de déplacement et ce, dans des conditions respectueuses de la santé et de l'environnement. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un outil au service de cette ambition.

Le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des franciliens. Les mesures envisagées doivent permettre d'organiser le transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Mais ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transports et déplacements.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Le PDUIF fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Ce document est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il doit en particulier être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ; de plus, il doit être globalement cohérent avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), et compatible avec les objectifs fixés pour chaque polluant par ce document.

À l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme), les plans locaux de déplacements et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles

ou rendus compatibles avec le PDUIF.

→ Les enjeux du PDUIF à l'horizon 2020

Les plans de déplacements urbains visent à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. La contrainte des capacités de financement des acteurs publics intervient de plus dans le choix des actions à mener.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020. Ses actions à mettre en œuvre sur la période 2010-2020 ont pour ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable. Compte tenu des développements urbains attendus en Île-de-France, on estime que les déplacements de personnes vont croître de 7 %. Même si cette croissance était totalement absorbée par les modes alternatifs à la voiture, ce serait encore insuffisant pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par la réglementation française en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de diminution de la pollution atmosphérique. Il est donc nécessaire d'aller plus loin et de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel. Le PDUIF vise ainsi globalement :

- une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo);
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le PDUIF classe la commune de Maincy dans la catégorie Bourgs, villages et hameaux pour laquelle la priorité stratégique est de conforter les bassins de vie et de développer des solutions nouvelles (covoiturage, transports à la demande) pour compléter l'offre de transports collectifs.

→ Les orientations stratégiques du PDUIF

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire

de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe 9 défis (déclinés en 34 actions) à relever pour y arriver (les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements). Enfin, le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme :

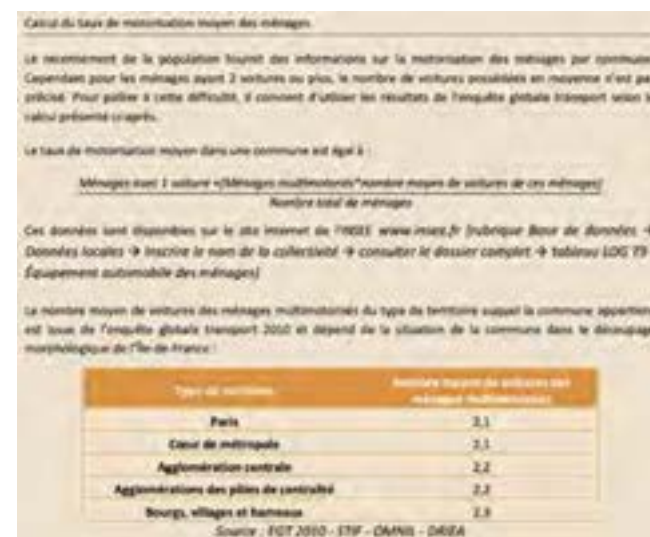
- donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public;
- prévoir un espace dédié au stationnement du vélo dans les constructions nouvelles;
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les Territoires d'Intérêt Métropolitain (TIM) sont déclinés du projet spatial régional et de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (figures suivantes). Sur ces territoires se posent des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie. Ces TIM correspondent à des secteurs présentant de fortes potentialités de développement.

La commune de MAINCY est localisée dans le TIM Melun Val-de-Seine Sénart qui constitue un pôle de développement majeur où il convient de concilier accessibilité renforcée et maintien des espaces ouverts



Carte des territoires d'Intérêt Métropolitain du PDUIF



Ainsi, en 2020, le taux de motorisation de Maincy est de 1,63.

Le PDUIF recommande de déterminer des exigences de réalisation

de places de stationnement qui ne dépassent pas 1,5 fois le taux de motorisation, soit $1,63 \times 1,5 = 2,44$. Cette valeur ne constitue pas la valeur recommandée, mais la valeur à ne pas dépasser.

À noter que, à l'heure de la rédaction du présent rapport, le PDUIF est également en révision.

03.2.3

Le Plan Local de Déplacement de l'agglomération Melun Val de Seine

La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) a réformé en profondeur le cadre général des politiques de mobilités. Le plan de mobilité est élaboré ou révisé à l'initiative de l'autorité compétente pour l'organisation de la mobilité sur le territoire qu'il couvre. Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France peut être complété, en certaines de ses parties, par des plans locaux de mobilité (PLM). Le plan de mobilité peut être adapté dans les conditions définies à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

Desservi par la ligne R du Transilien et par le RER D, le territoire communautaire est bien relié à Paris et aux agglomérations voisines. Il dispose également d'un réseau de bus local, Bus Grand Melun, qui contribue à le structurer comme une agglomération autonome, ainsi que de multiples points d'entrées aux 6 lignes de bus structurantes interurbaines du réseau Seine-et-Marne Express et une ligne Citalien qui le relie à Sénart.

L'agglomération dispose également de nombreuses infrastructures dédiées aux modes de déplacement actifs (marche, vélos,...), du fait de son histoire urbaine et de la présence d'espaces naturels. La prise en compte de la mobilité dans les politiques urbaines est un objectif majeur de l'agglomération. De nombreuses initiatives, comme le schéma des liaisons douces, permettent de diversifier la nature de l'offre à disposition des citoyens, des actifs ou des étudiants, pour faciliter leurs déplacements quotidiens.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France peut être complété, localement par des plans locaux de déplacements

(PLD) qui détaillent et précisent son contenu à l'échelle locale.

Une nouvelle démarche d'élaboration du PLD de la Région Melunaise a été lancée par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS) le 29 mars 2016.

Le PLD fixe 4 grands objectifs :

- faire des transports publics une véritable priorité ;
- le développement de l'usage des modes alternatifs à la voiture, notamment en favorisant la création de voies pédestres et cyclables et des aires de stationnement pour les vélos, en particulier près des transports publics (voir le schéma directeur des liaisons douces du PLD). à cet effet et conformément aux prescriptions du nouveau PDUIF 2014, le futur PLU devra prescrire dans son règlement un nombre de places de stationnement destinées aux vélos ;
- la cohérence entre les projets d'urbanisme, de voirie et le PLD. Le PLU veillera à concevoir une évolution du territoire intercommunal en tenant compte de ces différentes composantes d'aménagement ;
- adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances sur l'environnement, particulièrement pour ce qui concerne la sécurité routière et les nuisances sonores (en intégrant la charte de qualité des axes de voiries au PLU et la hiérarchisation du réseau viaire pour une meilleure prise en compte et traitement).

À l'heure de la rédaction du présent rapport, aucun élément prescriptif relatif au PLD n'était disponible.

Le PLD s'inscrit donc dans une démarche de consolidation des acquis, de lancement de nouvelles initiatives et de cohérence dans la programmation. À l'échelle du territoire, elle se déclinera notamment de la manière suivante :

- mettre en place une hiérarchisation du réseau à l'échelle de l'agglomération ;
- atteindre des objectifs ambitieux en matière de sécurité routière ;
- assurer le dernier kilomètre de façon durable ;

- aménager des pôles d'échanges de qualité ;
- améliorer la desserte bus pour les actifs ;
- poursuivre la mise en œuvre du réseau cyclable structurant.

03.2.4

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Melun Val de Seine

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation qui définit à court terme (6 ans) la politique de l'habitat de l'agglomération en fonction des besoins en logements, mais également de l'état du parc existant et des besoins spécifiques d'une partie de ses occupants.

Il a par conséquent une portée beaucoup plus opérationnelle que le SDRIF-E, auquel il doit être compatible, et, de ce fait, précise les moyens à dégager, notamment financiers pour la maîtrise d'ouvrage. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite «Égalité et Citoyenneté» renforce les dispositions du PLH en faveur de la mixité et de l'accès des populations fragiles au logement.

Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 (PLH) de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine a été approuvé en Conseil communautaire en date du 16 Septembre 2022.

Le programme d'actions traduit d'une manière opérationnelle les orientations stratégiques retenues pour le PLH 2022-2027. **Il s'articule autour de six orientations stratégiques :**

En ce qui concerne les objectifs de 25% de logements sociaux imposé par la Loi SRU, MAINCY compte parmi les deux communes de la CAMVS (avec Seine-Port) qui ne sont plus concernées par ces objectifs car hors de l'unité urbaine.

[illegible]

Le SDAGE du bassin seine et des cours d'eau côtiers normands

En application de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible, ou rendu compatible dans un délai de trois ans, avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie.

La commune de Maincy se trouve dans le périmètre du bassin de la Seine-Normandie dont la ressource en eau est réglementée par le SDAGE de la Seine et des Cours d'eau côtiers normands. Celui-ci réglemente la gestion et la protection du milieu aquatique, la gestion qualitative de la ressource, et qui assure la prévention et la gestion des risques d'inondation et des étiages.

L'arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie du 23 mars 2022 a approuvé le SDAGE et a arrêté le PDM, et été publié au JORF le 6 avril 2022.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands concourt à l'aménagement du territoire et du

développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

La législation relative à la gestion des eaux et des milieux aquatiques est inscrite dans le code de l'environnement. Celui-ci intègre notamment les lois du 21 avril 2004 (transposition de la DCE du 23/10/2000), du 30 décembre 2006 (LEMA), et les lois « Grenelle » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 qui fixent des objectifs de gestion de l'eau.

Le SDAGE fixe des objectifs pour chaque masse d'eau avec obligation de résultat (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières et de transition, eaux souterraines).



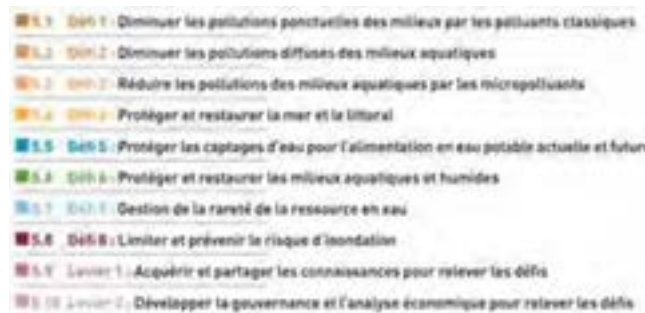
Délimitation de l'aire du SDAGE

Au regard du rapport de compatibilité, par ses orientations, ses objectifs et ses dispositions, le SDAGE contribue à l'intégration des principes et exigences de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (art. L.211-1 code environnement) et de la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (art. L.430-1 code environnement) dans les diverses politiques sectorielles, que sous-tend la directive cadre sur l'eau, notamment avec l'examen des prévisions à long terme de l'offre et de la demande en eau, la construction d'un scénario d'évolution et la prise en compte de l'environnement dans ses différents compartiments.

Dans le domaine de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (art. L.122-1 du code de l'urbanisme), les plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (art. L.123-1 du même code) et les cartes communales (art. L.124-2 du même code) doivent également être compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SDAGE, avec ses orientations et ses objectifs.

Les 5 orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- réduire les pressions ponctuelles,
- assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique,
- agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.



Les orientations et défis du SDAGE

Le programme de mesures du bassin Seine-Normandie présente les actions nécessaires sur la période 2022-2027 pour atteindre les objectifs environnementaux définis dans le SDAGE. Ces mesures répondent également aux principaux enjeux de gestion de l'eau déduits de l'état des lieux du bassin. Ce programme n'a pas vocation à répertorier de façon exhaustive les actions dans le domaine de l'eau. Il se limite à celles qui contribuent directement aux objectifs du SDAGE. Certaines mesures sont de niveau national ; d'autres sont plus spécifiques à chaque Unité Hydrographique (UH).

Le territoire de Maincy appartient à l'UH Seine Petits Affluents l'Almont Ancoeur de sa source au confluent de la Seine (Exclu) FRHR91.

03.2.6

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)

La transposition de la directive inondation en droit français (intégration de la Directive Européenne du 23 octobre 2007) a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation.

Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Le PGRI est un document de planification fixant des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin, notamment sur les territoires à

risque important d'inondation (TRI), édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir. Le PGRI s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive inondation fixe les principales échéances. Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de 4 grands objectifs à atteindre :

- réduire la vulnérabilité des territoires ;
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PGRI a été approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin par arrêté du 7 décembre 2015.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définis en application des 1° et 3° de l'article L.6-566-7 du code de l'environnement. Pour information, la commune n'est pas concernée par un périmètre du Territoire à risque important d'inondation (TRI) ou un périmètre de la stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI) de la métropole francilienne.

03.3

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON RAPPORT DE PRISE EN COMPTE

La prise en compte souligne un certain degré d'opposabilité entre deux documents, qui reste moins fort que la compatibilité. Il s'agit d'un rapport de compatibilité atténué. La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée à minima par la non méconnaissance des autres dispositions, par le biais notamment de la citation des documents à prendre en compte dans les visas, et la motivation des décisions qui n'iraient pas dans le même sens que les objectifs des dits documents. L'obligation de prise en compte consiste donc à ne pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du document en valeur supérieur sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où le motif le justifie.

03.3.1

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les Lois Grenelle 1 et 2 ont assigné aux collectivités les objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques. Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration »

Le SRCE, élaboré conjointement par l'État et la Région, constitue un document de cadrage de référence. Il comporte un volet identifiant l'ensemble des composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, composante verte et composante bleue), les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma.

Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités.

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements, dont le PLU, doivent désormais prendre en compte les SRCE, lorsqu'ils existent, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures

linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Ainsi, le PLU de la commune de Maincy doit prendre en compte les orientations du SRCE francilien approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.

Le SRCE est composé de 2 cartes :

- la carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France;
- la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France.

La **carte des composantes**, ci-contre, constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Île-de-France.

Elle présente l'ensemble des composantes de la TVB identifiées dans le SRCE, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ainsi que les principaux éléments de fragmentation, localisés et qualifiés.

Cette carte constitue un porter à connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la TVB à l'échelon local.

Sur le territoire de Maincy, on relève ainsi :

- un réservoir de biodiversité localisé au Nord de la commune dans le Domaine du château de Vaux-le-Vicomte ;
- des corridors et continuum de la sous-trame bleue dans le Domaine du château ;
- des cours d'eau et canaux fonctionnels (l'Almont, le ru Bobée, le bassin de la Poêle,...);
- des boisements significatifs dans le parc du château notamment;
- un corridor de la sous trame arborée considéré comme « corridor à fonctionnalité réduite » entre les réservoirs de biodiversité;
- des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité;
- des lisières agricoles et urbanisées des massifs forestiers de plus de 100 ha ;
- un point de fragilité (U) « passage difficile dû au mitage par l'urbanisation de Moisenay,

Il convient de mentionner le corridor du ru Bobée ou ru des Jumeaux en provenance de la commune de Saint Germain Laxis qui conflue avec l'Ancoeur en aval du bassin de la poêle dans le domaine de Vaux le Vicomte. La séquence de la Vallée de l'Ancoeur sur Maincy (mais aussi sur Voisenon, Rubelles, ...) est donc considérée comme un corridor écologique dont la fonctionnalité est réduite.

L'urbanisation de Moisenay comme la présence du mur d'enceinte du Domaine fragmentent le corridor arboré.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 12



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
LEGENDE

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

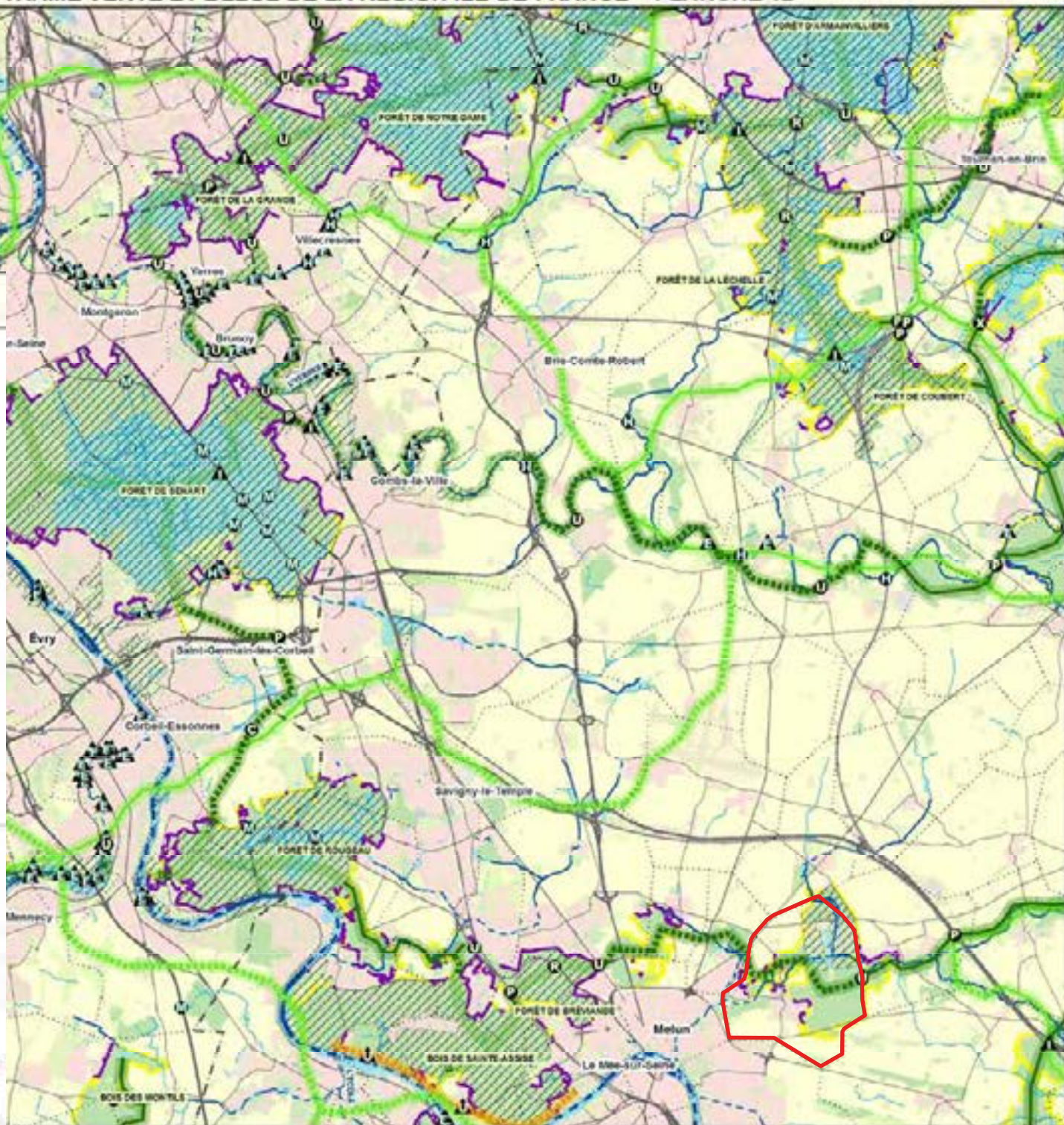
- Réservoirs de biodiversité**
- Réservoirs de biodiversité
- Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France**
- Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France
- Corridors de la sous-trame arborée**
- Corridors fonctionnels affaiblis par des réservoirs de biodiversité
 - Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
 - Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors de la sous-trame herbacée**
- Corridors fonctionnels des prairies, forêts et bocaux verts
 - Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, forêts et bocaux verts
 - Corridors des milieux ouverts à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuums de la sous-trame bleue**
- Cours d'eau et canaux fonctionnels
 - Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
 - Cours d'eau intermittents fonctionnels
 - Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
 - Continuums et continuums de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

- Obstacles des corridors arborés**
- Infrastructures techniques
- Obstacles des corridors calcaires**
- Corps morts
- Obstacles de la sous-trame bleue**
- Obstacles à l'écoulement (NDE, etc.)
- Point de fragilité des corridors arborés**
- Routiers présentant des risques de collisions avec la faune
 - Passages urbains au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
 - Passages difficiles due au mitage par l'urbanisation
 - Passages adjoints en cultures
 - Distances difficilesment franchissables
- Points de fragilité des corridors calcaires**
- Corps morts
 - Corps morts éphémères
- Points de fragilité des continuums de la sous-trame bleue**
- Secteurs riches en faune et végétation, interceptés par des infrastructures linéaires
 - Milieux humides adjoints interceptés par des infrastructures linéaires

OCCUPATION DU SOL

- Boisements**
- Boisements
 - Formations herbacées
 - Cultures
 - Plans d'eau et bassins
 - Carières, ISD et terrains nus
 - Tissu urbain
 - Landes urbaines des boisements de plus de 100 hectares
 - Landes agricoles des boisements de plus de 100 hectares
- Infrastructures de transport**
- Infrastructures routières majeures
 - Infrastructures ferroviaires majeures
 - Infrastructures routières importantes
 - Infrastructures ferroviaires importantes
 - Infrastructures routières de 2^e ordre
 - Infrastructures ferroviaires de 2^e ordre
- Limites administratives**
- Limites régionales
 - Limites départementales
 - Limites communales



LES CARTES SONT EXPLOITABLES AU 1:100 000 ET NE DOIVENT PAS FAIRE L'OBJET DE ZOOM POUR LEUR INTERPRÉTATION.

La carte des objectifs, ci-contre, présente :

- les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue prioritaires au regard des enjeux nationaux ;
- la priorisation des actions, en lien avec le plan d'actions, dont cette carte constitue une illustration et une spatialisation.

Elle offre une lecture régionale priorisée des secteurs d'intervention ou des actions prioritaires à décliner localement dans les actions de planification, au moment des choix de projets, et dans les choix de gestion, dans le respect des orientations définies au plan d'actions.

Sur le territoire de Maincy, la carte des objectifs identifie plusieurs actions spécifiques :

- la préservation d'un réservoir de biodiversité (Domaine de Vaux-le-Vicomte) ;
- la restauration/le confortement d'un corridor de la sous-trame arborée qui correspond à la vallée de l'Ancoeur ;
- la préservation des cours d'eau, plans d'eau et/ou bassins ;
- le maintien de la mosaïque agricole pour le fonctionnement des continuités écologiques ;
- le traitement d'un obstacle et point de fragilité (X) (Moisenay) du corridor arboré ;
- des zones de lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur le corridor arboré d'intérêt majeur pour le fonctionnement de la continuité écologique.

03.3.2

Le Plan Climat Énergie Territorial

Un Plan Climat-énergie Territorial constitue le plan d'action des collectivités pour atténuer et s'adapter au changement climatique. La Loi impose l'élaboration du PCET par les collectivités (communes, communauté de collectivités, d'agglomération, département) de plus de 50 000 habitants. À ce titre, le département de la Seine-et-Marne a engagé son PCET.

Document stratégique pour répondre à l'enjeu du changement climatique, le PCET oriente l'action du Conseil Départemental vers 4 grands objectifs :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation²) ;
- lutter contre la vulnérabilité énergétique ;
- faire évoluer les services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes ;
- partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Cette volonté d'agir a été traduite en 7 orientations stratégiques adoptées par l'Assemblée, le 18 décembre 2009 :

1	Un patrimoine départemental sobre, efficace, producteur d'énergies renouvelables
2	Des déplacements optimisés, voire réduits, et plus « propres »
3	Une commande publique raisonnée, aux impacts carbone réduits
4	Inciter chacun à réduire ses émissions à travers ses actes et ses pratiques professionnelles
5	Promouvoir l'efficacité carbone/énergie par les services rendus et les politiques publiques
6	Préserver les seigne-et-marnais et l'économie locale de la vulnérabilité énergétique, des risques naturels et sanitaires et préserver les milieux et les ressources
7	Mobiliser les acteurs du territoire et les seigne-et-marnais pour démultiplier les processus d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique

Les orientations stratégiques du PCET

La mise en œuvre de ces orientations stratégiques fera l'objet de programmes d'actions annuels : le 1er programme a été adopté le 28 janvier 2011.

03.3.3

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent avoir des objectifs en matière d'amélioration des

performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacement (...) et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme indique que le PLU doit, en l'absence de SCOT, prendre en compte le plan climat air-énergie territorial lorsqu'il existe.

Le Plan climat air énergie territorial (PCAET), anciennement PCET, est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la qualité de l'air et la lutte contre le réchauffement climatique, d'une part sous l'angle de l'atténuation (réduire les émissions de gaz à effet de serre) et d'autre part, sous l'angle de l'adaptation (résilience du territoire, au bénéfice de sa population et de ses activités). En l'absence de PCAET adopté, le PLU pourra s'appuyer directement sur les dispositions du SRCAE parmi les actions mentionnées dans le chapitre « Synthèse des actions recommandées aux collectivités territoriales ».

Le décret n°2016-849 du 28 juin 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial définit le champ couvert par celui-ci et précise son contenu. Il définit les modalités d'élaboration, de consultation, d'approbation et de mise à jour du plan.

Le PCAET est public et révisé tous les 6 ans. Les collectivités, lorsqu'elles ont adopté leur PCAET, sont les coordinatrices de la transition énergétique. Elles animent et coordonnent sur leur territoire, des actions dans le domaine de l'énergie en cohérence avec les objectifs du PCAET et avec le SRCAE en s'adaptant aux caractéristiques du territoire.

Le plan climat-air énergie territorial, en tenant compte des bilans des émissions de gaz à effet de serre, définit, dans le champ des compétences de l'intercommunalité.

Les objectifs stratégiques et opérationnels d'un PCAET sont définis à minima en termes de :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre
- renforcement du stockage de carbone sur le territoire (dans la végétation, les sols, les bâtiments,...)
- maîtrise de la consommation d'énergie

² La mitigation désigne des systèmes moyens et mesures d'atténuation d'effets, en matière de risques majeurs ou dans le cas d'impacts négatifs pour l'environnement.

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 12



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multifonctionnels

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcareux

Corridors alluviaux multifonctionnels en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intervenant à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupsures des réserves de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Principaux obstacles

- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de leur façon d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)

Obstacles sur les cours d'eau

- Secteurs riches en marais et roselières occupés par des infrastructures de transport
- Milieu humides alluviaux recouverts par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réserves de biodiversité
- Milieu humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de marais et roselières
- Milieux agricoles
- Landes agricoles des boisements de plus de 100 ha abrités sur les principaux corridors arborés

OCCUPATION DU SOL

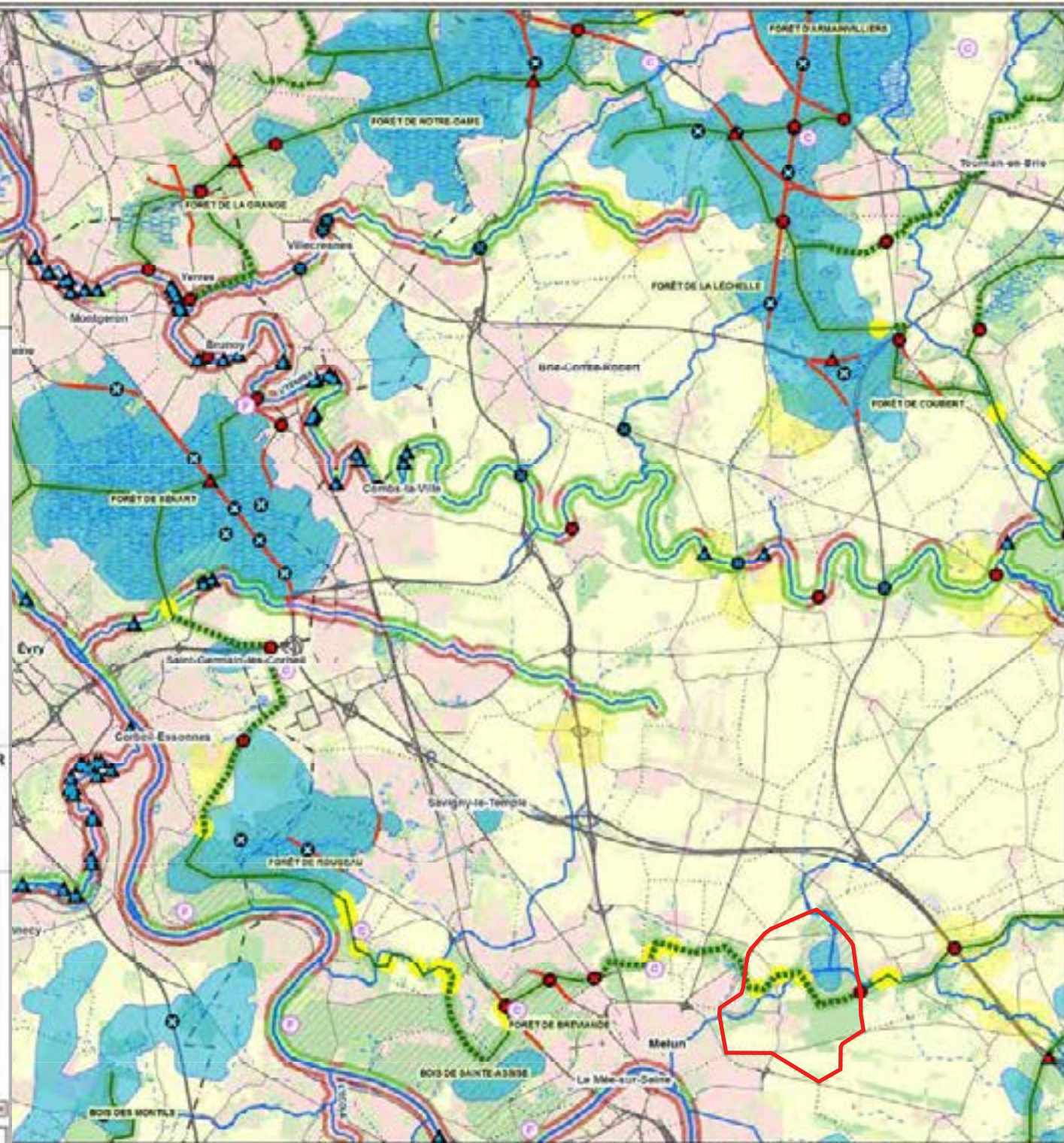
Occupation du sol

- Boisements
- Forêt alluviale herbacée
- Cultures
- Plans d'eau et sauts
- Cantiers, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

Infrastructures de transport

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales



- production et consommation des énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergies de récupération et de stockage
- livraison d'énergie renouvelable et de récupération par les réseaux de chaleur
- productions bio-sourcées à usages autres qu'alimentaires
- réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration
- évolution coordonnée des réseaux énergétiques
- adaptation au changement climatique

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) une fois ce dernier approuvé. Les PCAET doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SRCAE.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- L'adaptation au changement climatique
- L'amélioration de la qualité de l'air
- La réduction des consommations d'énergie
- Le développement des énergies renouvelables

Le PCAET 2015-2020 de l'agglomération Melun Val de Seine a été adopté en conseil communautaire le 29 mars 2016.

Le plan climat doit participer à l'atteinte des objectifs que la France s'est fixée en matière de lutte contre le changement climatique et de maîtrise de l'énergie, à travers la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015 :

- réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990,
- réduction de 20 % de la consommation énergétique finale en 2030 et de 50 % par rapport à 2012,
- 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation

finale d'énergie, à l'horizon 2030.

Le programme d'actions du PCAET communautaire comprend 3 axes stratégiques, déclinés autour de 10 objectifs et 35 actions opérationnelles :

	UNE COLLECTIVITÉ EXEMPLAIRE
AXE 1	objectif 1 : promouvoir et développer un patrimoine sobre et efficace objectif 2 : mieux consommer et limiter la production de déchets objectif 3 : améliorer la mobilité des agents
	VERS UN TERRITOIRE DURABLE
AXE 2	objectif 4 : aménager durablement le territoire objectif 5 : inciter à la réhabilitation et la construction d'un habitat durable objectif 6 : promouvoir une mobilité durable objectif 7 : améliorer le mix énergétique
	VERS UNE CONCERTATION DE TOUTES LES PARTIES PRENANTES
AXE 3	objectif 8 : prolonger l'action de l'agglo via ses délégataires objectif 9 : accompagner les acteurs du territoire objectif 10 : amplifier, animer et évaluer le PCAET

Un bilan a été réalisé en 2022, permettant de mettre en avant les évolutions attendues pour la révision du PCAET, adopté en 2017 et arrivant à échéance.

Ce bilan final permet de souligner une avancée notable sur certains grands enjeux comme la mobilité, la rénovation énergétique de l'habitat ou les énergies renouvelables. Toutefois, une attention devra être portée à l'avenir sur l'intégration des enjeux Climat-Air-Énergie dans les documents d'urbanisme, la nécessité d'une transversalité et d'une mobilisation plus forte des acteurs du territoire.

La révision à venir pour 2023-2024 aura la volonté :

- de continuer à traiter l'atténuation climatique et la réduction des émissions de GES mais également de l'actualiser en étoffant la vision d'adaptation au changement climatique, de résilience et de sobriété ;

- de traiter davantage sur la préservation des ressources et le développement d'une économie circulaire à travers la ressource eau, biodiversité et qualité de l'air

03.3.4

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La Directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement définit une approche commune à tous les états membres de l'Union Européenne visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement.

Il s'agit de protéger la population et les établissements scolaires ou de santé des nuisances sonores excessives, de prévenir de nouvelles situations de gêne sonore et de préserver les zones de calme.

Cette approche est basée sur une cartographie de l'exposition au bruit, sur une information des populations et sur la mise en œuvre de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) au niveau local.

La Directive européenne 2002/49/CE a été transposée dans le droit français par les articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11 du code de l'environnement. Elle concerne seulement les quatre sources de bruit suivantes :

- infrastructures de transport routier, comprenant les réseaux autoroutier, national, départemental, communautaire et communal,
- infrastructures de transport ferroviaire,
- infrastructures de transport aérien,
- infrastructures industrielles classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation (ICPE-A).

Les sources de bruit liées aux activités humaines, à caractère localisé, fluctuant ou aléatoire (type bruit de voisinage) ne sont pas prises en compte dans ce cadre réglementaire, sauf volonté particulière de la collectivité.

→ Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Communauté d'Agglomération Melun - Val de Seine

La Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS) dispose de la compétence environnementale de « lutte contre les nuisances sonores ». L'élaboration et l'approbation du PPBE relèvent donc de son autorité.

La cartographie du bruit sur le territoire de l'Agglomération a été réalisée en 2008 par la CAMVS. Une convention de partenariat a été signée entre le Département et les collectivités du territoire afin que le financement soit partagé et que chacune puisse répondre aux exigences réglementaires. Cette cartographie constitue un diagnostic de l'environnement sonore global.

Dans le département de la Seine et Marne, les cartes de bruit concernant les grandes infrastructures de transport terrestre concernées par la 1ère échéance de la directive européenne n°2002/49/CE du 25 juin 2002 ont été approuvées par arrêtés préfectoraux en 2010 et sont consultables sur le site internet de la direction départementale des territoires (PPBE 77 de 2012).

Le PPBE s'inscrit dans la continuité des cartes de bruit. Il consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit jugés excessifs et à préserver d'éventuelles zones de calme. Il est établi pour une durée maximale de 5 ans.

Il constitue le premier document stratégique et d'orientation en matière d'environnement sonore pour la CAMVS. Son objectif est donc de :

- mieux connaître et diagnostiquer l'environnement sonore et les actions des différents gestionnaires d'infrastructures concernés sur le territoire communautaire.
- initier un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs du territoire, et en particulier les gestionnaires d'infrastructures, afin de définir plus précisément les actions concrètes à réaliser.
- informer et accompagner les communes membres à la prise en compte de la dimension sonore dans leur projet et l'anticipation de la gestion des nuisances sonores au niveau communal.

Enjeux et vulnérabilité du territoire :

Le diagnostic dresse un état des lieux en s'appuyant sur les données disponibles, telles que, les éléments issus des cartes de bruit préalablement élaborées ou les études de trafics routiers les plus récents.

La CAMVS bénéficie de vastes espaces naturels (bois, parc et zone de loisirs) dont 9% de leur surface est préservé du bruit au sens de la cartographie (c'est à dire, exposé à moins de 55 dB(A) toutes sources de bruit confondues, pour une dose moyenne de bruit sur une année, pondérée par période sur 24h).

L'analyse de la contribution des sources à l'exposition au bruit de la population révèle que :

- le bruit routier est la source sonore responsable de l'exposition au bruit de la plus grande part de population : 8% de la population totale de l'agglomération est exposée au-delà de la valeur seuil pour le Lden, dont 73% des dépassements concernent la ville de Melun.
- le bruit ferroviaire est la deuxième source de bruit impactant une grande partie du territoire, avec 7 communes de l'agglomération concernées (Le Mée-sur-Seine, Melun, Livry-sur-Seine, Dammarie-les-Lys, Boissise-le-Roi, La Rochette et Vaux-le-Pénil) pour une plus faible part de la population de l'agglomération (4%) et pour des niveaux de bruit très élevés.
- le bruit aérien et le bruit industriel ne présentent pas de dépassement de valeur seuil et ne constituent pas une source de bruit prépondérante sur le territoire, en raison d'un impact localisé des activités et du fait de l'absence de proximité d'habitations avec d'éventuels aéroports et ICPE. Cela ne signifie pas pour autant que les survols ponctuels d'aéronefs ne sont pas sources de gênes événementielles.

La hiérarchisation des priorités a permis d'identifier trois types de situations sensibles au bruit :

- zones dites « bruyantes » : Territoires impactés par différents gestionnaires, prioritairement les secteurs multi-exposés ;

- zones en projet : Sites qui connaissent ou connaîtront des aménagements importants pour lesquels le bruit doit être pris en compte ;
- zones de qualité sonore : Espaces remarquables, préservés du bruit ou non au sens de la cartographie, pour lesquels la préservation présente un enjeu.

Nota :

Le PPBE de l'agglomération a été réalisé avant l'entrée de Maincy au sein du territoire communautaire.

Objectifs et orientations stratégiques :

En complément des actions réalisées et projetées des gestionnaires impactant son territoire, l'agglomération de Melun Val-de-Seine a recensé ses actions et identifié les cinq actions prioritaires sur son territoire pour les 5 prochaines années. Les actions sont présentées dans le PPBE par thématiques transversales.

Elles ont été réfléchies au bénéfice des communes membres et afin d'anticiper l'amélioration de l'environnement sonore et donc de la qualité de vie sur l'ensemble du territoire.

03.3.5

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

La loi MAPTAM du 27/01/2014 a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), désormais copiloté par l'État et la Région, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma, qui doit s'inscrire dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E), décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe pour 6 ans, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France a approuvé, lors de sa séance plénière du 30 avril 2024, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) révisé pour la période 2024-2030.

Les membres du CRHH ont défini 3 axes :

- **Axe 1 :** Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.
- **Axe 2 :** Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.
- **Axe 3 :** Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

«Cet objectif constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70000 nouveaux logements. A ce titre, il doit être considéré comme une référence à prendre en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire». Les objectifs en matière d'habitat sont à prendre en compte en fonction de leur déclinaison territoriale, à l'échelle des EPCI, dans le cadre des PLH et à l'échelle communale, dans le cadre des PLU, ceux-ci devant être compatibles avec les PLH.

Pour la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine les objectifs annuels de production de logements fixés par le SRHH sont de 940 unités.

03.4

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

03.4.1

Le schéma Régional Climat Air-Énergie

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a été créé par l'article 68 de la Loi Grenelle 2. Excepté pour son annexe relative à l'éolien (article 90), le SRCAE est décrit comme un document d'orientation, non prescriptif. Il remplace le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA), instauré par la Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE) et vaut schéma régional des énergies renouvelables prévu par l'article 19 de la Loi n°2009-967 du 3 août 2009, dite Grenelle 1.

Le SRCAE est un document stratégique, il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Les mesures ou actions conséquentes relèvent des collectivités territoriales via notamment les Plans Climat énergie Territoriaux (PCET).

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Il a été approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012, puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et le triplement dans le

résidentiel,

- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction des 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

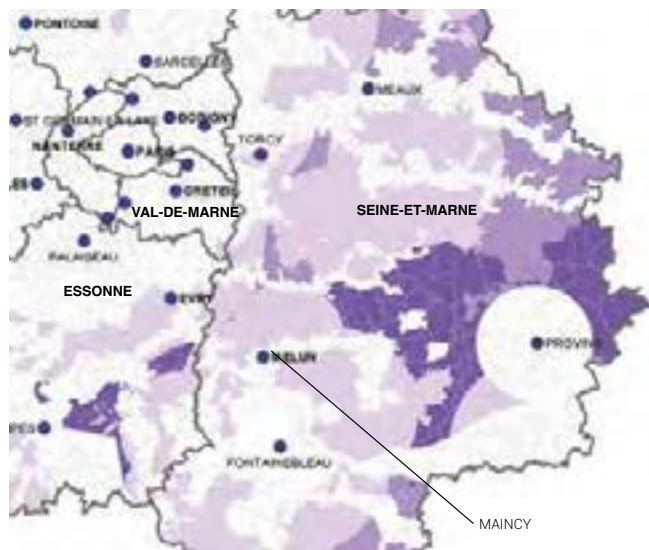
Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des PCAET.

L'ensemble du département est concerné par ce schéma, qui fixe notamment, à l'horizon 2020 et 2050, les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération. Le Schéma Régional Éolien (SRE) francilien, approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Le SRE établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du «gisement» de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche.

Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

Comme l'illustre la carte suivante, la commune de MAINCY est située en zone défavorable.



Les zones favorables à l'éolien selon de SRE

03.4.2

Le Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) est encadré par les articles L.222-4 à L.222-7 du Code de l'Environnement. Les Préfets de région et de police élaborent un Plan de Protection de l'Atmosphère, compatible avec le Plan de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA), les orientations du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).

Il est complémentaire au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et doit être pris en compte par les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET).

Il découle d'un processus d'élaboration associant l'État, le Conseil régional, les collectivités territoriales, les entreprises, les associations, des représentants des secteurs d'activités émettrices de polluants atmosphériques et d'une consultation publique francilienne.

Le PPA ainsi approuvé est une boîte à outils de 25 défis, déclinés en

46 actions concrètes qui seront mises en œuvre avant 2020 pour répondre aux enjeux sanitaires de la pollution de l'air. En 2015, en Île-de-France, la pollution atmosphérique a été responsable de plus de 5 000 morts prématurées, plus de 3 millions de journées de travail perdu. L'évaluation économique de l'impact sanitaire de cette pollution en 2015 est évaluée à près de 8 milliards d'euros, soit 1 % du PIB francilien.

Traduisant l'ambition de l'État pour réduire la pollution atmosphérique, le PPA vise tous les secteurs d'activité : l'aérien, l'agriculture, l'industrie, le résidentiel et les transports.

Le chauffage au bois et le trafic routier, principales sources de particules fines et de dioxydes d'azote en Île-de-France, sont particulièrement concernés par le PPA. 800 000 ménages franciliens utilisent un équipement de chauffage au bois peu performant générant près de 29 % des émissions de particules. Le trafic routier représente 61 % des émissions de dioxydes d'azote. En changeant ses pratiques, chacun peut agir pour reconquérir la qualité de l'air. Le PPA encourage ces changements de comportement en favorisant l'usage des modes de transports actifs ou peu émissifs, en incitant le renouvellement des équipements de chauffage au bois peu performant ou en encourageant les agriculteurs à changer leur pratique d'épandage d'engrais. Il prescrit également des valeurs limites d'émissions plus contraignantes que la réglementation nationale pour les installations industrielles de combustion et de traitement de déchets.

Le PPA fixe les mesures pérennes d'application permanente et les mesures d'urgence d'application temporaire afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques.

La procédure prévoit que la mise en œuvre des PPA fasse l'objet d'un bilan annuel et d'une évaluation tous les cinq ans. La mise en œuvre des mesures réglementaires pérennes fait également l'objet d'un arrêté inter-préfectoral du 25 mars 2013.

Le PPA comprend les mesures suivantes :

1	Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
2	Imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
3	Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
4	Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
5	Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
6	Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
7	Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieur à 3 Beaufort
8	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
9	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air dans les études d'impact
10	Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Orly et Paris-Le Bourget
11	Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

03.4.3

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

Afin de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec les investissements privés, la loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, dite loi Pintat, incite fortement les collectivités à établir un schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Outil de cadrage pour définir un projet de réseau à très haut débit et le réaliser, le SDTAN conditionne le soutien de l'État aux projets de déploiement d'infrastructures de communications électroniques des collectivités.

L'article L.1425-2 du CGCT dispose que « les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant

prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné».

La Loi précise que «ces schémas, qui ont une valeur indicative, visent à favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé».

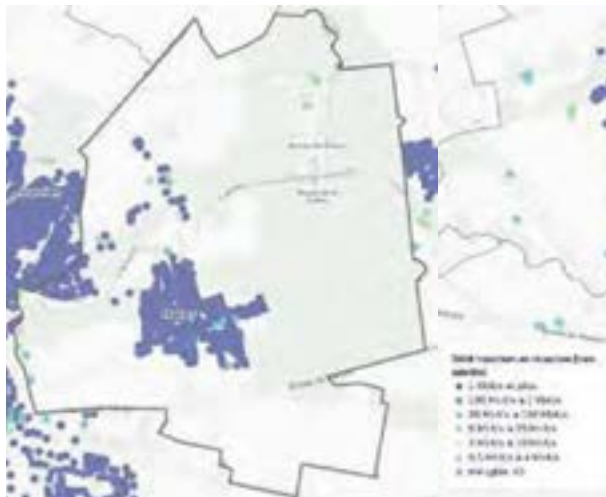
Le SDTAN, adopté en décembre 2010, préconise notamment la création d'un syndicat d'aménagement numérique. En effet, le Conseil départemental ne peut prendre seul en charge le coût de ce déploiement qui implique la mobilisation de tous les partenaires institutionnels concernés. C'est pourquoi le Conseil départemental a décidé de créer, en janvier 2013, le syndicat mixte «Seine-et-Marne Numérique».

Dès 2006, une Délégation de Service Public a été lancée auprès de Sem@for77 qui a en charge la construction et l'exploitation du réseau de télécommunication Très Haut Débit du département.

Actuellement, Sem@for77, compte :

- 1 620 km de fibre optique ;
- 3 330 km de réseau national très haut débit
- 450 sites raccordés (dont 52 SDIS, 90 collèges, 58 sites du Conseil Général) ;
- 356 zones d'activités dont 240 en fibre optique ;
- 3 829 foyers éligibles à la fibre ;
- 26 opérateurs de services ;
- 25 NRA (Nœud de Raccordement Abonnés) adductés ;
- 64 stations radio.

Si l'on se réfère aux données de l'Autorité de Régulation des Communications Électroniques (ARCEP), la commune de Maincy apparaît comme un territoire plutôt bien équipée en télécommunication.



Le niveau d'équipement en réseau de télécommunication à haut débit

03.4.4

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Dans son article 1, la loi n°2000- 614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage, dite « Loi Besson », oblige les communes de plus de 5 000 habitants à participer à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

La loi n°2000 614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage a cherché à établir un équilibre entre les droits et les devoirs réciproques des gens du voyage et des collectivités territoriales, les communes.

Elle dispose : « Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées ». La loi ajoute : « Les communes de plus de 5 000

habitants figurent obligatoirement au schéma départemental » et, le cas échéant, certaines communes de moins de 5 000 habitants.

La circulaire N°2001-49/UHC/IUH1/12 du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi a précisé, dans son titre 1 I.1, les principaux cas de figure pouvant justifier la désignation par le schéma de communes de moins de 5 000 habitants. Cette loi crée une obligation d'organisation de l'accueil des gens du voyage aux collectivités territoriales, tout en leur permettant, en contrepartie, de recourir à des mesures renforcées de lutte contre les stationnements illicites des gens du voyage.

Par ailleurs, «le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements».

Le dispositif d'accueil des gens du voyage est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil des gens du voyage. Ce schéma est élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général. Une Commission Départementale Consultative au sein de laquelle siègent des élus et des représentants des gens du voyage est associée à son élaboration.

Le schéma départemental seine-et-marnais 2020-2026 a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2020 n°2020-21/DDT/SHRU/24.

Le schéma départemental définit les obligations des communes :

- il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles ;
- il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère social-éducatif.

En matière d'accueil des gens du voyage, la commune de Maincy adhère à la CAMVS. La commune n'est assujettie à aucune obligation particulière en matière d'accueil des gens du voyage.

03.4.5

L'agenda 21 Départemental

Les élus du Conseil Départemental de Seine-et-Marne se sont engagés dès 2004 à élaborer et mettre en œuvre un Agenda 21, témoignant ainsi de leur volonté d'apporter des réponses locales aux grands enjeux du 21^{ème} siècle : lutte contre le changement climatique et stratégie d'adaptation, préservation des ressources et de la biodiversité, réduction des inégalités et renforcement de la cohésion sociale, lutte contre les discriminations, définition d'un modèle économique adapté aux enjeux.

Le nouveau programme d'actions de l'Agenda 21 départemental met en avant 7 projets « phares » répondant aux 5 finalités du développement durable³, ainsi que 2 projets transversaux permettant de mettre en œuvre 2 principes clés de toute démarche de développement durable : l'évaluation (dans un objectif d'amélioration continue) et la concertation avec les acteurs du territoire.

Les 5 finalités du développement durable	Les 9 projets de l'Agenda 21 départemental
1. Lutte contre les changements climatiques et protection de l'atmosphère	1. Plan Climat Energie Départemental
2. Préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources	2. Plan Déplacement de l'Administration
3. Épanouissement de tous les êtres humains	3. Plan Départemental de l'Eau
4. Cohésion sociale et solidarité entre générations et entre territoires	4. Projet Éducatif Départemental
5. Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables	5. Plan d'Action Handicap
	6. Plan Départemental de Démographie Médicale
	7. Économie Sociale et Environnementale
	8. Mobilisation des acteurs

³ Ces 5 finalités sont issues du cadre de référence des projets territoriaux de développement durable élaboré par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

9. Évaluation et rapport de Développement Durable



Le calendrier de l'agenda 21 du département de Seine-et-Marne

03.4.6

Le plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés

La loi de décentralisation n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) a conféré à la Région Île-de-France l'élaboration d'un Plan Régional d'élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), alors que pour l'ensemble des autres Régions françaises, celui-ci est de la compétence des conseils généraux. La loi est entrée en vigueur dès le 1er janvier 2005 avec la parution du décret d'application n°2005-1472 du 29 novembre 2005.

Le PREDMA a été approuvé en novembre 2009 par le Conseil régional d'Île-de-France après avoir été adopté préalablement par le Conseil départemental de Seine-et-Marne le 27 mars 2009.

La loi du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, prévoit que les plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés visent à orienter et à coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs de la loi et notamment :

- de prévenir ou réduire la production et la nocivité des

déchets ;

- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- d'assurer l'information du public, sur les effets pour l'environnement et la santé publique, des opérations de production et d'élimination des déchets, (...) ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables. Le décret 2005-1472 du 29 novembre 2005.

La loi 75-633 du 15 juillet 1975 a été modifiée par celle du 2 février 1995, puis reprise par le code de l'environnement, par application de l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000, relative à la partie législative du code de l'environnement précise que les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan.

Le décret 2005-1472 du 29 novembre 2005, qui modifie le décret n°96-1008 du 18 novembre 1996 relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés :

- transcrit en droit français les objectifs de la directive européenne 2004/12 CE du 11/02/04, qui exige plus de recyclage des déchets d'emballages ménagers et industriels, et fixe de nouveaux objectifs à l'horizon 2008.
- soumet la révision du plan à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues à la section II du chapitre II du titre II du Livre Ier du Code de l'environnement.
- définit la procédure de révision du plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés,
- précise les déchets à prendre en compte dans les plans, la hiérarchie des modes de traitement, la définition du déchet ultime, ainsi que la formalisation des données.

Le PREDMA a défini plusieurs enjeux :

Préserver les ressources	Le premier enjeu consiste à réduire les impacts écologiques locaux et l'empreinte écologique globale. En d'autres termes, il s'agit de réduire à la source la quantité et la nocivité des déchets. La région compte s'appuyer sur la prévention qui permet de combiner des actions telles que l'éco-conception, la modification des actes d'achat, la préférence à la réutilisation, la gestion domestique des résidus, une incitation auprès des entreprises et l'exemplarité des administrations. La valorisation matière de certains déchets pourra, quant à elle, éviter certaines étapes de production et de transformation industrielles. Tout comme la valorisation organique (méthanisation, etc.), elle permet ainsi de réduire la consommation de matière première et l'impact environnemental.
Optimiser le filières de traitement	La Région souhaite améliorer l'efficacité énergétique des procédés de traitement en rendant possible, par exemple, le développement de connexions des usines d'incinération aux réseaux de chaleur. Par ailleurs le développement de la méthanisation devra répondre au même objectif : valoriser de façon optimale le biogaz.
Réduire les distances pour le transport des déchets par la route	La réalisation de cet objectif passe par une meilleure répartition géographique des unités de traitement et de stockage. La Région souhaite ainsi développer les autres solutions de transport des déchets telles que l'usage de la voie d'eau et du rail, après négociation à l'échelle régionale avec les acteurs concernés (VNF, le Port autonome de Paris, la SNCF et RFF).
Connaitre les coûts de la gestion des déchets	Les données économiques et financières sont actuellement peu fiables. Une approche du coût global des filières est indispensable, afin de permettre une meilleure maîtrise des situations et une mesure des impacts financiers prévisionnels des actions d'amélioration de gestion des déchets.
Innover et développer un pôle de recherche	La Région a l'ambition de développer un pôle d'excellence qui permettrait de développer des emplois, y compris en matière de recherche. Il pourra par ailleurs favoriser l'attractivité de la Région pour l'implantation d'entreprises, celles-ci considérant que l'organisation fiable, performante et économique du traitement des déchets, notamment industriels, est un atout pour leur bon fonctionnement.

Les enjeux du PREDMA de Seine-et-Marne

03.4.7

Le projet de territoire départemental

Le conseil départemental de Seine-et-Marne a, en parallèle de sa contribution au SDRIF et au débat sur le Grand Paris, souhaité mettre en œuvre un projet prospectif d'échelle départementale en élaborant, en mai 2010, un projet de territoire départemental.

L'élaboration de ce document a suivi deux grands objectifs :

- Renouveler le positionnement de la Seine-et-Marne en Île-de-France en en faisant bénéficier ses populations et ses territoires. «Le pari de la Seine-et-Marne est fondé sur la conviction que le département a les moyens d'inventer un modèle de développement singulier en Île-de-France. Alors que la posture du rattrapage et de la compensation vis-à-vis de l'Ouest a longtemps été dominante, le Conseil général souhaite aujourd'hui miser d'abord sur les atouts du territoire, en les valorisant et en en faisant de véritables leviers de développement. Cette nouvelle vision devra faire connaître la place et le rôle nouveau occupé par la Seine-et-Marne en Île-de-France».
- Élaborer une vision partagée par l'ensemble des acteurs seine-et-marnais. «Le pari de la Seine-et-marne ne peut concerner Uniquement l'institution départementale. Pour que le modèle de développement futur de la Seine-et-Marne porte ses fruits, qu'il soit à la fois efficace et durable, il faudra le concours de tous. Le projet de territoire doit donc être partagé par l'ensemble des acteurs seine-et-marnais, qu'ils soient publics ou privés. Le Conseil général a donc souhaité que ce document fasse l'objet d'une réelle co-élaboration : le document n'a pas été soumis à l'avis des acteurs dans une logique de consultation finale, mais fabriqué au fur et à mesure avec eux, dans le cadre d'une concertation continue».

Le projet de territoire est donc une démarche visant à mettre en synergie les différentes politiques du Conseil général et des acteurs locaux seine-et-marnais. Il s'agit de se mettre d'accord sur un cadre stratégique transversal, qui permet d'optimiser les politiques menées. Le projet de territoire est constitué donc d'un positionnement stratégique et de 6 livrets opérationnels : 5 chantiers emblématiques et les conditions de réussite ou la gouvernance.

Les 5 chantiers pour inventer un modèle de développement propre à la Seine-et-Marne :

1 Accessibilité et qualité de services pour tous	• Garantir un aménagement numérique équitable de la Seine-et-Marne et développer l'offre en services • Inventer de nouvelles formes d'organisation de l'offre de services • Affirmer la place de la Seine-et-Marne dans le fonctionnement métropolitain • Faire des services aux populations un levier de développement
2 Mobilités : l'invention de la diversité	• Élaborer les principes d'un réseau maillé et hiérarchisé associé à des services • Faire évoluer les usages et promouvoir de nouvelles formes de mobilité
3 La Seine-et-Marne, une destination choisie	• Faire des tourisms un moteur de développement pour tous les territoires seine-et-marnais • Conforter la fonction de «poumon vert» de la Seine-et-marne, pour les habitants et les touristes • Renouveler l'image de la Seine-et-Marne
4 La Seine-et-Marne, territoire leader de l'éco-construction	• Structurer la filière d'amont en aval, en s'appuyant sur le cluster • Faire monter en gamme chaque maillon de la chaîne pour constituer un nouveau tissu industriel • Promouvoir les savoir-faire dans la filière • Faire du département une vitrine grandeur nature de l'éco-construction • Faire de cette stratégie «éco-construction» une méthode pour développer les autres filières industrielles seine-et-marnaises
5 Un nouveau modèle d'aménagement	• Promouvoir la biodiversité à toutes les échelles • Inventer un modèle de développement urbain «seine-et-marnais» • Rendre durable l'urbanisation

Les 5 chantiers du projet de territoire du Département SOURCE : CONSEIL DÉPARTEMENTAL

À noter que le département n'est pas concerné par une Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables (DTADD), ni par un Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD).

03.4.8

Le projet Ambition 2030 de l'agglomération Melun Val de Seine

Le 7 mars 2022, les élus de la Communauté d'Agglomération ont voté en conseil le projet d'Agglo AMBITION 2030 qui fixe jusqu'en 2030 les orientations stratégiques de la Communauté dans ses différents domaines d'intervention : développement économique, aménagement, mobilité, habitat,

environnement et gestion des ressources, culture, sport....

Les élus ont ainsi fixé 6 orientations stratégiques pour répondre aux enjeux qui sont ressortis du diagnostic et filtrer les actions issues du travail des élus et de la concertation avec la population..

- 1 METTRE EN VALEUR L'AXE SEINE, LA COLONNE VERTÉBRALE DE NOTRE TERRITOIRE POUR LE CADRE DE VIE DE SES HABITANTS ET L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE;
- 2 ACCROÎTRE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AFIN DE RENFORCER L'EMPLOI ET PÉRENNISER LES RECETTES FISCALES DE L'AGGLO;
- 3 ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE NOTRE TERRITOIRE, NOTAMMENT PAR L'AMÉLIORATION DES MOBILITÉS ET LA PRÉSERVATION DES ESPACES DE BIODIVERSITÉ;
- 4 ACCOMPAGNER LA RÉUSSITE ÉDUCATIVE ET L'ESSOR DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR;
- 5 AMPLIFIER LA SOLIDARITÉ COMMUNAUTAIRE AU TRAVERS NOTAMMENT DE L'ACCÈS AU LOGEMENT ET À LA SANTÉ;
- 6 PROMOUVOIR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une commune intégrée à un département et une agglomération dynamiques

De nombreux cadres supra-communaux, dont certains sont en révision, rendant la planification locale plus complexe

Mettre en œuvre un projet de territoire tirant parti de la position géographique de la commune tout en respectant le cadre légal et les documents de portée supra-communale et notamment le nouveau document régional.

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

TOME

01

DIAGNOSTIC
TERRITORIAL

1

CHAPITRE 3.

DIAGNOSTIC STATISTIQUE DU TERRITOIRE

Informations aux lecteurs :

Les données présentées dans ce tome 1 émanent des fichiers de l'Insee RP 2022 en vigueur au 01/01/2025.

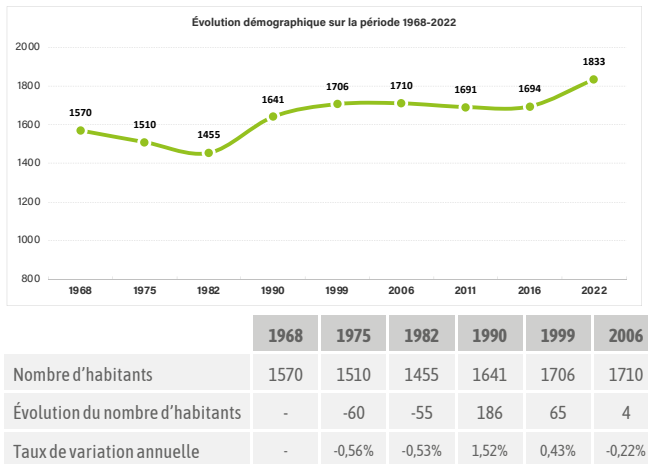
01

LES DYNAMIQUES
DÉMOGRAPHIQUES

01.1

UNE REPRISE RÉCENTE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Au 1^{er} janvier 2022, selon les résultats du dernier recensement de l'Insee, **la commune de Maincy comptait une population de 1 833 habitants**, soulignant ainsi une reprise démographique par rapport à la dernière période 2016, soit un gain de près de +8,2%.



L'évolution de la population à Maincy depuis 1968

Le graphique ci-dessus relève une première phase de décroissance démographique amorcée dès la fin des années 1960 jusqu'au milieu des années 1980. Cette période laisse place à une reprise de la croissance démographique (la croissance la plus importante depuis 1968) par le biais de nombreuses constructions réalisées durant cette période. Les années 1990

voit la courbe se tasser avec une longue période de stagnation voire de léger repli jusqu'à la période 2011/2016

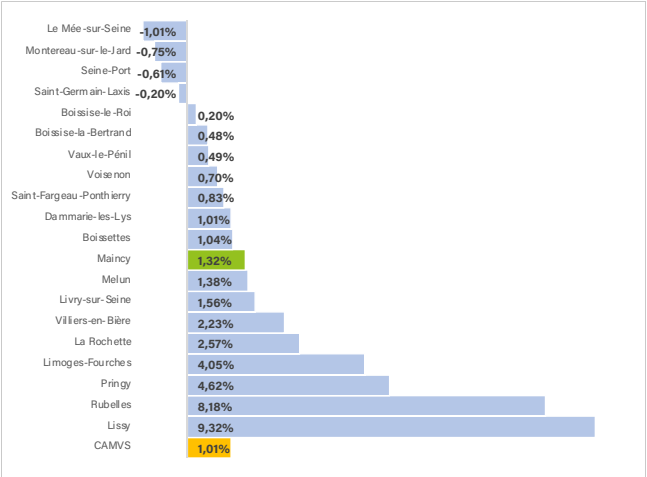
La dernière période inter-censitaire (2016-2022) indique une reprise importante de la croissance avec un taux d'évolution annuelle de +1,32%.

L'évolution démographique durant la période 2016-2022 à l'échelle de l'agglomération laisse apparaître que la commune de Maincy a connu une augmentation de population avec un taux de croissance annuelle supérieure à la moyenne communautaire.

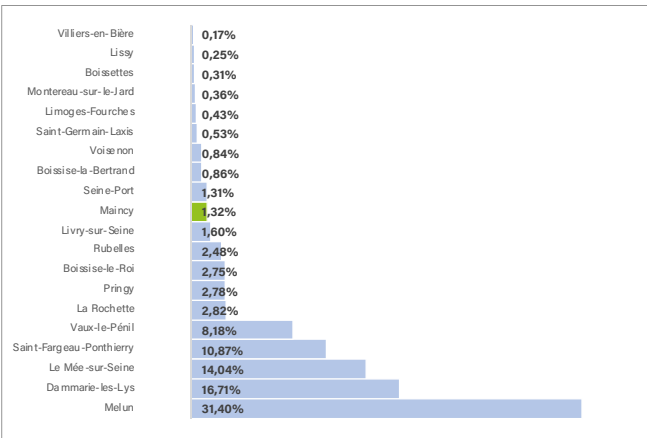
En termes de poids démographique, la commune de Maincy arrive en 11^{ème} position avec une population représentant 1,32% de la population communautaire.

Comme le montre le graphique ci-contre, **la croissance démographique enregistrée sur la commune est particulièrement importante**, près de 1/3 supérieure que la moyenne communautaire (1,32% contre 1,01% pour la CAMVS entre 2016 et 2022).

De même, cette variation annuelle de la population est aussi considérablement supérieure à la variation observée en Seine-et-Marne qui est de 0,64%.



Comparaison de l'évolution de la population au sein de la CAMVS pour la période 2016-2022



Comparaison du poids démographique sur le territoire de la CAMVS en 2022

	Maincy	CAMVS	Seine-et-Marne
Taux de variation annuel moyen	1,32%	1,01%	0,64%

Comparaison de la variation de population entre 2016 et 2022

01.2

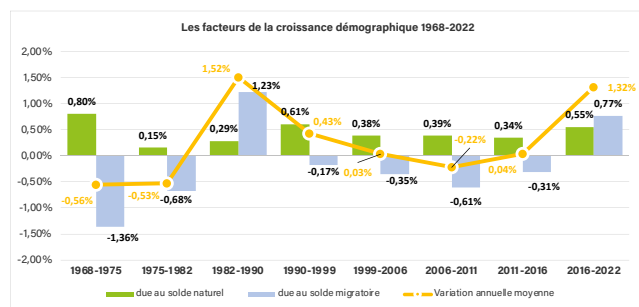
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR UN SOLDE NATUREL ET UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIFS

Le **solde migratoire** caractérise l'écart entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période. Il représente la composante dynamique mais aléatoire de l'évolution démographique. Il est souvent directement lié aux comportements socio-économiques ainsi qu'aux disponibilités territoriales en matière de maintien et d'accueil de population.

Le **solde naturel** correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés pendant une période donnée.

À Maincy, l'augmentation de la population enregistrée pour la période 2016-2022 est portée à la fois par un solde naturel positif (0,55%) et un solde migratoire lui-aussi positif (0,77%).

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2022
Taux de variation annuelle	-0,56%	-0,53%	1,52%	0,43%	0,03%	-0,22%	0,04%	1,32%
du au solde naturel	0,80%	0,15%	0,29%	0,61%	0,38%	0,39%	0,34%	0,55%
du au solde migratoire	-1,36%	-0,68%	1,23%	-0,17%	-0,35%	-0,61%	-0,31%	0,77%



Les facteurs de l'évolution démographique à Maincy

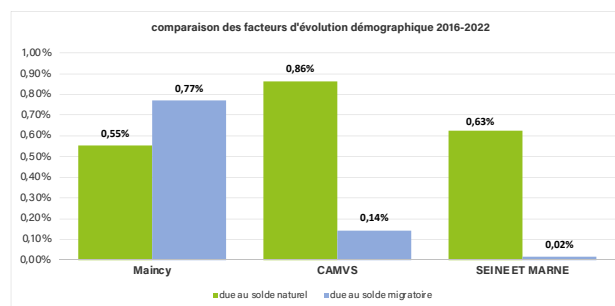
De 1968 à 1982, la décroissance démographique est portée par un solde naturel positif qui ne parvient pas à compenser l'érosion du solde migratoire fortement négatif.

La période 1982-1990 affiche une reprise du solde migratoire qui devient positif depuis 1968 alors que dans le même temps, le solde

naturel repart à la hausse : la population augmente fortement (c'est d'ailleurs la plus grande croissance démographique constatée sur la commune). La fin des années 1990 jusqu'à 2016, le solde migratoire redevient négatif alors que le solde naturel se stabilise. Ainsi, la population communale stagne, exception faite cependant de la période 2006-2011 où le solde naturel ne parvient pas à compenser le déficit migratoire particulièrement marquée (la commune perd donc des habitants).

Ainsi, de façon générale, l'évolution de la population à Maincy a toujours été portée par un solde naturel positif depuis 1968. Seules les fluctuations du solde migratoire ont entraîné tantôt des périodes de croissance, tantôt des périodes de déclin démographique.

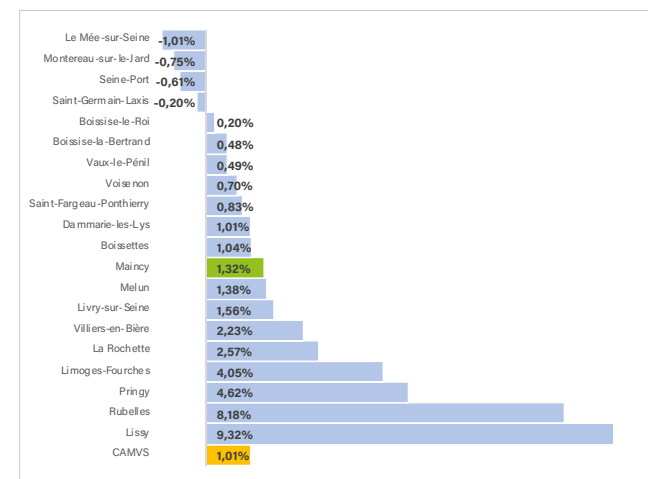
Enfin, la période 2016-2022 est caractérisée par un solde naturel positif (0,55%), en augmentation par rapport à la période précédente, et un solde migratoire positif également (0,77%), contrairement à la précédente période où ce dernier était négatif. La conséquence de la positivité de ces deux facteurs : la population communale augmente fortement (deuxième période de forte croissance).



Le graphique ci-dessus témoigne de la force du solde migratoire au regard des chiffres du département et de l'agglomération).

En revanche, Maincy se distingue par un solde naturel moins

marqué, inférieur à celui observé pour la CAMVS ou pour le département.



Comparaison du taux d'évolution moyenne annuelle de la croissance démographique au sein de la CAMVS entre 2016 et 2022

À titre de comparaison avec la CAMVS et les communes membres, on note que la commune de Maincy fait partie des communes en milieu de peloton en termes de croissance démographique (9ème position). Notons également que le taux d'évolution moyenne de la croissance démographique de la commune est supérieure à la moyenne communautaire.

Toujours en comparaison avec les territoires de référence, on note que Maincy dispose d'un solde naturel positif comme la majorité des communes membres d'ailleurs (à l'exception de Boissise-la-Bertrand, Boissettes, Seine-Port et Boissise-le-Roi).

Néanmoins, le solde naturel de la commune est inférieure à la moyenne communautaire. Maincy occupe d'ailleurs la 10ème position.

Si la commune présente un solde naturel satisfaisant, le solde migratoire est lui aussi positif. Ainsi, Maincy enregistre plus de d'entrées que de départs sur son territoire.

Cela témoigne d'un gain d'attractivité territoriale liée aux



Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.)

01.3.1 Une population encore jeune ...

En 2022, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans (21,7%), suivie par celle des 30-44 ans (20,1%). Près de 1/4 des habitants a moins de 20 ans alors que près de 1, des habitants a plus de 65 ans.

Répartition par âge de la population pour 2016 et 2022

Tranche d'âge	2016 (%)	2022 (%)
0-14 ans	16,9%	18,1%
15-29 ans	19,2%	16,5%
30-44 ans	17,3%	20,1%
45-59 ans	23,6%	21,7%
60-74 ans	16,4%	16,5%
75 ans et plus	6,6%	7,1%

Comparaison de la variation de population entre 2016 et 2022 à Maincy

Le diagramme ci-dessus montre bien que les classes d'âges 0-14 ans, les 30-44 ans et les plus de 75 ans enregistrent une hausse entre 2016 et 2022.

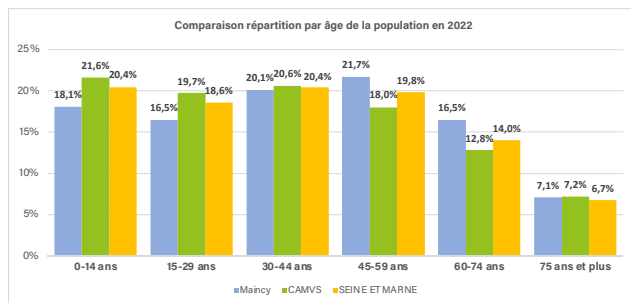
A contrario, les classes d'âges 15-29 ans et 45-59 ans enregistrent, quant à elle, une baisse. Quant aux 60-74 ans, le chiffre est stable.

	2016	%	2022	%	variation
Moins de 15 ans	287	16,9%	332	18,1%	▲
15-64 ans	1124	66,3%	1194	65,1%	▼
Plus de 65 ans	284	16,7%	307	16,8%	▲
Ensemble	10 884	100,0%	11 102	100,0%	

Par ailleurs, on notera une légère baisse des classes d'âge active, c'est-à-dire celles de 15-64 ans. Cependant, les moins de 15 ans, à savoir les classes d'âge scolarisées, augmentent significativement, ce qui, à terme, doit interroger la municipalité aux évolutions nécessaires à l'égard des groupes scolaires présents.

En outre, la hausse de la part des seniors (plus de 65 ans) confirme cette tendance au vieillissement de la population avec une augmentation voire une quasi stagnation des jeunes retraités (60-74 ans).

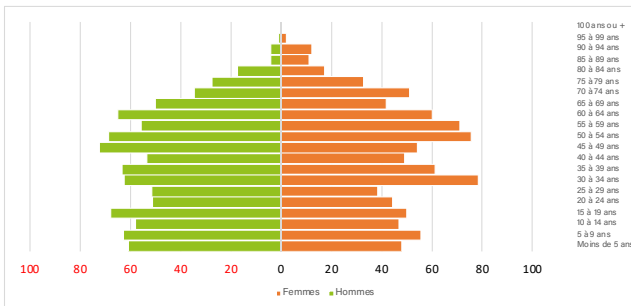
Ce constat n'est pas propre à la commune de Maincy : le vieillissement de la population est un phénomène contemporain et perceptible à toutes les échelles et sur tout le territoire français.



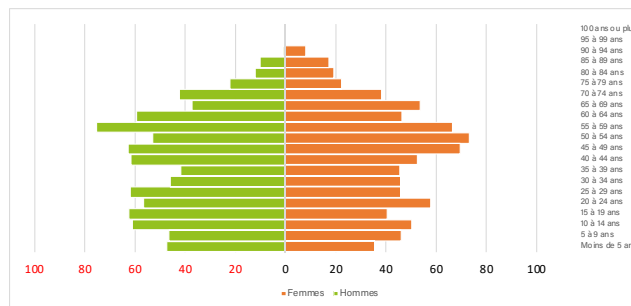
Si la répartition par âge de la population est plutôt homogène entre le département et l'agglomération, on note certaines tendances à Mancy :

- une part des moins de 14 ans et des 15-29 ans plus faible qu'aux échelles de référence ;
- une part des 45 à 59 ans plus importante.

La pyramide des âges de Mancy présente une forme dite en «As de pique». Ce type de pyramide avec une base étroite, signifie que le taux de natalité est très faible. Le fait caractéristique qu'elle s'étire vers le haut signifie que l'espérance de vie est forte.

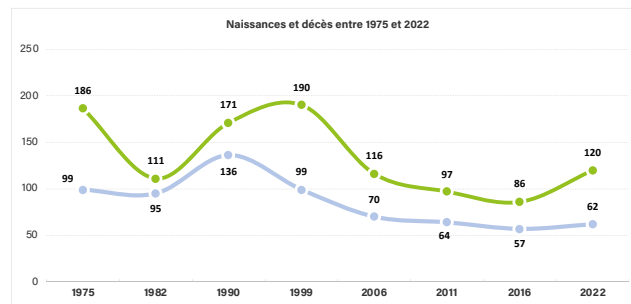


Pyramide des âges de la population de Mancy en 2022



Pyramide des âges de la population de Mancy en 2016

Entre les deux périodes, on remarquera que la base de la pyramide des âges se rétrécit alors que le sommet, lui, s'évase. En d'autres termes, la natalité diminue alors que l'espérance de vie augmente.



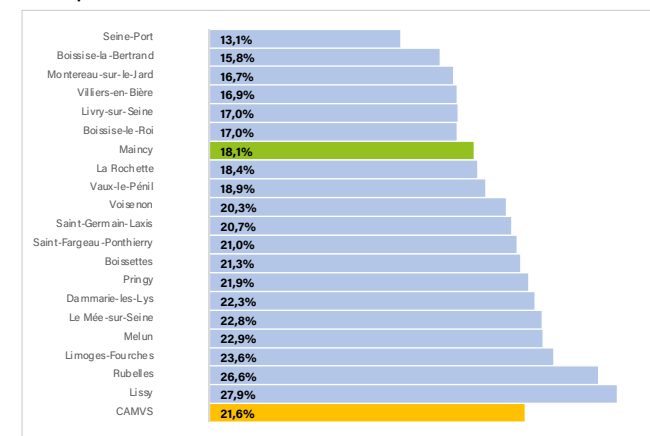
Évolution des naissances et décès à Mancy

Avec 120 naissances enregistrées entre 2016 et 2022, le taux de natalité est de 11,4 naissances pour 1000 habitants. Quant au taux de mortalité, il est de 5,9 décès pour 1000 habitants avec 62 décès pour la même période.

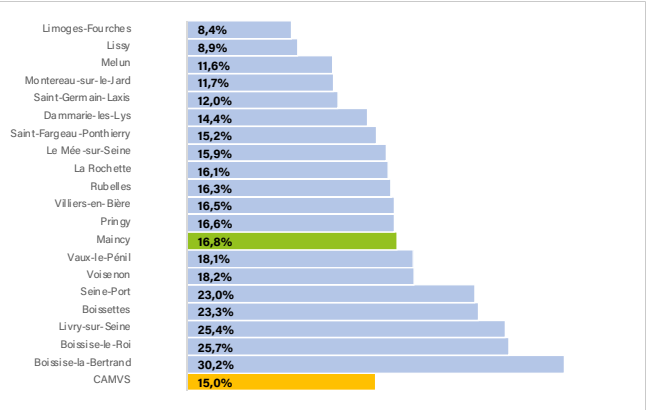
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2022
Taux de natalité (‰)	17,3	10,6	13,9	12,6	9,7	11,4	10,2	11,4
Taux de mortalité (‰)	9,2	9,1	11,1	6,6	5,9	6,7	6,7	5,9

Entre 2016 et 2022, on observe que le taux de natalité enregistre une hausse qui s'explique notamment par une part de population en âge d'enfanter, ainsi que probablement une arrivée de mères de 20 à 40 ans dans le cadre des nouveaux logements créés, d'où un solde naturel qui repart à la hausse. Dans le même temps, le nombre de décès enregistre une légère hausse.

On remarquera également la reprise du taux de natalité entre 2016 et 2022 occasionnée probablement par une arrivée de mères de 20 à 40 ans au travers du solde migratoire se renforçant pendant cette période.



Comparaison de la part des moins de 15 ans

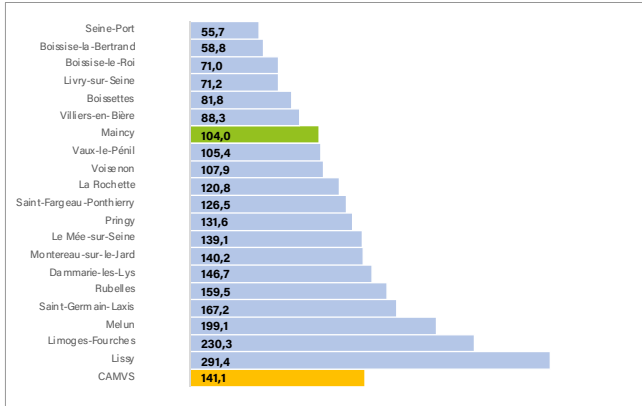


Comparaison de la part des plus de 65 ans

Si l'on compare la situation des moins de 15 ans et des plus de 65 ans de Maincy avec les autres communes de la communauté d'agglomération, on remarque que :

- Maincy figure parmi les communes ayant la part de moins de 15 ans la moins forte de l'agglomération : 18,1% contre 21,6% pour la CAMVS. Il s'agit d'un élément important pour les communes concernant les établissements scolaires dont la compétence est communale (école maternelle et école primaire) ;
- la commune figure également comme commune ayant une part de personnes de plus de 65 ans parmi les plus fortes du territoire de l'agglomération, au-dessus de la moyenne communautaire : 16,8% contre 15,0%.

L'indice de jeunesse se calcule en rapportant le nombre d'individus de moins de 20 ans au nombre d'individus de plus de 60 ans. S'il est supérieur à 100 , il témoigne de la prédominance d'une population jeune. Plus l'indice est faible, plus la population est âgée.



Comparaison de l'indice de jeunesse

À Maincy, l'indice de jeunesse est de 104 en 2022 contre 141,1 pour la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Autrement dit, sur la commune, on compte 104 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. Notons qu'à l'échelle communautaire, Maincy fait figure de commune moyennement jeune (14^{ème} position).

Un indice élevé est synonyme d'une population jeune que l'on associe à un début de parcours résidentiel, et qui va donc se tourner plutôt vers la location. A l'inverse, une commune où la population est âgée est un territoire qui concentre une forte proportion de propriétaires occupants. En effet, plus les ménages avancent en âge, plus la proportion de propriétaires est élevée et donc moins les besoins locatifs sont importants. Un indice de jeunesse élevé est donc généralement synonyme de bon potentiel locatif.

	2016	2022	%	variation
Maincy	100,1	104,0	3,9%	▲
Boissettes	85,2	81,8	-4,0%	▼
Boissise-la-Bertrand	56,6	58,8	3,9%	▲
Boissise-le-Roi	70,5	71,0	0,7%	▲
Dammarié-les-Lys	144,5	146,7	1,6%	▲
Limoges-Fourches	274,6	230,3	-16,1%	▼
Lissy	141,0	291,4	106,6%	▲
Livry-sur-Seine	66,4	71,2	7,3%	▲
Le Mée-sur-Seine	198,1	139,1	-29,8%	▼
Melun	180,7	199,1	10,2%	▲
Montereau-sur-le-Jard	144,2	140,2	-2,7%	▼
Pringy	100,3	131,6	31,2%	▲
La Rochette	110,9	120,8	9,0%	▲
Rubelles	96,2	159,5	65,8%	▲
Saint-Fargeau-Ponthierry	135,0	126,5	-6,3%	▼
Saint-Germain-Laxis	209,6	167,2	-20,2%	▼
Seine-Port	78,2	55,7	-28,7%	▼
Vaux-le-Pénil	116,5	105,4	-9,5%	▼
Villiers-en-Bière	114,6	88,3	-22,9%	▼
Voisenon	108,4	107,9	-0,5%	▼
CAMVS	144,4	141,1	-2,3%	▼

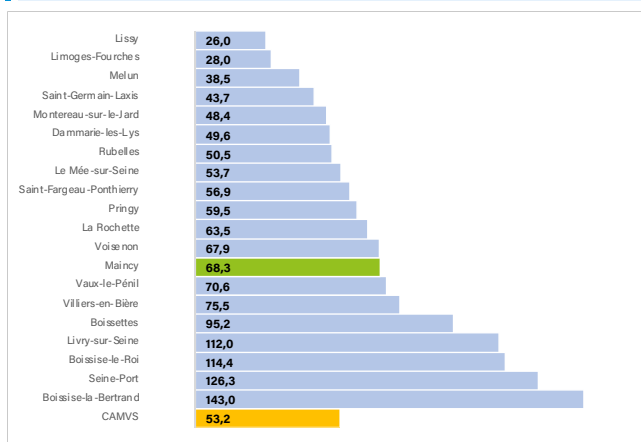
Si on constate la baisse de l'indice de jeunesse au fil des ans sur le territoire communautaire, les évolutions sont plus hétérogènes en fonction de la commune.

Néanmoins, on peut constater une légère augmentation de cet indice à Maincy, +3,9% entre 2016 et 2022.

01.3.2

... mais une population vieillissante

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées



Comparaison de l'indice de vieillesse

Le rapport des plus de 65 ans comparativement au moins de 20 ans à Maincy, est égal 68,3. **Cela signifie que la commune a près de 69 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans.**

L'analyse ci-dessus illustre bien que l'indice de vieillissement de Maincy est plutôt élevé comparativement aux autres communes même si celui-ci est moins marqué que d'autres communes, il est d'ailleurs nettement supérieur à la moyenne communautaire.

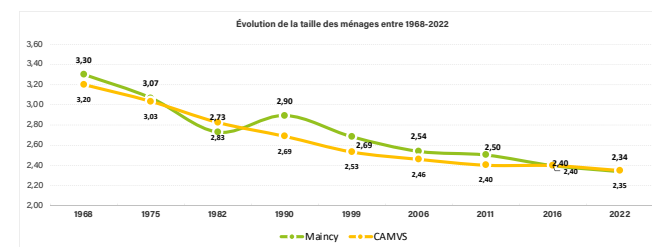
L'évolution de cet indice entre 2016 et 2022, confirme les dynamiques exposées précédemment : la commune enregistre un vieillissement de sa population particulièrement prononcé, parmi les plus forts. L'indice de vieillissement enregistre une évolution de +29,5% contre +3,0% pour l'agglomération.

	2014	2020	%	variation
Maincy	56,3	72,9	29,5%	▲
Boissettes	90,9	92,3	1,6%	▲
Boissise-la-Bertrand	120,8	144,4	19,6%	▲
Boissise-le-Roi	81,8	131,2	60,3%	▲
Dammarié-les-Lys	53,0	50,1	-5,5%	▼
La Rochette	68,3	64,3	-5,8%	▼
Le Mée-sur-Seine	35,1	44,4	26,6%	▲
Limoges-Fourches	28,9	27,6	-4,3%	▼
Lissy	47,3	29,1	-38,4%	▼
Livry-sur-Seine	119,5	106,0	-11,3%	▼
Maincy	71,2	66,7	-6,2%	▼
Melun	39,7	37,5	-5,5%	▼
Montereau-sur-le-Jard	51,9	53,4	3,0%	▲
Pringy	72,7	60,8	-16,4%	▼
Rubelles	77,2	60,1	-22,2%	▼
Saint-Fargeau-Ponthierry	51,8	64,3	24,2%	▲
Saint-Germain-Laxis	32,4	40,4	24,9%	▲
Seine-Port	89,6	126,0	40,6%	▲
Villiers-en-Bière	51,1	87,8	71,9%	▲
Voisenon	64,5	67,4	4,6%	▲
CAMVS	51,7	53,2	3,0%	▲

Le tableau ci-dessus montre bien que le renforcement du vieillissement est variable en fonction du territoire même si la moyenne communautaire atteste du vieillissement de la population. Seules 3 communes enregistrent un vieillissement plus marqué qu'à Maincy : Villiers-en-Bière, Boissise-le-Roi et Seine-Port. Cette amorce du vieillissement de la population doit conduire la commune à poser des questions quant à la gestion urbaine, notamment en termes de politique d'équipements et d'accessibilité.

01.3.3

Un desserrement des ménages qui se renforce ... et donc de moins en moins d'habitants par logement



L'évolution de la taille des ménages à Maincy

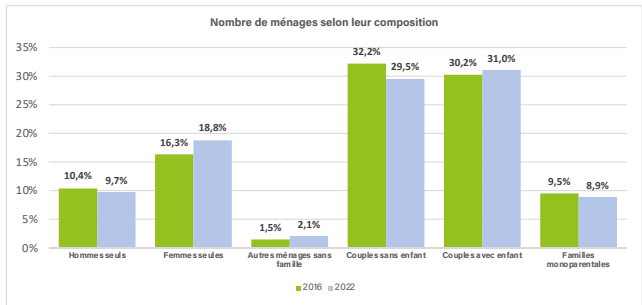
La commune de Maincy n'échappe pas aux mutations démographiques contemporaines que sont le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages. La première est liée à l'allongement de l'espérance de vie et à la réduction de la natalité, la seconde, quant à elle, est liée aux décohabitations, fruits de structures familiales nouvelles, plus petites et, souvent, à géométrie variable. Le desserrement des ménages correspond à la réduction de la taille moyenne des ménages. Plusieurs facteurs y contribuent : la décohabitation, les recompositions familiales et en particulier à Maincy, le vieillissement de la population. Notons également que le desserrement des ménages a été particulièrement fort pendant la période 1968-1982 sur le territoire communal. En 2022, chaque résidence principale comprend en moyenne 2,34 occupants. La taille des ménages de la ville est néanmoins inférieure à celle du département (2,43) et sensiblement identique à celle de l'agglomération (2,35). À titre d'illustration, pour 100 logements constants, Maincy accueillait 330 habitants en 1968 alors qu'en 2022, elle n'accueillait plus que 234 habitants, soit une perte de 96 habitants en près de 55 ans (baisse de plus de 1,7 habitant par an en moyenne).

Ainsi, sur la commune de Maincy, les logements accueillent de moins en moins d'habitants. À défaut d'une offre de logements complémentaires, le déficit démographique devrait se creuser encore plus. Cette donnée doit permettre aussi à la commune d'affiner les typologies de logements nécessaires sur le territoire.

01.3.4

Des ménages plus petits en moyenne

Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention,...) sont considérées comme vivant hors ménage.



En 2022, la majorité des ménages de Maincy sont des familles (69,4%) et une petite majorité d'entre-elles sont des couples avec enfants (31,0%). L'ensemble des ménages composés d'une famille diminue entre 2016 et 2022, au bénéfice des couples avec enfant(s).

	2016	%	2022	%	variation
Ménages d'une personne	183	26,7%	210	28,5%	▲
hommes seuls	71	10,4%	72	9,7%	▼
femmes seules	112	16,3%	139	18,8%	▲
Autres ménages sans famille	10	1,5%	15	2,1%	▲
Ménages avec famille dont :	494	71,9%	513	69,4%	▼
couple sans enfant	221	32,2%	218	29,5%	▼
couple avec enfant	208	30,2%	229	31,0%	▲
une famille monoparentale	65	9,5%	66	8,9%	▼
Ensemble	688	100,0%	738	100,0%	

La composition du nombre des ménages à Maincy

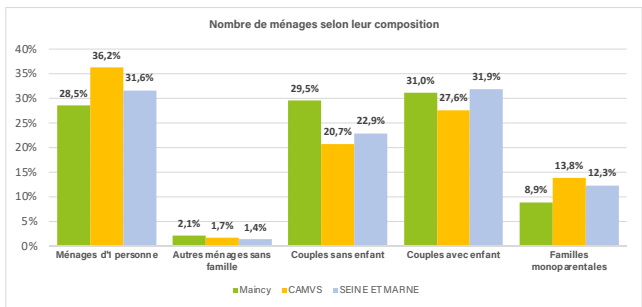
Les ménages composés d'une personne seule représentent 28,5% des ménages en 2022. Cette proportion est en nette augmentation par rapport à 2016 avec 1,8 point supplémentaire. Les personnes âgées constituent une part importante de ces personnes seules, et notamment les femmes, qui sont plus souvent confrontées au veuvage que les hommes du fait d'une mortalité plus faible. L'augmentation des personnes vivant seules, déjà importante, doit également orienter la politique d'équipements, de services publics et d'accessibilité, pour faire face aux risques de dépendance des personnes âgées seules.

Au sein des ménages avec famille, on notera l'importante part des couples sans enfant (29,5%) même si elle connaît une baisse par rapport à 2016. Cette donnée est à mettre en perspective avec la part notable des jeunes de 15-29 ans, notamment.

Si l'on compare la composition des ménages de Maincy à l'échelle communautaire et départementale, on remarque, pour l'année 2022 :

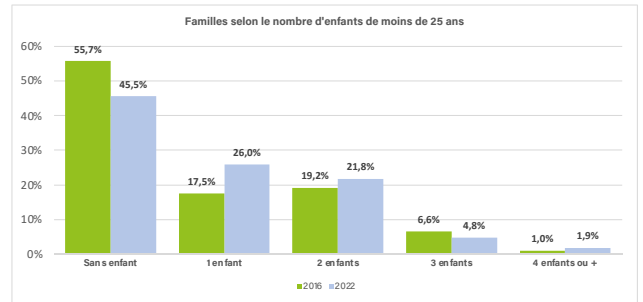
- une sur-représentation des couples sans enfant ;
- une sous-représentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales.

D'ailleurs, la composition des familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans illustre cette dynamique d'augmentation de la part des couples avec enfant(s).



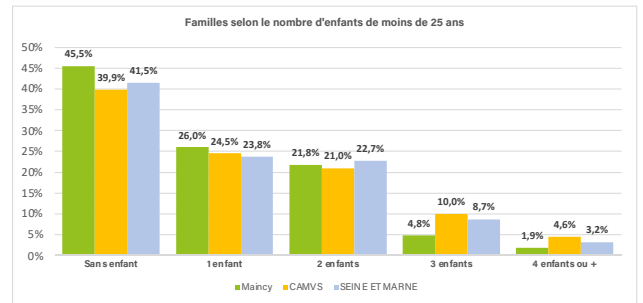
Comparaison de la composition du nombre des ménages en 2022

	2016	%	2022	%	variation
Aucun enfant	287	55,7%	238	45,5%	▼
1 enfant	90	17,5%	136	26,0%	▲
2 enfants	99	19,2%	114	21,8%	▲
3 enfants	34	6,6%	25	4,8%	▼
4 enfants ou +	5	1,0%	10	1,9%	▲
Ensemble	515	100,0%	523	100,0%	



Le nombre d'enfants par famille à Maincy

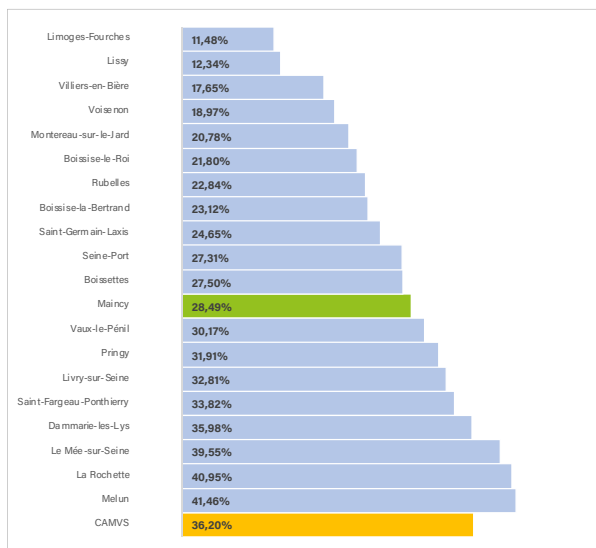
Entre 2016 et 2022, la part des familles sans enfant diminue au dépens de celle des familles avec enfant(s). Parmi les familles, une grande majorité (45,5%) n'a pas d'enfant pour l'année 2022. Viennent ensuite les familles avec 1 enfant (26,0%) et celles avec 2 enfants (21,8%). On notera cependant une légère augmentation des familles composées de 4 enfants ou plus pour la même période.



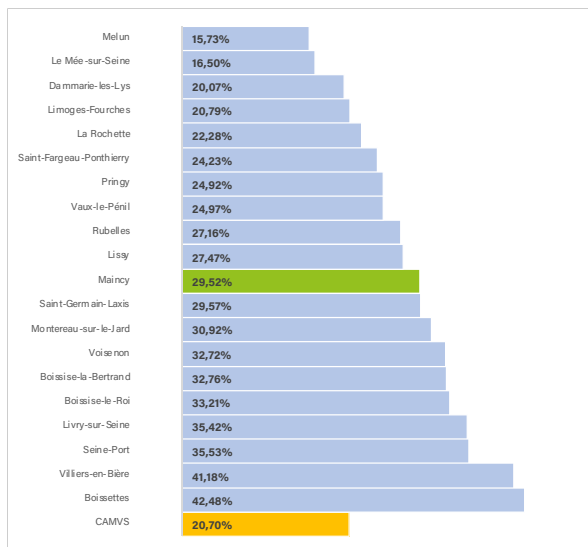
Comparaison des familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans en 2022

Le profil de la composition des ménages est sensiblement homogène à celui de l'agglomération ou encore celui du département même si la part de famille sans enfant communal demeure supérieur aux territoires de référence ou encore la part des familles avec plus de 3 enfants, moins importante qu'aux territoires de référence.

Comme le montre le graphique suivant, la commune de Maincy s'inscrit en 9^{ème} position bien que sa part des ménages composés d'une seule personne soit inférieure à la moyenne communautaire (28,49% contre 36,20%).



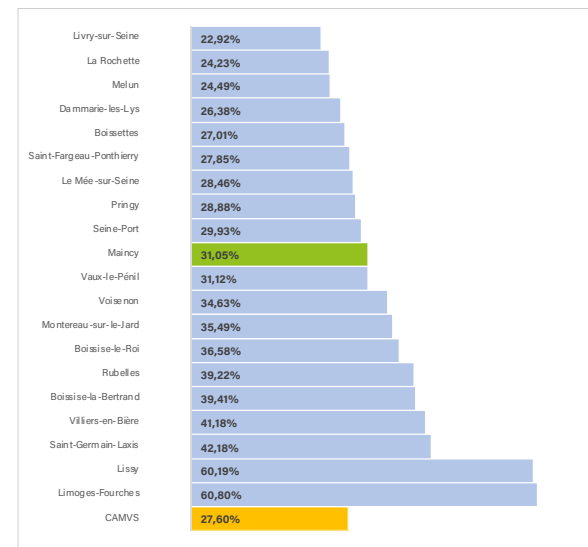
Comparaison de la part des ménages composés d'une seule personne au sein de CAMVS



Comparaison de la part des ménages composés de couples sans enfant au sein de CAMVS

D'un point de vue de la part des ménages composés de couples sans enfant, Maincy est la 10^{ème} commune avec une part supérieure à la moyenne communautaire (29,62% contre 20,70%).

Enfin, la commune est la 11^{ème} commune en termes de part des ménages composés de couples avec enfant(s) avec toutefois une part supérieure à celle observée au sein de la CAMVS (31,05% contre 27,60%).



Comparaison de la part des ménages composés de couples avec enfant au sein de CAMVS

01.3.5

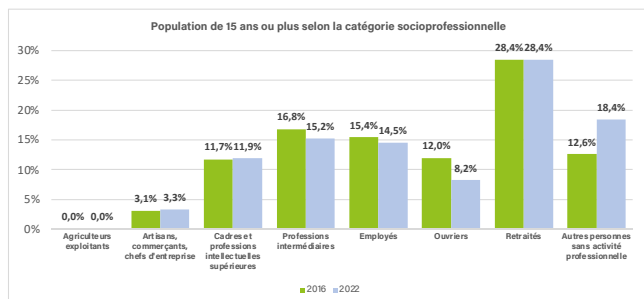
Caractéristiques socio-économiques de la population, une prédominance des retraités

Si l'on s'intéresse à la population de 15 ans ou plus au regard de leur catégorie socioprofessionnelle, on remarque que la catégorie la plus importante observée à Maincy est celle des retraités avec 28,4% en 2022.

Ainsi, ramené à la population totale, près de 1 habitant sur 3 est un retraité.

Les deux autres catégories les plus représentées sont celles des autres personnes sans activité professionnelle (18,4%) et des professions intermédiaires (15,2%) suivie de près par les employés (14,5%).

	2016	%	2022	%	variation
Agriculteurs exploitants	0	0,0%	0	0,0%	►
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	45	3,1%	50	3,3%	▲
Cadres et professions intellectuelles supérieures	170	11,7%	181	11,9%	▼
Professions intermédiaires	244	16,8%	231	15,2%	▼
Employés	225	15,4%	221	14,5%	▼
Ouvriers	174	12,0%	125	8,2%	▼
Retraités	413	28,4%	432	28,4%	►
Autres personnes sans activité professionnelle	184	12,6%	280	18,4%	▲
Ensemble	1454	100,0%	1519	100,0%	



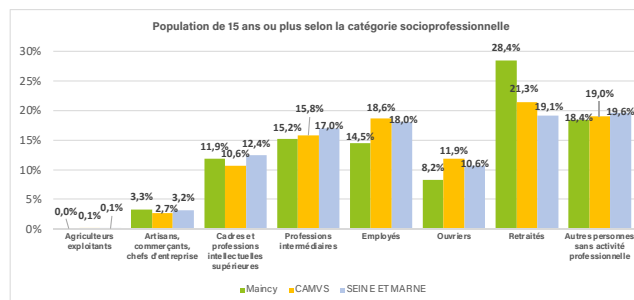
Évolution de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à Maincy

Durant la période 2016-2022, on notera que la part de toutes les catégories socioprofessionnelles diminue à l'exception de :

- des autres personnes sans activité professionnelle qui augmente tout particulièrement (+5,8 points) ;
- des artisans, commerçants et chefs d'entreprise avec une légère hausse de +0,2 point ;
- des cadres et professions intellectuelles supérieures qui enregistrent une très faible augmentation avec +9,2 point.

Hormis les agriculteurs exploitants et les retraités dont la part se stabilise entre 2016 et 2022, on remarquera la baisse notable de la part des professions intermédiaires (passant de 16,8% en

2016 à 15,2% en 2022), des employés (passant de 15,4% en 2016 à 14,5% en 2022) et des ouvriers (passant de 12,0% en 2016 à 8,2% en 2022).



Comparaison de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2022

Par rapport à l'agglomération et au département, Maincy compte une part de retraités et de cadres et professions intellectuelles supérieures plus prononcée.

À l'inverse, les proportions d'employés et d'ouvriers sont moindres.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une reprise de la croissance démographique depuis 2016 opérée par une augmentation du solde naturel et du solde migratoire.

Une population encore jeune mais en voie de vieillissement

Un desserrement des ménages qui se creuse avec des ménages de plus en plus petits.

Une part de retraités importante mais qui se stabilise.

Maîtriser la croissance démographique afin de maintenir un niveau de population en rapport avec la structuration urbaine de la commune et notamment avec son niveau d'équipements et de services limité.

Conforter l'attractivité de la commune pour les familles et les jeunes actifs

Appréhender les besoins pour contenir les évolutions sociétales et prévoir les équipements et services publics en lien avec celle-ci.

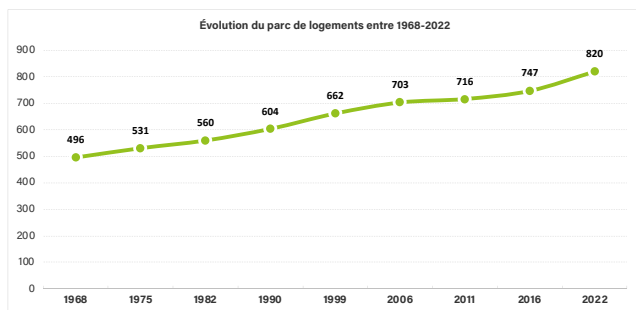
Faire face au développement de la solitude et de la dépendance des personnes âgées.

02 LES DYNAMIQUES DU LOGEMENT

02.1 L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

02.1.1 Une croissance régulière du nombre de logements, avec une reprise plus marquée depuis 2016

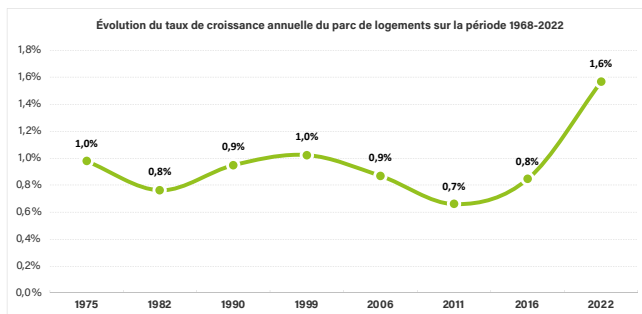
En 2022, la commune comptait 820 logements. Le graphique ci-dessous témoigne d'une reprise de la dynamique de logements depuis 2011, la précédente période (1999-2006) s'étant illustrée par un tassement de la production.



	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble de logements	496	531	560	604	662	703	716	747	820
Évolution du stock		35	29	44	58	41	54	31	73
Évolution en %		6,6%	5,2%	7,3%	8,8%	5,9%	7,6%	4,1%	8,9%
Évolution annuelle en %		1,0%	0,8%	0,9%	1,0%	0,9%	0,7%	0,8%	1,6%

L'évolution du parc de logements sur la commune entre 1968 et 2022

Comme le montre le graphique ci-dessous, l'augmentation du parc de logements a été particulièrement forte pendant la période 2016-2022 (+8,9%).

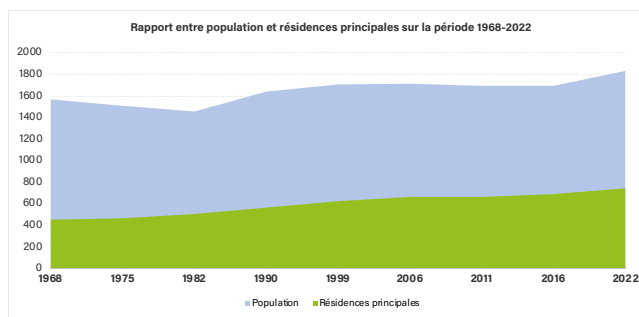


L'évolution du parc de logements sur la commune

La dynamique a considérablement diminué entre 1975-1982 (0,8%), avant de reprendre dans les années 1990 (de l'ordre de 1%).

Dès les années 2000, cette légère reprise enregistre un certain repli (jusqu'à 0,7%) avant de repartir à la hausse dès 2016.

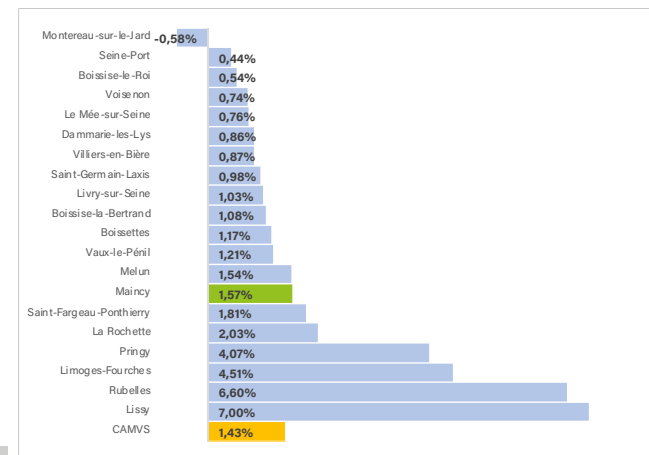
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Rés. princ.	449	467	505	563	626	662	662	688	742
Population	1570	1510	1455	1641	1706	1710	1691	1694	1833



L'évolution comparée entre le parc de résidences principales et la population

Le graphique ci-dessus illustre le fait que la croissance du parc des résidences principales est en harmonie avec la croissance démographique, même si celle-ci se tasse depuis la fin des années 1990. Cette dynamique sous-entend que la population communale diminue par des effets de desserrement et de

décohabitation, exception faite de la dernière période durant laquelle la population augmente.



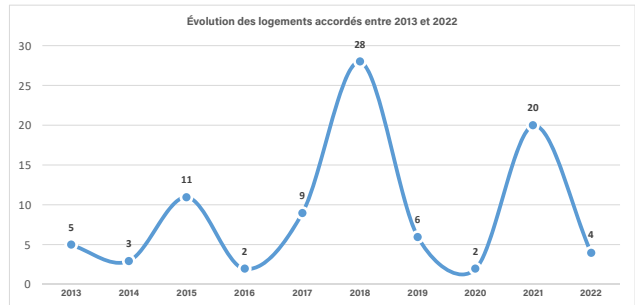
Comparaison du taux d'évolution annuelle du nombre moyen de logement entre 2013-2019

Lorsque l'on regarde l'évolution annuelle du parc de logement, on remarque que la commune de Maincy figure dans la moyenne (7^{ème} position), légèrement supérieure à la moyenne du taux de la communauté d'agglomération (1,57% contre 1,43%).

02.1.2 Une dynamique de la construction irrégulière, mais adaptée au bassin de vie de la commune

Entre 2013 et 2022 et selon les données de la préfecture (Sitadel), le rythme de construction est faible à Maincy, de l'ordre

de 10 constructions autorisées en moyenne par an.
Durant cette période, ce sont 90 logements qui ont été autorisés.



Le rythme de la construction d'après Sitadel

On constate un important pic pour l'année 2018 et 2021 avant de revenir à un rythme plus homogène.

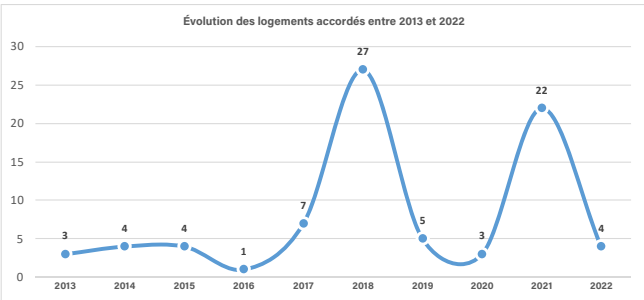
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Individuels purs	1	3	7	2	7	21	6	2	18	4
Indiv. groupés	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0
Collectifs	4	0	4	0	0	7	0	0	0	0
Résidences	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ensemble	5	3	11	2	9	28	6	2	20	4

Le rythme des constructions autorisées (Sitadel)

Dans le cadre du suivi des permis de construire de la commune, les données sont cohérentes quant à la dynamique.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ensemble	3	4	4	1	7	27	5	3	22	4

Le rythme des constructions autorisées (Mairie)



Le rythme de la construction d'après la Mairie

02.2 LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

02.2.1 Un parc de logements dominé par les résidences principales

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par un ménage (il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-end, les loisirs ou les vacances. Les logements loués meublés ou à louer pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires

Un **logement vacant** est un logement inoccupé (proposé à la vente ou à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant par le propriétaire, ...).

Le parc de logements à Maincy est en très grande majorité composé de résidences principales : en 2022, la part des résidences principales représentait 742 unités, soit 90,5% du parc total des logements sur la commune.

L'omniprésence des résidences principales est constante depuis 1968, la commune de Maincy étant une commune majoritairement résidentielle et ce malgré la baisse depuis la fin des années 1990.

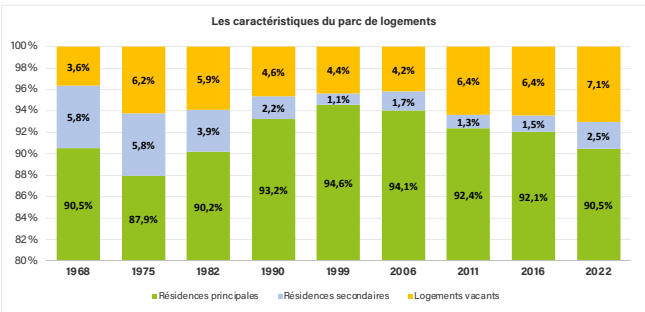
Notons également que les résidences secondaires ont connu une augmentation ces dernières années, passant de 11 unités en 2016

à 20 en 2022. Cette évolution peut s'expliquer par la mutation de résidences principales ou de logements vacants en résidences secondaires.

90,5%	Résidences principales
2,5%	Résidences secondaires
7,1%	Logements vacants

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Résidences principales	449	467	505	563	626	662	662	688	742
Résidences secondaires	29	31	22	13	7	12	9	11	20
Logements vacants	18	33	33	28	29	30	46	48	58
Ensemble de logements	496	531	560	604	662	703	716	747	820

Composition du parc de logements à Maincy en 2022



Composition du parc de logements à Maincy en 2022

Le taux de vacance est historiquement bas à Maincy et ne dépasse jamais le taux structurel, taux qui est de l'ordre de 5%. Néanmoins, on note un léger accroissement de la vacance en 2022.

La vacance s'explique par plusieurs facteurs qui parfois peuvent se cumuler :

→ **Raisons techniques**

- qualité intérieure (état, performance énergétique, confort);
- logement dégradé ou insalubre;
- travaux en cours ou à réaliser avant remise sur le marché;
- obsolescence / vétusté au regard des critères de sélection et des besoins des ménages.

→ **Difficultés juridiques**

- successions difficiles, transmission de patrimoine;
- propriétaires non souverains, inactifs ou découragés.

→ **Raisons personnelles**

- personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien;
- départ du résident en maison de retraite;
- résidence secondaire (potentiellement sur le même terrain que la résidence principale);
- mauvaise expérience locative (impayés, dégradations);
- difficultés de gestion (crainte de démarches administratives lourdes, méconnaissance des dispositifs incitatifs existants);
- difficulté à appréhender un projet dans son ensemble (interlocuteurs, montage des dossiers, entreprises qualifiées en cas de travaux, suivi);
- logement réservé pour soi ou un proche, ou pour une location / revente ultérieure.

→ **Inadéquation avec les besoins du marché**

- prix de vente ou de mise en location trop élevé;
- logement peu attractif (localisation, aménagement intérieur, superficie...);
- environnement à faible attractivité résidentielle (équipements, services et transports insuffisants);
- faiblesse de la demande en logement (territoire en déprise démographique).

Les logements vacants sont problématiques à plusieurs égards. Premièrement, les besoins en logements à travers la France sont grands et la remise sur le marché des logements vacants

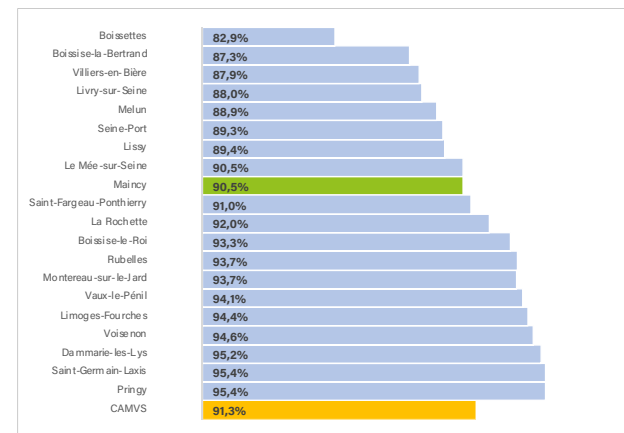
est une « vraie alternative à l'étalement urbain », permettant de redynamiser des territoires souvent démunis face aux besoins croissants de logements. Les propriétés vides ont également des effets négatifs sur le marché du logement, en faisant augmenter les prix et en en réduisant l'accessibilité au logement.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2022
Résidences principales	0,6%	1,1%	1,4%	1,2%	0,8%	0,0%	0,8%	1,3%
Résidences secondaires	1,0%	-4,8%	-6,4%	-6,6%	8,3%	-6,0%	4,3%	10,7%
Logements vacants	9,0%	0,0%	-2,0%	0,4%	0,3%	9,2%	1,0%	3,1%

Évolution annuelle du parc à Maincy entre 1968 et 2022

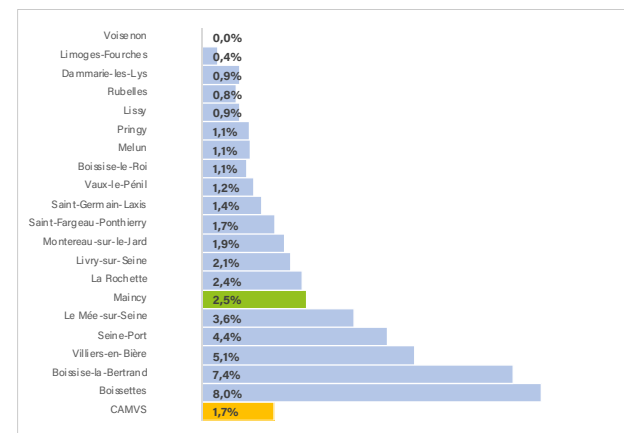
La variation annuelle moyenne du nombre de résidences principales est en décroissance depuis le début des années 1990 (après son important pic entre 1975-1990, phases de construction de la commune), pour arriver à une croissance très faible entre 199 et 2016. Notons également que la dernière période inter-censitaire renoue avec la croissance avec un taux de variation annuelle proche de celle de la période 1982-1990 occasionnée par la livraison des derniers lotissements. En ce qui concerne les résidences secondaires, les évolutions annuelles sont assez fluctuantes. Pour la dernière période de référence, 2016-2022, la variation des résidences secondaires est forte, de l'ordre de 10,7%. Les logements vacants enregistrent, eux aussi, des fluctuations importantes qui se justifient par la faiblesse des stocks. Même si la variation annuelle tend à repartir à la hausse, il convient de rappeler que le taux de vacance sur la ville est faible, de l'ordre de 7,1%, soit un taux frictionnel correspondant aux logements mis sur le marché ou encore des logements en attente d'occupation.

Sur la dernière période 2016-2022, on remarque ainsi que l'évolution annuelle la plus forte est celle des résidences secondaires. Cette tendance semble signifier que certains résidents permanents ont conservé leur ancienne résidence principale pour s'établir dans une autre commune.



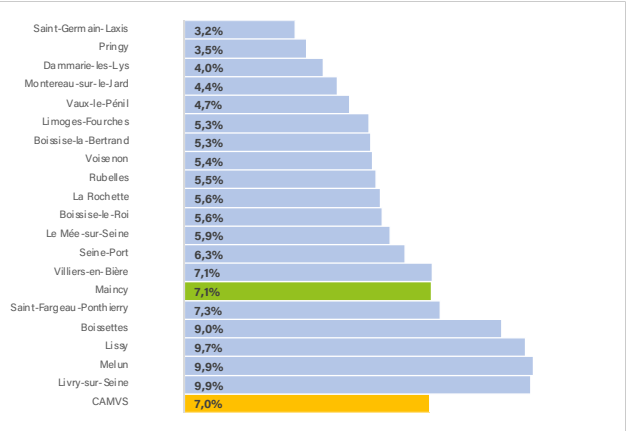
Comparaison de la part des résidences principales en 2022

Le graphique ci-dessus démontre que la part des résidences principales à Maincy est inférieure à la moyenne de l'agglomération, 90,5% contre 91,3% (12^{ème} position).



Comparaison de la part des résidences secondaires en 2022

Si l'on regarde la part des résidences secondaires à l'échelle de l'agglomération, on remarquera que la commune bénéficie d'une part assez importante au sein de son parc, nettement supérieure à la moyenne communautaire (6^{ème} position).



Comparaison de la part des logements vacants en 2022

La part de logements vacants à Maincy est quasi identique à la moyenne de l'agglomération Melun Val de Seine (6^{ème} position).

02.2.2

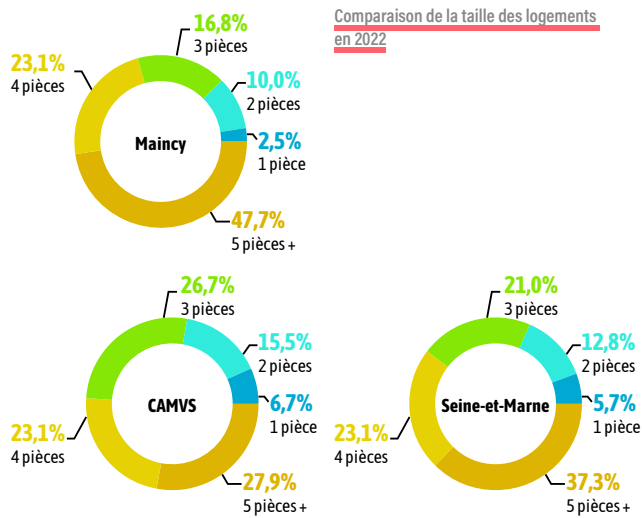
Une majorité de logements individuels et de grande taille

Sur la commune, les logements sont en majorité de très grande taille. En effet, en 2022, 47,7% des résidences principales possèdent 5 pièces ou plus, suivi par les logements de 4 pièces (23,1%). Ainsi, 70,8% des résidences principales ont 4 pièces ou plus, ce qui représente près de 3/4 des résidences sur la commune. Les petits logements (2 pièces et moins) sont, quant à eux, minoritaires avec 12,5% du parc des résidences principales.

	2016	%	2022	%	variation
1 pièce	13	1,9%	19	2,5%	▲
2 pièces	61	8,9%	74	10,0%	▲
3 pièces	109	15,9%	124	16,8%	▲
4 pièces	158	22,9%	172	23,1%	▲
5 pièces ou +	347	50,4%	354	47,7%	▼
Ensemble des résidences princ.	688	100,0%	742	100,0%	

La taille des résidences principales à Maincy en 2022

Entre 2016 et 2022, on constate que les logements de 1, 2, 3 et 4 pièces ont augmenté contrairement aux logements de 5 pièces et plus.



Si l'on compare avec les deux territoires de référence, on remarque que les logements à Maincy sont plus grands qu'à l'échelle départementale ou encore communautaire et tout particulièrement les 5 pièces et plus. Cela renvoie également à la typologie des logements : en effet, la part des maisons à Maincy est très importante, d'où les grandes surfaces.

	2011	2016	2022
Ensemble des résidences principales	4,6	4,6	4,4
Maison	4,9	4,9	4,8
Appartement	2,5	2,5	2,3

Nombre moyen de pièces des résidences principales à Maincy

L'Insee précise que le nombre moyen de pièces des résidences principales est de 4,4 en 2022 avec un nombre moyen de 4,8 pièces pour les maisons.

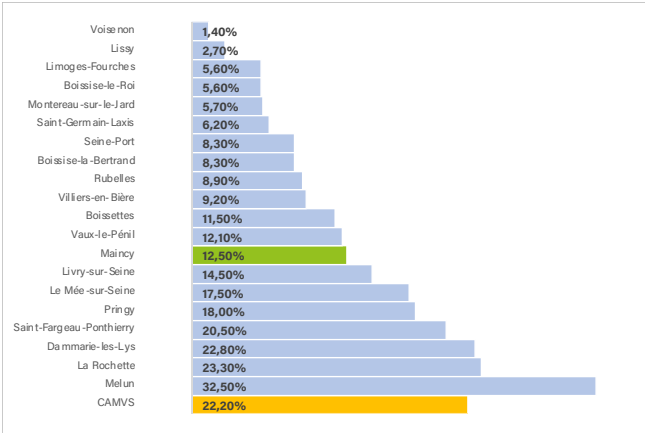
Cette dynamique de diminution de la taille moyenne des

logements va dans le sens du desserrement des ménages fort qui touche la commune, mais il apparaît encore insuffisant. En effet, rappelons que la taille des ménages diminue (2,34 en 2022 contre 2,40 en 2016). Face à ce constat, il apparaît que les logements sur Maincy ont une taille plus importante que la taille des ménages. Aussi, un des enjeux, à terme, est de prévoir des logements plus adaptés à la taille des ménages.

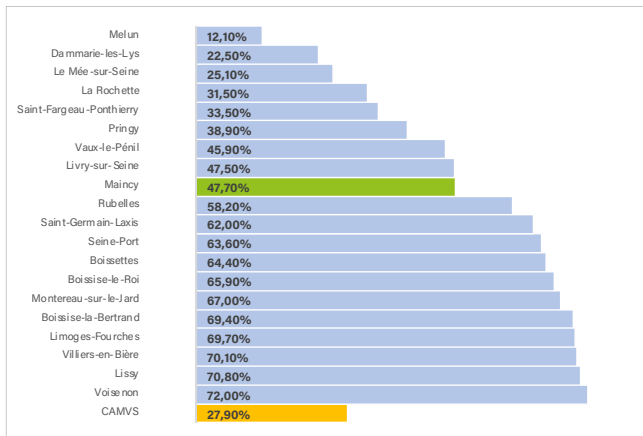
	2016	%	2022	%	variation
Maisons	652	87,4%	677	82,6%	▼
Appartements	94	12,6%	143	17,4%	▲

Le type de logements à Maincy en 2016 et 2022

En 2022, la majorité des logements à Maincy sont des maisons (82,6%). Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 2016. La part des appartements a tendance à augmenter entre 2016 et 2022 avec +4,8 points de pourcentage, conséquence de programmes immobiliers d'immeubles collectifs et/ou de divisions de logements existants développés ces dernières années.



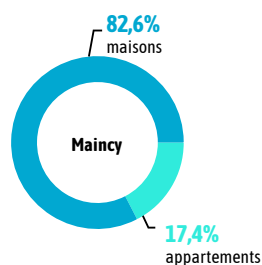
Comparaison de la part des 1 et 2 pièces dans le parc de logements en 2022



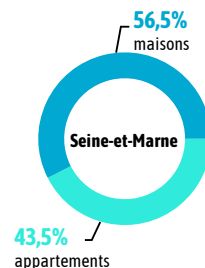
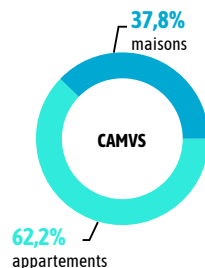
Comparaison de la part des 5 pièces et plus dans le parc de logements en 2022

Les graphiques ci-dessus indiquent le profil comparé de la commune avec les autres communes de l'agglomération. Maincy est :

- la 8^{ème} commune en matière de proportion de logements de 1 et 2 pièces avec une part nettement inférieure à la moyenne communautaire ;
- la 12^{ème} commune en ce qui concerne les logements de 5 pièces et plus soulignant ainsi une proportion supérieure à celle du territoire communautaire.



Comparaison des types de logements en 2022



L'analyse comparative à l'échelle des deux territoires de comparaison indique que la part de maisons, pour 2022, est nettement supérieure à Maincy, ce qui est cohérent avec son tissu urbain pavillonnaire majoritaire.

02.2.3

Une majorité de propriétaires

La majorité du parc de résidences principales à Maincy est occupée sous le statut de la propriété.

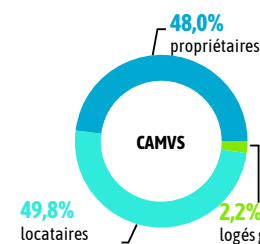
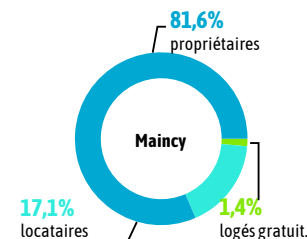
En effet, la commune compte 81,6% de propriétaires en 2022.

	2016	%	2022	%	variation
Propriétaires	584	84,9%	605	81,6%	▼
Locataires	94	13,6%	127	17,1%	▲
dont HLM loué vide	2	0,3%	2	0,3%	
Logés gratuitement	10	1,5%	10	1,4%	▼
Ensemble des résidences princ.	688	100,0%	742	100,0%	

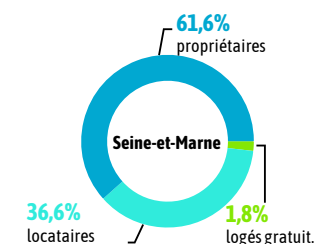
Le statut d'occupation des logements à Maincy entre 2016 et 2022

Le statut de locataire représente, quant à lui, 17,1% et le statut de logements locatif social 0,3% au sens de l'Insee.

D'un point de vue évolution des chiffres, on constate que la part des propriétaires diminue entre 2016 et 2022 et, à l'inverse, la part des locataires augmente.



Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2022



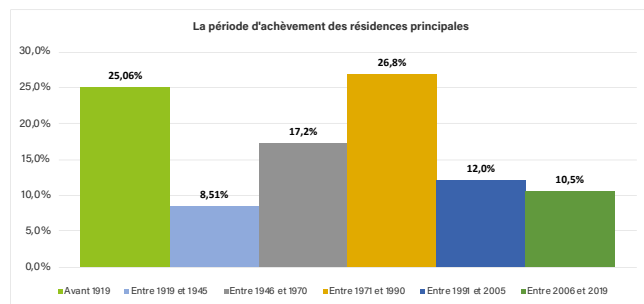
En 2022, à Maincy, la part des propriétaires est plus importante (81,6%) qu'aux échelles départementale (61,6%) et communautaire (48,0%). On relèvera la proportion équilibrée entre propriétaires et locataires au sein de l'agglomération.

02.2.4

Des logements assez anciens mais bien équipés

La majorité des résidences principales est plutôt récente à Maincy : 66,4% des logements datent de l'après-guerre, 22,5% datent d'après 1991. Cela correspond à la grande phase de construction enregistrée dans les années 1980.

	2022	%
Avant 1919	186	25,1%
Entre 1919 et 1945	63	8,5%
Entre 1946 et 1970	127	17,2%
Entre 1971 et 1990	199	26,8%
Entre 1991 et 2005	89	12,0%
Entre 2006 et 2019	78	10,5%
Ensemble	742	100,0%



Période d'achèvement des résidences principales

Les données ci-dessus laissent néanmoins apparaître un parc de logement ancien notable, notamment celui construit avant 1919 (soit 25,06%), composition logique compte tenu des caractéristiques historiques de la commune. Si l'on prend en compte les logements avant 1991, on relève un minimum de 77,5% logements non conformes aux dernières normes énergétiques.

Ainsi, ce constat laisse entrevoir des enjeux forts en termes de rénovation thermique et énergétique du logement.

Le confort des résidences principales est bon avec une augmentation du niveau de confort entre 2016 et 2022.

	2016	%	2022	%	variation
Gaz de ville - réseau de chaleur	263	38,2%	273	36,7%	▼
Fioul (mazout)	62	9,1%	52	7,0%	▼
Electricité	295	42,9%	355	47,8%	▲
Gaz en bouteilles ou en citerne	18	2,6%	7	1,0%	▼
Autres (bois, solaire, géothermie, etc.)	50	7,2%	56	7,5%	▲

Confort des résidences principales

02.2.5

Un marché du logement moins cher que la moyenne départementale

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi MOLLE et son décret d'application du 22 mars 2010, le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit comprendre un diagnostic du

marché local du logement. Ce paragraphe a vocation à décrire les grandes tendances de l'offre et la demande en logement.

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A contrario, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande logements. La politique du logement découpe la France en 5 zones décrivant le degré de tension du marché immobilier :

- Zone A : agglomération de Paris (dont zone A^{bis}), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- Zone A^{bis} : comprend Paris et 76 communes Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- Zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A^{bis} ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ;
- Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A^{bis}, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
- Zone C : reste du territoire.

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découplant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Ce zonage s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

La ville de Maincy se situe en zone B1.

	Prix minimum	Prix moyen	Prix maximum
Appartement (€/m ²)	2 056 €	3 001 €	4 324 €
Maison (€/m ²)	1 533 €	2 511 €	3 569 €
Loyer mensuel maison (€/m ²)	11,7 €	15,8 €	22,8 €
Loyer mensuel appartement (€/m ²)	10,6 €	15,7 €	25,6 €

Prix immobilier à Maincy au 1er juillet 2025

En moyenne, un appartement coûte 3 001 €/m² et une maison 2 511 €/m². Bien évidemment, les prix au m² varient selon les quartiers de la commune en fonction de l'ancienneté et de la typologie du bâti, mais les indicateurs relevés permettent d'établir une tendance du marché. On remarquera que les prix moyens à Maincy sont légèrement en deçà que pour la moyenne départementale, exception faite du prix des maisons.

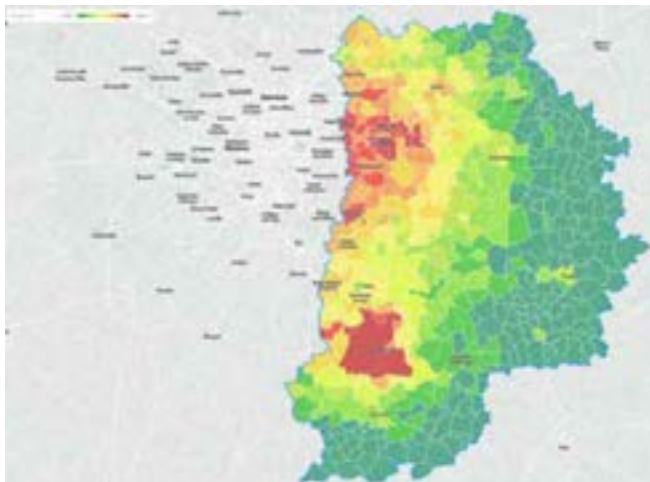


Les graphiques d'évolution des prix immobiliers à Maincy témoignent d'une augmentation des tarifs sur 10 ans. Cette augmentation est particulièrement plus marquée pour le maisons (+16,1%) que pour les appartements (+9,8%).



La carte des prix immobiliers à Maincy

Ainsi, la commune de Maincy, tout comme le territoire de l'agglomération Melun Val de Seine propose des prix de marché attractif pour la région Île-de-France.



La carte des prix immobiliers dans le département de la Seine-et-Marne

02.2.6

Une faible mobilité résidentielle gage de l'attractivité du territoire

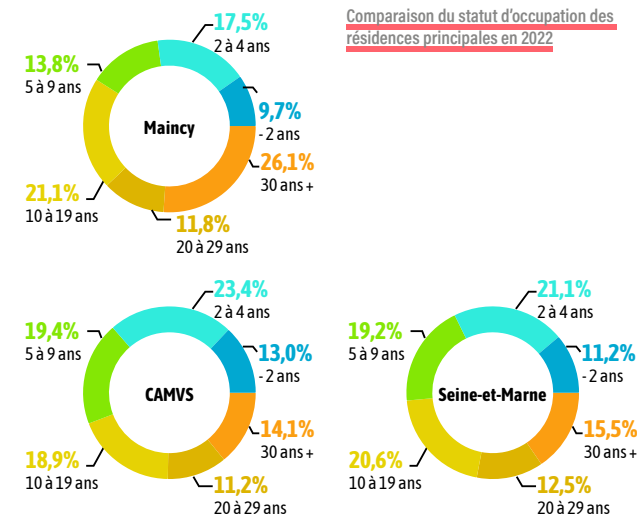
La mobilité résidentielle concerne les changements de résidence, qu'ils soient des déménagements pour un autre logement dans une même commune ou dans une autre région. Elle correspond à des situations très variées tout au long du cycle de vie : faire ses études, se mettre en ménage, changer d'emploi, rejoindre une région plus ensoleillée, déménager suite à la retraite ou dans la fin de vie, etc. La mobilité résidentielle renvoie à des enjeux majeurs en terme d'aménagement du territoire puisqu'elle a tendance à renforcer les dynamiques démographiques.

	Maincy	CAMVS	Seine-et-Marne
Depuis moins de 2 ans	9,7%	13,0%	11,2%
De 2 à 4 ans	17,5%	23,4%	21,1%
De 5 à 9 ans	13,8%	19,4%	19,2%
De 10 à 19 ans	21,1%	18,9%	20,6%
De 20 à 29 ans	11,8%	11,2%	12,5%
30 ans ou plus	26,1%	14,1%	15,5%

L'ancienneté d'emménagement des ménages en 2022

Sur le territoire de Maincy, on constate, pour l'année 2022, que près de 1 ménage sur 4 habite la commune depuis plus de 30 ans. Néanmoins, 41% de ces mêmes ménages habitent la commune depuis moins de 10 ans, ce qui s'explique par la livraison de nombreux logements ces toutes dernières années.

La majorité des ménages ont emménagé à Maincy depuis 2 à 4 ans (21,1%) suivie de près par les emménagements de 10 à 19 ans (20,6%).



La part des emménagements anciens est plus forte à Maincy que dans les deux territoires de référence : 37,9% des ménages habitent la commune depuis plus de 20 ans contre 25,3% dans la communauté d'agglomération et 28,0% dans le département. Cela témoigne d'une relative attractivité résidentielle du territoire.

À Maincy, l'emménagement récent (moins de 5 ans) est moins marqué (27,2%) en comparaison avec la communauté d'agglomération (près de 36,4%) et le département (32,3%).

02.3

L'ADÉQUATION ENTRE LES LOGEMENTS ET LES MÉNAGES

Un logement sur-occupé est un logement où le nombre de personnes qui y habite est supérieur au même nombre de pièces + 2. Un logement sous-occupé est un logement où le nombre de personnes qui y habite est inférieur au même nombre de pièces + 2.

Les tableaux ci-dessous permettent de confronter le nombre de pièces des résidences principales au nombre de personnes y

habitant. Il permet de mettre en évidence la sur-occupation (en rouge) et la sous-occupation (en vert) des logements.

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou+	Total
1 pièce	17	1	0	0	0	0	18
2 pièces	57	10	6	0	0	0	73
3 pièces	49	44	23	7	1	0	124
4 pièces	48	63	28	27	2	3	171
5 pièces	26	76	36	30	11	4	184
6 pièces et +	15	66	26	43	13	6	169
Total	213	259	120	107	27	13	740

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou+	Total
1 pièce	94,5%	5,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
2 pièces	77,9%	13,8%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
3 pièces	39,5%	35,2%	18,7%	5,7%	0,8%	0,0%	100,0%
4 pièces	28,0%	36,7%	16,5%	15,8%	1,2%	1,7%	100,0%
5 pièces	14,4%	41,4%	19,7%	16,4%	6,0%	2,2%	100,0%
6 pièces et +	9,0%	38,9%	15,5%	25,5%	7,7%	3,5%	100,0%
Total	28,8%	35,1%	16,2%	14,5%	3,6%	1,7%	100,0%

Taille des logements et taille des ménages à Maincy en 2022

A titre d'exemple, pour l'année 2022 et pour les seules résidences principales, 38,9% des 6 pièces ou plus sont occupés par deux personnes, 14,4% des 5 pièces sont occupés par des ménages de 1 personne et 1,7% des 4 pièces sont occupés par des ménages de 6 personnes ou plus.

	Maincy
Taux de sous-occupation	60,7%
Taux de sur-occupation	0,5%
Part de logements adaptés en	38,8%

Taux de sur et sous occupation en 2022

Le tableau précédent montre que 38,8% du parc de logement est adapté à la taille des ménages sur la commune. Le taux de sous-occupation des logements demeure néanmoins particulièrement fort puisque plus de 1 logement sur 2 ont un nombre d'habitants inférieur au nombre de pièces +2.

La notion de parcours résidentiel désigne le fait de changer de logement en lien avec le cycle de vie du ménage. Elle est déterminée notamment par les capacités financières des ménages et par l'offre en logements dans les territoires attractifs. Depuis l'après guerre, la fluidité des parcours résidentiels a connu une amélioration continue grâce à l'important développement de l'offre en logements et à sa diversification. Plus récemment, la crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et à l'accélération des séparations familiales, conduisent à un contexte global d'incertitudes défavorable aux mobilités résidentielles.

De facto, les efforts portés sur la politique de logement doivent s'attacher à adapter le parc de logement aux évolutions de la société. Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins, au bon moment, pour le bon endroit est l'objet même d'un parcours résidentiel. La commune doit donc œuvrer dans la mise en place d'un véritable parcours résidentiel afin de permettre à toutes les catégories de personnes de se loger décemment compte tenu de la structuration des ménages.

02.4
LE LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes de plus de 3500 habitants – et de 1500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à

des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Ces communes sont dites isolées.

Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.

Un décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale.

La loi 3DS a pérennisé les objectifs de la loi SRU. Son article 55, qui fixe un taux minimal de logements sociaux à atteindre pour les communes concernées, est prorogé, mais la date butoir de fin 2025 pour atteindre le taux légal est supprimée.

La commune compterait deux logements locatifs sociaux.

La commune ne se situe dans le périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas soumise aux 25% de logements locatifs sociaux.

02.5

L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Les publics spécifiques sont les ménages qui en fonction de leur âge, situation sociale ou mode de vie ne peuvent pas toujours accéder à un logement / hébergement adapté à leur situation.

Le plus souvent, les besoins des publics spécifiques sont évolutifs. Ainsi, ils occupent temporairement un logement.

02.5.1

L'accueil des personnes âgées

On ne recense aucune structure d'accueil des personnes âgées (type EPHAD ou encore résidences seniors), sur la commune.

02.5.2

L'accueil des personnes en situation de handicap /inclusivité

La commune accueille un centre éducatif spécialisé accueillant garçons et filles de 6 à 14 ans sur trois groupes d'hébergement (35 places) et sur un dispositif d'accueil modulable (18 places).

Les enfants accueillis au Coudray ont subi de nombreux traumatismes et présentent, pour certains, des difficultés comportementales, voire des troubles du comportement ainsi que des difficultés cognitives et scolaires associées qui nécessitent une prise en charge spécifique, des réponses croisées aux plans psychologique, psychiatrique, médical, éducatif, scolaire, avec reconnaissance Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH).

02.5.3

L'accueil des jeunes

La commune n'accueille aucune structure destinée aux jeunes.

02.5.4

L'accueil des gens du voyage

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, dispose que les départements établissent des schémas départementaux déterminant «les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage» et que les communes de plus de 5000 habitants réservent aux gens du voyage des terrains aménagés à cet effet.

La loi n°2000-604 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson également, a fixé un cadre général plus contraignant, dans lequel les collectivités concernées et l'État assurent cette mission.

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a modifié le Code général des collectivités territoriales et prévu le transfert de la compétence relative à l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération à compter du 1er janvier 2017. La conformité aux préconisations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage s'apprécie, de ce fait, au niveau des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, dite égalité et citoyenneté, a introduit l'obligation de réaliser, sur la base des besoins évalués, des terrains familiaux locatifs qui doivent être inscrits au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, et non plus y figurer en qualité d'annexe.

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (2020-2026) a été approuvé par arrêté n°2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020 par le Préfet.

Ce schéma vise à réaliser un véritable maillage des aires d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des aires de grand passage au niveau départemental. Ce schéma identifie clairement le terrain familial locatif comme une réponse efficace à la sédentarisation des gens du voyage.

Le schéma révisé répond aux obligations de la loi Besson du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage récemment complétée et enrichie par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites du 7 novembre 2018.

Les obligations du schéma révisé sont prescrites à l'échelle intercommunale, les EPCI disposant de la compétence «aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs des gens du voyage» en application de la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe).

Conformément à la loi Besson, toutes les communes de plus de 5000 habitants figurent au schéma départemental et ont vocation à recevoir un équipement sur leur territoire.

Dès lors, dans l'attente de la finalisation de ces orientations et décisions intercommunales co-construites avec les communes membres, il appartient aux communes de plus de 5000 habitants listées au schéma départemental et ne comportant pas d'équipement d'inscrire explicitement dans leur PLU, quand celui-ci est en cours d'élaboration ou de révision, d'identifier des orientations et prescriptions permettant de répondre aux prescriptions du schéma, tout particulièrement, en matière d'implantation de terrains familiaux locatifs et d'aires de moyens passages.

Plus globalement, le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations y compris les gens du voyage vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques (article L.101-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, le PLU ne devra pas empêcher, dans les zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de

leurs utilisateurs.

Afin de pouvoir appréhender les règles d'urbanisme à mettre en œuvre pour accueillir les équipements prescrits au schéma départemental, sont définis ci-après les grands principes de fonctionnement et d'aménagement des différents équipements.

Localement, la commune de Maincy n'a aucune imposition programmatique pour la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage.

02.6 LES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

02.6.1 Les objectifs de production de logements

La loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 a fixé un objectif de production au niveau francilien de 70 000 logements par an, objectif repris par le schéma directeur régional d'Île-de-France environnemental approuvé le 10 juin 2025. Ce volume de construction est nécessaire pour répondre aux besoins de la population, rattraper le déficit historique de construction de la région et permettre son développement futur.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France a approuvé, lors de sa séance plénière du 30 avril 2024, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) révisé pour la période 2024-2030.

La répartition a été opérée en tenant compte de plusieurs facteurs dont les principaux sont le volume du parc existant, la desserte en transport, l'attractivité économique, le potentiel foncier et les secteurs concernés par le projet du Grand Paris.

La communauté d'agglomération Melun Val de Seine, à laquelle la commune appartient, s'est vue définir un objectif de 940 logements par an.

En déclinaison plus locale, le PLH communautaire 2022-2027 a attribué à la commune les objectifs suivants :

	En projet encadré			En diffus	Total PLH 2022- 2027 inclus
	nb de log. projetés	Dont accession sociale	Dont locatif social	nb de lo. estimés	
Maincy	42	-	-	18	60

Ainsi, le PLH détermine un objectif de 60 logements à échéance 2027 pour la commune.

02.6.2 Les besoins émanant du point mort

Le point mort fixe le nombre de logements à construire pour conserver une population équivalente entre 2 périodes. Trois facteurs ont une influence sur le point mort :

- **le renouvellement du parc** : les besoins de renouvellement liés à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc ;
- **le desserrement des ménages** correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue ;
- **la fluidité du parc** : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2014 et 2020.

Le point mort de la construction correspond au seuil en deçà duquel la commune perd de la population. Autrement dit, le point mort correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau.



➔ Le renouvellement ou le remplacement des logements

La construction neuve ne constitue pas l'unique facteur d'évolution du parc de logements. Il faut également tenir compte des démolitions qui interviennent dans le parc de logements et des changements d'usages comme la transformation de logements situés en rez-de-chaussée en locaux d'activité, la fusion de plusieurs logements en un seul, ou la division d'un seul en plusieurs, ou encore l'utilisation d'anciennes maisons ou appartements par des professions libérales. Sachant que le mouvement inverse, de transformation de locaux d'activité ou de bureaux en logements, existe aussi, même s'il semble plus rare. Les besoins de renouvellement liés à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le renouvellement « naturel » du parc. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements. La construction de nouveaux logements n'entraîne pas systématiquement l'augmentation du parc de logements : certains logements, vétustes ou inadaptés, sont démolis ou encore reconstruits. Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux,
- obsolescence du parc le plus ancien,
- logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier. Si le renouvellement est négatif, on constate alors la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la réponse aux besoins :

- divisions de logements,
- locaux commerciaux transformés en logements.

Cette situation traduit généralement une pression très forte sur le parc.

	Maincy
Logements 2016	747
Logements 2022	820
Constructions neuves 2016-2022*	58
RENOUVELLEMENT (R)	-15

* Base sitadel

Le renouvellement du parc à Maincy pour la période 2016-2022

Le renouvellement se calcule de la façon suivante (R) : constructions neuves - variation du parc entre 2016 et 2022,

$$\text{Soit } R = 58 - (820 - 747) = 58 - 73 = -15$$

Le renouvellement du parc entre 2016 et 2022 est de -15 logements. Sur la période 2016-2022, le parc de logement a connu une augmentation de 73 logements alors que 58 logements neufs ont été construits. Ainsi, 15 logements ont donc été créés par renouvellement de logements (division de logement ou changement de destination). Ce résultat indique que la construction de logements a été inférieure à la variation du parc. Autrement dit, des logements se créent par division de grands logements ou lors de changement d'usage.

→ L'évolution des logements vacants et des résidences secondaires

Les logements vacants et les résidences secondaires évoluent en permanence au sein du parc de logements. Ils peuvent être transformés en résidence principale et inversement. Leur

variation, à la hausse comme à la baisse, impacte les besoins en logements.

La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements, ...), phénomène marginal s'il en est.

	Maincy
Résidences secondaires en 2016	11
Logements vacants en 2016	48
Résidences secondaires en 2022	20
Logements vacants en 2022	58
VARIATION (V)	19

Le fluidité du parc à Maincy pour la période 2016-2022

La VARIATION se calcule de la façon suivante (V) : (RS 2022+LV 2022) – (RS 2016+LV 2016),

$$\text{Soit } V = 78 - 59 = 19$$

Ainsi, la fluidité du parc est estimée à 19. Ce chiffre plutôt faible s'explique par la petite proportion des résidences secondaires et logements vacants sur la commune.

→ Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménages augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements. Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2016.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

	Maincy
Population des ménages en 2016	1 651
Taille des ménages en 2022	2,34
Taille des ménages en 2016	2,40
DESSERREMENT (D)	17

Le fluidité du parc à Maincy pour la période 2016-2022

Le DESSERREMENT se calcule de la façon suivante (D) : (population des ménages 2016 / taille des ménages 2022) - (population des ménages 2016 / résidences principales 2016)

$$\text{Soit } D = (1651 / 2,34) - (1651 / 2,40) = 17$$

Environ 17 logements construits entre 2016 et 2022 ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages.

→ Synthèse du point mort

	2016-2022	annuel
RENOUVELLEMENT (R)	-15	-3
DESSERREMENT (D)	17	3
VARIATION (V)	19	3
POINT MORT (R + D + V)	21	4

Le point mort à Maincy pour la période 2016-2022

Le point mort entre 2016 et 2022 est estimé à 21 logements pour maintenir le poids de la population.

Sur la période d'application du PLU, il est considéré que ces éléments devraient être constants et que les logements créés tiendront compte des évolutions sociétales d'un point de vue desserrement des ménages quant à leur granulométrie.

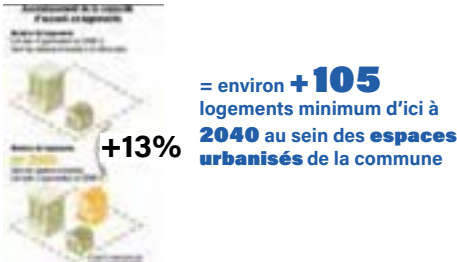
02.6.3

Les besoins pris en compte dans le projet

La commune privilégie un scénario a minima avec comme ambition de ne pas perdre d'habitants, sans pour autant avoir une croissance démesurée qui serait incompatible avec le

niveau d'équipements et de services publics de la commune.

L'OR57 du SDRIF-E impose un objectif d'augmentation de 13% (à échéance 2040) du nombre de logements à la date d'approbation du SDRIF-E dans les espaces urbanisés à la même date.



La commune entend s'inscrire dans le droit fil des orientations du SDRIF-E.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une croissance continue du parc de logement, parc majoritairement composé de résidences principales, la commune étant un territoire résidentiel.

Un parc composé essentiellement de logements individuels et de grande taille dont le statut d'occupation est majoritairement orienté vers la propriété.

Un parc de résidences principales faisant apparaître un taux important de sous-occupation et donc une inadéquation avec la structure des ménages.

Une vacance immobilière faible mais en augmentation, soulignant une certaine fluidité du marché immobilier.

Un parc assez ancien.

Favoriser les logements de petite et moyenne tailles adaptés aux nouvelles structures sociétales (desserrement de la population)

Encourager la rénovation du parc ancien pour atteindre de meilleures performances énergétiques dans le respect du patrimoine architectural et historique.

03 LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

03.1 POPULATION ACTIVE, EMPLOI ET CHÔMAGE

03.1.1 Une population active en légère baisse

La **population active** regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement. Les chômeurs, au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'ANPE), et qui recherchent activement un emploi.

Sont classés comme «autres inactifs», tous les inactifs qui ne sont ni retraités, ni étudiants. Cette catégorie couvre :

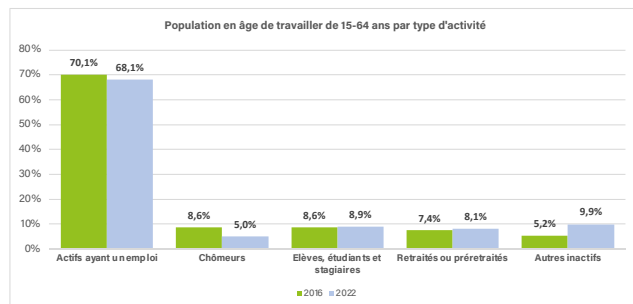
- les personnes sans activité professionnelle ne recherchant pas un emploi et n'étant pas « retraités ». Ainsi une personne âgée de 40 ans qui se déclare comme retraité est comptabilisée comme autre inactif ;
- les détenus.

	2016		2022		variation
Actifs	885	78,7%	873	73,1%	▼
Actifs ayant un emploi	788	70,1%	814	68,1%	▼
Chômeurs	97	8,6%	59	5,0%	▼
Inactifs	239	21,3%	321	26,9%	▲
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	97	8,6%	106	8,9%	▲
Retraités ou préretraités	84	7,4%	97	8,1%	▲
Autres inactifs	59	5,2%	118	9,9%	▲
Ensemble	1124	100,0%	1194	100,0%	

L'évolution de la population active entre 2016 et 2022 à Maincy

On note que la population en âge de travailler (15-64 ans) augmente entre 2016 et 2022, passant de 1124 à 1194. Un autre constat peut être fait : la population active connaît

également une légère baisse pendant la même période, passant de 78,7% à 73,1%.



Le nombre de chômeurs et la part de chômeurs rapportée à la population en âge de travailler enregistrent une nette baisse (-3,6 points).

La part des inactifs enregistre une hausse durant la période 2016-2022, passant de 21,3% à 26,9%. Ces sont les populations n'exerçant pas d'activité professionnelle rémunérée ni de chômage qui enregistrent parmi les hausses les plus notables, témoignage d'une certaine paupérisation de la population. Pour autant, la catégorie autres inactifs est complexe car bien que n'ayant aucune activité, cela ne se traduit pas forcément par une absence d'activité (mères ou pères au foyer par exemple). Cette zone grise est appelée le «halo du chômage» par l'Insee. Il est constitué selon l'Insee de personnes qui indiquent souhaiter travailler, mais qui ne sont pas comptabilisées comme chômeurs selon la définition du Bureau international du travail. Ce halo comprend des personnes qui cherchent un emploi, mais non immédiatement disponibles, ou seraient disponibles mais ne mènent pas de recherche active d'emploi. La définition du chômage en France est en effet très restrictive : pour être comptabilisé, il faut être disponible dans les deux semaines pour reprendre un emploi. Une personne qui souhaite reprendre une activité dans les trois semaines est donc classée comme «inactive», et non au chômage.

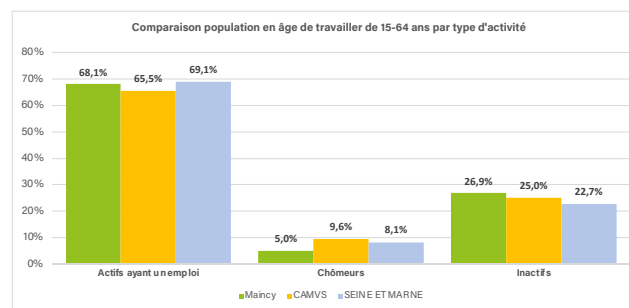
On y trouve le plus souvent une partie des découragés du marché du travail, par exemple les mères de famille qui ne

trouvent pas de solution de garde pour leurs enfants, mais qui souhaiteraient travailler. On y trouve aussi des personnes en formation qui souhaiteraient travailler.

	CA Melun Val de Seine			Seine-et-Marne		
	2016	2022	variation	2016	2022	variation
Actifs	75,1%	75,0%	▼	76,6%	77,3%	▲
Actifs ayant un emploi	64,4%	65,5%	▲	67,6%	69,1%	▲
Chômeurs	10,7%	9,6%	▼	8,9%	8,1%	▼
Inactifs	24,9%	25,0%	▲	23,4%	22,7%	▼
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	10,6%	10,4%	▼	10,4%	10,5%	▲
Retraités ou préretraités	5,1%	4,3%	▼	5,7%	4,7%	▼
Autres inactifs	9,2%	10,2%	▲	7,3%	7,5%	▲
Ensemble	83 311	88 049		909 097	933 368	

L'évolution de la population active entre 2016 et 2022 dans le département et dans l'agglomération

Les dynamiques enregistrées au sein des territoires de référence sont sensiblement différentes que les tendances enregistrées sur la commune de Maincy. On notera ainsi que si le nombre d'actifs de Maincy diminue, celui-ci augmente dans le département et dans le territoire communautaire.

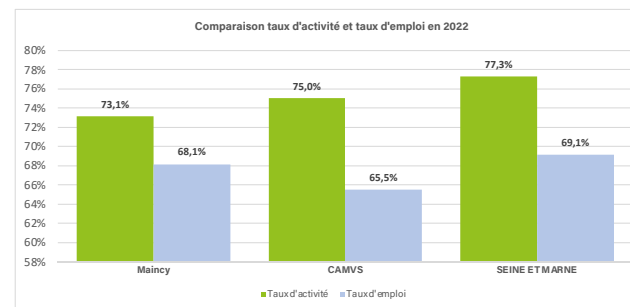


Néanmoins, au regard de la part des actifs (occupés et chômeurs) et des inactifs, la commune se distingue, comme le montre le diagramme précédent, par une part d'actifs occupés supérieure à la CAMVS mais inférieure au département et une part de

chômeurs inférieure. Seule la part des inactifs est plus forte à Maincy qu'au sein du département ou de la CAMVS.

Le **taux d'activité** est le rapport entre les actifs et la population en âge de travailler.

Le **taux d'emploi** est le rapport entre les actifs occupés et la population en âge de travailler.

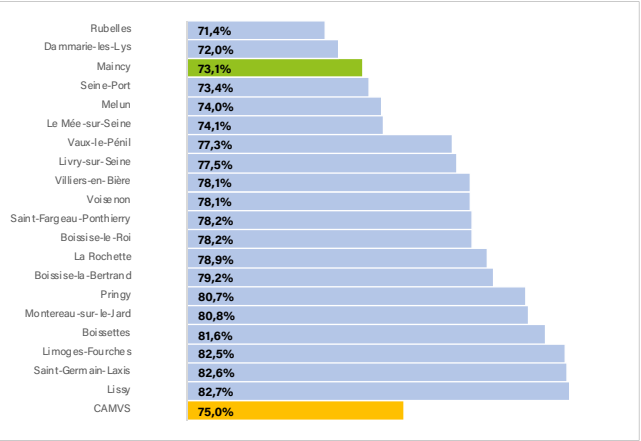


Comparaison du taux d'activité et du taux d'emploi en 2022

Le taux d'activité, en baisse par rapport à 2016, est de 73,1% à Maincy, ce qui est supérieur à celui de la communauté d'agglomération (75,0%) ainsi qu'à celui du département (77,3%). Ce taux indique une part notable d'actifs sur la commune par rapport à ses territoires de référence.

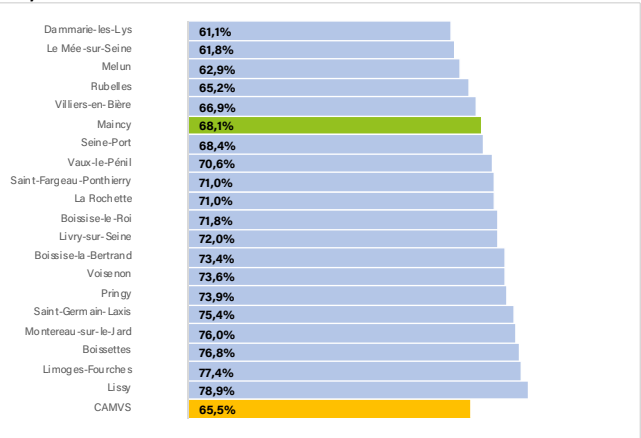
Le taux d'emploi, également en baisse, est de 68,1% à Maincy, ce qui est bien supérieur aux taux d'emploi dans la communauté d'agglomération (65,5%), mais inférieure à celui du département (69,1%).

La baisse des chômeurs en 2022, et l'augmentation des retraités et autres inactifs expliquent en partie le taux d'emploi dans la commune.



Taux d'activité parmi les 15-64 ans en 2022

Maincy compte parmi les communes avec un taux d'activité les plus faibles (18^{ème} position), avec -1,9 point en dessous de la moyenne communautaire.



Taux d'emploi parmi les 15-64 ans en 2022

Toujours en comparaison avec les communes membres de l'agglomération, la commune présente un taux d'emploi moyen parmi les moins élevés (15^{ème} position), mais supérieur à la moyenne de la CAMVS.

03.1.2

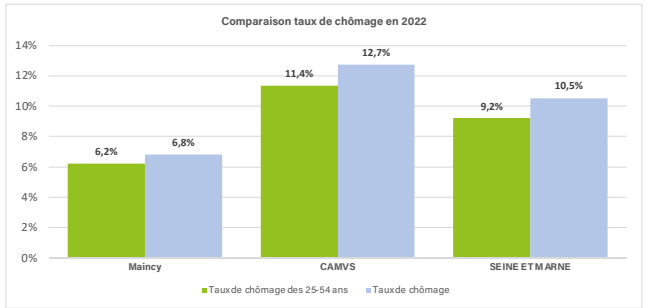
Un taux de chômage plutôt faible et enregistrant une nette baisse

Le taux de chômage au sens du recensement correspond au pourcentage de chômeurs au sein de la population active (différent du chiffre de la partie précédente qui calcule le taux de chômage sur la part de population de 15 à 64 ans).

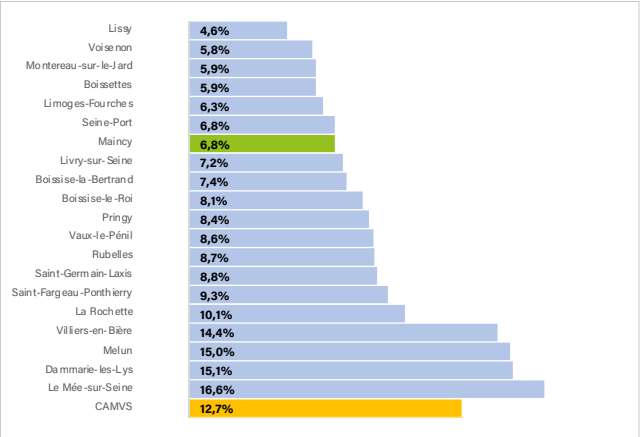
	2011	2016	2022
Nombre de chômeurs	75	97	59
Taux de chômage	8,6%	10,9%	6,8%
Taux de chômage des 15-24 ans	32,3%	34,1%	16,2%
Taux de chômage des 25-54 ans	5,1%	7,9%	6,2%
Taux de chômage des 55-64 ans	2,3%	6,0%	4,3%

Évolution du taux de chômage à Maincy

Le taux de chômage à Maincy est de 6,8% de la population active au chômage en 2022 (pour mémoire, il est de 11,7% pour la France). L'analyse du taux de chômage communal indique une nette baisse de ce dernier entre 2016 et 2022, passant de 10,9% à 6,8%. Il convient de souligner que le taux de chômage touche plus les 15-24 ans, mais si ce taux a fortement diminué entre les deux périodes.



Comme le montre le graphique précédent, le taux de chômage (ainsi que celui affectant les 25-54 ans) est nettement inférieure à Maincy qu'à l'échelle du département et de l'agglomération.



Comparaison du taux de chômage au sein de la communauté d'Agglomération en 2022

A titre de comparaison, la commune de Maincy compte parmi les communes avec un taux de chômage les moins forts, comparativement à la moyenne communautaire qui est de 12,7%. Elle est d'ailleurs en 14^{ème} position.

03.2

L'EMPLOI À MAINCY

03.2.1

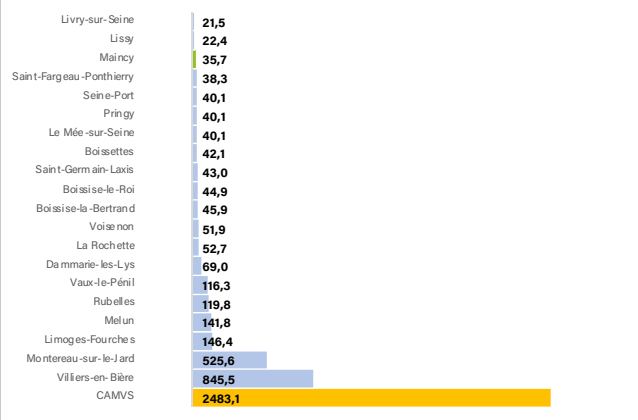
L'emploi à Maincy : une dynamique de hausse

Pour l'année 2022, le nombre d'emplois dans la commune est de 295 enregistrant une hausse par rapport à 2016, +7,6%, et la «création» de 21 emplois. On relèvera également une hausse des actifs ayant un emploi et résidant dans la zone (+4,4%, soit +35actifs occupés), ce qui signifie que certains emplois de la commune sont plus occupés par des résidents.

	2016	2022	variation
Nombre d'emploi dans la zone	274	295	▲
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	792	827	▲
Indicateur de concentration d'emploi	34,6	35,7	▲

L'emploi à Maincy

L'indice de concentration de l'emploi permet de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisant. Lorsqu'il est faible, il engendre une évasion se traduisant par différentes nuisances : émission de gaz à effet de serre (déplacements domicile-travail), risque de chômage élevé, de fragilité économique des ménages vis-à-vis des coûts de l'énergie, etc. Il correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



Comparaison de l'indicateur de concentration d'emploi au sein de la communauté d'Agglomération

Le graphique ci-contre illustre bien de la situation de Maincy en matière d'emploi. Compte tenu de son faible tissu économique, la commune se distingue par un indicateur de concentration d'emploi parmi les plus faibles du territoire communautaire : elle arrive en 18^{ème} position. Ainsi, le territoire de Maincy offre à ses habitants un faible nombre d'emplois avec 0,3 emploi pour 1 actif résidant dans la zone.

03.2.2

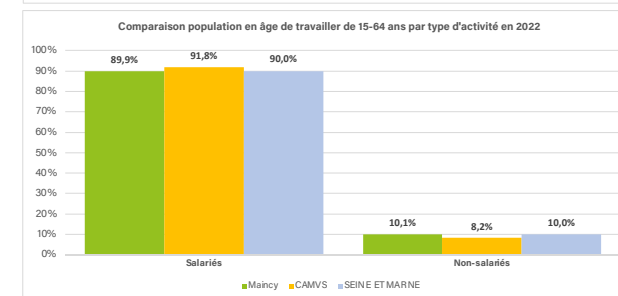
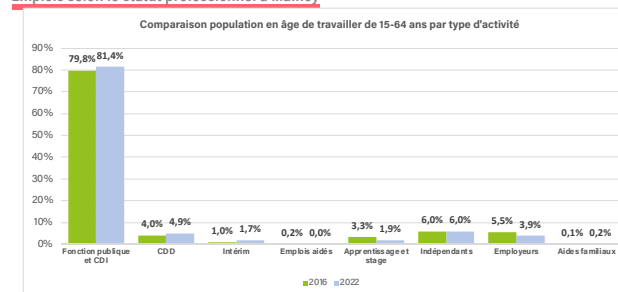
Une prédominance des emplois salariés

Les emplois sont majoritairement occupés sous le statut de salariés avec 89,9% en 2022. L'essentiel des salariés est composé de titulaires de la fonction publique et de CDI : 81,4%, ce qui illustre d'une certaine stabilité socio-économique. Lorsque l'on s'intéresse à la faible part du statut non-salarié (10,1% des

actifs), on compte 6,0% d'indépendants et 3,9% d'employeurs. Il convient ici de souligner que la part des non salariés enregistre une baisse notable durant la période de référence.

	2016	%	2022	%	variation
Salariés	698	88,3%	744	89,9%	▲
Fonction publique et CDI	631	79,8%	673	81,4%	▲
CDD	32	4,0%	40	4,9%	▲
Intérim	8	1,0%	14	1,7%	▲
Emplois aidés	2	0,2%	0	0,0%	▼
Apprentissage et stage	26	3,3%	16	1,9%	▼
Non-salariés	93	11,7%	83	10,1%	▼
Indépendants	48	6,0%	49	6,0%	►
Employeurs	44	5,5%	32	3,9%	▼
Aides familiaux	1	0,1%	2	0,2%	▲
Ensemble	791	100,0%	827	100,0%	

Emplois selon le statut professionnel à Maincy



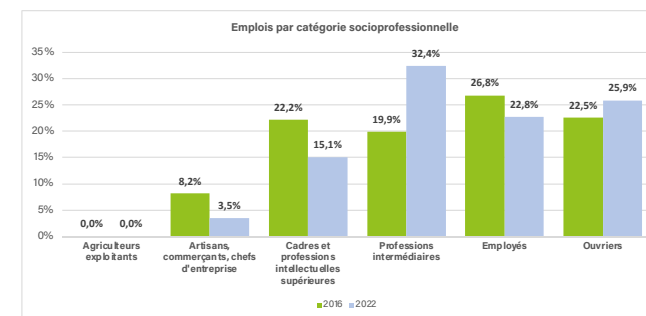
En se référant aux données des territoires de comparaison, on observe que les proportions sont homogènes entre les parts de salariés et de non-salariés pour l'année 2022.

03.2.3

Les catégories socio-professionnelles et secteurs d'activité des emplois

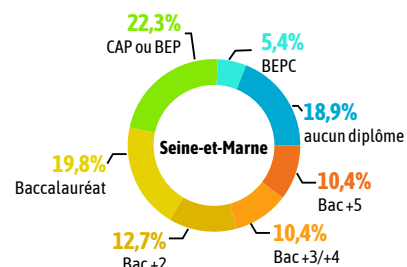
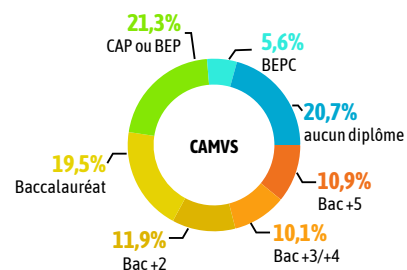
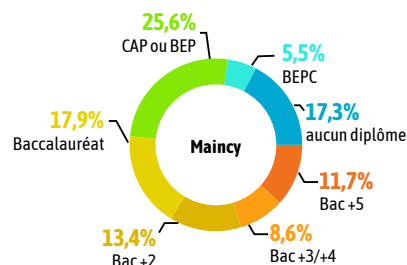
La catégorie socioprofessionnelle de l'emploi la plus représentée à Maincy est celle des professions intermédiaires, avec près d'un emploi sur 3 (32,4%), devant les ouvriers et employés, qui représentent respectivement 25,9% et 22,8%.

	2016	%	2022	%	variation
Agriculteurs exploitants	0	0,0%	0	0,0%	
Artisans, commerçants, chefs d'ent.	25	8,2%	9	3,5%	▼
Cadres et prof. intellectuelles sup.	68	22,2%	39	15,1%	▼
Professions intermédiaires	61	19,9%	84	32,4%	▲
Employés	82	26,8%	59	22,8%	▼
Ouvriers	69	22,5%	67	25,9%	▲
Ensemble	306	100,0%	259	100,0%	



L'évolution des emplois par catégorie socio-professionnelle à Maincy

On note également que les catégories employés, artisans, commerçants et chefs d'entreprise et cadres et professions intellectuelles supérieures ont enregistré une baisse par rapport



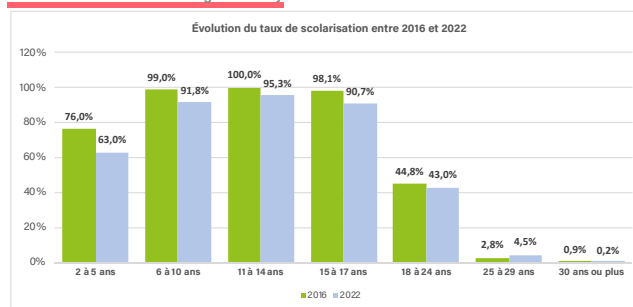
Comparaison du diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2022

Le **taux de scolarisation** est le rapport entre le nombre d'élèves, d'étudiants et d'apprentis en formation initiale d'un âge déterminé, inscrits dans un établissement d'enseignement, et le nombre de jeunes de cet âge.

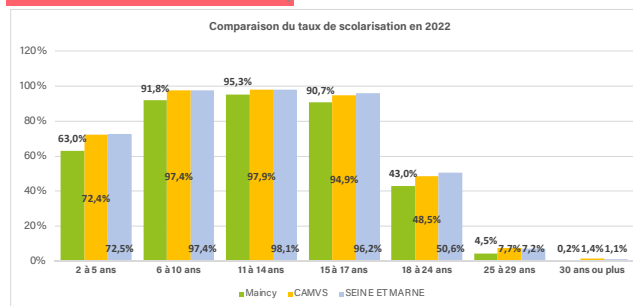
Si l'on s'intéresse au taux de scolarisation de Maincy, on notera que l'essentiel des élèves du primaire et du secondaire sont scolarisés. Toutefois, on remarque qu'entre 2016 et 2022, le nombre d'enfants du primaire augmentent ce qui s'explique par la hausse des moins de 14 ans observée pendant la même période.

	2016	%	2022	%	variation
2 à 5 ans	50	76,0%	58	63,0%	▼
6 à 10 ans	96	99,0%	100	91,8%	▼
11 à 14 ans	93	100,0%	82	95,3%	▼
15 à 17 ans	50	98,1%	69	90,7%	▼
18 à 24 ans	74	44,8%	59	43,0%	▼
25 à 29 ans	3	2,8%	4	4,5%	▲
30 ans ou plus	10	0,9%	2	0,2%	▲

Taux de scolarisation selon l'âge à Maincy



Évolution du taux de scolarisation à Maincy



Comparaison du taux de scolarisation en 2022

03.2.5

Les migrations domicile-travail

L'indice de concentration de l'emploi permet de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un

nombre d'emplois suffisant. Lorsqu'il est faible, il engendre une évasion se traduisant par différentes nuisances : émission de gaz à effet de serre (déplacements domicile-travail), risque de chômage élevé, de fragilité économique des ménages vis-à-vis des coûts de l'énergie, etc. Il correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

Comme évoqué précédemment, à Maincy, l'emploi apparaît plutôt faiblement concentré avec un indicateur de concentration à 35,8. Cela signifie que pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune il existe 0,3 emplois dans la commune. Cette donnée indique que la commune ne correspond pas à un bassin d'emploi.

	2016	%	2022	%	variation
Commune de résidence	90	11,3%	75	9,0%	▼
Autre commune du département	511	64,6%	519	62,8%	▼
Autre département	178	22,6%	222	26,8%	▲
Autre région en métropole	9	1,1%	10	1,2%	▲
Autre région hors métropole	3	0,4%	1	0,1%	▼
Ensemble	791	100,0%	827	100,0%	

Lieux de travail des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi et qui résident dans la zone

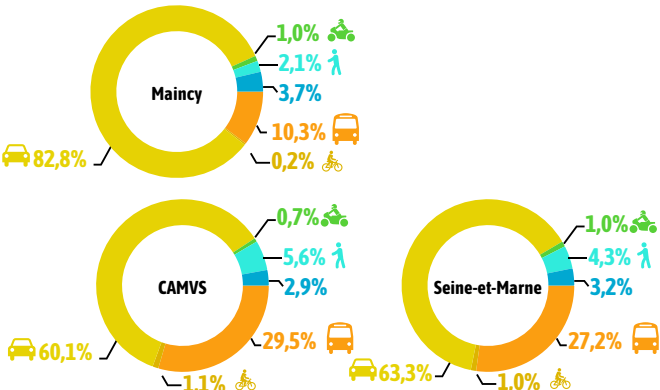
Concernant les actifs ayant un emploi et qui résident dans la zone, ils sont 9,0% à travailler dans leur commune de résidence, soit un peu moins de 1 actif sur 10 environ. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2016.

Ainsi, les données semblent indiquer que les actifs de Maincy travaillent majoritairement dans d'autres territoires.

	Maincy	CAMVS	Seine-et-Marne
Pas de transport	3,7%	2,9%	3,2%
Marche à pied	2,1%	5,6%	4,3%
Deux roues	1,0%	0,7%	1,0%
Voiture	82,8%	60,1%	63,3%
Vélos	0,2%	1,1%	1,0%
Transports en commun	10,3%	29,5%	27,2%
Ensemble	100,0%	100,0%	100,0%

Comparaison de la part des moyens de transport pour se rendre au de travail

Ainsi à Maincy et comme le reflète le tableau précédent, 82,8% des migrations pendulaires s’opèrent par le biais d’un véhicule individuel motorisés alors que 10,3% des déplacements se font en transports en commun.



Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2022

La sur-représentation de cette donnée au regard des territoires de référence s’explique par une offre en transports en commun moins dense au sein du territoire communal, ces derniers étant logiquement plus développés à l’échelle communautaire et départementale. Ces éléments sont essentiels et renvoient à des problématiques de circulation, de stationnement, de pollution de l’air et de desserte par les transports en commun.

03.3 LES REVENUS

Les **déciles** sont les valeurs qui partagent une distribution de revenus en dix parties égales. Ainsi pour une distribution de revenus :

- le 1er décile est le revenu en-dessous duquel se situent 10% des revenus les plus faibles ;
- le 9ème décile est le revenu au-dessus duquel se situent 10% des revenus le plus forts.

Le rapport interdéciles (9ème décile/1er décile) établit le rapport entre les 10% des revenus les plus élevés et les 10% des revenus le plus faibles et permet de mettre en évidences les disparités de revenus.

	Maincy	CAMVS	Seine-et-Marne
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27 900 €	22 500 €	24 640 €
Rapport interdécile	s	3,5	3,2
1 ^{er} décile	s	11 250 €	12 850 €
9 ^{ème} décile	s	38 960 €	40 660 €

Distribution des revenus disponibles de l'année 2021

Le rapport interdécile à Maincy est identifié en tant que secret statistique (s), de fait aucune analyse pertinente n’est possible.

Sur la commune de Maincy, entre 2014 et 2021, le nombre de ménages fiscaux a augmenté de près de 7,0%, passant de 683 à 731. La médiane du revenu disponible a, quant à elle, connu une hausse significative, elle est en 2021 de 27 900 € alors qu’il était de 26 162 € en 2014.

Le revenu médian par unité de consommation correspond à une répartition des unités de consommation en deux parties de mêmes effectifs : la moitié d’entre elles dispose d’un revenu supérieur au revenu médian, l’autre moitié d’un revenu inférieur. Il est exprimé par unité de consommation afin de comparer les niveaux de vie des ménages de tailles ou de compositions différentes. La hausse du revenu médian entre 2014 et 2021 tend à démontrer que les nouveaux ménages fiscaux semblent faire partie d’une catégorie socio-économique supérieure.

	2014	2021	variation
Nombre de ménages fiscaux	683	731	▲
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 713	1 802	▲
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26 162 €	27 900 €	▲
Part des ménages fiscaux imposés	s	s	

Part des ménages fiscaux à Maincy entre 2014 et 2021

	Maincy	CAMVS	Seine-et-Marne
Nombre de ménages fiscaux	731	52 936	557 596
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 802	126 370	1 392 345
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27 900 €	22 500 €	24 640 €
Part des ménages fiscaux imposés	s	56,6%	62,4%

Part des ménages fiscaux imposés en 2021

En terme de comparaison, la médiane du revenu disponible des ménages de la commune est supérieur à celui de l’agglomération ou encore là celui du département. La commune semble donc accueillir des ménages relativement plus aisés par rapport au contexte territorial de l’agglomération et de la Seine-et-Marne.

03.4 LE TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

L’**entreprise** est la plus petite combinaison d’unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d’une certaine autonomie de décision, notamment pour l’affectation de ses ressources courantes.

L’**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l’unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d’une chaîne hôtelière, la « boutique » d’un réparateur de matériel informatique... L’établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l’économie. La population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

D'après les données de l'INSEE et de la base Répertoire des entreprises et des établissements (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores) en géographie au 01/01/2025), **la commune comptait 44 établissements au 31 décembre 2024.**

Le tissu économique des établissements présents sur le territoire est majoritairement composé de commerce, transport, hébergement, restauration à hauteur de 61,4%.

	2023	%
Agriculture, sylviculture et pêche	1	2,3%
Industrie	2	4,5%
Construction	7	15,9%
Commerce, transports, services divers	27	61,4%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	15,9%
Ensemble	44	100,0%

Nombre d'établissements par secteur d'activités en 2023

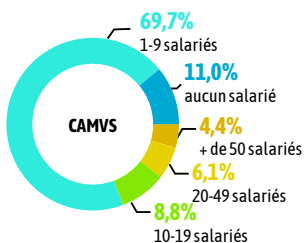
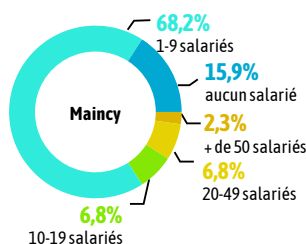
	Maincy	CAMVS
Agriculture, sylviculture et pêche	2,3%	0,6%
Industrie	4,5%	4,8%
Construction	15,9%	16,2%
Commerce, transports, services divers	61,4%	64,1%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	15,9%	14,2%
Ensemble	100,0%	100,0%

Comparaison de la part des établissements par secteur d'activités en 2023

Si l'on compare avec l'agglomération Melun Val de Seine, on note une certaine homogénéité de la part des secteurs d'activités d'établissement. Par contre, si l'on s'intéresse à la taille des effectifs des différents établissements présents sur la commune, on remarque la prédominance des établissements composés de 1-9 salariés, soit 68,2% des établissements. Ainsi, le tissu économique à Maincy est composé majoritairement de petits établissements. Cet aspect renvoie le questionnement de la pérennité du tissu économique local.

	2023	%
Aucun salarié	7	15,9%
Entre 1 et 9 salariés	30	68,2%
Entre 10 et 19 salariés	3	6,8%
Entre 20 et 49 salariés	3	6,8%
Plus de 50 salariés	1	2,3%
Ensemble	44	100,0%

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié

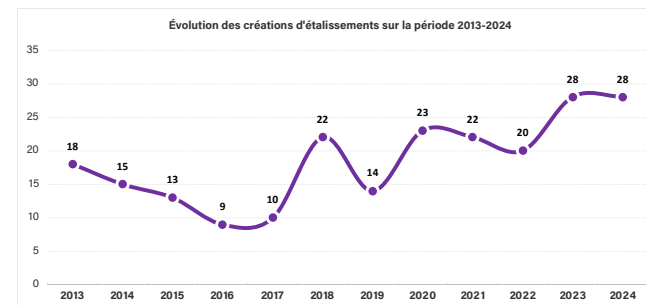


En termes de création d'établissement sur le territoire de Maincy, on remarque que la dynamique est assez irrégulière comme en témoigne le graphique suivant.

Entre 2013 et 2024, le territoire a enregistré 222 créations d'établissements, soit une moyenne de 18,5 établissements par an. Notons aussi la forte reprise de la création d'établissement depuis 2022.

Si l'on compare les effectifs salariés des entreprises entre la ville et l'agglomération, on remarque une certaine homogénéité.

On notera toutefois que la commune compte, en proportion, plus d'établissement de 1 à 9 salariés.



Créations d'établissements à Maincy depuis 2013

03.4.1

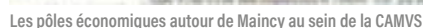
Un vaste bassin d'emplois, des polarités attractives

Maincy se place au cœur d'un territoire communautaire actif. En effet, comme en témoigne la carte ci-contre, on recense plusieurs zones d'activités économiques (ZAE) qu'elles soient de compétences communautaires ou non.

Outre l'importante zone d'activités de Melun/Vaux-le-Pénil, on relèvera les ZAE de Montereau-sur-le-Jard, de Dammarie-les-Lys, du Mée-sur-Seine, de Limoges-Fourches, de Saint-Germain-Laxis, de Rubelles, de La Rochette, de Pringy, de Saint-Fargeau-Ponthierry et de Boissise-le-Roi.

La commune se positionne également à proximité d'autres polarités économiques. Ce bassin d'emploi se compose de plusieurs pôles industriels, artisanaux et tertiaires d'influence majeurs dont les plus proches sont :

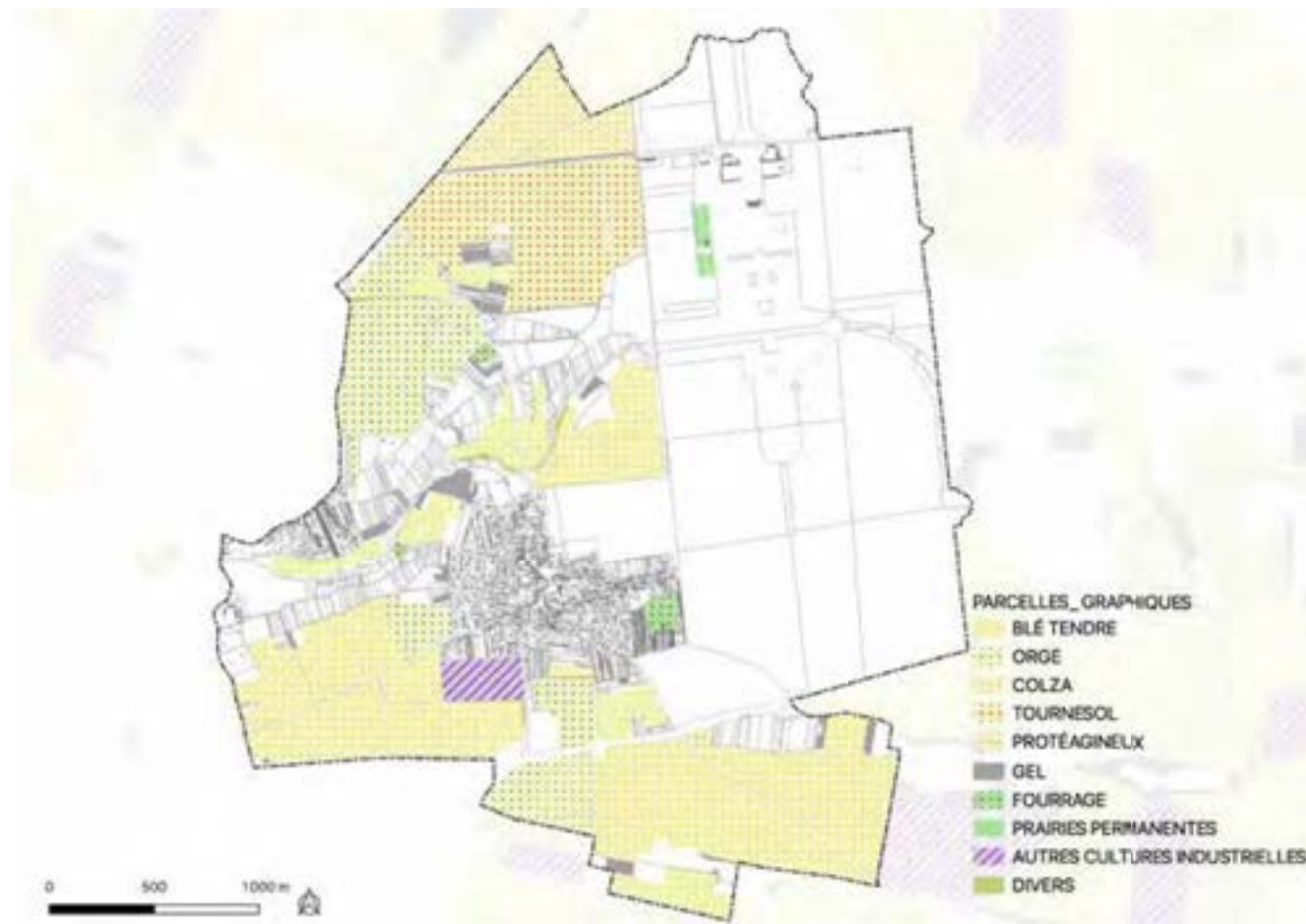
- le pôle commercial Westfield Carré-Sénart (commune de Lieusaint) ;
- le pôle commercial Bois Sénart (commune de Cesson) ;
- le pôle commercial de Fontainebleau ;
- et Paris.



Commerces centre-bourg		
Bar brasserie Le Maincy	Boulangerie Pâtisserie	Sympa Tif Coiffure
Cocci Super Epicerie	Restaurant Le Vicomte	

Blé tendre	Maïs grain	Orge	Colza
Tournesol	Protéagineux	Fourrage	Prairies
Autres cultures industrielles		Divers	

PAGE 93



Le registre parcellaire graphique 2023

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un territoire caractérisé par un taux d'activité en cohérence avec sa structuration urbaine mais une population active en légère baisse.

Un taux de chômage faible et en baisse.

Une population plutôt bien «formée» avec un niveau d'études plus important, en proportion, que le moyenne communautaire.

Un nombre d'emploi à la hausse avec une prédominance du salariat.

Un tissu économique limité avec quelques commerces de proximité en centre-bourg.

Une agriculture encore présente malgré un repli ces dernières années.

Un renforcement des dynamismes de migrations pendulaires. Moins de 1 actif sur 10 travaille sur la commune.

Développer le dynamisme économique de la commune dans tous les secteurs afin de répondre aux enjeux du chômage et assurer la diversification de l'économie locale.

Œuvrer pour un développement de l'agriculture, notamment pour mettre en place des filières courtes notamment et satisfaire aux besoins de la commune.

Préserver le commerce de proximité comme offre de services et de liens sociaux.

S'appuyer et accompagner la dynamique résultante du Château de Vaux-le-Vicomte