

Fiche d'examen au cas par cas pour les PLU et PLUI

1. Intitulé du projet

Quelle est la procédure ? (élaboration ou révision, déclaration de projet...)	Modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du Maire le 2 février 2022
---	---

2. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable	Monsieur le Maire
Adresse postale	555, route de Boissise 77350 LE MEE SUR SEINE
Personne à contacter (Nom, fonction)	
Courriel	
Téléphone	01.64.87.55.43

3. Caractéristiques de la procédure

Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la Commune concernée	LE MEE SUR SEINE
Nombre d'habitants actuels (<i>permanents et saisonniers le cas échéant</i>)	20917 habitants au 1 ^{er} janvier 2019 (s ^{ce} INSEE)
Superficie du territoire communal	5,34 km ²

Le document d'urbanisme en vigueur actuellement	
Date d'approbation	PLU approuvé le 13 novembre 2018
A t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	Non
Si oui, date de l'avis de l'Autorité environnementale	Dispense MRAe n°77-028-2017 – 4 août 2017

Pour quelle raison la procédure actuelle est-elle engagée ? (accueil d'un projet spécifique, document en vigueur ne répondant plus aux besoins actuels...)

Annexe : s'il y a eu, joindre la délibération engageant la procédure.

La présente modification du PLU a notamment pour objet :

- la correction d'erreurs matérielles,
- la réduction des droits à construire en zone UA afin de conserver la trame patrimoniale et architecturale,
- la nécessité de maintenir de bâtiments à usage tertiaire dans le secteur gare SNCF-gare routière,
- l'apport de compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets,
- la mise à jour des annexes du PLU.

État d'avancement de la procédure en cours	En cours de notification aux PPA
---	----------------------------------

Quelles sont ses grandes orientations du PLU ? (démographie, protection de l'environnement, économie, tourisme, équipements publics...)

AXE 1 : UNE VILLE STRUCTURÉE : Maîtriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

- Renforcer la centralité urbaine autour de la gare ;
- Maîtriser la densification des quartiers pavillonnaires ;
- Préserver le patrimoine remarquable et identitaire ;
- Développer un urbanisme durable et de qualité.

AXE 2 : UNE VILLE SOLIDAIRE : Assurer l'accès aux services urbains pour tous

- Poursuivre la politique de rénovation du parc de logements ;
- Maintenir le bon niveau d'équipements publics en appréhendant les besoins futurs ;
- Répondre à la demande de logements dans un logique de parcours résidentiels ;
- Assurer la mixité sociale et urbaine ;
- Améliorer la qualité de l'espace public.

AXE 3 : UNE VILLE PROCHE DE LA NATURE : Conforter les liens entre la ville et les espaces naturels

- Préserver les grands ensembles naturels du territoire ;
- Développer les relations entre la ville et les grands ensembles naturels ;
- Conforter les espaces naturels intra-urbains ;
- Mettre en valeur les continuités écologiques.

AXE 4 : UNE VILLE DYNAMIQUE : Encourager le développement économique

- Favoriser les commerces de proximité ;
- Conforter les zones d'activités économiques ;
- Promouvoir la filière des énergies propres ;
- Promouvoir l'accueil d'activités économiques complémentaires.

AXE 5 : UNE VILLE ACTIVE : Favoriser les mobilités durables

- Renforcer la polarité autour de la gare ;
- Requalifier les entrées de ville pour apaiser les circulations ;
- Poursuivre le développement des modes de circulation doux ;
- Conforter l'Avenue de l'Europe en tant que boulevard urbain ;
- Assurer une bonne gestion des axes de circulation.

Les perspectives de développement

Nombre de nouveaux habitants attendus (à l'horizon 2030)	2017-2030 : 2013 habitants supplémentaires
Nombre de nouveaux logements nécessaires	2017-2021 : +300 constructions environ (PLH) 2022-2030 : + 50 constructions par an en moy
Densité de logements / ha envisagée	SDRIF : mini +10% en ville et mini +15% à proximité de la gare. Conformément au PAC, l'objectif de densification des espaces d'habitat est revu à +15%. PLH : atteindre 80 log/ha pour la production neuve
Nombre de nouvelles entreprises attendues	Développement de l'offre commerciale de proximité en tout lieu du territoire ; Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises par la densification du tissu actuel des zones d'activités économiques ; Accueil de micro-activités tertiaires et petit artisanat dans les divers quartiers.

Les possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ont-elles été préalablement examinées ? **Si oui, précisez.** (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...*)

Ces possibilités ont été étudiées dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 13 nov. 2018.

La croissance démographique retenue et le calcul du point mort induisent un **besoin de 750 nouvelles constructions à l'horizon 2030.**

L'analyse fine du tissu urbain fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain d'environ 6,7 ha en considérant 47 dents creuses et d'environ 56 ha en considérant 260 parcelles déjà bâties d'une surface supérieure à 1000 m² potentiellement densifiables. La densification de ces espaces résiduels ne pourra se faire sur tout le foncier résiduel ; la libération du foncier est variable en fonction de la configuration des parcelles, de leur vocation à être urbanisées ou à être préservées, ou encore du statut foncier. Aussi, un coefficient de rétention foncière raisonnable de 30% est appliqué. Cela induit donc un **potentiel de densification de 215 logements** sur environ 18,8 ha.

Le Mée-sur-Seine a déjà fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain au sein des parties actuellement urbanisées de son territoire (PRU 2009-2013, OPAH 2009 et 2011). Ces projets s'inscrivent dans l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés rappelé par le SDRIF. Un second Programme de Rénovation Urbaine, le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine est lancé en 2017. A Le Mée-sur-Seine, ce NPRU a pour objectif la rénovation du Tripod et la requalification du centre commercial Plein Ciel, ainsi que le développement des continuités urbaines et paysagères.

Le projet de la ville s'oriente donc vers une forte modération de la consommation foncière avec une majorité de logements construits en densification du tissu urbain.

Seuls 8,5 hectares, déjà identifiés dans le PLU actuel, seront maintenus en zone à urbaniser afin de répondre au projet de développement de la commune. Cela équivaut à 0,6 hectare par an en moyenne.

Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (*exemples : avis de la commission départementale de consommation des espaces agricole...*) **ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?** (*ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...*) ? Si oui, préciser

Non

Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées par le projet de nouveau document?



Pièces du PLU modifiées : plan de zonage, règlement d'urbanisme et plan des servitudes.

Modifications du plan de zonage

MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.141-41

- Modification de l'emplacement réservé n°1

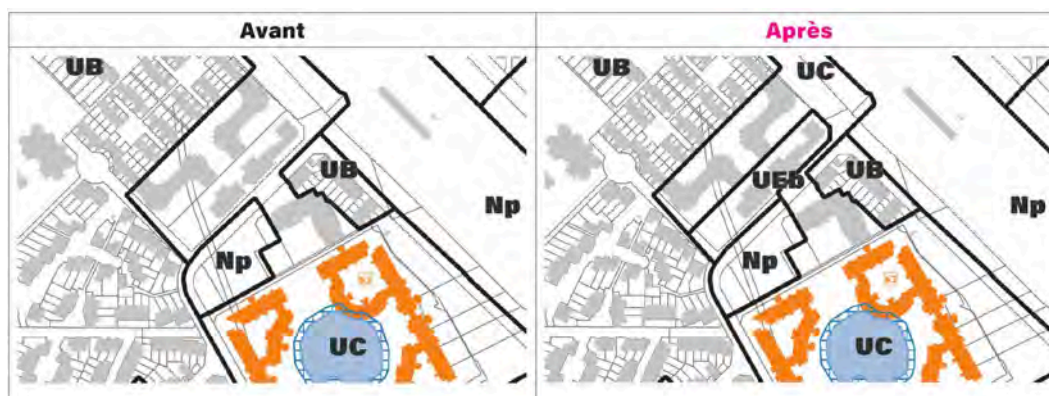
Lors de la révision du PLU, la commune a inscrit plusieurs parcelles en emplacement réservé afin de constituer l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la commune, sur les berges de la Seine. Depuis l'approbation, la commune a acquis plusieurs parcelles : BX022, BX29 et BX044. La commune étant propriétaire de ces emprises, celles-ci ont été sorties de la servitude communale codifiée par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. En ce sens, le tènement de l'emplacement réservé n°1 est réduit à 38 460 m².

Avant				Après			
							
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie
1	mise en œuvre de l'espace Naturel Sensible	ville	47 750 m ²	1	mise en œuvre de l'espace Naturel Sensible	ville	38 460 m ²

MISE A JOUR DU ZONAGE UE

- Création d'un secteur UEb, spécifique à l'implantation de bureaux

La ville du Mée-sur-Seine bénéficie actuellement, rue du Bois Guyot, d'un centre de formation/bureaux qui se situe à proximité de la gare de RER D du Mée. Or, le propriétaire actuel ne souhaite plus maintenir une activité de bureaux à cet endroit et plusieurs opérateurs se sont d'ores et déjà rapprochés de la ville en proposant des opérations immobilières strictement résidentielles. Cependant, la mairie, dans le droit fil des orientations de son PADD (axe 4 - une ville active : encourager le développement économique), porte comme orientation d'intérêt général le maintien d'une offre tertiaire à cet endroit en confortant la destination telle qu'elle est aujourd'hui. Ainsi, elle a souhaité créer un zonage au sein duquel seuls les bureaux sont autorisés, le secteur UEb. L'ambition est ici de favoriser le maintien d'activités tertiaires bénéficiant de la proximité de la gare.



MISE A JOUR DES PROTECTIONS PATRIMONIALES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

- Suppression de deux éléments patrimoniaux

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, ce sont 85 éléments patrimoniaux qui ont fait l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'élément patrimonial n°59 est supprimé en ce sens qu'il ne revêt pas véritablement d'intérêt architectural. Pour ce qui est de l'élément n°84, la commune porte un projet d'animation commerciale sur la pointe de l'Île Saint-Étienne, dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire en définition avec la ville de Melun.

Avant			Après		
59	ancien hôtel de ville	Localisé au cœur du parc de la Lyve, l'ancien Hôtel de Ville abrite aujourd'hui des logements.	59	ancien hôtel de ville	Localisé au cœur du parc de la Lyve, l'ancien Hôtel de Ville abrite aujourd'hui des logements.
84		Pointe de l'Île Saint Etienne Hangar de l'ancien barrage	84		Pointe de l'Île Saint Etienne Hangar de l'ancien barrage

- Correction d'erreur matérielle sur la localisation de l'élément patrimonial n°24

Lors du report de l'inventaire, une erreur de localisation a été opérée. Le projet de modification entend corriger cette erreur matérielle.



Avant			Après		
24	215 rue Aristide Briand	Pavillon en pierre de parement. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction	24	215 rue Aristide Briand	Pavillon en pierre de parement. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction

- Suppression partielle d'un mur de clôture patrimonial

En lien avec un projet de lotissement communal, une partie du mur patrimonial est supprimée afin de permettre l'accès au futur lotissement.



Modifications du règlement écrit

Après plus de 4 ans d'instruction, la mairie a souhaité ajouter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS




Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques».

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 sont complétés dans l'article DG 20 du Titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zones. Les zones du Plan Local d'Urbanisme voient également les articles 2.2 'destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières' modifiées en ce sens.

AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR FAVORISER UNE MEILLEURE LECTURE

En premier lieu, la commune a profité de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme pour modifier et ajouter certaines illustrations explicitant le règlement écrit. Les articles 1 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme ont été remaniés afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des soles et activités interdits. Dorénavant, un tableau synthétique vient préciser les destinations et sous-destinations autorisées, celles interdites et celles autorisées sous conditions particulières. Ces modifications concernent l'intégralité des différentes zones réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Avant	Après
<p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• les exploitations agricoles ou forestières ;• le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées aux articles UA.2.1 et UA.2.2 ;• les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous- destinations autorisées à l'article UA.2.3• toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.	<p>Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante  (cf. article UA.2).</p> <p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.</p> <p>1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.</p>

DESTINATIONS/ sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			

AJUSTEMENTS APPORTÉS A LA SEULE ZONE UA

Depuis l'approbation du PLU, la commune a enregistré une hausse significative des mutations au sein de la zone UA du document de planification. Malheureusement, ces mutations se font la plupart du temps en opposition avec le maintien de la trame urbaine des tissus urbains au sein de la zone UA.

Afin de mieux cadrer le renouvellement urbain, mais aussi de conserver certaines aménités du tissu, la ville a souhaité restreindre de façon rationnelle les possibilités de densification, avec comme préoccupation principale, ne pas dénaturer radicalement le paysage urbain et architectural de la zone UA.

- Réduction de la hauteur de la zone UA

Avant	Après
4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres	4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,00 mètres, soit R+1 ou R+1+c.

- Ajout des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cadre des articles 4.3. et 4.4. Implantations des constructions

Avant	Après
-	En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

Cette modification nouvellement introduite vise à mieux cadrer le remembrement parcellaire qui vient aujourd'hui perturber significativement le paysage urbain, paysager et architectural.

- Mise en place d'une bande de constructibilité principale dans le cadre de l'article 4.3.

Toujours dans le cadre de la réduction des droits à construire prévue par la présente procédure et dont l'objectif principal est de restreindre le renouvellement urbain incontrôlé en zone UA, la ville a souhaité mettre en place une bande de constructibilité de 25,00 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie existante, des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Avant	Après
<p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; • ou en retrait des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. <p>4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.</p>	<p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être implantées dans une bande 25,00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, existante ou future. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; • ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

- Mise en place de règles supplémentaires qualitatives visant à mieux intégrer la morpho-

volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article 4.3.

Dans la continuité des éléments d'ajustements apportés à la zone UA, la commune a souhaité limiter l'impact morfo-volumétrique des nouveaux projets par rapport au tissu urbain environnant. Ces ajouts viennent ainsi apporter des règles plus objectives permettant de justifier les prescriptions réglementaires visées par les articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

Avant	Après
	<p>4.3.1.3. Par ailleurs, dans l'objectif d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure aux constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égale à 20 mètres est imposée. Cette césure doit présenter une largeur variable entre 5,00 et 10,00 mètres.</p> <p>En outre, cette fragmentation, à savoir la création de vides dans le plan de façades, peuvent être horizontaux (de type retrait de façade avec un retrait au minimum de 3,00 mètres par rapport au nu de la façade principale) ou verticaux (de type créneau).</p>

- Mise en place de règles supplémentaires visant à mieux intégrer la morfo-volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article 4.4.

Dans le droit fil de la mise en place de la bande de constructibilité mise en place dans l'article 4.3., des ajustements sont opérés au sein de l'article 4.4.

Avant	Après
<p>4.4.1. Dispositions générales</p> <p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none">• sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;• ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies. <p>4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m².</p>	<p>4.4.1. Dispositions générales</p> <p>En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.</p> <p>4.4.2. Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 25,00 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées, emprises publiques ou limite qui s'y substitue : bande de constructibilité principale (BCP)</p> <p>4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none">• sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;• ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies. <p>4.4.2.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des seuls abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.</p> <p>4.4.3. Dispositions applicables au-delà de la bande de constructibilité de 25,00 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées, emprises publiques ou limite qui s'y substitue : bande de constructibilité secondaires (BCS)</p>

4.4.3.1. Au-delà de la bande de constructibilité définie aux articles 4.3 et 4.4.2, seules les annexes sont admises en respectant un retrait qui ne peut être inférieur à 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparative de fond de parcelle, à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

AJUSTEMENTS APPORTÉS A L'ARTICLE 5.6 RELATIF AUX CLOTURES

Suite aux difficultés d'instruction, la commune a souhaité modifier l'article 5.6 de toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Avant	Après
5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité.	5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

En outre, face aux incompréhensions des pétitionnaires quant aux règles relatives aux clôtures, la ville a pris la décision de mieux uniformiser les règles des zones UA, UB, UC et 1AUa avec des illustrations à l'appui.

Avant	Après
5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.	5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur comprise entre 1,50 et maximum de 1,80 mètres.
5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.	5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none"> clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle, clôtures grillagées doublées d'une haie végétale, clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre, sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales. 	5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none"> clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle, ou clôtures grillagées doublées d'une haie végétale, ou clôtures végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur est limitée à 0,60 mètre, ou sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

CREATION D'UN REGLEMENT SUITE A L'AJOUT DU SECTEUR UEB

La création d'une nouvelle zone au PLU implique nécessairement la mise en place d'un règlement spécifique à ce nouveau classement. S'agissant de maintenir les activités tertiaires à cet endroit, le règlement écrit est ainsi modifié :

Avant	Après
	<p>2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1. et pour le seul secteur UEB :</p> <p>2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations liées au bureaux et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>2.3.2. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.</p>

CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

- Correction des articles 4.5.1. relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

Ces modifications concernent les zones UA et 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

Avant	Après
<p>4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à 4,00 mètres, entre façades aveugles ; ▪ à la hauteur de la façade (D=H) ou partie de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes. 	<p>4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, la distance minimale séparant les constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à 4,00 mètres, entre façades aveugles ; ▪ à la hauteur de la façade (D=H) ou partie de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes, dans les autres cas.

- Mise en place de règles supplémentaires visant à mieux intégrer la morpho-volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article 4.4.

Correction de la terminologie employée aux articles 4.3.

Avant	Après
<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ▪ ou en retrait des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. 	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ▪ ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Modifications apportées au plan des servitudes d'utilité publique

INTEGRATION D'UNE SERVITUDE INT1 RELATIVE A LA PROTECTION DES CIMETIERES

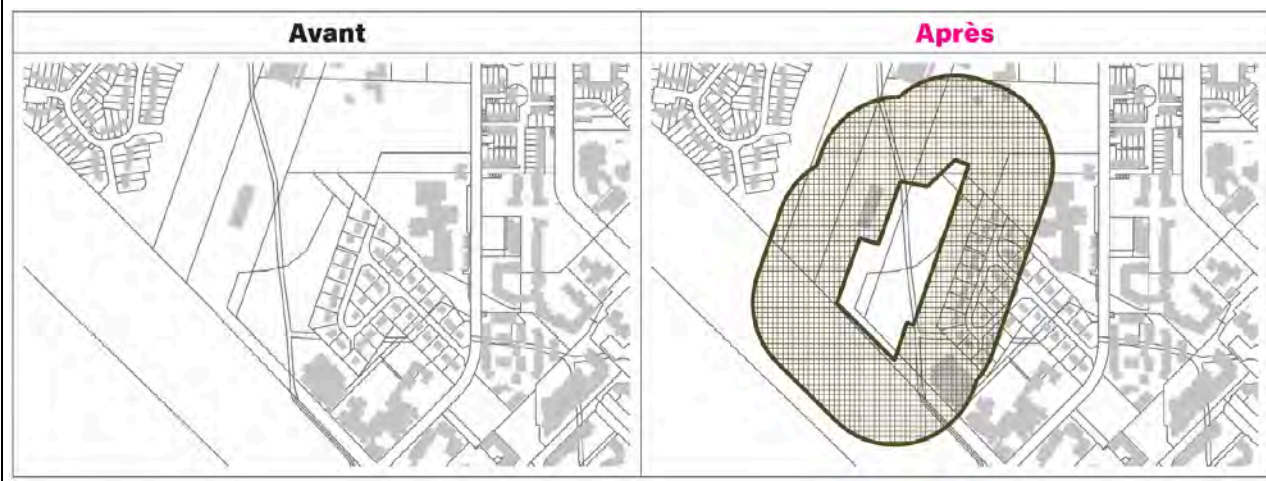
Dans le cadre de la réalisation du nouveau cimetière de la commune, le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour en intégrant la servitude INT1 relative à la protection des cimetières (servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques). Les servitudes instituées par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

- nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ;
- les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation ;
- les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R.425-13 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.425-13, lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.



Le territoire est-il concerné par : (si oui, précisez lequel et la date de l'avis de l'Ae sur le rapport environnemental de ces documents, le cas échéant)

	Nom du document	Date approbation
Un SRADDET ?	SDRIF Ile-de-France	28 décembre 2013
Un SCoT ?	SCoT de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)	en cours d'élaboration
Un PLH ?	PLH de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) 2022-2027	en cours d'élaboration
Un PDU ?	PDU Ile de France PLD de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine	19 juin 2014 en cours d'élaboration
Un SDAGE ?	SDAGE 2022-2027 du bassin Seine Normandie	6 avril 2022
Un SAGE ?	Non	
Un PPR ?	PPR Inondation "Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy" PGRI 2022-2027 du bassin Seine Normandie	31 décembre 2002 7 avril 2022
Une charte de PNR ?	Non	
Autres? (Précisez)	SRCE Ile-de-France	21 octobre 2013

La commune prévoit-elle d'autres mesures favorisant la préservation de l'environnement
(Par exemple des « espaces boisés classés »)

Hormis l'évolution de l'ER n°1 relative à l'acquisition de parcelles au sein de l'ENS et les ajustements apportés pour contraindre réglementairement de prévoir des clôtures véritablement perméables vis-à-vis de la petite faune, la présente modification du PLU ne prévoit pas de nouveaux espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme), ni de mares et bassins (L.151-23 du code de l'urbanisme), ni d'espaces de continuité écologique (L.151-23 du code de l'urbanisme) ou encore de zones humides avérées prioritaires (L.151-23 du code de l'urbanisme). **Le projet ne modifie et ne se superpose à aucun élément de valeur à protéger du plan de zonage du PLU.**

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité par un(e) (ou plusieurs) :	Oui Non	Si oui, lequel(le)s ?
Milieux naturels et biodiversité		
Site Natura 2000 ?	Non	Aucun site Natura 2000 sur la commune Présence de 2 sites Natura 2000 à 2 km au Sud du Mée-sur-Seine, au niveau de la ville de Dammarie-lès-Lys : ZSC n°FR1100795 et ZPS n°FR1110795 "Massif de Fontainebleau"
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ?	Non	-
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - une ZNIEFF de type 1 « Lande de Sainte-Assise et bois de Boissise-la-Bertrand ». Cette ZNIEFF de 833 hectares (N° National : 110020124) est comprise dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Bois et Landes entre Seine-Port et Melun ». - une ZNIEFF de type 2 « Bois et landes entre Seine-Port et Melun ». Cette ZNIEFF de 1 343 ha (N° National 110020147) abrite des habitats divers tels que des landes, des chênaies-charmaies, des fourrées, des milieux humides (lacs, mares, rives...) et d'anciennes gravières. - une ZNIEFF de type 2 « Bois de Bréviande ». Anciennement dénommée bois de Marché-Marais, cette ZNIEFF de 237 ha (N° National : 110020145) est classée pour la présence de 6 espèces d'insectes protégées en Ile-de-France. Il abrite des landes humides et sèches, favorables au développement d'une grande diversité d'espèces d'insectes. <p>Aucun site de la modification du PLU ne concerne ces Znieff.</p>
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?	Non	-
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	Oui	<p>Le SRCE identifie certains éléments de la trame verte et bleue régionale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un réservoir de biodiversité à préserver, localisé dans les franges nord, ouest et sud de la commune au niveau du bois de Marché Marais et du bois des Courtillelaies. Ces boisements de plus de 100 ha sont détourés par des lisières à dominante urbanisée (quelques lisières agricoles subsistent) et sont concernés par une coupure de réservoir au niveau de la voie ferrée ; - un secteur de concentration de mares et mouillères d'intérêt général dans le bois des Courtillelaies et un milieu humide à préserver (étang du parc Pozoblanco) ; - un corridor de la sous-trame bleue avec la Seine ; à fonctionnalité réduite, ce corridor alluvial multi-trames en contexte urbain est à restaurer. <p>Aucun de ces espaces n'intercepte les sites objets de la modification du PLU, à l'exception de l'évolution du tènement</p>

<p>Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés?</p>	<p>Oui</p> <p>foncier de l'ER n°1, dont l'acquisition de parcelles dans le cadre de la préemption ENS est favorable à la restauration du corridor des bords de Seine.</p> <p>La commune est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une grande zone humide de classe 3, sur la majorité nord-ouest du territoire. Elle correspond à une enveloppe d'alerte pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. - une zone humide de classe 2, sur les bords de Seine au niveau des Montgarnies. C'est une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté. - une zone humide de classe 5 qui correspond à la Seine et à la Lyve. Ce sont les zones en eau, elles ne sont donc pas considérées comme zones humides. <p>L'inventaire des mares d'Ile-de-France réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature est un programme participatif qui a permis de recenser près de 22300 mares en Ile-De-France. Au Mée, 16 mares ont été identifiées.</p> <p>À partir de ces travaux, plusieurs zones à enjeu ont été identifiées sur le territoire de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au sud de la commune au niveau de l'enveloppe d'alerte de classe 2 des Montgarnies ; - Au sud-ouest de la commune, sous les lignes à haute tension, au niveau d'une mare potentielle ; - A l'ouest de la commune, sous les lignes à haute tension. <p>Les bords de Seine ainsi que les bords de la Lyve sont également identifiés.</p> <p>Les mares sont aussi notées comme à préserver.</p> <p>Aucun de ces espaces n'intercepte les sites objets de la modification du PLU, à l'exception de l'évolution du tènement foncier de l'ER n°1, dont l'acquisition de parcelles dans le cadre de la préemption ENS est favorable à la préservation / restauration de la trame humide en bord de Seine.</p>
<p>Des espèces protégées ont-elles été repérées sur le territoire ?</p> <p>Autres, précisez : Espaces Naturels Sensibles du Département</p>	<p>Non -</p> <p>Oui</p> <p>Zone de préemption ENS n°60 « La prairie du Mée-sur-Seine »</p> <p>L'évolution du tènement foncier de l'ER n°1, dont l'acquisition de parcelles par la commune est favorable à la préservation / restauration de cet espace.</p>

Paysages, patrimoine naturel et bâti		
Éléments majeurs du patrimoine bâti ?	Oui	Eglise Notre Dame de la Nativité, Musée Chapu, Ferme de Marché-Marais, Villa le Perchoir, Château du Mée, Calvaire de la ruelle Montgarnie Les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.
Site classé ou projet de site classé ?	Oui	Le parc Debreuil est l'unique site classé par arrêté du 15 septembre 1980, que la commune partage avec Melun. Sa

		protection a été décidée en raison de sa situation dans un secteur fortement urbanisé et en raison de ses qualités environnementales et paysagères : relief, boisements, ruisseau, étang, beaux arbres et clairières. Les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.
Site inscrit ou projet de site inscrit?	Oui	2 sites inscrits : - le site « Rives de la Seine » a été inscrit par arrêté du 19 avril 1947 en raison de son caractère pittoresque, les quais de Melun étant plantés de très beaux platanes. - le site « Jardin botanique et place Praslin » a été inscrit par arrêté du 19 avril 1947 pour son caractère pittoresque. Les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.
ZPPAUP ou AVAP ?	Non	-
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?	Non	-
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?	Non	Certains cônes de vue sont remarquables : le long de la Seine et depuis les coteaux boisés.

Ressource en eau

A quel(s) bassin(s) versant(s) appartient le territoire ?

Bassin versant de la Seine
Unité hydrographique (UH) : UH de la Seine Parisienne (n°IF11)

Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :

Oui Les 3 points de captage recensés sur la commune sont abandonnés et n'ont plus vocation à fournir de l'eau potable
Les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.

Périmètre de protection (*immédiat, rapproché, éloigné*) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

Oui Servitude AS1 de protection de captage d'eau potable
Arrêté préfectoral du 4 août 1988

Captage(s) repéré(s) par un SDAGE ?

Oui 2 des 3 points de captage sont reconnus par le SDAGE Seine-Normandie comme point de prélèvement sensible

Captages prioritaires « Grenelle » ?

Non -

Usages

Oui Précisez si besoin
Non

Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?

Oui La commune est desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, déléguée à la CAMVS
La commune est alimentée par le captage de Champigny Sud
Les ressources en eau semblent suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages.

Précisez comment la (les) commune(s) est (sont) approvisionnée(s) en eau.

Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?

Non -

Le projet est-il concerné par une zone de répartition des

Oui - Disposition D7.112 du SDAGE : Modalités de gestion de la masse d'eau souterraine FRHG103 Tertiaire de Champigny,

eaux (ZRE) ?

classée au Mée en ZRE. Dans cette zone, une gestion spécifique est mise en œuvre et progressivement affinée pour résoudre les conflits d'usages éventuels dans le cadre d'une concertation locale regroupant l'association Aquil'Brie, le SAGE de l'Yerres, l'Etat, le Conseil départemental de Seine-et-Marne et l'Agence de l'eau Seine-Normandie. L'exploitation de la nappe accorde la priorité d'accès à l'eau potable. Cette masse d'eau fait également partie des masses d'eau à réserver pour l'AEP future.

- Disposition D7.114 du SDAGE : Zone de répartition souterraine FRHG218 pour la nappe captive de l'Albien-néocomien, ressource stratégique pour l'AEP de secours, ainsi que pour la sécurité civile.

Assainissement

Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ?
Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?

La majorité du périmètre actuellement urbanisé est en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées sont collectées par un réseau séparatif à l'ouest et unitaire à l'est sur le territoire du Mée, puis sont acheminées à la station d'épuration de Boissettes (STEP conforme en 2020). Quelques installations d'assainissement non collectif subsistent.

En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?

Oui La station d'épuration de Boissettes dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour satisfaire le traitement des effluents supplémentaires liés au développement de la commune. Il est donc possible d'autoriser des raccordements supplémentaires.

Agriculture

Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune?

SAU nulle (source RGA 2010)
MOS agricole 1,14 ha en 2008 et 2012

Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ? Parmi elles, combien sont des installations classées (ICPE) ?

1 siège d'exploitation horticole (RGA 2010)
Aucun agriculteur exploitant (INSEE 2013)
Aucune ICPE

Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?

Aucune

Sols, sous-sols, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

Oui Non Si oui, lequel(les) ?

Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?

Non Toutefois, la DRIEE recense un site pour lequel le risque de pollution est avéré : ESCOBRIE - ancienne station service, dans la zone d'activité Colbert, à la pointe Nord du Mée. Les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.

Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?

Oui L'inventaire BASIAS révèle que la commune accueille 26 sites susceptibles d'engendrer une pollution des sols, dont au moins 5 sont toujours en activité. Les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.

Carrières et/ou projets de création ou d'extension de

Non -

carrières ?

Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?

Non -

Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

**Oui
Non**

Si oui, lequel(les) ?

Risques ou aléas naturels (*inondations, mouvement de terrain, risques sismiques, coulées de boues...*), industriels ou technologiques, connus ?

Oui - Zone sismique 1 (très faible)
- Aléa retrait-gonflement d'argiles fort (correspondant à la zone d'affleurement des couches géologiques des argiles vertes et des marnes supragypseuses, zone naturelle des coteaux boisés, du parc Debreuil et zone urbanisée du Village), aléa moyen à faible sur le reste de la commune
- Risque d'inondation : PPRi "Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy" approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2002
- Une ICPE soumise à autorisation : chaufferie urbaine, sise allée Maurice Dauvergne
- Aucun PPRT
- Risques associés au transport de marchandises dangereuses (TMD) via les gazoducs de GRT

Nuisances connues (*sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives*)

Oui Nuisances sonores

Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?

Oui Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du département de Seine-et-Marne
Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la CAMVS

Plusieurs routes nationales et départementales et la voie ferrée sont identifiées sur le territoire communal par l'arrêté préfectoral n°99-DAI-1-CV-048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

**Oui
Non**

Si oui, lequel(les) ?

Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCET) ?

Oui Potentiel de géothermie profonde exploité : la commune de le Mée-sur-Seine bénéficie d'un réseau de chaleur géothermique depuis 1978 qui alimente 5 500 logements essentiellement dans les quartiers Croix-Blanche et Courtilleiraies, ce qui représente 67% des logements de la commune.

Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?

Non -

5. Conclusion : Estimez-vous que votre plan local d'urbanisme devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale ? Pourquoi ?

Le PLU opposable de Le Mée sur Seine approuvé en 2018 ne comporte pas d'évaluation environnementale (dispense MRAe de 2017 après examen au cas par cas : « *la révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* »).

La présente modification du PLU a pour objet :

- la correction d'erreurs matérielles,
- la réduction des droits à construire en zone UA afin de conserver la trame patrimoniale et architecturale,
- la nécessité de maintenir de bâtiments à usage tertiaire dans le secteur gare SNCF-gare routière,
- l'apport de compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projets,
- la mise à jour des annexes du PLU.

L'examen au cas par cas cible donc cette procédure de modification et les paragraphes suivants s'emploient à démontrer que les modifications apportées au PLU (zonage, règlement et OAP) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur les différentes composantes environnementales étudiées.

En premier lieu, certaines modifications effectuées n'induiront pas d'incidence sur l'environnement dans la mesure où il s'agit de corrections d'erreurs matérielles et d'ajouts ou de suppressions de pure forme, en compatibilité avec le projet de la Ville :

- ER n°1 réduit, suite à l'acquisition de parcelles par la commune ;
- Mise à jour de la liste des destinations et sous-destinations telles que prévues par le Code de l'urbanisme dans les dispositions générales du règlement (DG 20) et ajout d'un tableau synthétique avec code couleurs à tous les articles 1 des zones du règlement afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des soles et activités interdits ;
- Correction de l'erreur de localisation de l'élément bâti patrimonial n°24 ;
- Complément aux articles 4.5.1. « *dans les autres cas* » pour faciliter la compréhension de l'article ;
- Remplacement aux articles 4.3. de la terminologie « *retrait* » par « *recul* ».

Incidences en matière de consommation d'espaces :

La commune de Le Mée sur Seine a souhaité à travers la révision de son PLU en 2018 rationaliser sa consommation foncière en calibrant au plus juste sa capacité constructive au regard des besoins actuels et futurs, en densifiant prioritairement le tissu urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin d'éviter le mitage du territoire, et en favorisant l'urbanisation nouvelle dans des secteurs situés hors de périmètres d'enjeux environnemental et agricole et hors de périmètre d'aléas aux risques naturels et technologiques. Le PLU opposable prévoit une consommation d'espace de 0,5 ha par an à échéance 2030.

La présente modification du PLU ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation et n'aura donc **pas d'incidence sur la consommation d'espaces** agricoles, naturels ou forestiers de la commune.

La création du **secteur UEb n'aura pas non plus d'incidence sur la consommation d'espaces, étant déjà artificialisé**. La Ville porte comme orientation d'intérêt général le maintien d'une offre tertiaire à cet endroit en confortant la destination telle qu'elle est aujourd'hui (axe 4 du PADD - une ville active : encourager le développement économique). C'est pour cette raison qu'est créé le secteur UEb au sein duquel seuls les bureaux sont autorisés.

Enfin, la Ville a modifié plusieurs éléments de cadrage de consommation d'espaces en matière de densification pour la **zone UA** :

- Réduction des hauteurs ;
- Intégration de l'article R.151.21 aux articles 4.3. et 4.4 : application des règles lot par lot et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser ;
- Mise en place d'une bande de constructibilité de 25 mètres ;
- Mise en place de règles supplémentaires aux articles 4.3. et 4.4. visant à mieux intégrer la morpho-volumétrie au tissu urbain existant.

Ces modifications en zone UA ont pour objectif de mieux **cadrer le renouvellement urbain** et de conserver certaines aménités du tissu ; la Ville a souhaité **restreindre de façon rationnelle les possibilités de densification**, avec comme préoccupation principale, ne pas dénaturer radicalement le paysage urbain et architectural de la zone UA.

Incidences sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité :

Les sites de la modification du PLU ne concernent aucune parcelle agricole déclarée au dernier RPG. Il n'existe pas non plus de siège ou de bâti d'exploitation à proximité (réciprocité respectée). Les circulations agricoles n'en seront pas non plus perturbées.

La modification du PLU n'aura donc **aucune incidence sur l'agriculture communale**.

Incidences sur les espaces naturels et les continuités écologiques :

En l'absence de site(s) Natura 2000 sur le territoire communal, sur les communes limitrophes, ou bien en aval hydrographique, le projet de modification du PLU n'aura **aucune incidence** directe ou indirecte sur la préservation des milieux naturels et des espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 recensés dans la région autour de Le Mée sur Seine.

Le PLU opposable a traduit la volonté communale de protéger les réservoirs de biodiversité et de renforcer les continuités écologiques grâce à la constitution d'une trame verte et bleue (continue et discontinue), en coordination avec les documents supracommunaux (SDRIF, SRCE). **La présente modification du PLU ne se superpose à aucun élément de valeur de la TVB** à protéger du plan de zonage du PLU ; elle ne prévoit pas de nouveaux espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme), ni de mares et bassins (L.151-23 du code de l'urbanisme), ni d'espaces de continuité écologique (L.151-23 du code de l'urbanisme) ou encore de zones humides avérées prioritaires (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le tènement foncier de l'ER n°1 évolue dans cette modification du PLU avec l'acquisition de parcelles dans le cadre de la préemption ENS ; cela est **favorable à la poursuite de la politique communale de préservation / restauration de cet espace naturel** des bords de Seine, appartenant aux corridors de la trame bleue des différents documents supracommunaux (SDRIF, SRCE...).

Suite aux différentes instructions de projets durant ces 4 dernières années, la ville a considéré que la rédaction de l'article 5.6.1.5 de toutes les zones du PLU n'était pas suffisamment contraignante. Afin de mieux répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement, la commune souhaite, cette fois-ci, **contraindre les pétitionnaires à prévoir des clôtures véritablement perméables vis-à-vis de la petite faune** notamment. **La mesure est donc favorable à la biodiversité.**

Incidences sur le paysage, les sites et monuments d'intérêt :

Compte tenu de l'éloignement des sites de la modification du PLU vis-à-vis des **sites classés/inscrits et monuments** historiques alentours, le projet n'aura **pas d'incidence** sur ce paramètre patrimonial.

La suppression de l'identification L.151-19 de deux bâtis patrimoniaux au plan de zonage n'aura pas d'incidence sur le patrimoine local dans la mesure où ils ne revêtent pas d'intérêt architectural.

La création du **secteur UEb n'aura pas d'incidence sur le paysage urbain, étant déjà artificialisé** et dont la vocation de bureaux d'activités est maintenue et est déjà cadrée par le règlement en vigueur.

Comme expliqué plus haut, les **modifications réglementaires en zone UA ont** pour objectif de mieux cadrer le renouvellement urbain et de conserver certaines aménités du tissu ; la Ville a souhaité restreindre de façon rationnelle les possibilités de densification, avec comme **préoccupation principale, ne pas dénaturer radicalement le paysage urbain et architectural de la zone UA.**

Enfin la modification du PLU procède à des ajustements réglementaires aux articles 5.6.1.2 et 5.6.2.1. et 5.6.2.3. du règlement afin de mieux **uniformiser les règles de clôtures** dans la ville, notamment **l'aspect, les matériaux et la hauteur** dans les zones UA, UB, UC et 1AUa. Afin de guider le choix des pétitionnaires, des **illustrations nouvelles** ont été ajoutées au règlement. Ces mesures vont dans le sens d'une **harmonisation paysagère** des clôtures dans la ville.

Incidences en matière de risques naturels et technologiques :

Les **sites de la modification du PLU ne sont concernés par aucun des risques** naturels ou technologiques recensés sur la commune, et les objets de la modification ne sont **pas susceptibles d'en engendrer de nouveaux.**

Incidences en matière d'exposition aux nuisances et pollutions :

Dans le cadre de la réalisation du nouveau cimetière de la commune, le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour en **intégrant la servitude INT1** relative à la protection des cimetières. Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans le rayon de 100 mètres inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable pour ne pas exposer les populations aux aléas de nuisances ou de pollutions liées à l'exploitation du cimetière.

Les **autres sites de la modification du PLU ne sont pas concernés par des nuisances ou pollutions particulières, et ne sont susceptibles d'en engendrer de nouvelles.**

Incidences en matière de déplacements, lutte contre le réchauffement du climat et contre les émissions de gaz à effet de serre :

L'ambition de la création du secteur UEb est de favoriser le maintien d'activités tertiaires bénéficiant de la proximité de la gare RER. Cet objectif est en parfaite compatibilité avec l'axe 4 du PADD (comme vu précédemment) mais également avec les objectifs du SDRIF visant à avoir des pôles d'activités à proximité des gares, et par là-même, réduire les déplacements motorisés individuels en utilisant les transports publics et participer aux efforts nécessaires pour le climat.

Conclusion :

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, il ressort de l'analyse au cas par

cas que **les effets négatifs de la modification du PLU de Le Mée sur Seine ne sont pas notables** dans la traduction réglementaire du projet, que ce soit au niveau de Natura 2000 ou bien des différentes composantes environnementales du territoire et des territoires limitrophes.

Ainsi, le projet de modification est compatible avec les objectifs de développement durable du PLU opposable tant dans sa spatialité que dans ses orientations, et n'a **pas besoin de faire l'objet d'une évaluation environnementale**.

6. Annexes

Arrêté municipal engageant la procédure	x
Le règlement graphique (plan de zonage) en vigueur	x
Le projet de plan de zonage	x
Le projet de règlement écrit	x
Le projet de plan des servitudes d'utilité publiques	x
Un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 les plus proches (échelle appropriée)	x

7. Engagement et signature

Je certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Fait à Le Mée sur Seine

Le

Signature (Nom, fonction)