



PLU

VILLE DE LE MÉE-SUR-SEINE
PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°1
RAPPORT PRÉSENTATION

PLU prescrit par DCM du **30 septembre 2016**

PLU arrêté par DCM du **15 février 2018**

PLU approuvé par DCM du **13 novembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Franck **VERNIN**





Sommaire	p.3		
Tome 1 Principales conclusions du diagnostic	p.13		
Chapitre 00 Propos liminaires	p.15		
Partie 01 La modernisation du plan local d'urbanisme	p.17		
Partie 02 Le PLU, un nouvel outil de planification urbaine	p.17		
02.1. Le code de l'urbanisme	p.17		
02.2. Les lois Grenelle	p.18		
02.3. La loi ALUR	p.18		
02.3.1. La lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	p.18		
02.3.2. La limitation de l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé	p.19		
02.4. L'instauration de la surface plancher	p.19		
Partie 03 L'historique du document d'urbanisme communal	p.19		
Partie 04 Le contenu du plan local d'urbanisme	p.20		
Partie 05 Les notions de compatibilité et de prise en compte	p.23		
Chapitre 01 Présentation générale de la commune	p.25		
Partie 01 Situation géographique	p.27		
Partie 02 Situation administrative et intercommunale	p.28		
02.1. Situation administrative	p.28		
02.2. La communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS)	p.29		
Partie 03 Le plan local d'urbanisme et les cadres supra-communaux	p.30		
03.1. Le PLU dans son rapport de conformité	p.30		
03.2. Le PLU dans son rapport de compatibilité	p.32		
03.2.1. Le schéma directeur de la région Île-de-France	p.32		
03.2.2. Le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF)	p.36		
03.2.3. Le plan de déplacement urbain de la région Île-de-France	p.37		
		03.2.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale	p.38
		03.2.5. Le programme local de l'habitat	p.39
		03.2.6. Le plan local de déplacement	p.40
		03.2.7. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	p.40
		03.3. Le PLU dans son rapport de prise en compte	p.43
		03.3.1. Le schéma régional de cohérence écologique	p.43
		03.3.2. Le plan climat, air, énergie	p.45
		03.3.3. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement	p.45
		03.4. Le PLU et les documents de référence	p.48
		03.4.1. Le contrat d'intérêt national	p.48
		03.4.2. Le schéma régional climat air énergie	p.48
		03.4.3. Le plan de protection de l'atmosphère	p.49
		03.4.4. Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique	p.49
		03.4.5. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage	p.50
		03.4.6. L'agenda 21 départemental	p.51
		03.4.7. Le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés	p.51
		03.4.8. «Seine-et-Marne 2030, l'Île-de-France des possibles»	p.52
		Synthèse	p.53
		Chapitre 02 Le diagnostic statistique du territoire	p.55
		Partie 01 Les dynamiques démographiques	p.57
		01.1. L'évolution démographique	p.57
		01.1.1. Une stagnation démographique depuis 1990	p.57
		01.1.2. Un déficit du solde migratoire	p.59
		01.2. Les principales caractéristiques de la population	p.60
		01.2.1. Une population jeune	p.60
		01.2.2. L'agrandissement des ménages	p.61
		Synthèse	p.63
		Partie 02 Les dynamiques du logement	p.63



02.1. L'évolution du parc de logements	p.63	03.1.1. La population active en légère baisse	p.77
02.1.1. Une baisse du nombre de logements	p.63	03.1.2. Un taux de chômage fort	p.77
02.1.2. Une faible dynamique de la construction	p.64	03.2. Le statut professionnel des actifs	p.78
02.2. La composition du parc de logements	p.65	03.2.1. Des actifs salariés pour l'essentiel	p.78
02.2.1. Une majorité de résidences principales	p.65	03.2.2. Des catégories socio-professionnelles populaires	p.78
02.2.2. Un parc de logements récents	p.66	03.2.3. Une part importante de méens sans diplômes	p.78
02.2.3. La prédominance du logement collectif	p.66	03.2.4. Les migrations domicile travail	p.79
02.2.4. Une majorité de locataires	p.66	03.3. Les revenus	p.80
02.2.5. Un parc de logements de grande taille	p.66	03.3.1. Un revenu médian faible	p.80
02.2.6. Le niveau de confort des logements	p.67	03.3.2. De fortes disparités de revenus	p.80
02.2.7. Le marché du logement	p.67	03.3.3. Les revenus issus des prestations sociales	p.81
02.2.8. La mobilité résidentielle	p.67	03.4. Le tissu économique du territoire	p.81
02.3. Quelle adéquation entre le parc de logement et les ménages?	p.68	03.4.1. L'économie locale	p.81
02.4. La commune et le logement social	p.69	03.4.2. Le tissu économique de l'agglomération de Melun	p.83
02.4.1. Les exigences de la loi SRU	p.69	Synthèse	p.84
02.4.2. La demande de logement social	p.69		
02.4.3. Le programme de rénovation urbaine	p.69		
02.4.4. Les principaux bailleurs	p.70	Tome 2 Etat initial de l'environnement	p.87
02.4.5. Les opération programmées d'amélioration de l'habitat	p.73	Chapitre 01 Le contexte géographique	p.89
02.5. L'hébergement des publics spécifiques	p.73	Partie 01 La topographie	p.91
02.4.1. Les jeunes	p.73	Partie 02 La géologie	p.91
02.4.2. Les personnes âgées	p.73	02.1. La géomorphologie	p.91
02.4.3. Les gens du voyage	p.73	02.2. La géologie	p.91
02.6. Les besoins induits en terme de logement	p.74	Partie 03 L'hydrographie	p.92
02.6.1. Les objectifs de production de logements	p.74	Partie 04 Le contexte climatique	p.94
02.6.2. La définition des besoins	p.74	04.1. Le régime climatique	p.94
Synthèse	p.76	04.2. La pluviométrie	p.94
Partie 03 Les dynamiques économiques	p.77	04.3. Les températures	p.94
03.1. Population active, emploi et chômage	p.77	04.4. L'ensoleillement	p.94



04.5. Le régime éolien	p.95		
Synthèse	p.96		
Chapitre 02 Accessibilité et mobilités	p.97	Chapitre 04 Le contexte environnemental	p.121
Partie 01 Le maillage routier	p.99	Partie 01 Les zones d'inventaire écologique	p.123
01.1. La desserte régionale	p.99	01.1. Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique	p.123
01.2. La desserte locale	p.99	01.2. Les zones à dominante humide	p.124
01.3. Les entrées de ville	p.101	Partie 02 Le réseau NATURA 2000	p.126
Partie 02 Les transports en commun	p.102	Partie 03 Les espaces naturels sensibles	p.126
02.1. Le réseau ferré	p.102	Partie 04 Les trames verte et bleue du SRCE	p.127
02.2. Le réseau de bus	p.102	Partie 05 Le gradient environnemental	p.129
Partie 03 Les liaisons douces	p.105	Synthèse	p.130
Synthèse	p.106	Chapitre 05 Les caractéristiques du milieu urbain	p.131
Chapitre 03 Les caractéristiques du paysage	p.109	Partie 01 L'organisation urbaine du territoire	p.133
Partie 01 Les grandes composantes du territoire	p.111	01.1. Les grandes étapes de l'urbanisation	p.133
01.1. Les boucles de la Seine	p.111	01.2. L'évolution de l'urbanisation	p.134
01.2. Le plateau de Melun-Sénart	p.111	Partie 02 La structuration urbaine et le tissu bâti	p.136
Partie 02 Le milieu naturel	p.112	02.1. La trame foncière	p.136
02.1. Les berges de Seine	p.112	02.2. Les hauteurs de bâti	p.137
02.2. Les bois et les massifs forestiers	p.113	02.3. Les grands ensembles morphologiques	p.138
02.3. Les jardins familiaux	p.113	02.3.1. Le tissu urbain traditionnel	p.140
02.4. Les milieux humides	p.113	02.3.2. Le tissu urbain résidentiel collectif	p.141
02.5. Les espaces verts intra-urbains	p.114	02.3.3. Le tissu urbain résidentiel intermédiaire	p.144
02.5.1. Les parcs et jardins ouverts au public	p.114	02.3.4. Le tissu urbain résidentiel individuel	p.145
02.5.2. Les alignements d'arbres et les arbres remarquables	p.116	02.3.5. Le tissu urbain des zones d'activités	p.147
02.5.3. Les espaces verts privés	p.117	02.3.6. Le tissu urbain des équipements	p.147
Synthèse	p.118	Synthèse	p.148
		Chapitre 06 L'analyse de la consommation foncière et des capacités de densification	p.149
		Partie 01 L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	p.151



01.1. Les enjeux de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	p.151	03.3.4. Les alignements d'arbres	p.166
01.1.1. Le contexte réglementaire	p.151	03.3.5. Les arbres remarquables	p.166
01.1.2. Sources	p.151	03.3.6. Les cônes de vue remarquables	p.166
01.2. L'évolution du mode d'occupation du sol entre 2008 et 2012	p.151	Synthèse	p.168
01.3. La consommation foncière depuis 2012	p.153	Chapitre 08 Les services et équipements publics	p.169
Partie 02 Les capacités de densification urbaine	p.153	Partie 01 Les équipements d'enseignement	p.171
02.1. Contexte réglementaire	p.153	01.1. Les écoles maternelles et élémentaires	p.171
02.2. Le bilan de la capacité résiduelle	p.153	01.2. Les collèges et lycées	p.173
02.3. Le potentiel de densification	p.154	Partie 02 Les équipements sportifs et de loisirs	p.174
02.4. Les secteurs de renouvellement urbain	p.155	Partie 03 Les équipements culturels	p.175
Partie 03 La synthèse des disponibilités foncières	p.156	Partie 04 Les équipements administratifs	p.177
Chapitre 07 Le patrimoine remarquable	p.157	Partie 05 Les équipements dédiés à l'enfance et à la jeunesse	p.178
Partie 01 Les sites archéologiques	p.159	Partie 06 Les équipements à vocation sociale	p.179
Partie 02 Le patrimoine bâti	p.159	Partie 07 Les équipements de santé	p.180
02.1. Le patrimoine ancien	p.159	Partie 08 Les équipements dédiés aux cultes	p.181
02.2. Le patrimoine moderne	p.160	Partie 09 Les autres équipements	p.183
02.3. Les demeures bourgeoises	p.160	Partie 10 Le monde associatif	p.183
02.4. Les pavillons en meulière du Village	p.161	Synthèse	p.184
02.5. Les maisons de ville vernaculaires	p.161	Chapitre 09 Santé publique, risques et nuisances	p.185
02.6. Le petit patrimoine	p.161	Partie 01 Propos liminaires	p.187
02.7. Les murs en pierre	p.162	Partie 02 Les risques naturels	p.187
Partie 03 Le patrimoine non-bâti	p.164	02.1. Les risques d'inondation	p.187
03.1. Les sites inscrits	p.164	02.2. Les remontées de nappe	p.188
03.2. Les sites classés	p.165	02.3. Les mouvements de terrain	p.189
03.3. Les autres sites remarquables	p.165	02.4. L'aléa sismique	p.190
03.3.1. La prairie du Mée	p.165	02.5. Les risques de feu de forêt	p.191
03.3.2. Les bois	p.165	Partie 03 Les risques technologiques	p.191
03.3.3. Les autres parcs urbains	p.166		



03.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement	p.192	Synthèse	p.213
03.2. Le transport de marchandises dangereuses	p.192		
03.3. Les pollutions	p.193		
03.3.1. Les anciens sites industriels	p.193		
03.3.2. Les pollutions issues de l'agriculture	p.195		
03.3.3. Les pollutions issues des zones d'habitat et des activités économiques	p.195		
03.3.4. Les pollutions issues des infrastructures routières	p.196		
Partie 04 Les nuisances	p.196		
04.1. Les nuisances sonores	p.196		
04.2. Les nuisances sonores émanant des infrastructures terrestres	p.197		
04.3. Les nuisances sonores émanant des autres infrastructures	p.198		
04.4. Les autres nuisances	p.198		
Partie 05 La qualité de l'eau potable	p.198		
Partie 06 La qualité de l'air	p.198		
Synthèse	p.204		
Chapitre 10 Réseaux et gestion des ressources	p.205		
Partie 01 Le réseau d'alimentation en eau potable	p.207		
Partie 02 Le réseau d'assainissement	p.207		
02.1. Eaux usées	p.207		
02.2. Eaux pluviales	p.207		
Partie 03 La gestion des déchets	p.208		
Partie 04 L'accessibilité numérique	p.210		
Partie 05 Le réseau électrique	p.210		
Partie 06 La ressource énergétique	p.211		
06.1. Une énergie solaire illimitée	p.211		
06.2. Un potentiel de géothermie exploité	p.211		
06.3. La biomasse	p.212		
06.4. L'éolien	p.212		
		Tome 3 Explications et justifications des choix retenus	p.215
		Chapitre 00 Propos liminaires	p.217
		Chapitre 01 Explications des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables	p.221
		Partie 01 Avant-propos	p.223
		Partie 02 Un projet en réponse aux enjeux majeurs du territoire	p.223
		Partie 03 Le choix d'un développement équilibré et durable	p.223
		Partie 04 Rappel des orientations générales du PADD	p.224
		Partie 05 Un projet respectueux des principes fondamentaux du code de l'urbanisme	p.225
		05.1. Rappel des principes de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	p.225
		05.2. Le respect des principes de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	p.226
		05.2.1. Le principe d'équilibre	p.226
		05.2.2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère	p.226
		05.2.3. Le principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale	p.227
		05.2.4. La sécurité et la salubrité publique	p.227
		05.2.5. La prévention des risques naturels	p.227
		05.2.6. La protection des milieux naturels et des paysages	p.227
		05.2.7. La lutte contre le réchauffement climatique	p.227
		Chapitre 02 Explications des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation	p.229
		Partie 01 Avant-propos	p.230
		Partie 02 L'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue Jean Monnet	p.230



Partie 03 L'orientation d'aménagement et de programmation du carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe	p.231	04.6. Les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme	p.250
Partie 04 L'orientation d'aménagement et de programmation de la route de Boissise	p.232	04.7. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme	p.251
Partie 05 L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Camus	p.232	04.8. Les périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme	p.251
Chapitre 03 Explications des choix retenus pour le zonage	p.235	04.9. Le périmètre de 500 mètres comportant des règles de stationnement au titre de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme	p.252
Partie 01 Le champs d'application du zonage	p.237	04.10. La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués	p.253
Partie 02 L'évolution du zonage entre le PLU1 et le PLU2	p.237	Partie 05 Tableau de superficie du PLU1 et du PLU2	p.254
02.1. Le zonage du PLU1	p.237		
02.2. Le zonage du PLU2	p.237		
Partie 03 Description des différentes zones	p.239	Chapitre 04 Explications des choix retenus pour le règlement	p.257
03.1. Les zones urbaines	p.239	Partie 01 Avant-propos	p.259
03.1.1. La zone UA	p.239	01.1. Le nouveau contexte réglementaire	p.259
03.1.2. La zone UB	p.240	01.2. Le règlement dans le plan local d'urbanisme	p.259
03.1.3. La zone UC	p.241	01.3. Les dispositions générales	p.259
03.1.4. La zone UE	p.242	01.4. Les règlements de zone	p.260
03.2. Les zones à urbaniser	p.243	Partie 02 Les dispositions communes à l'ensemble des zones	p.260
03.3. La zone naturelle	p.244	02.1. Un dispositif réglementaire en faveur du développement durable	p.260
Partie 04 Description des prescriptions graphiques	p.245	02.2. Les conditions de desserte des terrains par les voies d'accès ouvertes à la circulation	p.261
04.1. Les espaces boisés classés à préserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme	p.245	02.3. Les conditions de desserte par les réseaux publics	p.261
04.2. Les espaces boisés remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p.245	02.4. Les obligations en matière de stationnement	p.261
04.3. Les mares et les cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p.246	02.5. Les dispositions relatives aux constructions et à leurs abords dans un objectifs d'intégration dans l'environnement	p.262
04.4. L'espace tampon de 5 mètres autour les cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	p.247	02.6. Le principe de densification du tissu urbain	p.262
04.5. Les éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	p.247	02.7. Les dispositions relatives à la protection et à la valorisation patrimoniale	p.262
		02.8. Les dispositions en faveur de la protection des sites et de l'environnement	p.263
		Partie 03 Les dispositions spécifiques à chaque zone	p.263



03.1. Les occupations du sol	p.263		
03.1.1. Les zones urbaines	p.263		
03.1.2. Les zones à urbaniser	p.264		
03.1.3. La zone naturelle	p.264		
03.2. Les modalités d'implantation	p.265		
03.3. La définition des hauteurs	p.266		
03.4. La définition des espaces libres	p.266		
03.5. La définition du stationnement	p.267		
Chapitre 05 Explications des choix retenus au regard des documents supra-communaux	p.269		
Partie 01 La compatibilité avec les orientations du SDRIF	p.271		
01.1. La compatibilité avec le volet 1 : Relier et structurer	p.271		
01.2. La compatibilité avec le volet 2 : Polariser et équilibrer	p.271		
01.3. La compatibilité avec le volet 3 : Préserver et valoriser	p.273		
Partie 02 La compatibilité avec les orientations du PDUIF	p.276		
Partie 03 La compatibilité avec les orientations du SDAGE	p.277		
Partie 04 La compatibilité avec les orientations du PLH	p.279		
Tome 4 Analyse des incidences du plan sur l'environnement	p.281		
Partie 00 Préambule	p.283		
Partie 01 L'amélioration de l'efficacité énergétique et la réduction des gaz à effet de serre	p.284		
01.1. Rappel du diagnostic et des enjeux	p.284		
01.2. Évaluation des impacts négatifs du plan sur l'environnement	p.284		
01.3. Les mesures prises par le PLU : les impacts positifs du plan sur l'environnement	p.284		
01.3.1. Le PADD	p.284		
01.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation	p.284		
01.3.3. Le zonage et le règlement	p.285		
Partie 02 Les incidences du PLU sur la santé humaine : prise en compte des risques et nuisances	p.286		
02.1. Rappel du diagnostic et des enjeux	p.286		
02.2. Évaluation des impacts négatifs du plan sur l'environnement	p.286		
02.3. Les mesures prises par le PLU : les impacts positifs du plan sur l'environnement	p.286		
02.3.1. Le PADD	p.286		
02.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation	p.286		
02.3.3. Le zonage et le règlement	p.286		
Partie 03 La maîtrise de la ressource en eau	p.287		
03.1. Rappel du diagnostic et des enjeux	p.287		
03.2. Évaluation des impacts négatifs du plan sur l'environnement	p.287		
03.3. Les mesures prises par le PLU : les impacts positifs du plan sur l'environnement	p.287		
03.3.1. Le PADD	p.287		
03.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation	p.287		
03.3.3. Le zonage et le règlement	p.287		
Partie 04 La protection des paysages, de l'environnement et de la trame verte	p.288		
04.1. Rappel du diagnostic et des enjeux	p.288		
04.2. Évaluation des impacts négatifs du plan sur l'environnement	p.288		
04.3. Les mesures prises par le PLU : les impacts positifs du plan sur l'environnement	p.288		
04.3.1. Le PADD	p.288		
04.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation	p.288		
04.3.3. Le zonage et le règlement	p.288		
Partie 05 La gestion des déchets	p.289		
05.1. Rappel du diagnostic et des enjeux	p.289		
05.2. Évaluation des impacts négatifs du plan sur l'environnement	p.289		
05.3. Les mesures prises par le PLU : les impacts positifs du plan sur l'environnement	p.289		



Partie 06 La protection du patrimoine	p.290
06.1. Rappel du diagnostic et des enjeux	p.290
06.2. Évaluation des impacts négatifs du plan sur l'environnement	p.290
06.3. Les mesures prises par le PLU : les impacts positifs du plan sur l'environnement	p.290
06.3.1. Le PADD	p.290
06.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation	p.290
06.3.3. Le zonage et le règlement	p.290
Partie 07 Les indicateurs de suivi du PLU	p.291



