



TOME

3

**EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
DES CHOIX RETENUS**

CHAPITRE 00

PROPOS LIMINAIRES

Le précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Mée-sur-Seine a été approuvé le 28 avril 2011. **Par délibération du 30 septembre 2016, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU** et a précisé les objectifs de cette révision :

- Mise en conformité des documents avec les lois Grenelle I, Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Prise en compte des évolutions du contexte réglementaire notamment avec la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : le Schéma de Cohérence Écologique de la Région Île-de-France du 26 septembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé par l'État par le Décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France approuvé par la Délibération du Conseil Régional n° CR 36-14 du 19 juin 2014 ;
- Poursuivre des actions en faveur de la cohérence et du développement durable.

La loi « Grenelle II » impose de mettre à niveau le PLU sur les thématiques environnementales : lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace en fixant notamment dans le PADD des objectifs chiffrés, prise en compte des trames vertes et bleues, maîtrise de l'énergie, nouvelles technologies, etc. autant de thématiques en lien avec les préoccupations contemporaines. En outre, la promulgation de la Loi ALUR a rendu nécessaire la révision du document opposable afin de pouvoir adapter la gestion du territoire face aux évolutions législatives impactant l'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, notamment).

Par ailleurs, la mise en œuvre du SDRIF impose à la Ville, desservie par plusieurs lignes de transports en commun, de densifier ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme, 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 » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En vertu de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du plan Local d'Urbanisme de la Mée-sur-Seine a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- Dans le **TOME 1 (Pièce n°1)** concernant le diagnostic socio-économique et le **TOME 2 (Pièce n°1)** sur l'État Initial de l'Environnement, des encarts « enjeux » synthétisent chacune des

grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**Pièce n°2**) est conçu de manière à répondre aux différents enjeux du territoire et aux choix des édiles. Par ailleurs, chaque axe est détaillée en orientations précises et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet. Le cas échéant, les orientations font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SDRIF, le PLH, le PDUIF, notamment) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce n°3**) font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de ville et le volet réglementaire ;
- Le règlement écrit (**Pièce n°4**) comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
 - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
 - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au tissu urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en œuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
 - en introduction de chacun des articles des zones est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ainsi que les risques et aléas susceptibles d'affecter les capacités constructives.
- Les documents graphiques du règlement (**Pièce n°5**) comportent des plans thématiques permettant de spatialiser des règles particulières, donnant « à voir et à comprendre » la règle écrite sur l'ensemble de la zone urbaine générale.

L'objet du présent **TOME 3** est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).

Par ailleurs, les choix étant parfois portés par une logique supra-communale issue d'autres documents d'urbanisme et de planification, l'explication des choix retenus est suivi d'une section expliquant « l'articulation avec les autres documents ».

Dans les explications et justifications énoncées ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 09 juillet 2009 et est nommé PLU2 le projet de PLU révisé.

CHAPITRE 01

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 01 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

PARTIE 01 AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de la Mée-sur-Seine est un projet de territoire global et cohérent d'aménagement de la commune à moyen et long termes. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU, zonage et règlement écrit notamment. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont donc une partie essentielle du PLU et son contenu est défini par l'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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Même si la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le présent chapitre a pour objectif d'expliquer le passage des enjeux identifiés dans le diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de motiver les choix retenus pour son établissement.

Le PADD de la commune de la Mée-sur-Seine a fait l'objet d'un débat en conseil municipal en date du 29 mars 2017. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme choisies par la commune sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du dossier).

PARTIE 02 UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEUR DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Mée-sur-Seine résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...) ;
- Le PLU constitue également une opportunité pour la ville de se mettre en compatibilité avec les orientations de plusieurs documents supra-communaux tels que le SDRIF, PDUIF et le SRCE, notamment ;
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique. A travers le PADD, les élus de la Mée-sur-Seine ont souhaité exprimer et formaliser la vision d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré à l'horizon 2030.

Les orientations de développement ont aussi pour objectif un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement. En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

PARTIE 03 LE CHOIX D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

Le travail de différents scénarios de développement a permis de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville. En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes :

Combien d'habitants à horizon 2025-2030 ?

Combien de logements pour les accueillir ?

Quelle consommation foncière ?

La commune privilégie un scénario de croissance démographique basé sur une croissance démographique annuelle d'environ 1% permettant d'arriver à une population d'environ 23 800 habitants d'ici 2030.

Cette orientation doit permettre à la Mée-sur-Seine de répondre à plusieurs enjeux comme assurer le maintien de son niveau d'équipement (et d'en prévoir les évolutions de manière phasée) et mettre en œuvre une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux



documents de portée supra- communale (en particulier le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France).

Les besoins en logements induits par la croissance projetée à échéance 2030 :

	2016*	2021	2030
Population	21 818	22 671	23 831
Habitants supplémentaires	-	853	1 160
Taille des ménages**	2,6	2,6	2,5
Logements	8 538	8 866	9 330
Logements supplémentaires	-	328	464

* Estimation à partir des réalisations de nouveaux logements 2013-2016

** Hypothèse reprenant le scénario de diminution de la taille des ménages de L'Insee

Ainsi, entre 2017 et 2030, la croissance démographique projetée induit :

- 2 013 habitants supplémentaires ;
- la construction d'environ 300 logements jusqu'en 2021 conformément au PLH ;
- puis la construction de 50 logements par an en moyenne jusqu'en 2030.

PARTIE 04 RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 5 orientations majeures pour l'avenir de la commune.

04.1. AXE 1 - UNE VILLE STRUCTURÉE : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'application de la Loi ALUR et la protection des différentes entités naturelles qui composent le territoire de la Mée-sur-Seine ont conduit les élus à réfléchir aux limites de l'enveloppe urbaines.

Tout en s'attachant à respecter les directives émanant des documents de portée supracommunale, la ville s'engage à rationaliser sa consommation urbaine sur les secteurs de polarités urbaines (quartier de la gare notamment et quartiers à proximité des équipements et services publics) en

recherchant les principes d'une densification.

Par opposition, les secteurs les plus éloignés de ces polarités font l'objet d'une densification plus mesurée. Il s'agit ici de ne pas perturber le fonctionnement urbain (transports, équipements et services publics, collectes, etc.) et de poursuivre le développement urbain tout en préservant les grands ensembles naturels proches.

De manière générale, la ville entend développer son territoire de façon adaptée aux besoins des populations et créer les conditions d'un territoire solidaire, maîtrisée et harmonieux.

→ 4 orientations :

- Orientation 1.1. Renforcer la centralité urbaine autour de la gare
- Orientation 1.2. Maîtriser la densification des quartiers pavillonnaires
- Orientation 1.3. Préserver le patrimoine remarquable et identitaire
- Orientation 1.4. Développer un urbanisme durable et de qualité

04.2. AXE 2 - UNE VILLE SOLIDAIRE : ASSURER L'ACCÈS AUX SERVICES URBAINS POUR TOUS

Les élus de la Mée-sur-Seine ont choisi de développer un axe lié à la solidarité urbaine. Leur objectif est d'assurer une bonne qualité de vie à tous les habitants de la ville, tant en ce qui concerne le logement, la mixité sociale, que la qualité des équipements et services publics ou de l'espace public.

→ 5 orientations :

- Orientation 2.1. Poursuivre la politique de rénovation du parc de logements
- Orientation 2.2. Maintenir le bon niveau d'équipements publics en appréhendant les besoins futurs
- Orientation 2.3. Répondre à la demande de logements dans une logique de parcours résidentiels
- Orientation 2.4. Assurer la mixité sociale et urbaine
- Orientation 2.5. Améliorer la qualité de l'espace public

04.3. AXE 3 - UNE VILLE PROCHE DE LA NATURE : CONFORTER LES LIENS ENTRE LA VILLE ET LES ESPACES NATURELS

La ville bénéficie de forts atouts paysagers et environnementaux grâce aux massifs forestiers, à la Seine et aux 4 parcs intra-urbains. L'idée de cet axe du PADD est de renforcer les liens déjà existants entre ces différents espaces naturels et avec les parties urbanisées du territoire.

Le renforcement de ces liens permettra de favoriser le développement de la trame verte et bleue

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 01 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

en tant que support de la biodiversité, des loisirs et des liaisons douces.

→ 4 orientations :

- Orientation 3.1. Préserver les grands ensembles naturels du territoire
- Orientation 3.2. Développer les relations entre la ville et les grands ensembles naturels
- Orientation 3.3. Conforter les espaces naturels intra-urbains
- Orientation 3.4. Mettre en valeur les continuités écologiques

04.4. AXE 4 - UNE VILLE DYNAMIQUE : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un fort atout territorial : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre et une meilleure protection de l'environnement.

Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- création d'emploi,
- développement de l'attractivité et du dynamisme territoriale,
- rapprochement entre la demande et l'offre (notion d'économie intégrée).

→ 4 orientations :

- Orientation 4.1. Favoriser les commerces de proximité
- Orientation 4.2. Conforter les zones d'activités économiques
- Orientation 4.3. Promouvoir la filière des énergies propres
- Orientation 4.4. Promouvoir l'accueil d'activités économiques complémentaires

04.5. AXE 5 - UNE VILLE ACTIVE : FAVORISER LES MOBILITÉS DURABLES

Le Mée-sur-Seine étant au cœur d'une agglomération particulièrement touchée par les dysfonctionnements du système routier, les élus ambitionnent de favoriser les alternatives à l'automobile individuelle. Ainsi, bien que la commune ne soit pas autorité compétente en matière de déplacement, elle entend bien favoriser l'utilisation des transports collectifs ainsi que des mobilités douces (cyclables et piétonnes).

→ 5 orientations :

- Orientation 5.1. Renforcer la polarité autour de la gare
- Orientation 5.2. Requalifier les entrées de ville pour apaiser les circulations
- Orientation 5.3. Poursuivre le développement des modes de circulation doux
- Orientation 5.4. Conforter l'avenue de l'Europe en tant que boulevard urbain
- Orientation 5.5. Assurer une bonne gestion des axes de circulation

PARTIE 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

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des principes fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;

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.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter le principe du développement durable. Le développement durable est «un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs».

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale et le principe de lutte contre le changement climatique) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractéristiques du territoire communal et les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

05.2. LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD DE LE MÉE-SUR-SEINE

05.2.1. LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

→ **Renouvellement urbain et restructuration des espaces urbanisés**

Les orientations 1.1, 1.2, 1.4, 2.2. 3.1 du PADD insistent sur ce principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière en renforçant la densification urbaine. L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent ainsi s'opérer principalement en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

→ **Développement urbain maîtrisé**

La commune a souhaité maîtriser sa croissance démographique en axant son développement territorial autour d'un objectif d'environ 23 800 habitants en 2030, ce qui équivaut à une moyenne annuelle de 1% de croissance démographique. Cet objectif est maîtrisé par rapport au niveau d'équipements communal.

→ **Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces forestiers, protection des sites, des milieux et paysages naturels**

La protection du cadre de vie et du caractère naturel du territoire est essentielle au projet de la Mée-sur-Seine. L'axe 3 du PADD constitue un des axes forts du projet. La préservation du paysage naturel pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain. L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes et de reconnaître leur pénétration à l'intérieur des tissus urbanisés (orientation 3.3) dans le but de mettre en valeur la trame verte et bleue (orientation 3.4).

→ **Les besoins en matière de mobilité**

L'axe 5 engage la commune, en lien avec l'intercommunalité, à la mise en place des conditions d'une mobilité durable. L'objectif est de structurer la mobilité en militant pour l'évolution des comportements individuels à travers une nouvelle offre en terme de mobilité douce, de transports collectifs ou d'éco-mobilité.

05.2.2. LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

→ **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**

L'orientation 1.3 précise que les éléments bâtis remarquables, témoins du passé de la commune, doivent faire l'objet d'une protection et d'une valorisation primordiales au maintien de l'identité

spécifique de la commune.

→ Affirmation des centres urbains

Le renforcement des centres urbains est portée par la création de véritables centralités urbaines par l'encouragement d'opérations de renouvellement urbain conduisant ainsi à une meilleure structuration du tissu (orientation 1.1 et 2.1), mais aussi par la recherche de la préservation des commerces de proximité (orientation 4.1) ainsi que par le développement des transports en commun dans les centralités (orientation 5.1).

→ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

L'orientation 5.2 du PADD répond au principe de qualité urbaine par la requalification des entrées de ville Est du territoire. L'orientation 2.5 dispose de l'amélioration de la qualité, du confort et de la sécurité des espaces publics. La commune a également souhaité, au travers son orientation 1.4, poser les jalons du développement d'un urbanisme durable et de qualité via des constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique. Enfin, l'orientation 4.2 dispose du renforcement de la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités économiques existantes.

05.2.3. LE PRINCIPE DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE

→ La mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle est présente tout au long du PADD. Les orientations 1.1 et 5.1 visent à créer un véritable quartier mixte socialement et fonctionnellement autour de la gare. La diversité est aussi encouragée sur la totalité du territoire communal via l'orientation 2.4 en terme de mixité urbaine et fonctionnelle et via l'orientation 4.4 en terme d'activités économiques (l'installation d'activités économiques au sein du tissu résidentiel est autorisée à condition que celles-ci n'engendrent pas de nuisances et/ou risques incompatibles avec la fonction résidentielle) L'orientation 2.2 a pour objectif le maintien de l'offre en équipements publics dans toute la commune. En terme de développement économique, le PADD encourage une ville dynamique en confortant et en développant les zones d'activités économiques existantes (orientation 4.2), en développant les filières économiques complémentaires (orientation 4.4), mais aussi en favorisant le maintien et la création de commerces de proximité (orientation 4.1). Le renforcement des espaces naturels à l'intérieur du tissu urbain (orientation 3.3) permet aussi de renforcer la diversité en proposant une offre d'espaces verts et de loisirs.

→ La mixité sociale dans l'habitat

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est renforcé par l'orientation 2.3. Celle-ci vise à répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiels. Ainsi,

elle donne comme objectifs la construction de logements diversifiés en taille et en type. L'orientation 2.1. donne également l'objectif de poursuivre la politique de rénovation du parc de logements.

05.2.4. LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUES

La sécurité et la salubrité publiques sont renforcées par le PADD par deux moyens différents. D'une part, l'objectif de la commune est d'améliorer la qualité, le confort et la sécurité dans l'espace public (orientation 2.5). Par ailleurs, l'orientation 5.2. qui vise à assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et créer de véritables boulevards urbains doit, à terme, comporter des aménagements permettant une meilleure lisibilité de l'espace afin d'assurer sécurité et confort des usagers. L'objectif est ici d'apaiser les circulations pour améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants.

05.2.5. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). S'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, les prescriptions du PPRN s'imposent au Plan Local d'Urbanisme de la ville. Ces risques et aléas sont rappelés dans le Rapport de Présentation. Ces derniers étant principalement localisés dans des secteurs naturels (les berges de la Seine notamment), la préservation de ces espaces entre en adéquation avec la notion de prévention des risques naturels exposant les biens et les personnes.

05.2.6. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES

L'axe 3 du PADD a pour objectif la réconciliation de la ville et de son environnement naturel. Il cherche à préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune afin de renforcer la qualité du cadre de vie et de garantir l'attractivité de la ville par la mise en valeur des continuités écologiques. Il s'agit ici de conforter l'image du territoire, ville insérée entre les grands ensembles boisés et les berges de la Seine. Tout en préservant les qualités environnementales du territoire, le PADD ambitionne également de renforcer le lien entre le tissu urbain et ces grands ensembles naturels en confortant les espaces naturels intra-urbains (principaux parcs urbains notamment).

05.2.7. LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

→ La prise en compte des enjeux du XXI^{ème} siècle

L'orientation 4.3 du PADD donne l'objectif d'une ville exemplaire avec la prise en compte des



enjeux du XXIème siècle en assurant la promotion de la filière des énergies propres. Cet axe vise à encourager la production d'énergie propre en mettant à contribution les potentialités de son contexte géographique. Le renforcement de la centrale géothermique entre parfaitement en ce sens et appuie l'image d'une ville ambassadrice de la performance énergétique et environnementale. Enfin, l'orientation 1.4 doit engager la ville dans le développement d'un modèle d'urbanisme durable et de qualité.

→ **Le renforcement d'une mobilité durable**

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (axe 5) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau déjà mis en place par la ville. L'objectif est aussi de développer l'offre en transports collectifs ainsi que les pratiques d'éco-mobilité et de covoiturage. Cet objectif générique entre ainsi en adéquation avec les orientations du PDUIF.

CHAPITRE 02

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 02 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

PARTIE 01 AVANT-PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Le PLU de le mée-sur-Seine prévoit 4 OAP sectorielles :

- l'OAP de l'avenue Jean Monnet,
- l'OAP du carrefour de la rue des Lacs de l'avenue de l'Europe,
- l'OAP de la route de Boissise,
- l'OAP du secteur Camus.

PARTIE 02 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'AVENUE JEAN MONNET

Ce secteur a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logement afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. L'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte l'importance de la trame verte sur un site à proximité directe de la lisière du bois des Uselles.

Le secteur avenue Jean Monnet est stratégique car il représente un potentiel foncier important dans une ville où les possibilités foncières sont très limitées. Cependant, il possède un caractère patrimonial et naturel précieux qu'il convient de préserver d'autant plus que le secteur constitue une entrée de ville.

La ville a souhaité mettre en œuvre une opération dans ce secteur car il est retenu dans le programme local de l'habitat comme opération devant mener à la production de 90 logements, dont 20% de logements sociaux dans un secteur peu doté en logements conventionnés. Cependant, alors que le PLH prévoyait une urbanisation sur la totalité du secteur, la ville a fait le choix de préserver le bois des Uselles afin de répondre à l'exigence du SDRIF de préservation des lisières des bois de plus de 100 hectares. Le périmètre de cette OAP prend également en compte le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) qui est préservé en tant qu'espace boisé. Ainsi le projet prend en compte une zone non-aedificandi de 50 mètres depuis la lisière du bois des Uselles. Le projet est assuré grâce à une densification de la zone constructible afin d'obtenir une densité nette de 53 logements par hectares suivant la logique de densification urbaine.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement de le Mée-sur-Seine ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant au paysage ;
- une urbanisation respectueuse du paysage de l'entrée de ville ;
- la préservation du bois des Uselles et de sa lisière de l'urbanisation ;
- la préservation (le pavillon de chasse du château du Mée et le mur en pierre) ;
- la connexion du futur quartier à la ville.

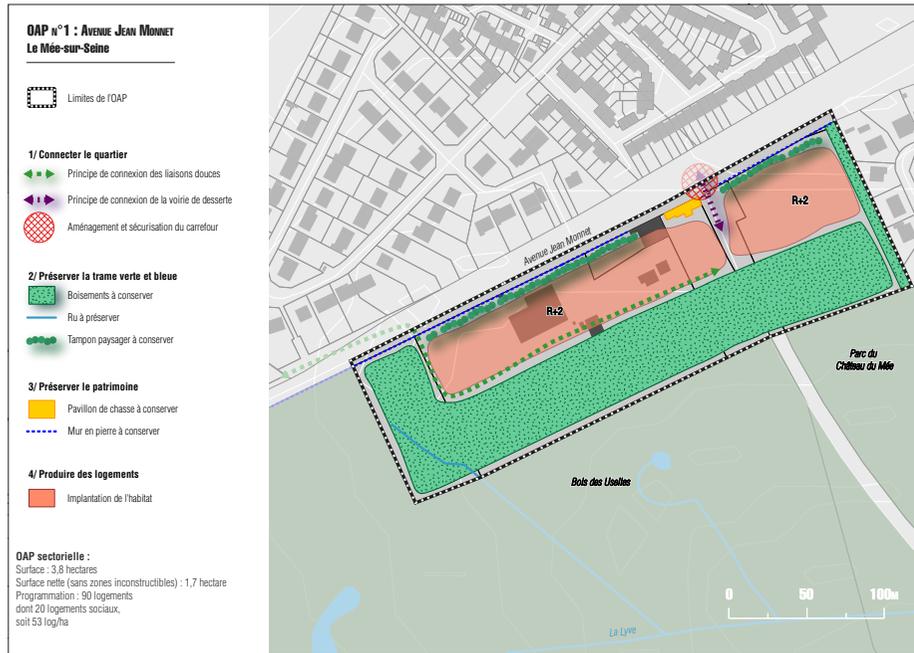


Fig. 242. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation avenue Jean Monnet Source : A4PLUSA

PARTIE 03 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CARREFOUR DE LA RUE DES LACS ET DE L'AVENUE DE L'EUROPE

Ce secteur a pour objectif principal la réalisation d’un équipement public afin de compléter le réseau d’équipements déjà présents dans la ville.

Le secteur du Carrefour rue des Lacs - avenue de l’Europe est stratégique car il représente un potentiel foncier notable dans une ville où les possibilités foncières sont très limitées. Cependant, son rôle de carrefour pour les liaisons douces ainsi que son caractère naturel devront être préservés, d’autant plus que le secteur est un espace central ayant un impact visuel important

dans le paysage urbain.

Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- Créer un équipement public ;
- Rechercher des formes bâties s’intégrant au paysage ;
- Assurer une urbanisation respectueuse du paysage urbain ;
- Préserver quelques boisements pour favoriser l’intégration paysagère ;
- Conserver le rôle de carrefour pour les liaisons douces.



Fig. 243. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation du carrefour rue des Lacs avenue de l’Europe Source : A4PLUSA

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 02 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

PARTIE 04 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ROUTE DE BOISSISE

L'OAP route de Boissise a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logement afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. L'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte l'importance du patrimoine naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site.

Le secteur route de Boissise est stratégique car il représente un potentiel foncier important dans une ville où les possibilités foncières sont très limitées. Cependant, il possède un caractère patrimonial et naturel précieux qu'il convient de préserver.



Fig. 244. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation route de Boissise Source : A4PLUSA

- Les objectifs de l'OAP route de Boissise sont les suivants :
- la production de logements mixtes pour assurer le développement de le Mée-sur-

- Seine ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant au paysage ;
- la préservation de la trame verte et sa connexion aux ensembles naturels ;
- la préservation du patrimoine (le pavillon ancien) ;
- la connexion du futur quartier à la ville.

PARTIE 05 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR CAMUS

L'OAP Camus a pour objectif la réorganisation de l'espace public, l'optimisation du potentiel foncier et la restructuration des équipements scolaires présents sur le site.

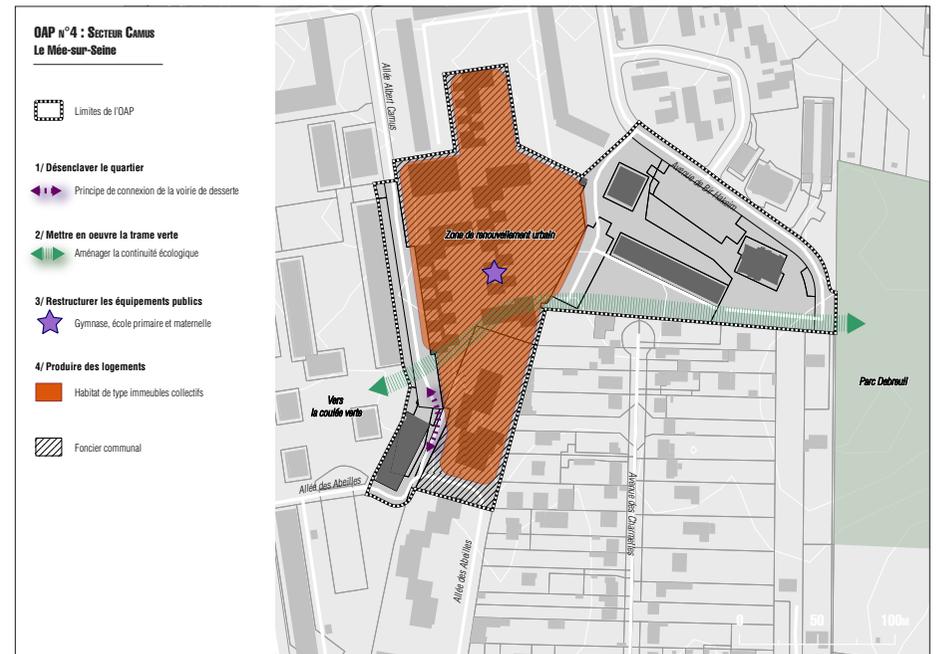


Fig. 245. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Camus Source : A4PLUSA



Le secteur Camus est stratégique car il se situe dans un espace central alors que son potentiel n'est pas exploité au mieux en terme d'accessibilité, de foncier et de connexion de la trame verte.

Les objectifs sont les suivants :

- Améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacement doux ;
- Optimiser l'utilisation du foncier ;
- Restructurer et améliorer les bâtiments recevant des équipements publics ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.

CHAPITRE 03

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

PARTIE 01 LE CHAMPS D'APPLICATION DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique (pièce n°5).

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de le Mée-sur-Seine en zones aux vocations diverses.

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger». Selon l'article L.151-8, il «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 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2016 : les zones urbaines dites zones U, les zones à urbaniser dites zones AU, les zones agricoles dites zones A et les zones naturelles dites zones N.

La commune de le Mée-sur-Seine compte trois types de zones :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones naturelles.

Au sein de ces zones, les spécificités des différents quartiers sont restituées par une déclinaison en différentes zones : UA, UB, UC, etc. Les zones se déclinent elles-mêmes en secteurs : UAa, UAb, UBa, etc. Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD. L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.

PARTIE 02 L'ÉVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE PLU1 ET LE PLU2

02.1. LE ZONAGE DU PLU1

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2011, découpait le territoire de le Mée-sur-Seine en plusieurs 10 zones et 4 secteurs :

Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones naturelles
Zone Uc	Zone 1AUm	Zone N Secteur Nh Secteur Ne
Zone Ue	Zone 1AUp	
Zone Ui	Zone 2AU	
Zone Up Secteur Upa Secteur Upb		
Zone Us		
Zone Uv		

02.2. LE ZONAGE DU PLU2

Les dispositions réglementaires du PLU de le Mée-sur-Seine ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme ; elles prennent en compte les dispositions récentes issues des Loi Grenelle II et ALUR.

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des différents types de logements recensés sur



le territoire communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins en logements qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

Dans les zones urbaines mixtes, et tout en adaptant le règlement au tissu existant, la philosophie mise en place est celle de droits à construire suivant un gradient radioconcentrique : les droits à construire sont décroissants (hauteur, emprise au sol, coefficient de biotope de surface) au fur et à mesure que l'on s'éloigne des centralités et que l'on s'approche des espaces naturels. L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu urbain existant.

Dans un souci de simplification et d'harmonisation du projet de PLU, un toilettage a été opéré afin de simplifier la lecture du zonage : une redéfinition logique des étiquettes des zones résidentielles a été mise en place, plusieurs secteurs initiaux ont été fusionnés, les distinctions n'étant plus significatives.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol
- orienter la mutation du tissu urbain selon les sites.

Le périmètre de la zone UA reprend les anciennes zones Uv, Us et Up pour regrouper l'ensemble de l'habitat individuel pur présent dans le Village. Cette zone conduit à simplifier le zonage en une seule et même zone. La déclinaison en plusieurs secteurs permet de piloter l'avenir des différents sous-quartier qui composent le Village : UA pour les quartiers à préserver, UAa pour les quartiers à densifier et UAb pour les quais de Seine où l'animation commerciale sera développée.

La zone UB reprend les anciennes zones Up et Ui pour regrouper l'habitat individuel sous forme de lotissements. Ici, les secteurs permettent de différencier les hauteurs dans des quartiers spécifiques : le secteur UBa où la hauteur est strictement limitée et le secteur UBb où la hauteur est limitée moins fortement.

La zone UC reprend l'ancienne zone UC dont les contours évoluent peu pour comprendre les immeubles de logements collectifs. La zone UCa est créée afin de favoriser le renouvellement urbain dans un secteur avec des hauteurs plus importantes.

La zone UE n'évolue pas et continue de prendre en compte les deux zones d'activités de la commune. Cependant, un secteur UEc est créé pour prendre en compte le centre commercial de la Croix Blanche et éviter son changement de destination.

La zone 1AUa, dédiée à des projets résidentiels, est créée pour regrouper les deux anciennes zones à urbaniser 1AUp et 1AUm. La zone 1AUb reprend une partie de l'ancienne zone 2AU, pour un projet à destination d'équipement public et / d'intérêt collectif.

Enfin la zone N est revue afin de mieux prendre en compte la diversité des secteurs naturels : les espaces boisés restent en zone N, un secteur Np est créé pour les parcs urbains, le secteur Nh est maintenu mais ajusté aux quatre maisons isolées de l'avenue du Général De Gaulle, le secteur Ns est créé pour couvrir la partie fluvial du territoire, le secteur Nt est créé pour la résidence de tourisme du Château du Mée. Le secteur Nr est créé pour sanctuariser le parc Debreuil, site classé, et l'ENS de la prairie du Mée. Le secteur Nra est également créé pour protéger les quais des Tilleuls et Lallia ainsi que la pointe de l'île, tout en autorisant certaines activités liés à l'exploitation de la voie d'eau.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme, découpe le territoire de le Mée-sur-Seine en 7 zones et 12 secteurs :

Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones naturelles
Zone UA Secteur UAa Secteur UAb	Zone 1AUa Zone 1AUb	Zone N Secteur Np Secteur Nr Secteur Nra Secteur Nh Secteur Ns Secteur Nt
Zone UB Secteur UBa Secteur UBb		
Zone UC Secteur UCa		
Zone UE Secteur UEc		

PARTIE 03 DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES

03.1. LES ZONES URBAINES

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

Le PLU de le Mée-sur-Seine distingue ainsi 4 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UC ;
- la zone UE.

Les lettres complétant le «U» («B», «C» et «E») permettent de désigner des zones urbaines différenciées, par leur caractère, par leur destination et par leurs objectifs, traduits par des règles propres. Un principe de sectorisation est également mis en place dans toutes les zones pour traduire des caractéristiques ou des objectifs différenciés.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'aux activités, aux services, et aux équipements publics et / ou d'intérêt général.

03.1.1. LA ZONE UA

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux secteurs composés d'habitat individuel situés dans le quartier du Village au sud de la ville. La zone est mixte mais sa vocation principale est résidentielle. Le quartier possède une qualité paysagère et architecturale typique des anciens village d'Île-de-France avec de nombreuses maisons et murs en pierre ou en meulière.

La surface de la zone UA est de 92,22 hectares, ce qui représente 16,6% du territoire de la ville.



Fig. 246. La zone UA

Source : A4PLUSA

B. OBJECTIF URBAINS DE LA ZONE

De manière générale les objectifs du PLU pour cette zone sont :

- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en cohérence avec les principes d'emprise au sol, favorisant ainsi le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain ;



- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d’implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d’implantation) ;
- la densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l’actuel mode de vie.

Ces objectifs de densification sont différenciés selon les secteurs :

- La zone UA est destinée à être préservée de la densification car elle se situe à distance des polarités urbaines (équipements, commerces et transports en commun). Elle possède également des qualités environnementales et paysagères qu’il convient de préserver d’une urbanisation trop importante.
- A l’inverse, le secteur UAa a vocation à être densifié de façon maîtrisée car il se situe à proximité des polarités urbaines et possède d’importants potentiels fonciers inexploités.
- Le secteur UAb correspond au quai Etienne Lallia a pour vocation une densification maîtrisée accompagnée d’un développement des commerces car il se situe à proximité de la polarité urbaine de Melun. Sa proximité de la Seine offre une opportunité d’animation liée aux commerces, aux loisirs et aux mobilités douces.

EVOLUTIONS

La zone UA du PLU2 reprend la totalité des zones Uv et Us du PLU1. Le secteur UAa du PLU2 reprend la partie de la zone Up située sur la rive sud de la route de Boissise - avenue Jean Monnet ainsi que les ensembles de pavillons peu denses situés avenue des Charmettes, résidence Haïm et allée du square du Buisson. Le secteur UAb reprend une partie de la zone Us du PLU1.

	PLU1	PLU2
Zone UA	66,67 ha (Uv + Us)	92,22 ha

03.1.2. LA ZONE UB

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs composés d’habitat individuel sous forme d’opérations d’ensemble et de lotissements principalement localisés dans le quartier des Courtilleiraies, de

Croix Blanche et de Plein Ciel. Sa vocation est mixte mais elle est principalement résidentielle. Elle se caractérise par des logements individuels placés sur un parcellaire régulier.

La surface de la zone UB est de 67,41 hectares, ce qui représente 12,1% du territoire de la ville.

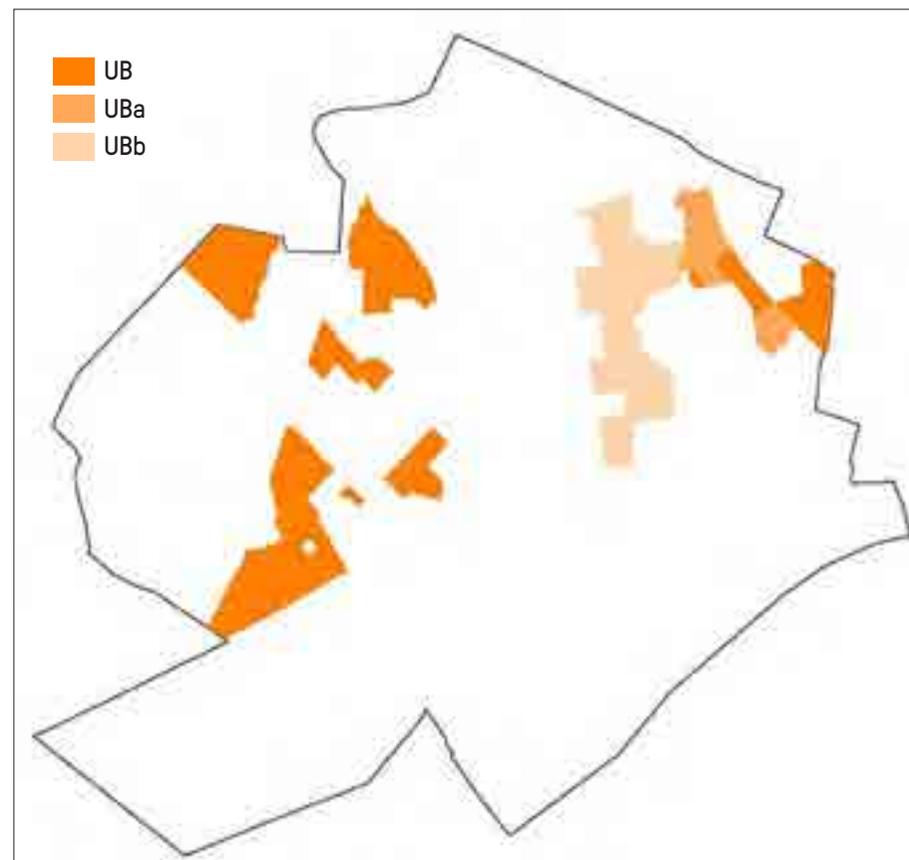


Fig. 247. La zone UB

Source : A4PLUSA

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

B. OBJECTIF URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs généraux pour cette zone sont :

- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'emprise urbaine favorisant ainsi le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien de la morphologie générale : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation).

Les secteurs mis en place permettent de limiter la hauteur de façon différenciée afin de préserver les quartiers à faible hauteur. En zone UB, la hauteur est limitée à 9,00 mètres, dans le secteur UBa, elle est limitée à 3,50 mètres et dans le secteur UBb, elle est limitée à 7,00 mètres.

EVOLUTIONS

La zone UB du PLU2 reprend la partie de la zone Up située sur la rive nord de la route de Boissise - avenue Jean Monnet ainsi que la totalité de la zone Ui. Le secteur UBa reprend le secteur Upb. Le secteur UBb reprend la zone Up du quartier Croix Blanche.

	PLU1	PLU2
Zone UB	106,98 ha (Up + Ui)	67,41 ha

03.1.3. LA ZONE UC

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs composés d'habitat collectif, principalement localisé dans le quartier des Courtilleraies, de Croix Blanche et de Plein Ciel. Sa vocation est mixte mais la zone est principalement résidentielle. Elle se caractérise par des immeubles de logements collectifs placés sur un parcellaire de grande taille.

La surface de la zone UC est de 97,07 hectares, ce qui représente 17,5% du territoire de la ville.

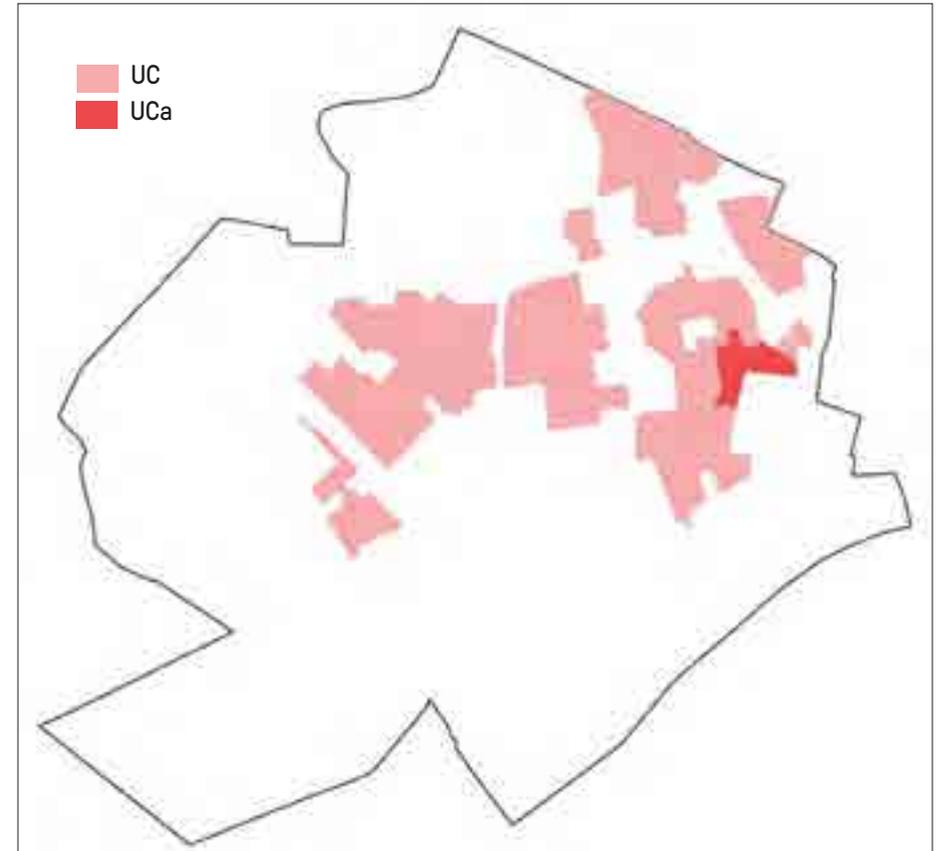


Fig. 248. La zone UC

Source : A4PLUSA

B. OBJECTIF URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation) ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone en diversifiant les fonctions urbaines



: les constructions destinées aux commerces, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;

- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'emprise urbaine favorisant ainsi le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain ;
- des droits à construire importants pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain.

La mise en place du secteur UCa permet de différencier les objectifs de hauteur et de favoriser le renouvellement urbain dans le secteur Camus.

EVOLUTIONS

La zone UC du PLU2 reprend la zone UC du PLU1. La surface de la zone diminue car les parcs urbains et les espaces verts (parc Meckenheim et parc Fenez) compris dans la zone du PLU1 sont retirés de la zone du PLU2. De la même manière, les centres commerciaux de Croix Blanche et de Plein Ciel auparavant en zone UC sont retirés pour rejoindre la zone UEc. Le secteur UCa n'existait pas dans le PLU1, il est créé en vue de favoriser le renouvellement urbain.

	PLU1	PLU2
Zone UC	116,72 ha	97,07 ha

03.1.4. LA ZONE UE

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux activités économiques, industrielles et artisanales des zones d'activités des Uselles et de Jean-Baptiste Colbert. Le secteur UEc correspond aux secteurs dédiés aux activités commerciales de la Croix Blanche et de Plein Ciel. Sa vocation est économique. Elle se caractérise par des bâtiments de grande taille placés sur un parcellaire de grande taille.

La surface de la zone UE est de 20,53 hectares, ce qui représente 3,7% du territoire de la ville.

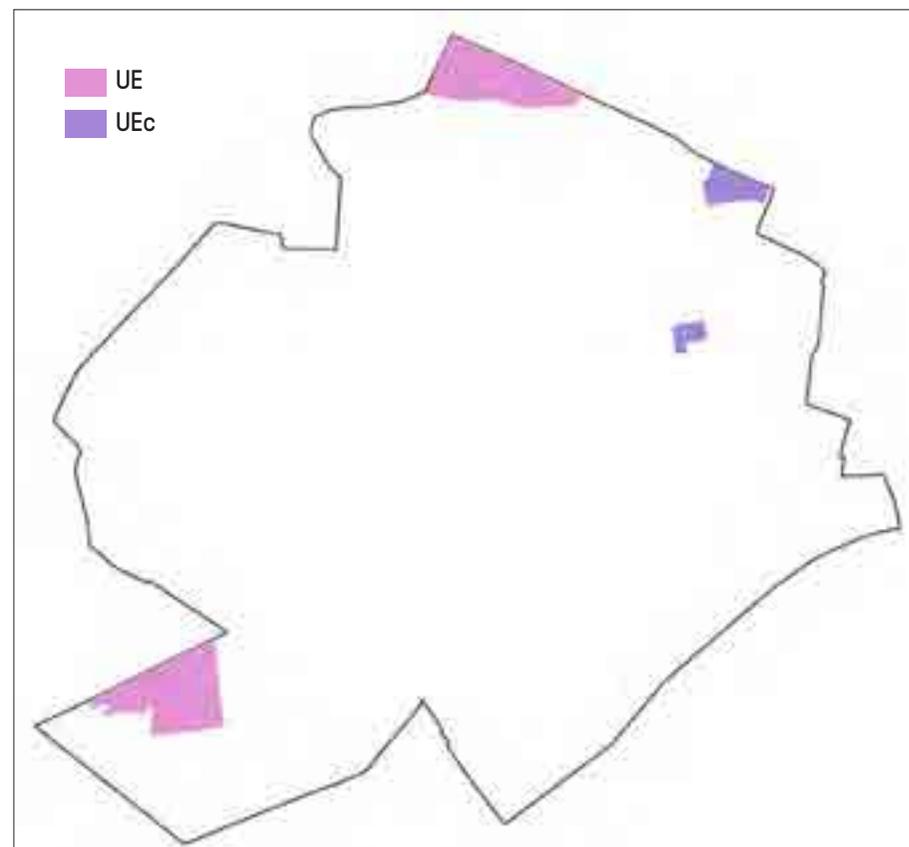


Fig. 249. La zone UE

Source : A4PLUSA

B. OBJECTIF URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs généraux pour cette zone sont :

- la préservation de la morphologie générale et le respect des caractéristiques du tissu urbain ;
- le développement du couvert végétal des zones ;
- la densification des zones pour une optimisation du foncier dédié aux activités avec des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation) ;

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

- la contribution à une urbanisation qualitative de ces zones.

EVOLUTIONS

La zone UE du PLU2 reprend la zone Ue du PLU1 pour ce qui est des deux zones d'activités. Le secteur UEc est créé dans le PLU2 pour les centres commerciaux de la Croix Blanche et de Plein Ciel auparavant en UC.

	PLU1	PLU2
Zone UE	16,87 ha (Ue)	20,53 ha

03.2. LES ZONES À URBANISER

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à échéance du PLU2. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'urbanisation pourra se faire en compatibilité avec le schéma d'organisation émanant des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes dans le dossier du PLU2 conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Deux zones 1AU sont présentes dans le PLU2 :

- la zone 1AUa, zone mixte dont la vocation principale est résidentielle, sur les sites de l'avenue Jean Monnet et de la route de Boissise ;
- la zone 1AUb, dont la vocation principale est un équipement public et/ou d'intérêt collectif sur le site du carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe.

La surface des zones 1AU est de 8,45 hectares, ce qui représente 1,6% du territoire de la ville.

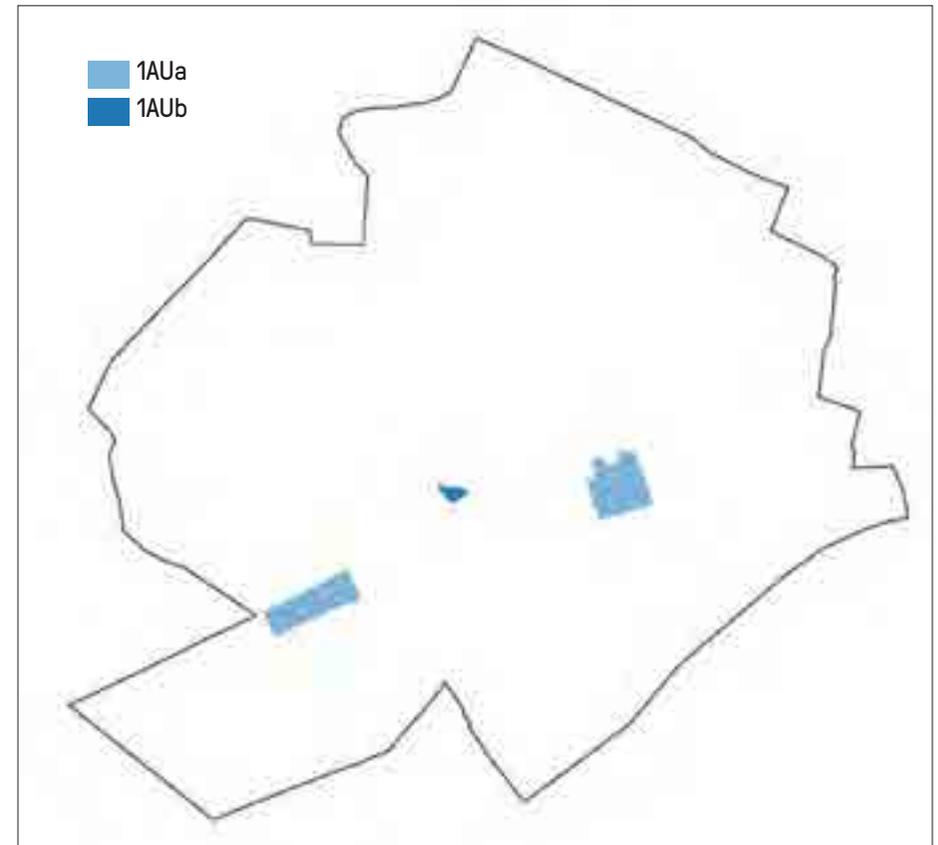


Fig. 250. La zone 1AU

Source : A4PLUSA

B. OBJECTIF URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte et bleue présente sur les sites existants.

Les objectifs pour les deux zones sont :

- assurer la capacité de croissance et de décohabitation de la commune au sein de son territoire afin d'assurer son développement et d'assurer la pérennité des équipements



existants ;

- poursuivre l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe urbaine et notamment à proximité des réseaux, des équipements et des axes de transports collectifs ;
- maintenir une cohérence dans les formes bâties, tout en permettant une certaine diversité des constructions : règles d'implantation, densité, hauteur favorable à la programmation d'un habitat intermédiaire et de petits collectifs en respectant les règles de densité émanant du SDRIF ;
- assurer la souplesse dans les règles relatives à l'aspect des constructions tout en conservant l'esprit du tissu local ;
- mettre en place un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence des projets à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Plus spécifiquement, la zone 1AUa est destinée à recevoir des programmes résidentiels et la zone 1AUb est destinée à recevoir un équipement public et/ou d'intérêt collectif.

EVOLUTIONS

Le PLU2 reprend une partie des zones à urbaniser du PLU1 :

- la zone 1AUa route de Boissise du PLU2 reprend la zone 1AUm du PLU1 avec une légère modification du périmètre ;
- la zone 1AUa avenue Jean Monnet du PLU2 est reprise dans le même périmètre que la zone 1AUj du PLU1 ;
- la zone 1AUb carrefour rue des Lac - avenue de l'Europe du PLU2 reprend une partie de la zone 2AU du carrefour Boissise - Europe du PLU1.

Plusieurs zones à urbaniser sont supprimées dans le PLU2 :

- La zone 1AUm située avenue de l'Europe est supprimée
- Aucune zone de réserve foncière (2AU) n'est reprise dans le PLU2. La zone 2AU du bois de l'Etrier et le reste de la zone 2AU du carrefour Boissise - Europe du PLU1 sont supprimées et repassent en zone naturelle N pour la première et Np pour la seconde.

	PLU1	PLU2
Zone 1AU	9,32 ha	8,45 ha

03.3. LA ZONE NATURELLE

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nh : secteur composé de maisons isolées au sein des espaces naturels ;
- Np : secteur naturel d'espaces verts intra-urbains ;
- Nr : secteur naturel remarquable ;
- Nra : secteur naturel remarquable où sont autorisées certaines activités en lien avec la voie d'eau ;
- Nt : secteur naturel touristique ;
- Ns : secteur naturel fluvial.

La surface de la zone N est de 269,63 hectares, ce qui représente 48,5% du territoire de la ville.

B. OBJECTIF URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de :

- préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- renforcer la trame verte et bleue du territoire, et notamment dans les parties urbanisées.

Les secteurs comprennent des objectifs spécifiques :

- Maîtriser l'urbanisation tout en offrant des droits à construire minimum dans la zone Nh ;
- Renforcer la présence de la trame verte et bleue dans les secteurs urbains en zone Np ;
- Préserver de toute urbanisation ou artificialisation les secteurs naturels remarquables tout en limitant les risques liées aux inondations en zone Nr ;
- Préserver de toute urbanisation ou artificialisation les secteurs naturels remarquables tout en autorisant certaines activités liées à la voie d'eau en zone Nra ;
- Favoriser l'activité touristique et cadrer l'urbanisation pour le secteur Nt ;
- Renforcer la présence de la trame bleue et favoriser le corridor écologique majeur qu'est la Seine pour le secteur Ns.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

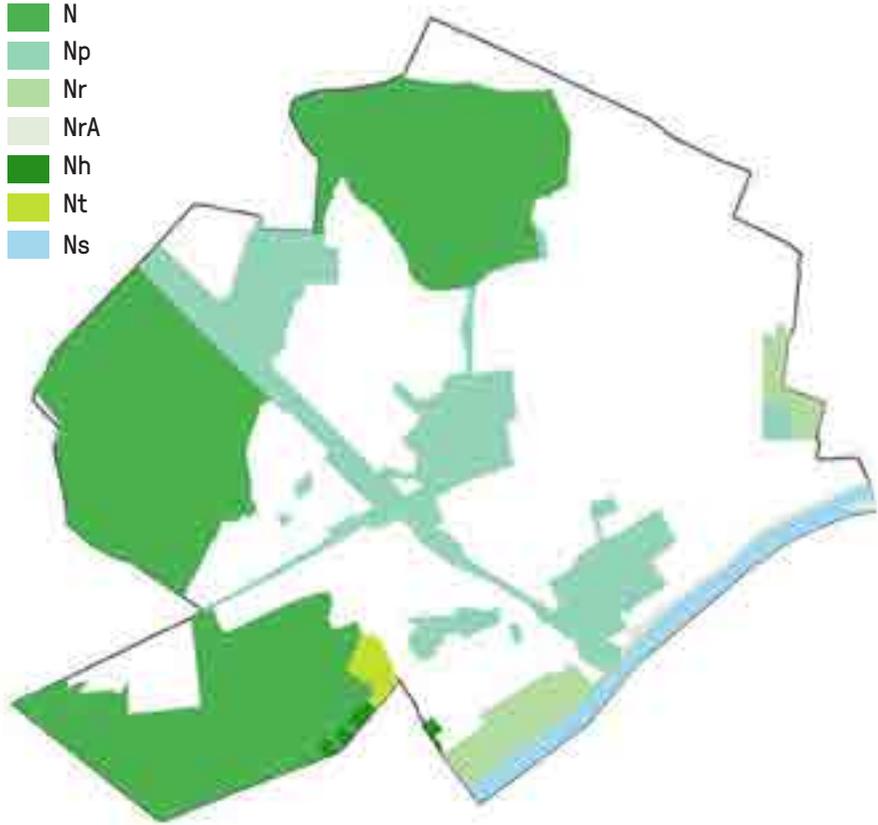


Fig. 251. La zone N

Source : A4PLUSA

EVOLUTIONS

La zone N du PLU2 reprend toute la zone N du PLU1 mais en y ajoutant les secteurs énoncés ci-dessus. Le PLU1 ne prévoyait que 2 secteurs : le secteur naturel dédié aux équipements publics (Ne) et le secteur Nh, dédié aux maisons isolées. La nouvelle zone N est agrandie de près de 50 hectares principalement grâce à l'ajout de la voie ferrée, du parc Meckenheim et du parc Fenez en zone Np et du bois de l'Etrier en zone N.

	PLU1	PLU2
Zone N	230,89 ha	269,63 ha

PARTIE 04 DESCRIPTION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

04.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

A le Mée-sur-Seine, les espaces boisés classés concernent pour l'essentiel le bois des Courtilleraies, le bois des Uselles et la forêt de Bréviande, y compris le bois de l'Etrier. Les parties boisées des parcs (parc de la Lyve, parc Chapu et parc Debreuil) et les coteaux boisés de la Seine sont également classés.

Au total, près de 165,87 hectares ont été classés en Espaces Boisés Classés, soit 29,9% du territoire communal.

EVOLUTIONS

Le PLU1 classait approximativement la même surface d'EBC avec 163,3 hectares. Le PLU2 vient légèrement modifier cette protection avec l'ajout du bois de l'Etrier et la modification à la marge de certains boisements sur les coteaux de la Seine pour correspondre à la réalité du terrain.

04.2. LES ESPACES BOISÉS REMARQUABLES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités ».



écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation». Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Les boisements remarquables correspondent à ceux situés sur les bords de Seine, à la coulée verte ainsi qu'au boisement de la ferme de Marché-Marais. Par ailleurs, le PLU2 identifie 43 arbres remarquables situés dans l'espace public ou sur des parcelles privées et dont l'abattage est strictement réglementé.

Ces éléments permettent d'assurer une protection à tous les espaces paysagers et verts de la ville. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics ou d'alignements d'arbres emblématiques pour le paysage et la biodiversité.

Au total, près de 4,22 hectares ont été classés en Espaces Boisés Remarquables à le Mée-sur-Seine, soit près de 0,7 % du territoire communal.

EVOLUTIONS

Le PLU1 ne prévoyait pas d'espaces boisés remarquables mais des «secteurs parcs» ayant été repris dans le zonage Np. Les catégories espaces boisés remarquables et arbres remarquables sont donc des nouveautés dans le PLU2.

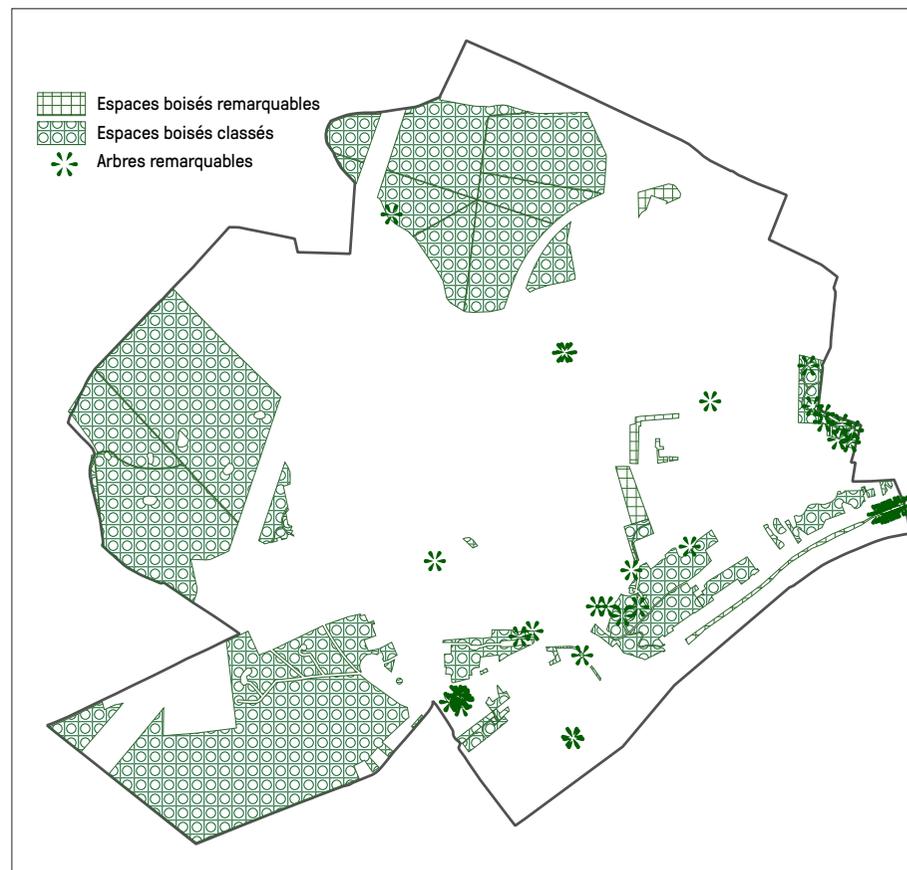


Fig. 252. Les espaces boisés classés et les espaces boisés remarquables

Source : A4PLUSA

04.3. LES MARES ET LES COURS D'EAU À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les unités hydrographiques (mares, étangs, cours d'eau, ru,...) ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU en tant

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

La définition de ces éléments a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes 2014, de la BDtopo de l'IGN et de compléments de terrain.

EVOLUTIONS

Les mares et les cours d'eau de figuraient pas sur le plan de zonage du PLU1, c'est une nouveauté introduite par le PLU2.

04.4. L'ESPACE TAMPON DE 5,00 MÈTRES AUTOUR DES COURS D'EAU À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les espaces tampon de 5,00 mètres autour des cours d'eau recensées sur le territoire sont préservées au PLU en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions qui sont interdites dans un rayon de 5,00 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge.

Cette prescriptions protège également les zones humides potentielles identifiées par la DRIEE dans les enveloppes d'alerte de classe 2 (zone humide en bord de Seine) ainsi que les zones humides potentielles identifiées par Seine-et-Marne environnement (sous les lignes à haute tension et à l'ouest de la zone d'activité des Uselles).

EVOLUTIONS

La protection des zones humides constitue une nouveauté introduite par le PLU2.



Fig. 253. Les mares, les cours d'eau et les zones humides probables

Source : A4PLUSA

04.5. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable, notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain qui ne font l'objet d'aucune autre protection au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Ce patrimoine est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que «/e



règlement 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 Plan Local d'Urbanisme vise à préserver par des dispositions spécifiques les ensembles architecturaux remarquables, témoins de l'histoire du développement de la ville et parties intéressantes du paysage communal. Cette préservation, portée par le PADD, identifie des habitations singulières mettant en avant une architecture locale (maison de maître, habitat d'origine rurale, etc.), les bâtiments d'architecture contemporaine (le Mas, le tripode, etc.) ainsi que des éléments ponctuels (fours à chaux, statue, monument funéraire).

En outre, le PLU identifie et protège les murs en pierre que l'on retrouve sur les limites entre l'espace privé et l'espace public.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, le règlement interdit toute démolition, et permet toutefois l'évolution du bâti dans le respect de la volumétrie initiale du bâtiment, de la composition des façades, ou des détails architecturaux.

EVOLUTIONS

Le PLU1 protégeait 66 éléments du patrimoine remarquable ainsi que les murs en pierre. Le PLU2 protège 85 éléments du patrimoine ainsi que 5 423 mètres de murs en pierre.

Numéro	Nom	Numéro	Nom
1	Tripode, allée de Plein Ciel	43	145 rue Creuse
2	Le Mas, 800 avenue de l'Europe	44	119 rue de l'Église
3	565 avenue du Marché Marais	45	139 rue de l'Église
4	343 avenue des Courtilleraies	46	Association Village d'Enfants, 310 rue de l'Église
5	Pavillon de chasse, 601 avenue Jean Monnet	47	333 rue de l'Église
6	14 chemin des fours à chaux	48	377 rue de l'Église
7	5-23-33-39 chemin des Praillons	49	401-415 rue de l'Église
8	140 quai des Tilleuls	50	431 rue de l'Église

9	246 quai des Tilleuls	51	Eglise Notre Dame de la Nativité, 446 rue de l'Église
10	338 quai des Tilleuls	52	523 rue de l'Église
11	432 quai des Tilleuls	53	Le Château du Mée, 1 rue de la Ferme
12	10 quai Etienne Lallia	54	118 rue de la Ferme
13	Villa le Perchoir, 38 quai Etienne Lallia	55	240 rue de la Ferme
14	94 quai Etienne Lallia	56	258 rue de la ferme
15	144 quai Etienne Lallia	57	276 rue de la ferme
16	182 quai Etienne Lallia	58	277 rue de la ferme
17	306 quai Etienne Lallia	59	Ancien Hôtel de Ville 111 rue de la Lyve
18	464 quai Etienne Lallia	60	481 rue de la Lyve
19	476 quai Etienne Lallia	61	452 rue de la Lyve
20	228 route de Boissise	62	563 rue de la Lyve
21	421 route de Boissise	63	Circé, 1 rue de la Noue
22	Statue la Source, Place de la Source	64	140 rue du 8 mai 1945
23	99 rue Aristide Briand	65	Ancien centre de loisirs, 64 rue du Lavoir
24	215 rue Aristide Briand	66	10-12 rue Jean Méchet
25	28 rue Chanteloup	67	75 rue Jean Méchet
26	32 rue Chanteloup	68	202 rue Jean Méchet
27	181 rue Chapu	69	195 rue Pipe-Souris
28	200 rue Chapu	70	463 rue Pipe-Souris
29	214 rue Chapu	71	504 rue Pipe-Souris
30	228-248 rue Chapu	72	517 rue Pipe-Souris
31	229 rue Chapu	73	560 rue Pipe-Souris
32	265 rue Chapu	74	571 rue Pipe-Souris
33	324 rue Chapu	75	607 rue Pipe-Souris
34	830 rue Chapu	76	793 rue Pipe-Souris
35	858 rue Chapu	77	732 rue Pipe-Souris
36	870 rue Chapu	78	847 rue Pipe-Souris
37	876 rue Chapu	79	Calvaire, ruelle des Montgarnies

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

38	958 rue Chapu	80	Monument funéraire de Chapu
39	977 rue Chapu	81	Fours à chaux
40	999 rue Chapu	82, 83, 84	Pointe de l'Île Saint Etienne
41	1003 Rue Chapu	85	Four à pain et puits du parc Chapu
42	73 rue Creuse		

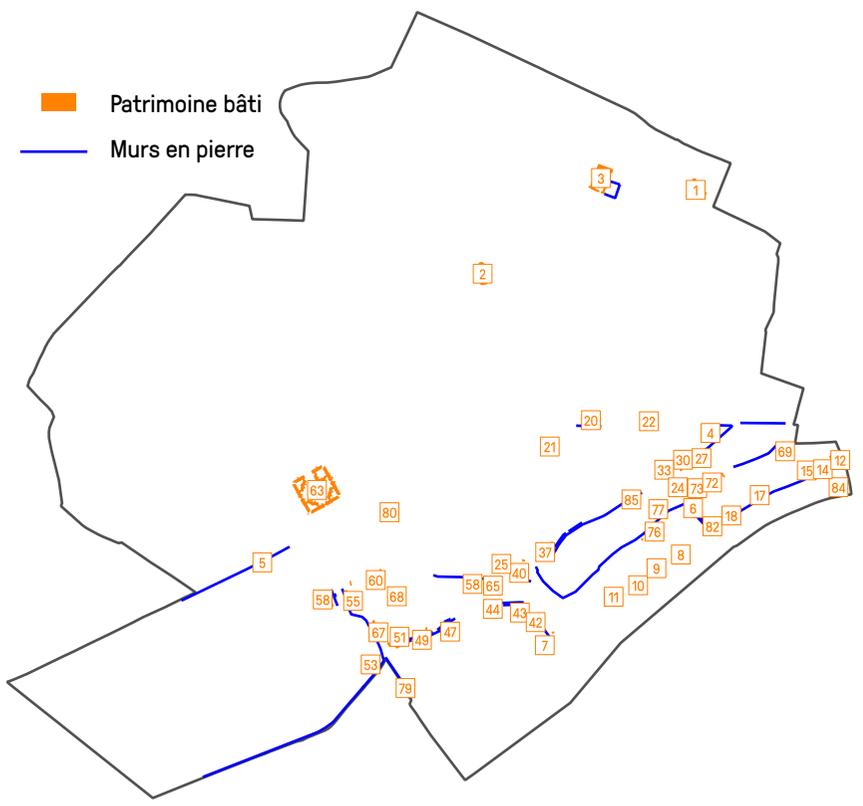


Fig. 254. Le patrimoine bâti et les murs en pierre

Source : A4PLUSA



04.6. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs linéaires sont apposés aux documents graphiques et visent à conforter et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs dynamiques en la matière. **Il s'agit de l'avenue de la Gare, de l'avenue de la Libération et de l'avenue Maurice Dauvergne.**

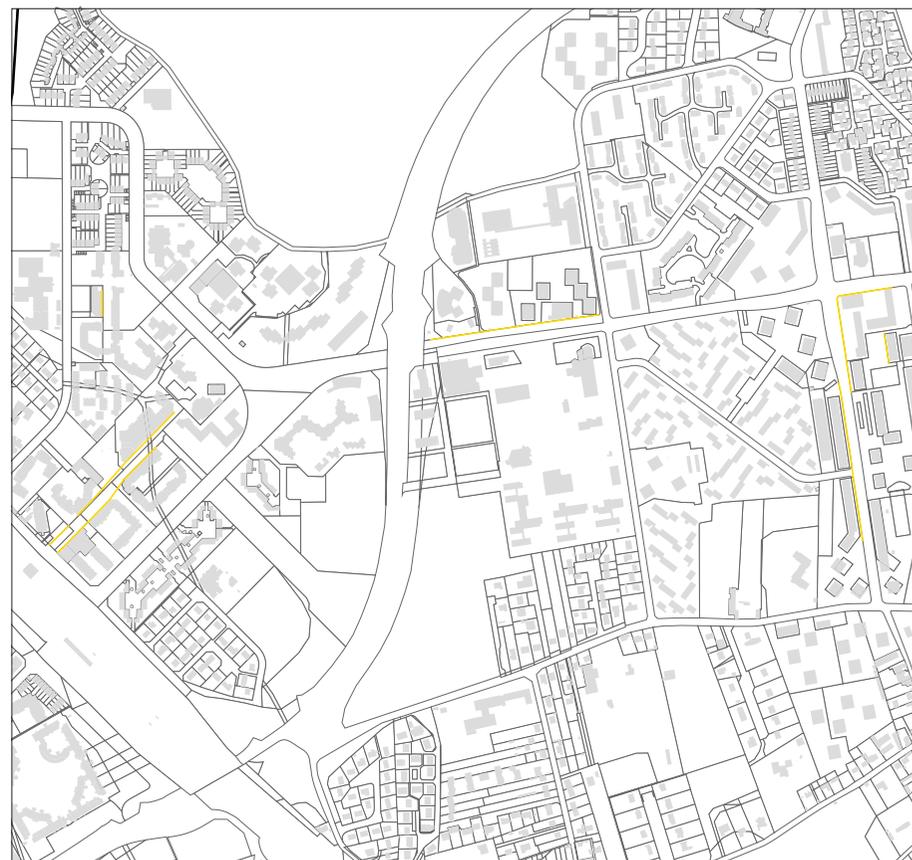


Fig. 255. Les linéaires commerciaux

Source : A4PLUSA

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 03 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

Ainsi, le règlement interdit le changement de destination des locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez de chaussée des constructions concernées par ces linéaires.

EVOLUTIONS

La protection des commerces de proximité constitue une nouveauté introduite par le PLU2.

04.7. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle graphique et écrite.

Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé. L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement. Cette inscription rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

La ville du Mée-sur-Seine a choisi de mettre en place un seul emplacement réservé visant à créer l'espace naturel sensible communal de la prairie du Mée au sud du territoire.

EVOLUTIONS

Le PLU1 comprenait 6 emplacements réservés. Le PLU2 ne reprend qu'un seul emplacement réservé, en le mettant à jour des parcelles ayant été acquises par la ville. Les emplacements réservés n'ont pas été repris car réalisés (ER n°1, 2, 3 et 4) ou parce que le projet a été abandonné (ER n°5).

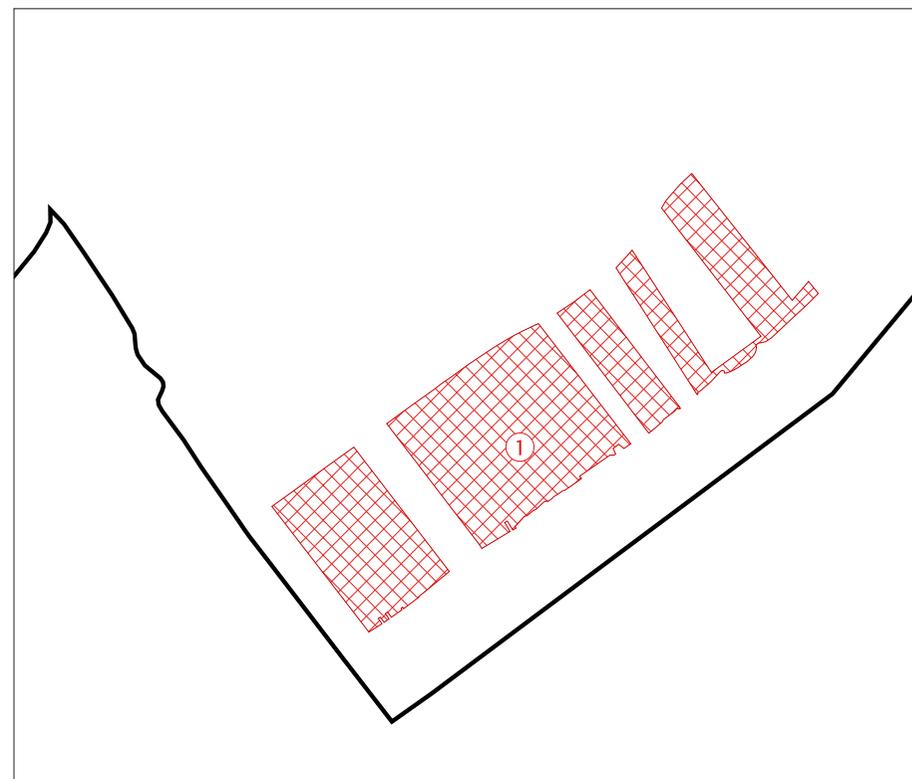


Fig. 256. Les emplacements réservés

Source : A4PLUSA

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Mise en oeuvre d'un espace naturel sensible	Ville	47 750 m ²

04.8. LES PÉRIMÈTRE SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation



d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme et présentés dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

Quatre secteurs sont ainsi repérés :

- le secteur de l'avenue Jean Monnet ;
- le secteur du carrefour rue des Lacs-avenue de l'Europe ;
- le secteur de la route de Boissise ;
- le secteur Camus.

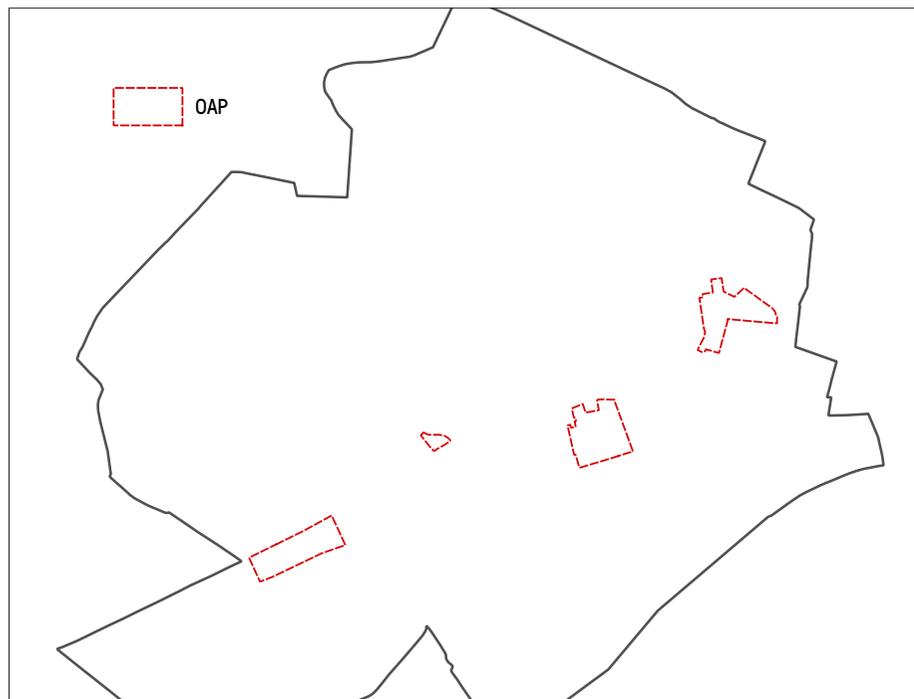


Fig. 257. Les périmètres d'OAP

Source : A4PLUSA

EVOLUTIONS

La mise en place de périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation constitue une nouveauté introduite par le PLU2.

04.9. LE PÉRIMÈTRE DE 500 MÈTRES COMPORTANT DES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-36 DU CODE DE L'URBANISME

Afin de répondre aux directives de limitation de la circulation automobile et de réduction de la pollution atmosphérique et le renforcement du déploiement des transports collectifs, le PLU2 a porté au sein du document graphique l'aire de 500 m autour de la gare de le Mée-sur-Seine. Au sein de ces secteurs, le nombre d'aires de stationnement exigibles est de une maximum, quelque soit la taille du logement.



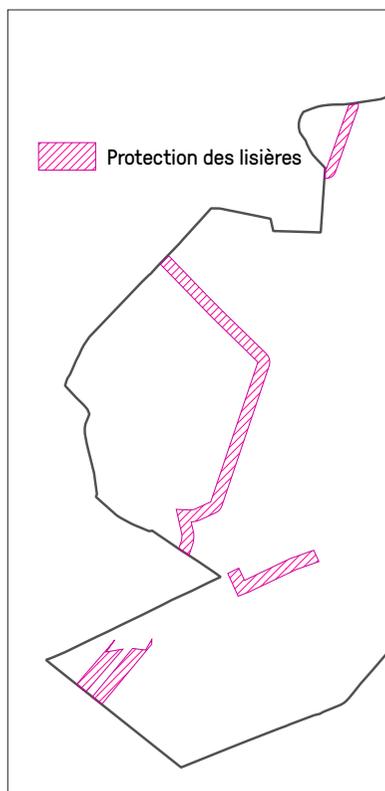
Fig. 258. Le périmètre de 500 mètres

Source : A4PLUSA

EVOLUTIONS

L'introduction de ce dispositif visant à répondre aux objectifs de limitation du recours systématique au véhicule individuelle du SDRIF et du PDUIF est une nouveauté introduite par le PLU2.

04.10. LA PROTECTION DES LISIÈRES DES ESPACES BOISÉS DE PLUS DE 100 HA EN DEHORS DES SITES URBAINS CONSTITUÉS



Conformément au Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le PLU2 délimite des bandes inconstructibles de 50 mètres autour des bois de plus de 100 hectares, dans les parties non-urbanisées du territoire. L'objectif est de préserver les lisières boisées de l'urbanisation.

EVOLUTIONS

Cette prescription est une nouveauté introduite par le PLU2.

Fig. 259. La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha

Source : A4PLUSA

PARTIE 05 TABLEAU DE SUPERFICIE DU PLU1 ET DU PLU2

PLU1		
ZONE	SUPERFICIE	%
Uc	116,7	21,0%
Ue	16,9	3,0%
Ui	29,4	5,3%
Up	28,7	5,2%
Upa	42,2	7,6%
Upb	6,7	1,2%
Us	33,7	6,1%
Uv	33,0	5,9%

TOTAL U	307,3	55,4%
----------------	--------------	--------------

1AUm	5,1	0,9%
1AUp	4,3	0,8%
2AU	7,4	1,3%
TOTAL AU	16,7	3,0%

N	210,9	38,0%
Ne	15,8	2,9%
Nh	4,1	0,7%

TOTAL N	230,9	41,6%
----------------	--------------	--------------

TOTAL	554,9	100,0%
--------------	--------------	---------------

PLU2		
ZONE	SUPERFICIE	%
UA	56,5	10,2%
UAa	33,4	6,0%
UAb	2,3	0,4%
UB	41,7	7,5%
UBa	6,4	1,1%
UBb	19,4	3,5%
UC	93,2	16,8%
UCa	3,9	0,7%
UE	17,2	3,1%
UEc	3,3	0,6%

TOTAL U	277,2	49,9%
----------------	--------------	--------------

1AUa	8,0	1,5%
1AUb	0,4	0,1%
TOTAL AU	8,4	1,6%

N	168,2	30,2%
Nh	1,5	0,3%
Np	68,1	12,3%
Nr	13,5	2,4%
Nra	2,6	0,5%
Ns	13,0	2,3%
Nt	2,7	0,5%

TOTAL N	269,6	48,5%
----------------	--------------	--------------

TOTAL	555,2	100,0%
--------------	--------------	---------------

Nota : Les surfaces du PLU1 ont été calculées à partir de la numérisation SIG ; aussi il peut exister une légère marge de variation.

ZONE	SUPERFICIE PLU1	SUPERFICIE PLU2	DIFFÉRENCE
U	307,3 HA	277,2 HA	-30,1 HA
AU	16,7 HA	8,4 HA	-8,3 HA
N	230,9 HA	269,6 HA	38,7 HA

PLU1 :



PLU2 :



■ Zones urbaines

■ Zones à urbaniser

■ Zones naturelles

CHAPITRE 04

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 04 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT

PARTIE 01 AVANT-PROPOS

01.1. LE NOUVEAU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU opposable.

Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre :

- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur les 10 dernières années de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;
- la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

Enfin, la recodification du code de l'urbanisme en 2016 entraîne un remaniement en profondeur des règles écrites du PLU.

Les évolutions apportées par rapport au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Île-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France approuvé en juin 2014.

01.2. LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

→ Mode d'emploi de la lecture du règlement :

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au Titre I – Dispositions Générales. Il présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone. Aussi après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Quatre OAP complètent ainsi le dispositif réglementaire pour les secteurs de l'avenue Jean Monnet, du carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe, de la route de Boissise et de Camus.
- la lecture des annexes du PLU, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un lexique, inclus dans le Titre I – Dispositions Générales, définit un certain nombre des termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

01.3. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.



Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;
- Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
 - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
 - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans;
- à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions ;
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

01.4. LÈS RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal. Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières. Ainsi, **l'article 1** fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites. **L'article 2** soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.

- **l'article 4** régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.
- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.

PARTIE 02 LES DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

02.1. UN DISPOSITION RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques. Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable (article 5 et 6).

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 6 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire. Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Les dispositions générales rappellent le principe d'inopposabilité des dispositions contraires à celles favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions telles que introduit par la Loi Grenelle II et l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

Dans le même état d'esprit, les dispositions générales précisent les dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'isolation des bâtiments et ce, conformément à la Loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 et la nouvelle rédaction de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, l'article 5 vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.

02.2. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCÈS OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est de permettre l'accès aux terrains bâtis tout en assurant les mesures de sécurité et la bonne accessibilité par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès soient adaptés et limités au strict besoin de l'opération, avec une largeur minimale de 3,50 mètres. La ville a souhaité imposer des gabarits de voies : 5,00 mètres minimum en tout point de la voie additionnée d'une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle chacun. Il s'agit ici d'éviter les écueils d'une voirie mal calibrée au regard de l'importance de l'opération, surtout si cette voirie devait un jour faire l'objet d'une rétrocession future dans le domaine public.

L'article précise également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, le PLU impose une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordures à bordure.

Deux autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- le respect des écoulements d'eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

02.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service eau potable. La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le PLU impose également des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques et apporte des prescriptions concernant les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique.

02.4. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

De façon générale, et outre les spécifications particulières des différentes zones du territoire, le règlement rappelle plusieurs éléments de cadrage concernant le stationnement.

En premier lieu, il est précisé que le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Il est par ailleurs exigé que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, soit assuré en dehors de la voie publique.

Afin d'inciter la pratique des mobilités douces et de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et du PDUIF, l'article 7 réglemente le stationnement des cycles pour toutes les zones à l'exception des zones A et N.

Enfin, le PLU a intégré la prescription réglementaire du PDUIF à l'égard du nombre de stationnement pour les bureaux, ainsi que la prescription du code de l'urbanisme et en particulier l'article L.151-



36 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'une place couverte maximum par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet.

02.5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5.1 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendus dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte.

Ainsi, le PLU met en place le coefficient biotope de surface afin de développer la nature en ville et les constructions à haute préoccupation environnementale.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

02.6. LE PRINCIPE DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

La densité du tissu urbain était définie par la définition des articles relatifs à la superficie minimale des terrains, l'emprise au sol, la distance des constructions les unes par rapport aux

autres sur une même propriété et le coefficient d'occupation des sols. La promulgation de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR) a entraîné l'abrogation des articles 5 et 14 des Plans Locaux d'Urbanisme.

De facto, le levier principal de la densité réside dans la réglementation de l'emprise au sol (article 4) définie par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

La philosophie du PLU de la Mée-sur-Seine, s'inscrivant en ligne droite de la législation en vigueur et des orientations du SDRIF, s'est orientée vers une augmentation des possibilités de construire en zone urbaine et ce, pour densifier le tissu et limiter les mécanismes d'étalement urbain. Aussi, les règles d'emprise au sol sont assouplies dans les zones urbaines dont l'objectif est de renforcer la densité.

En revanche, dès lors que des enjeux paysagers et d'ambiance urbaine étaient présents, le souhait de la ville a été de composer une emprise au sol variable afin d'adapter les projets au tissu résidentiel et à son environnement proche. C'est le cas notamment de la zone UA où l'emprise au sol est limitée à 30% maximum. Enfin, l'emprise au sol est limitée à 5% pour la zone N, à l'exception des secteurs en Nh ou Nt qui peuvent recevoir des extensions mesurées et limitées à 20% de l'existant.

02.7. LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION PATRIMONIALE

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme et constitue un prolongement avec le précédent document d'urbanisme en vigueur.

Le règlement précise que l'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Il interdit de fait la démolition des éléments inventoriés, à l'exception des parties qui ne participeraient pas de l'intérêt de sa conservation.

Le PLU2 met donc en place l'inventaire des éléments bâtis, ainsi que les linéaires de murs en pierre qui viennent compléter le dispositif de protection patrimoniale.

02.8. LES DISPOSITION EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Sur les parties de territoire concernées par des prescriptions de protection de l'environnement, arbres patrimoniaux et espaces boisés remarquables, tout projet devra nécessairement prendre en compte les éléments inventoriés et être conçu de telle façon qu'il assure la préservation des spécimens protégés. Néanmoins, pour ne pas nuire aux possibilités de densification, lorsque cela est rendu possible par les autres règles du PLU, le règlement admet la possibilité de modifier de façon mineure ces espaces boisés remarquables à condition que sa superficie initiale soit restituée.

En outre, les mares et lits de cours d'eau ont également été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. De facto, la constructibilité de ces espaces est interdite, dans une zone tampon de 5,00 mètres.

PARTIE 03 LES DISPOSITION SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

03.1. LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation mixte de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

03.1.1. LES ZONES URBAINES

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UB et UC,), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule.

Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie, les entrepôts non liés à une activité existante ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites. D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie ou pressing, par exemple).



La commune compte également une zone urbaine dédiée aux activités économiques, la zone UE. L'objectif ici est de conforter le développement économique avec des contraintes spécifiques à la qualification du cadre de vie et paysager.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition particulière.

03.1.2. LES ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser 1AUa reprend les occupations du sol autorisées en zone UA. La zone 1AUB autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

03.1.3. LA ZONE NATURELLE

Dans la zone naturelle, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

En zone N sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
 - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
 - et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, hormis les annexes, existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.
- les affouillements et exhaussements de sol aux conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;
 - de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires

aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;

- et que leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

En outre, la zone N se compose de plusieurs secteurs :

- le secteur Np au sein duquel sont admis les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement ;
- Le secteur Nr au sein duquel sont autorisés :
 - les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édifiées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.
 - les travaux visant à améliorer la sécurité et à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.
 - les extensions, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
 - les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés à l'exploitation de la voie d'eau, ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales utilisant la voie d'eau comme mode de transport ou dont l'exploitation est en lien direct avec celle-ci.
 - les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysages

- et milieux.
- les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, des voiries, cheminements piétons et cyclistes existants ou à créer.
- les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les affouillements et exhaussements de sol aux conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;
 - de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
 - et que leur réalisation soient liées : aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; ou à des aménagements paysagers ; ou à travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ; ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ; ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ; ou à des aménagement hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ; ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent les risques naturels.
- le secteur Nh au sein duquel sont admis la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
 - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
 - et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.
- Le secteur Ns au sein duquel sont seuls autorisés les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine et à son exploitation sous réserve du respect des règles relatives au transport fluvial ainsi que les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Le secteur Nt au sein duquel sont admis les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements et aux services publics. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
 - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
 - et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.

03.2. LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 4.3),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 4.4),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 4.5).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'article 4.1.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine et notamment la non réglementation de l'emprise au sol pour la plupart des zones du PLU.



	ARTICLE 4.1	ARTICLE 4.3	ARTICLE 4.4	ARTICLE 4.5
UA	30% max.	Alignement ou Retrait = 5m min	Sur 1 ou pls limites ou Retrait 3m min. façade aveugle / 6m min. façade ouverte / 6m min. fond de parcelle	4m min façade aveugle 8m min façade ouverte
UAa	45% max.			
UAb	45% max.			
UB	50% max.	Retrait = 3m min.	Sur 1 ou pls limites ou Retrait 3m min. façade aveugle / 6m min. façade ouverte / 6m min. fond de parcelle	4m min
UBa				
UBb				
UC	35% max.	Retrait = 5m min.	Sur 1 ou pls limites ou Retrait 3m min. façade aveugle / 6m min. façade ouverte / 6m min. fond de parcelle	4m min
UCa				
UE	70% max.	Retrait L > H/2 avec 3m min.	Sur 1 ou pls limites ou Retrait L > H/2 avec 3m min.	Non réglementé
UEc		Alignement ou retrait L > H/2 avec 3m min.		

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives sont conditionnées par la notion de baie.

Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires afin de permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet, d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

03.3. LA DÉFINITION DES HAUTEURS

ARTICLE 4.2

UA	9 m max.
UAa	9 m max.
UAb	12 m max.
UB	9 m max.
UBa	3,5 m max.
UBb	7 m max.
UC	18 m max.
UCa	40 m max.
UE	15 m max.
UEc	

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme précise dorénavant la définition de la hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Dans le cadre du PLU2, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

03.4. LA DÉFINITION DES ESPACES LIBRES

Le PLU2 a redéfini la notion des espaces libres en intégrant la notion de Coefficient Biotope de Surface introduite par la Loi ALUR. Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

La ville a sélectionné 5 coefficients :



Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

COEFFICIENT = 0



Espaces verts sur dalles de RDC et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale

COEFFICIENT = 0,7

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 04 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT



Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
COEFFICIENT = 1



Végétalisation des toitures extensives ou intensives
COEFFICIENT = 0,7



Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
COEFFICIENT = 0,5

ARTICLE 6

UA	40% d'espaces libres dont 20% pouvant être dédiés au espaces verts complémentaires (CBS)
UAa	30% d'espaces libres dont 20% pouvant être dédiés au espaces verts complémentaires (CBS)
UAb	30% d'espaces libres dont 10% pouvant être dédiés au espaces verts complémentaires (CBS)
UB	
UBa	30% d'espaces libres dont 15% pouvant être dédiés au espaces verts complémentaires (CBS)
UBb	
UC	
UCa	30% d'espaces libres dont 15% pouvant être dédiés au espaces verts complémentaires (CBS)
UE	
UEc	15% d'espaces libres dont 5% pouvant être dédiés au espaces verts complémentaires (CBS)

En outre, le PLU précise que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

03.5. LA DÉFINITION DU STATIONNEMENT

Le PLU2 a également choisi de poser à plat la réglementation des places de stationnement dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'objectif ici a été de rationaliser les

besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et des documents de portée supracommunale (PDUIF).

DESTINATIONS	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
HABITATION	<p>LOGEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. au-delà du rayon de 500 mètres : <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ; 1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	<p>HÉBERGEMENT :</p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL :</p> <p>1 place par tranche de 55 m² de surface plancher</p>
	<p>RESTAURATION :</p> <p>1 place par tranche de 80 m² de surface plancher dédiée à la restauration.</p>
	<p>ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE :</p> <p>1 place par tranche de 55 m² de surface plancher</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE :</p> <p>1 place par chambre</p>
	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>



AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	INDUSTRIE : 1 place par tranche de 100 m2 de surface plancher
	ENTREPÔT : 1 place par tranche de 100 m2 de surface plancher
	BUREAUX : 1 place par tranche de 55 m2 de surface plancher

Enfin, le projet initie une réglementation concernant le stationnement des cycles en adéquation avec les directives du code de la construction et de l'habitat.

DESTINATIONS	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces principales ; dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m²
AUTRE DESTINATION	BUREAUX : 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

CHAPITRE 05

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

PARTIE 01 LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF



Fig. 260. Extrait de la carte d'orientations réglementaires du SDRIF Source : SDRIF

01.1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 1 : RELIER ET STRUCTURER

01.1.1. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le SDRIF porte l'ambition de permettre une mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo) en gagnant en fluidité et en assurant un meilleur partage multimodal de la voirie. Les transports doivent également mieux s'intégrer dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures.

L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Enfin, la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création.

01.1.2. LES AÉROPORTS ET LES AÉRODROMES

Sans objet sur le territoire.

01.1.3. L'ARMATURE LOGISTIQUE

Sans objet sur le territoire.

01.1.4. LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS LIÉS AUX RESSOURCES

Comme il l'est rappelé dans le SDRIF, la région Île-de-France s'inscrit dans un contexte de forte dépendance en matière d'approvisionnement en énergie, de son stockage et son transport. Le SDRIF préconise que les terrains d'emprise qui sont affectés à ces usages soient conservés. Ce dernier demande à ce que leur accès soit maintenu et que la question du voisinage avec les autres tissus soit traitée de façon à permettre leur coexistence.

EVOLUTIONS

Le PLU2 impulse, dans son contenu, une réponse compatible avec les objectifs du volet RELIER et STRUCTURER du SDRIF.

La ligne ferroviaire traversant le territoire, fait l'objet d'un classement en zone dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (Np) afin de ne pas obérer à court, moyen ou long termes tout projet.

La question des réseaux et équipements relatifs aux ressources, mais également celle de l'armature logistique, sont également traitées dans le PLU2 : le PADD a porté dans son contenu la présence du réseau de géothermie. Le règlement indique que les bâtiments situés dans son emprise ont vocation à s'y raccorder.

01.2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 2 : POLARISER ET ÉQUILIBRER

01.2.1. LES ESPACES URBANISÉS

La ville de le Mée-sur-Seine est concernée par 2 types d'espaces urbanisés au sens du SDRIF :



- les espaces urbanisés à optimiser où le PLU doit, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ;
- les quartiers à densifier à proximité des gares (dans l'aire d'action de la gare), où le PLU doit, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le territoire du Mée-sur-Seine est principalement concerné par les pastilles indiquant « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Le PLU devra donc mettre en œuvre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.

Afin de contribuer à l'application du SDRIF et de justification de sa compatibilité, le document d'urbanisme doit apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des dispositions relatives à la densification.

La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **la densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- **la densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs sources :

- une estimation de la population communale : **20 713 habitants en 2013** (Insee 2013) ;
- une estimation du parc de logements : **8 113 logements en 2013** (Insee 2013) ;
- une estimation du nombre d'emplois : **2 890 emplois en 2013** (Insee 2013) ;
- une estimation de la superficie des espaces d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols : **173,47 hectares en 2012** (IAU-IDF 2012).
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés à partir du Mode d'Occupation des Sols : **260,43 hectares en 2012** (IAU-IDF 2012).

Ces différents estimations réalisées précédemment permettent d'évaluer les densités suivantes :

	Densité humaine	Densité des espaces d'habitat
2013	90,6 habitants et emplois /ha	46,7 logements / ha

Dans un contexte urbain contraint, la Ville a donc fait le choix d'élaborer un scénario prospectif tenant compte, à la fois :

- du potentiel de densification de son territoire ;
- de la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030, soit les objectifs de densités suivants :

	Densité humaine	Densité des espaces d'habitat
2013	90,6 habitants et emplois /ha	46,7 logements / ha
2030	104,2 habitants et emplois /ha	53,7 logements / ha

A surface équivalente, ces objectifs de densité traduisent des objectifs de population, d'emplois et de logements :

	Densité humaine	Densité des espaces d'habitat
2013	90,6 habitants et emplois /ha	46,7 logements / ha
2030	104,2 habitants et emplois /ha soit 27 136 habitants et emplois	53,7 logements / ha soit 9 315 logements

Pour 2030, le PLU2 doit donc mettre en œuvre l'accueil de 23 798 habitants, 3 337 emplois et 9315 logements.

	Habitants	Emplois	Total
2013	20 713	2 890	23 603
2030	23 798	3 337	27 136
Répartition	87,7%	12,3%	100%

EVOLUTIONS

Le principe de compatibilité du PLU2 avec le volet POLARISER et ÉQUILIBRER du SDRIF a été l'une des préoccupations de la ville pour déterminer le scénario de développement du territoire. À partir d'une analyse détaillée des potentialités de projets court et moyen termes, la ville a pu appréhender ses ambitions de développement au plus juste des réalités.

Ainsi, d'ici 2030, la ville remplit les objectifs fixés par le SDRIF :

1/ en programmant environ 1 000 logements :

- Logements autorisés entre 2013 et 2018 : 495 logements (source : Mairie)
- Capacité résiduelle : 33 logements
- Potentiel de densification : 182 logements
- Renouvellement urbain : 357 logements avec les projets suivants : Route de Boissise 90 logements minimum, Camus 80 logements minimum, bords de Seine 70 logements, Métairie (60 logements), Courtillelaies/Chapu (5 logements), rue de l'Eglise (52 logements)

2/ en favorisant la densification à travers un règlement plus souple qui encourage la mutation des tissus peu denses.

Concernant les objectifs d'accueil de 3 337 emplois en 2030, aucun chiffrage précis ne peut être opéré. Cependant, le PLU2 donne les moyens d'un accueil efficace des entreprises :

- le zonage identifie une zone spécifique dédiée aux activités économiques (UE) et un secteur dédié aux activités commerciales (UEc) dans lesquelles seules les activités économiques, industrielles artisanales et commerciales sont autorisées ;
- le zonage met également en place une protection des linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit ;
- Enfin dans toutes les zones le règlement autorise les activités économiques compatibles avec le tissu urbain résidentiel.

01.2.2. LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Pour les nouveaux espaces d'urbanisation, le SDRIF n'identifie pas de nouveaux espaces d'urbanisation (secteurs d'urbanisation préférentielle ou secteur d'urbanisation conditionnelle) s'agissant d'un territoire urbanisé concentré détourné de grands ensembles naturels devant être préservés.

En revanche, le Mée-sur-Seine est concerné par les secteurs de développement à proximité des gares.

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Enfin, le Mée-sur-Seine fait partie des agglomérations des pôles de centralité à conforter. Les communes identifiées par un carré rouge sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire constituent le pôle de centralité des agglomérations, bassins de vie ou aires d'attractivité élargies pour les plus importantes. L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace urbain. La carte de destination générale des différentes parties du territoire et la carte des « Grandes entités géographiques » représentent les pôles de centralité à conforter.

Ainsi, les pôles doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs.

Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en :

- hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;
- implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;
- organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ;
- organisant un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie.

EVOLUTIONS

Le PLU2 autorise un seul secteur d'extension de l'urbanisation avec la zone 1AU du secteur Jean Monnet. La surface de ce secteur est de 3,8 hectares, ce qui représente 1,46% de la surface des espaces urbanisés (3,8 / 260,43). Le PLU2 est donc compatible avec la disposition prévoyant une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5%.

01.3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 3 : PRÉSERVER ET VALORISER

01.3.1. LES FRONTS URBAINS

Sans objet sur le territoire



01.3.2. LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager. Le SDRIF met en avant comme priorité le fait que les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. En outre, la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Enfin, les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

Seule une parcelle agricole subsiste dans le Nord du territoire de la ville.

01.3.3. LES ESPACES BOISÉS ET LES ESPACES NATURELS

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) identifie les clairement les espaces naturels de la ville : les bois entourant le tissu urbain au Nord et à l'Est. Le SDRIF rappelle que, bien qu'ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés, les espaces naturels identifiés doivent être préservés.

En outre, sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts existants doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. Ainsi, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

01.3.4. LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES DE LOISIRS

Au sein du territoire de le Mée-sur-Seine, le SDRIF laisse apparaître des espaces verts

et espaces de loisirs correspondant au parc Debreuil et au parc Chapu.

01.3.5. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Comme il l'est évoqué dans le SDRIF, la préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes via des accès circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

A le Mée-sur-Seine, le SDRIF identifie une continuité écologique (E) le long de la Seine.

01.3.6. LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU

Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) qu'il convient de concilier afin :

- de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
- d'assurer un accès équitable et durable à la ressource en eau,
- de respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- de valoriser le fleuve pour structurer et fédérer l'espace régional.

L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

EVOLUTIONS

Le PLU2 prévoit la pérennité de ces espaces naturels, agricoles et aquatiques : La parcelle agricole restante sur le territoire est classée en zone naturelle (N) où l'exploitation agricole est autorisée ;

- Tous les bois entourant les parties urbanisées de la commune sont classés en zone naturelle (N) doublés d'espaces boisés remarquables rendant impossible le défrichage ;
- Les 2 parc identifiés comme espaces verts et de loisirs sont classés en zone naturelle : naturelle parc (Np) pour le parc Chapu et naturelle remarquable (Nr) pour le parc Debreuil ;
- Les espaces en eaux sont préservés de deux manières : les mares et cours d'eaux sont entourés d'un tampon de 5 mètres dans lequel tout aménagement est interdit, la Seine est classée en zone naturelle fluviale (Ns).

→ Synthèse

Les prescriptions du SDRIF	Les orientations du PLU2
<p>Volet 1 – RELIER ET STRUCTURER</p> <p>Le SDRIF préconise :</p> <ul style="list-style-type: none"> de favoriser les transports en commun de favoriser l'indépendance énergétique 	<p>Le PADD favorise les transports en commun via l'ensemble de l'axe 5 concernant les mobilités durables. La ligne ferroviaire traversant le territoire, fait l'objet d'un classement en zone dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (Np) afin de ne pas obérer à court, moyen ou long termes tout projet.</p> <p>Le système de géothermie est rappelé dans l'axe 4 du PADD concernant le développement économique durable. Le règlement indique que les bâtiments situés dans son emprise ont vocation à s'y raccorder.</p>
<p>Volet 2 – POLARISER ET ÉQUILIBRER</p> <p>Le SDRIF préconise :</p> <ul style="list-style-type: none"> de densifier les quartiers à proximité d'une gare d'identifier et de mettre en œuvre les secteurs à fort potentiel d'urbanisation d'optimiser les espaces urbanisés 	<p>Le PADD prévoit plusieurs orientations concourant à répondre favorablement au volet 2 du SDRIF, notamment via l'axe 1. qui encourage le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, par densification.</p> <p>Le projet de développement de la ville se cale sur les objectifs chiffrés du SDRIF : ainsi, d'ici 2030, la ville remplit les objectifs fixés par le SDRIF en prévoyant d'accueillir une population totale de 23 831 habitants avec un total de 9 330 logements.</p> <p>L'accueil d'activités économiques et d'emploi est également encouragée par le PADD (axe 4) et par le zonage et le règlement spécifique à la zone UE.</p>
<p>Volet 3 – PRÉSERVER ET VALORISER</p> <p>Le SDRIF préconise la préservation et valorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> des fronts urbains des espaces agricoles des espaces boisés et espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> les espaces naturels représentés sur la CDGT doivent être préservés ; en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. des espaces verts et de loisirs : <ul style="list-style-type: none"> la vocation des espaces verts publics existants doit être préservée et optimisée améliorer l'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics) des continuités écologiques : des milieux hydrographiques : <ul style="list-style-type: none"> préservier les ressources des milieux en eau respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et permettre la réouverture des rivières urbaines en réservant une marge de recul suffisante à leur re-naturation préservier les éléments naturels participant aux fonctionnements des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères préservier les berges non imperméabilisées des cours d'eau 	<p>A travers l'axe 3, le PADD met en avant plusieurs orientations visant à préserver et à valoriser les éléments naturels, environnementaux et paysagers du territoire.</p> <p>Le PLU2 prévoit la pérennité de ces espaces naturels, agricoles et aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> La parcelle agricole restante sur le territoire est classée en zone naturelle (N) où l'exploitation agricole est autorisée ; Tous les bois entourant les parties urbanisées de la commune sont classés en zone naturelle (N) doublés d'espaces boisés remarquables rendant impossible le défrichage ; Les 2 parcs identifiés comme espaces verts et de loisirs sont classés en zone naturelle : naturelle parc (Np) pour le parc Chapu et naturelle remarquable (Nr) pour le parc Debreuil ; Les espaces en eaux sont préservés de deux manières : les mares et cours d'eaux sont entourés d'un tampon de 5 mètres dans lequel tout aménagement est interdit, la Seine est classée en zone naturelle fluviale (Ns).

PARTIE 02 LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PDUIF

Le PDUIF approuvé le 26 juin 2014, a pour objectif d'assurer un équilibre durable en répondant aux besoins de mobilité, à la préservation de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie et en tenant compte des contraintes financières. Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Dans son contenu, il précise 4 principes prescriptifs dans le cadre de l'élaboration des PLU :

→ Synthèse

Les prescriptions du PDUIF	Les orientations du PLU2
Prescription 1 - DONNER LA PRIORITÉ AUX TRANSPORTS COLLECTIFS	Le PLU2 permet d'assurer la priorité aux transports collectifs via l'axe 5. Il renforce la polarité autour de la gare en faisant converger les mobilités douces et en améliorant le stationnement autour de la gare
Prescription 2 - RÉSERVER DE L'ESPACE POUR LE STATIONNEMENT VÉLOS SUR L'ESPACE PUBLIC	Le projet prévoit un renforcement du maillage lié aux mobilités douces, en lien avec le schéma des circulations douces de la CAMVS. Enfin, les OAP viennent conforter les liaisons douces avec la prise en compte de principes de maillage pour permettre le renforcement de la pratique des mobilités douces.
Prescription 3 - PRÉVOIR UN ESPACE DÉDIÉ AUX VÉLOS DANS LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	Le règlement du PLU2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7 des différentes zones du PLU conformément au décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012.
Prescription 4 - LIMITER L'ESPACE DE STATIONNEMENT DÉDIÉ AUX VOITURES PARTICULIÈRES DANS LES BÂTIMENTS DE BUREAUX <ul style="list-style-type: none">• Inclure dans les PLU des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux	La ville appartient à l'agglomération centrale. Le PLU2 a mis en place des mesures de limitation en matière de stationnement : les règles relatives à l'article 7 des différentes zones du PLU ont veillé à cadrer une réglementation inférieure à 1,5 fois le taux de motorisation de la commune. En outre, et conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement maximum par logement. Enfin, les prescriptions relatives aux aires de stationnement exigibles pour la création de bureaux sont limitées à 1 place maximum par tranche de 55 m2 de surface de plancher.

PARTIE 03 LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAGE

La ville de le Mée-sur-Seine se trouve dans le périmètre du bassin de la Seine dont la ressource en eau est réglementée par le SDAGE de la Seine et des Cours d'eau côtiers normands. Celui-ci régleme 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 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur a défini le programme de mesures du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE est en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

→ Synthèse

Les prescriptions du SDAGE	Les orientations du PLU2
<p>DÉFI 1 - DIMINUER LES POLLUTIONS PONCTUELLES DES MILIEUX PAR LES POLLUANTS CLASSIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme • Disposition 9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie 	<p>Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 6 des zones régleme les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones). En outre, le PLU2 introduit la notion de Coefficient Biotope de Surface en plus des obligations en matière d'espace libre. Le PLU2 précise également que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU2 demande à ce que toute construction ou installation nouvelle ait une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé. Le PLU2 introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.</p>
<p>DÉFI 2 - DIMINUER LES POLLUTIONS DIFFUSES DES MILIEUX AQUATIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons • Disposition 18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements • Disposition 19 : Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes) 	<p>L'axe 3. du PADD Conforter les liens entre la ville et les espaces naturels entend répondre au défi 2 du SDAGE. La sauvegarde et la constitution d'une trame verte et bleue s'attache, notamment, à améliorer la qualité des milieux hydrauliques. La mise en place de minima de pleine terre ainsi que l'introduction du Coefficient de Biotope de Surface viennent renforcer les objectifs de cet enjeu. La préservation des cours d'eau ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5,00 mètres autour des mares et cours d'eau doivent permettre de protéger la ressource et mieux prendre en compte les eaux de ruissellement. Le PLU2 a mis en place un certain nombre de prescriptions dans son article 9 : toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite. L'article 6 relatif aux disposition propres à la gestion des eaux pluviales dispose que toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.</p>



DÉFI 6 - PROTÉGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

- **Disposition 60** : Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux.
- **Disposition 61** : Entretien des milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité
- **Disposition 64** : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- **Disposition 65** : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- **Disposition 67** : Identifier et protéger les forêts alluviales
- **Disposition 78** : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique
- **Disposition 83** : Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides
- **Disposition 87** : Préserver la fonctionnalité des zones humides
- **Disposition 91** : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion

Malgré l'absence d'un inventaire des zones humides spécifique, l'ensemble des cours d'eau, plans d'eau, «mares», ru ont été inventoriés. La préservation de cette trame bleue dans un zonage spécifique, ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5,00 mètres doivent permettre de protéger les habitats et la biodiversités. Ces prescriptions doivent conduire à préserver, voire restaurer, les espaces de mobilité des cours d'eau et d'entretenir leur fonctionnalité.

Les espaces naturels remarquables ont été protégés d'un point de vue du document d'urbanisme.

DÉFI 8 - LIMITER ET PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

- **Disposition 139** : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- **Disposition 142** : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- **Disposition 143** : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée.
- **Disposition 144** : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle

Le PLU2 a intégré les zones soumises à risques en évitant la réalisation de tout projet d'urbanisme.

L'article 6 relatif aux dispositions propres à la gestion des eaux pluviales dispose que :

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

PARTIE 04 LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 26 octobre 2015. Pour le Mée-sur-Seine, il fixe un objectif de production de 300 logements d'ici 2021 dont 45 logements sociaux.

→ Synthèse

Les orientations et objectifs du PLH	Les orientations du PLU2
<p>AXE 1 - PRODUIRE PLUS ET MIEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ORIENTATION 1 : Produire 600 logements sur la période 2016-2021 ORIENTATION 2 : Développer et rééquilibrer l'offre locative conventionnée ORIENTATION 3 : Développer une offre adaptée au contexte local 	<p>Pour la seule période 2016-2021, le PLU2 prévoit la réalisation de 328 logements supplémentaires, en compatibilité avec les objectifs du PLH. La ville possède déjà une offre conventionnée supérieure aux exigences de la Loi SRU mais entend bien poursuivre la production dans l'objectif donné par le PLH.</p> <p>La capacité productive en termes de programmation de logements est encouragée par le PADD avec l'axe 1 qui encourage la densification dans des zones ciblées du territoire. Les OAP reprennent également les secteurs et la programmation de logements prévus par la carte du PLH.</p>
<p>AXE 2 - AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC EXISTANT</p> <ul style="list-style-type: none"> ORIENTATION 2 : Poursuivre et accélérer le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées ORIENTATION 3 : Poursuivre le soutien communautaire à l'amélioration de la performance énergétique globale du parc ORIENTATION 3 : Développer une offre adaptée au contexte local 	<p>Le PADD indique dans l'axe 2 que la ville entend poursuivre la politique de rénovation du parc de logements dans les quartiers des Courtilleraies et Plein Clel.</p> <p>L'écriture réglementaire du PLU2 s'est saisie des préoccupations environnementales et énergétiques du mode de production des logements, apportant ainsi une réponse concrète par rapport aux objectifs du Grenelle de l'Environnement notamment. La disposition générale DG7 du règlement vient apporter des compléments aux règlements de zones en énumérant les dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions. Ainsi, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, les demandes d'urbanisme ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable. La disposition générale DG14 introduit par ailleurs une dérogation aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments.</p> <p>En outre, le règlement dispose pour chaque zone un article organisant les obligations des pétitionnaires en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article 9 vient également définir les obligations en matière de dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique. Enfin, dans ce même article le PLU2 introduit la notion d'îlots de chaleur urbain avec des préconisations d'aménagement afin de limiter ce phénomène.</p>
<p>AXE 3 - PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> ORIENTATION 1 : La question du vieillissement et plus largement des personnes à mobilité réduite ORIENTATION 2 : Le logement des jeunes ORIENTATION 3 : Développer une offre adaptée au contexte local 	<p>Le PLU2 réintroduit la notion de parcours résidentiel afin de proposer une gamme de logements accessibles par tous et pour tous (axe 2). Le PLU2 vise à offrir des logements diversifiés en taille et adaptés à tous les publics, à adapter l'offre en fonction des évolutions démographiques et sociétales (logements adaptés, hébergement spécifique, ...). Enfin, le PLU vise à assurer le déploiement d'une véritable mixité sociale et urbaine doit conduire à la réalisation de programmes mixtes prenant en compte les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite et des personnes âgées.</p>

