



Mairie de LE-MÉE-SUR-SEINE
555, route de Boissise
77350 LE MÉE-SUR-SEINE

PLU

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



NOTICE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE **13 novembre 2018**

MODIFICATION PLU PRESCRITE LE **2 février 2022**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE **13 octobre 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal


Le Maire
Franck **VERNIN**

A4A PLUS
ARCHITECTURE & URBANISME





| | |
|--|-------|
| 01 - PRÉAMBULE | p. 04 |
| 01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES | p. 04 |
| 01.2. OBJET DE LA MODIFICATION | p. 04 |
| 01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF | p. 04 |
| 01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION | p. 05 |
| 02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME | p. 06 |
| 02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5) | p. 06 |
| 02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4) | p. 07 |
| 02.3 - CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES | p. 14 |
| 02.4 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE | p. 16 |
| 02.5 - LA MISE À JOUR DU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU | p. 16 |
| 03 - DÉMONSTRATION DE LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU À L'ÉGARD DU SDRIF | p. 17 |
| 04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER | p. 21 |



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mée-sur-Seine approuvé le 13 novembre 2018 dont la modification a été prescrite par arrêté du Maire le 2 février 2022.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique).

Enfin, il convient de rappeler que cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable à la date du 13 novembre 2018.

01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DES PROCÉDURES

La commune du Mée-sur-Seine est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 13 novembre 2018** et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications ou de mises à jour.

Par arrêté du Maire, la ville du Mée-sur-Seine a prescrit la modification du PLU en date du 2 février 2022.

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU a pour objet :

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

01.3.

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre I^{er} du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique, ainsi que le plan des servitudes d'utilité publique seront modifiés pour intégrer les modifications.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification se déroule de la manière suivante :

- Élaboration du projet de modification,
- Saisine de l'autorité environnementale au titre du cas par cas,
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées,
- Saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de 15 jours),
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique,
- Publication et affichage des modalités de l'enquête publique,

Mesures de publicité :

- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département (15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ,
- Affichage en mairie (15 jours avant l'enquête publique + pendant toute la durée de l'enquête).
- Déroulement de l'enquête publique pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête,
- Bilan de l'enquête publique et délibération du Conseil Municipal d'approbation emportant modification du PLU,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité,
 - publication au recueil des actes administratifs.

02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme du Mée-sur-Seine implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLU. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

02.1.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

02.1.1.

LA MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.141-41 DU CODE DE L'URBANISME

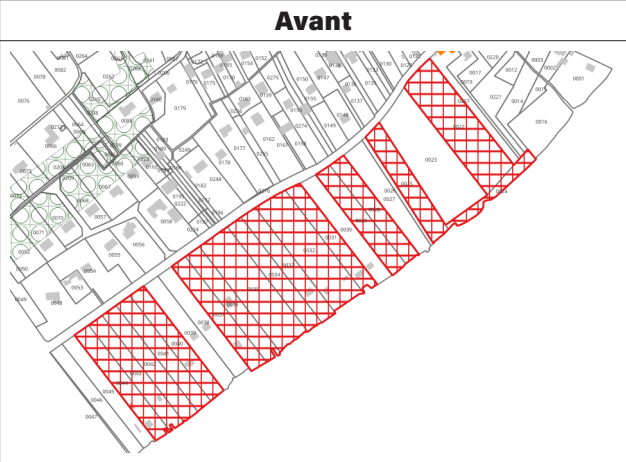
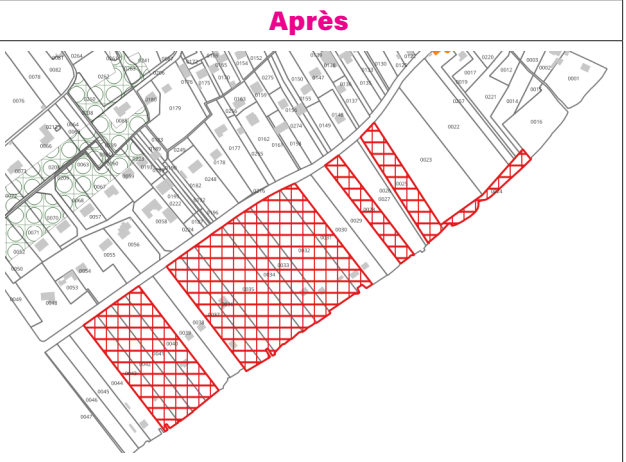
Les évolutions apportées au règlement graphique concernent les emplacements réservés codifiés par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Un seul emplacement réservé fait ainsi l'objet de modifications :

- modification de l'emplacement réservé n°1.

↳ Modification de l'emplacement réservé n°1

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a inscrit plusieurs parcelles en emplacement réservé afin de constituer l'espace naturel sensible de la commune, sur les berges de la Seine.

Depuis l'approbation, la commune a acquis plusieurs parcelles : BX022, BX29 et BX044. La commune étant propriétaire de ces emprises, celles-ci ont été sorties de la servitude communale codifiée par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. En ce sens, le tènement de l'emplacement réservé n°1 est réduit à 38 460 m².

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

Nota :

Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le plan de zonage et la pièce n°4-règlement écrit (page 10 dans le titre 1- Dispositions générales applicables à toutes les zones).

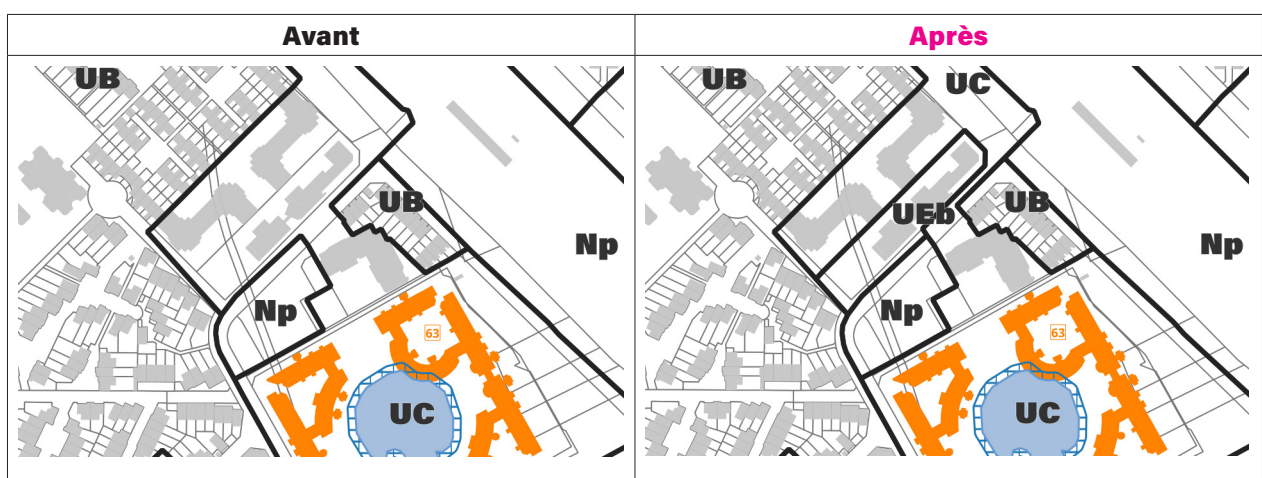
02.1.2.

LA CRÉATION D'UN SECTEUR UEb, SPÉCIFIQUE À L'IMPLANTATION DE BUREAUX

La ville du Mée-sur-Seine bénéficie actuellement, rue du Bois Guyot, d'un centre de formation/bureaux qui se situe à proximité de la gare de RER D du Mée.

Or, le propriétaire actuel ne souhaite plus maintenir une activité de bureaux à cet endroit et plusieurs opérateurs se sont d'ores et déjà rapprochés de la ville en proposant des opérations immobilières strictement résidentielles. Cependant, la mairie, dans le droit fil des orientations de son PADD (axe 4 - une ville active : encourager le développement économique), porte comme orientation d'intérêt général le maintien d'une offre tertiaire à cet endroit en confortant la destination telle qu'elle est aujourd'hui.

Ainsi, elle a souhaité créer un zonage au sein duquel seuls les bureaux sont autorisés, le secteur UEb. L'ambition est ici de favoriser le maintien d'activités tertiaires bénéficiant de la proximité de la gare.



02.2.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

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

02.2.1.

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

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

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).



Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Nota :

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 sont complétés dans l'article DG 20 du Titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les zones du Plan Local d'Urbanisme voient également les articles 2.2 'destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières' modifiées en ce sens.

02.2.2.

AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR FAVORISER UNE MEILLEURE LECTURE

En premier lieu, la commune a profité de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme pour modifier et ajouter certaines illustrations explicitant le règlement écrit.

Les articles 1 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme ont été remaniées afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des soles et activités interdits.

Dorénavant, un tableau synthétique vient préciser les destinations et sous-destinations autorisées, celles interdites et celles autorisées sous conditions particulières.

| Avant | Après |
|--|---|
| <p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les exploitations agricoles ou forestières ; ▪ le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées aux articles UA.2.1 et UA.2.2 ; ▪ les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous- destinations autorisées à l'article UA.2.3 ▪ toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques. | <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).</p> </div> <p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.</p> <p>1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.</p> |

| DESTINATIONS/ sous-destination | AUTORISÉES | ADMISES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|--|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION FORESTIÈRE | | | |
| Exploitation agricole | | | |
| Exploitation forestière | | | |
| HABITATION | | | |
| Logement | | | |
| Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| Hôtels | | | |
| Autres hébergements touristiques | | | |
| Cinéma | | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES | | | |
| Industrie | | | |
| Entrepôt | | | |
| Bureau | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| Établissements d'enseignement | | | |
| Établissements de santé et d'actions sociales | | | |
| Salle d'art et de spectacles | | | |
| Équipements sportifs | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | |

Exemple illustratif pour la zone UA

Nota :

Ces modifications concernent l'intégralité des différentes zones réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

02.2.3.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À SEULE ZONE UA

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune a enregistré une hausse significative des mutations au sein de la zone UA du document de planification.

Malheureusement, ces mutations se font la plupart du temps en opposition avec le maintien de la trame urbaine des tissus urbains au sein de la zone UA.

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

➤ Réduction de la hauteur de la zone UA

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

➤ Ajout des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cadre des articles '4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques' et '4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives'

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

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

➤ Mise en place d'une bande de constructibilité principale dans le cadre de l'article 4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

➤ **Mise en place de règles supplémentaires qualitatives visant à mieux intégrer la morpho-volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article 4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

➤ Mise en place de règles supplémentaires visant à mieux intégrer la morpho-volumétrie au tissu urbain existant dans le cadre de l'article '4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives'

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

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>4.4.1. Dispositions générales</p> <p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ; ▪ ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies. <p>4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m².</p> | <p>4.4.1. Dispositions générales</p> <p>En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.</p> <p>4.4.2. Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 25,00 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées, emprises publiques ou limite qui s'y substitue : bande de constructibilité principale (BCP)</p> <p>4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ; ▪ ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade comportant des baies. <p>4.4.2.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle à l'exception des seuls abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.</p> <p>4.4.3. Dispositions applicables au-delà de la bande de constructibilité de 25,00 mètres à compter de la limite avec les voies publiques ou privées, emprises publiques ou limite qui s'y substitue : bande de constructibilité secondaires (BCS)</p> <p>4.4.3.1. Au-delà de la bande de constructibilité définie aux articles 4.3 et 4.4.2, seules les annexes sont admises en respectant un retrait qui ne peut être inférieur à 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparative de fond de parcelle, à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.</p> |

02.2.4.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 5.6 RELATIF AUX CLÔTURES

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

| Avant | Après |
|--|--|
| 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. | 5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés. |

Nota :

Ces modifications concernent l'intégralité des zones du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Nota :

Ces modifications ne concernent que les zones UA, UB, UC et 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

02.2.5.

CRÉATION D'UN RÈGLEMENT SUITE À L'AJOUT DU SECTEUR UEb

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



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

02.2.6.

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS PORTÉ À LA CONNAISSANCE DES PÉTITIONNAIRES CONCERNANT LES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

À compter du 1^{er} janvier 2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques. Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1^{er} octobre 2020.

Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1^{er} octobre 2020.

L'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,
- la composition minéralogique des matériaux du sol,
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, mention est ajoutée dans les chapitres de zones du règlement écrit : « l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire ».

Enfin, la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles est portée dans les pièces annexes du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

02.3.

CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

La présente modification est également l'occasion de corriger certaines erreurs matérielles dans la pièce du règlement écrit :

➤ Correction de la localisation de l'élément patrimonial n°24

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

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



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

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

Nota :

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

➤ Correction de la terminologie employée aux articles 4.3.

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

02.4.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans le cadre de la réalisation du nouveau cimetière de la commune, le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour en intégrant la servitude INT1 relative à la protection des cimetières (servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques).

Les servitudes instituées par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

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

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

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



02.5.

MISE À JOUR DU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU

Dans son courrier en date du 11 juillet 2022, la préfecture a transmis à la commune le nouveau classement sonore des voies ferroviaires

Ainsi, la présente modification annexera l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 du 8 juillet 2022.

Cet arrêté annule et remplace l'arrêté en vigueur sur la commune

03

DÉMONSTRATION DE LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU À L'ÉGARD DU SDRIF

Conformément à la procédure, la collectivité peut, par modification de droit commun, réduire les possibilités de construire.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune a enregistré une hausse significative des mutations au sein de la zone UA du document de planification.

Malheureusement, ces mutations se font la plupart du temps en opposition avec le maintien de la trame urbaine des tissus urbains au sein de la zone UA.

C'est aussi face à ce constat, et notamment au regard du PADD et de son axe n°1 une ville structurée : maîtriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en particulier l'orientation 1.2 maîtriser la densification dans les quartiers pavillonnaires, que la commune a souhaité mettre en place des règles un peu plus restrictives. Toutefois, ces réductions s'inscrivent en comptabilité avec les objectifs du SDRIF.

En effet, le SDRIF impose, pour la commune, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

L'augmentation de 15% demandée par le SDRIF représente :

↳ la densité humaine :

| | | | | |
|-----------------------------|--|---|---------------------|-----|
| | DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013 | | | |
| | HABITANTS 2013 | + | EMPLOIS 2013 | |
| DENSITÉ HUMAINE 2013 | 20766 | | 3162 | |
| | | | | = |
| | SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013 | | | |
| | 262,9 | | | |
| | | | | = |
| | DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013 | | | |
| | HABITANTS 2030 | + | EMPLOIS 2030 | |
| DENSITÉ HUMAINE 2030 | 23880 | | 3636 | |
| | | | | = |
| | SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013 | | | |
| | 262,9 | | | |
| | | | | = |
| | DENSITÉ HUMAINE 2030 | | | |
| OBJECTIFS | 104,7 | - | 91,0 | |
| | | | | = |
| | DENSITÉ HUMAINE 2013 | | | |
| | 91,0 | | | |
| | | | | = |
| | | | | 15% |

↳ la densité habitat :

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|---|----------------------|------|
| | DANS LES ESPACES D'HABITAT EN 2013 | | | |
| | LOGEMENTS 2013 | | | |
| DENSITÉ HABITAT 2013 | 8113 | | = | 42,4 |
| | SUPERFICIE DES ESPACES D'HABITAT 2013 | | | |
| | 191,5 | | | |
| | DANS LES ESPACES D'HABITAT EN 2013 | | | |
| | LOGEMENTS 2030 | | | |
| DENSITÉ HABITAT 2030 | 9330 | | = | 48,7 |
| | SUPERFICIE DES ESPACES D'HABITAT 2013 | | | |
| | 191,5 | | | |
| OBJECTIFS | DENSITÉ HABITAT 2030 | - | DENSITÉ HABITAT 2013 | |
| | 48,7 | | 42,4 | = |
| | DENSITÉ HABITAT 2013 | | | |
| | 42,4 | | | 15% |

↳ la capacité d'accueil :

| | | | | |
|------------------------------|---|---|-----------------------|------|
| | DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT PRÉVUS EN 2013 | | | |
| | HABITANTS 2013 | + | EMPLOIS 2013 | |
| CAPACITÉ ACCUEIL 2013 | 20766 | | 3162 | = |
| | SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT EXISTANT 2013 | | | |
| | 262,9 | | | 91,0 |
| | DANS LES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT PRÉVUS EN 2030 | | | |
| | HABITANTS 2030 | + | EMPLOIS 2030 | |
| CAPACITÉ ACCUEIL 2030 | 23880 | | 3636 | = |
| | SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS AU SENS STRICT PRÉVUS 2030 | | | |
| | 277,2 | | | 99,3 |
| OBJECTIFS | CAPACITÉ ACCUEIL 2030 | > | CAPACITÉ ACCUEIL 2013 | |
| | 99,3 | | 91,0 | |

L'augmentation projetée par le PADD :

Le PADD ambitionne une croissance démographique qui doit conduire la commune à atteindre 23 800 habitants environ à échéance 2030.

Concernant les objectifs d'accueil de 3636 emplois en 2030, aucun chiffrage précis ne peut être opéré. Cependant, le PLU donne les moyens d'accueil efficace des entreprises :

- le zonage identifie une zone spécifique dédiée aux activités économiques (UE) et un secteur dédié aux activités commerciales UEc ;
- 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 ;
- dans toutes les zones, le règlement autorise les activités économiques compatibles avec le tissu urbain

résidentiel.

Enfin, le maintien d'une activité tertiaire, par la création d'un zonage spécifique (UEb), entre également en ce sens.

Pour assurer les objectifs de densité habitat pour la période 2013-2030, **il convient de produire 1217 logements**. Comme le souligne les statistiques de l'Insee, entre 2013 et 2018, **989 logements ont été réalisés** (nombre de logements au 01/01/2019 : 9102 logements).

Ainsi, le solde à réaliser à échéance du PLU, à savoir 2019-2030 est de **228 logements**.

Pour rappel, **le PADD affichait un objectif de création de nouveaux logements de 464 unités à échéance 2030**.

Or, depuis 2019, la base de données Sitadel précise que 299 nouveaux logements ont été créés :

| ANNÉES | 2019 | 2020 | 2021 | Total |
|-----------|------|------|------|-------|
| LOGEMENTS | 166 | 82 | 51 | 299 |

Ainsi, si le PADD affichait une moyenne de 39 nouveaux logements par an, les données Sitadel, pour les 3 premières années d'exercice du PLU, indique une moyenne annuelle de 100 logements environ, soit 2,5 fois les objectifs moyens du PADD.

Au regard de ces chiffres, la ville a d'ores et déjà réalisé 64% de ses objectifs du PADD. Il demeure ainsi 165 logements à créer entre 2022 et 2030, soit une moyenne de 20,6 logements par an, pour atteindre les objectifs du PADD et du SDRIF.

Pour mémoire, entre 2012 et 2021, 680 permis de construire ont été délivrés, soit une moyenne de 76 logements par an.

| Base Sitadel | | | | | | | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| ANNÉES | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Total |
| LOGEMENTS | 29 | 316 | 5 | 3 | 23 | 3 | 2 | 166 | 82 | 51 | 680 |

Pour mémoire, la moyenne de permis avant l'approbation du PLU était de 63,5 logements par an.

En l'occurrence, la présente modification ne s'inscrit pas en incompatibilité avec le SDRIF, d'autant, que d'autres projets à court terme vont voir le jour :

- un lotissement communal de 10 logements,
- un lotissement communal de 6 logements,

Ainsi, les modifications apportées ne remettront pas en cause les objectifs de 149 logements à réaliser dans les 8 prochaines années.



04

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Mée-sur-Seine entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique ;
- le plan des servitudes d'utilité publique ;
- mise à jour des annexes du PLU.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

