



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Vaux-le-Pénil, le **21 JUIL. 2022**

Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
Fonction : Chargée de planification territoriale
Tél : 01 60 56 71 30
Mél : caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr
Numéro chronos : MAARCH/2022A/2381

**Le directeur départemental
des territoires de Seine-et-Marne**

à

**Monsieur Franck VERNIN
Maire de la commune du Mée-sur-Seine**

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune du Mée-sur-Seine

Référence : STAC UPTS 2022 - 147

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Mée-sur-Seine a été prescrite par arrêté municipal le 2 février 2022. Le dossier de projet a été notifié à l'unité en charge de la planification de l'urbanisme à la DDT 77, le 21 juin 2022.

En application des dispositions des articles L.153-40 et L.153-40-1 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

La modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine poursuit plusieurs objectifs que sont :

- la modification de l'emplacement réservé n°1 ;
- la création d'un sous-secteur UEb, spécifique à l'implantation de bureaux (ajouts d'éléments sur le plan de zonage et le règlement écrit) ;
- la suppression de deux protections patrimoniales (bâtiments n°59 et 84) ;
- l'ajout de tableaux dans le règlement écrit, représentant le statut (autorisé, interdit ou autorisé sous conditions) des destinations et sous-destinations dans chacune des zones ;

DDT de Seine-et-Marne - 288, avenue Georges Clemenceau - Parc d'activités - 77000 Vaux-le-Pénil

- la modification du règlement de la zone UA (définition d'une bande de constructibilité, modification des règles d'implantation, de hauteurs maximales autorisées et d'espaces libres et de pleine-terre, ainsi que modification des règles concernant les clôtures), visant notamment à réduire les possibilités de densification de la zone ;
- la correction de la localisation de l'élément de patrimoine n°24 ;
- la modification de terminologies des articles 4.5.1 et 4.3 ;
- la suppression partielle de la protection d'un mur patrimonial ;
- la mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), par l'ajout de la nouvelle SUP INT1 relative à l'un des cimetières de la commune.

Plusieurs remarques peuvent être émises sur les évolutions envisagées :

Concernant la suppression ou la réduction d'éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Plusieurs évolutions concernant le patrimoine communal sont prévues dans le document, notamment la suppression de la protection patrimoniale des bâtiments n°59 et 84, ainsi qu'une partie d'un mur de clôture patrimonial. Ces évolutions peuvent difficilement être considérées comme des « corrections d'erreurs matérielles ». Elles correspondent plutôt à un changement de projet de la municipalité.

Or, la réduction ou la suppression d'éléments patrimoniaux ne relève pas de la procédure de modification, mais de celle de la révision alléguée (article L.153-34 du code de l'urbanisme).

Cette évolution devra donc faire l'objet d'une nouvelle procédure.

- **Concernant la réduction des possibilités de densification de la zone UA :**

Nombre de modifications apportées au règlement de la zone UA visent explicitement à y réduire la possibilité de densifier la zone par :

- la réduction des hauteurs maximales autorisées, passant de 9 mètres à 7 mètres ;
- l'instauration d'une bande de constructibilité de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- la mise en place de nouvelles règles concernant les reculs par rapport aux limites séparatives ;
- l'augmentation du pourcentage minimum de surface par unité foncière devant être traitée en espaces libres (passant de 40 % à 50 %), ainsi que du pourcentage minimum de surface de pleine-terre (passant de 20 % à 30 %) - dont la notice de présentation omet de faire mention.

Or, permettre la densification des espaces urbanisés est l'un des objectifs poursuivis par le SDRIF 2013 et les politiques publiques actuelles.

En effet, l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme indique l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols résulte de l'équilibre entre : 1° La maîtrise de l'étalement urbain ; 2° Le renouvellement urbain ; **3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés** ; 4° La qualité urbaine ; 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ; 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ; 7° La renaturation des sols artificialisés.

La notice de présentation et le rapport de présentation complétés devront donc démontrer l'équilibre mentionné au L 101-2-1 du CU et que la compatibilité avec le SDRIF 2013 est bien respectée. Si tel n'était pas le cas, la modification serait incompatible avec le SDRIF 2013.

- **Concernant la création d'un sous-secteur UEb à proximité immédiate de la gare :**

Le document prévoit la création d'un sous-secteur UEb imposant l'unique sous-destination « bureaux », afin de pérenniser l'activité tertiaire actuellement en place et aujourd'hui

menacée de disparition par le projet de vente du propriétaire à des opérateurs immobiliers.

Le principe de conserver une activité tertiaire à proximité immédiate de la gare s'inscrit dans la logique des politiques publiques actuelles. En revanche, la justification selon laquelle l'axe 4 du PADD (« encourager le développement économique ») le spécifie expressément, est erronée.

Le PADD ne stipule pas clairement sa volonté de pérenniser des activités tertiaires au niveau du pôle gare, bien qu'il encourage le développement d'activités diverses, dont le tertiaire, au sein des tissus bâtis.

De plus, le zonage d'un sous-secteur ne comprenant qu'un seul bâtiment interpelle. Il est rappelé que toute modification d'un document d'urbanisme **doit répondre à la fois à un intérêt général et à un motif d'urbanisme**. Ainsi, **la notice de présentation de la modification n°1 du PLU (et le rapport de présentation complété) devront justifier plus précisément les raisons de l'interdiction de la destination « habitation » dans le sous-secteur UEb, ancienne zone UC.**

Des précisions et compléments sont attendus sur les points suivants :

- **Concernant la mise en place de tableaux récapitulatifs des destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones :**

La mise en place de ces tableaux constitue un véritable atout permettant une plus grande lisibilité des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions.

Toutefois, nous attirons votre attention sur plusieurs points que sont :

- **la sous-destination « cinéma »**, a priori interdite (dans le texte), est inscrite comme étant autorisée sous conditions dans les tableaux des zones UA, UB, UC, UE, 1AUa et 1AUB. Une mise en cohérence des règles devra être effectuée.
 - **la sous-destination « centre de congrès »**, a priori interdite (dans le texte), est inscrite comme étant autorisée sous conditions dans le tableau de la zone UE. Une mise en cohérence des règles devra être effectuée.
 - **le tableau de la zone N est incomplet**. L'ensemble des cases devra être renseigné afin de permettre une information claire.
- **Règlement de la zone UA, article 4.3.1.3 précisant la volonté de mieux intégrer la morpho-volumétrie des nouveaux bâtiments au tissu urbain existant :**
Pour une plus grande clarté de la règle, il est demandé de préciser si la césure souhaitée entre les bâtiments doit se faire sur l'ensemble de la hauteur des bâtiments ou non.
 - **Concernant les articles 5.6.1.5, relatifs aux passages à aménager pour la petite faune :**
Il est conseillé de préciser que lesdits passages peuvent prendre la forme d'ouvertures de 15 cm sur 15 cm, placées tous les X mètres (à définir) en pied de clôture.
 - **Concernant la mise à jour de la SUP INT1 de l'un des cimetières, il est demandé à ce que l'arrêté instituant la SUP soit versé aux annexes du PLU.**

Notons enfin que l'enrichissement du règlement par la mise en place de schémas explicatifs est notable et apprécié.

- **Concernant la procédure de consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) :**

La municipalité a saisi la MRAe au titre de l'examen au cas par cas de la modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine. Il est rappelé que **l'avis de la MRAe sur le dossier doit obligatoirement être joint au dossier d'enquête publique**.

Or, la réponse de l'autorité environnementale à la demande d'examen au cas par cas est attendue au plus tard pour le 23 août 2022. Passé ce délai, la décision sera considérée comme tacite et portera obligation de réaliser une évaluation environnementale. Si tel

était le cas, la notice de présentation devrait être complétée et recevoir un nouvel avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale.

Nous alertons donc la commune sur le respect des procédures et des délais afférents, notamment concernant la fixation des dates d'enquête publique.

L'État émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU du Mée-sur-Seine, **sous réserve expresse** que :

- **soient retirées du document les évolutions visant à supprimer la protection patrimoniale des éléments n°59 et 84, ainsi qu'une partie d'un mur patrimonial.** Ces évolutions devront faire l'objet d'une révision allégée du PLU ;
- **soit démontrée la compatibilité avec le SDRIF 2013, des nouvelles règles visant à réduire les possibilités de densification en zone UA ;**
- **soit développée une justification plus poussée de la création du sous-secteur UEb.**

Le Directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne

Le directeur départemental des territoires



Vincent JECHOUX