

Département de : l'Aube

Commune de : **MERY-SUR-SEINE**

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation de la modification n° 1

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° _____
du _____
soumettant à enquête publique
la modification n° 1 du PLU

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :

Prescription de la modification n° 1 du PLU : 15 Décembre 2022

Dossier de modification n° 1 du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30, Ter rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification ?	2
II/ Les objets de la modification	4
II. 1. Modifications nécessaires à la réalisation du projet de logements seniors autonomes .4	
II. 2. Modifications du règlement écrit.....	10
III/ Prise en compte de l'environnement	14
III.1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	14
III.2. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	14
III.3. RESEAU D'EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DEFENSE INCENDIE	14
III.3. RISQUES NATURELS	15
III.4. RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	16
III.5. SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	17
IV/ Conclusion	18

Légende :

Élément supprimé par la modification

Élément ajouté par la modification

I/ Pourquoi une procédure de modification ?

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférent ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisance (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U de la commune de Méry-sur-Seine a été approuvé par délibération du conseil municipal en janvier 2021 et n'a pas subi de modifications depuis cette date.

La commune souhaite réaliser des adaptations de son document sur les points suivants :

- Zone UY : Autoriser dans cette zone la construction de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés dans le cadre de la mise en place de la maison France Services et siège social de la CCSA ;
- Zone 1AUU : Autorisation de la construction d'une résidence seniors et des logements sociaux sur les parcelles ZD 65, 66, 67, 68, 70 et 73

Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Elles n'ont pas de conséquence sur les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ne comportent pas de graves risques de nuisance.

II/ Les objets de la modification

II. 1. Modifications nécessaires à la réalisation du projet de logements seniors autonomes

A. Présentation du projet

La commune de Méry-sur-Seine étudie la possibilité de permettre la réalisation de logements seniors autonomes en proximité des services offerts par la commune.

Ce projet répond à un réel besoin de logements adaptés aux besoins particuliers des seniors.

Dans le cadre de cette réflexion, la commune a établi un projet de 20 logements seniors accompagnés d'espaces communs dont la maîtrise d'ouvrage est confiée à Troyes Aube Habitat.

Ce projet a été défini sur les parcelles ZD 65, 66, 67, 68, 70 et 73 situées en cœur de village entre la route de Plancy et la route d'Arcis.

Localisation de la zone de projet



Le choix de l'emplacement du projet s'est porté sur ces parcelles qui sont propriétés de la commune afin de profiter de leur proximité avec les équipements communaux, les services et les commerces du centre-bourg.



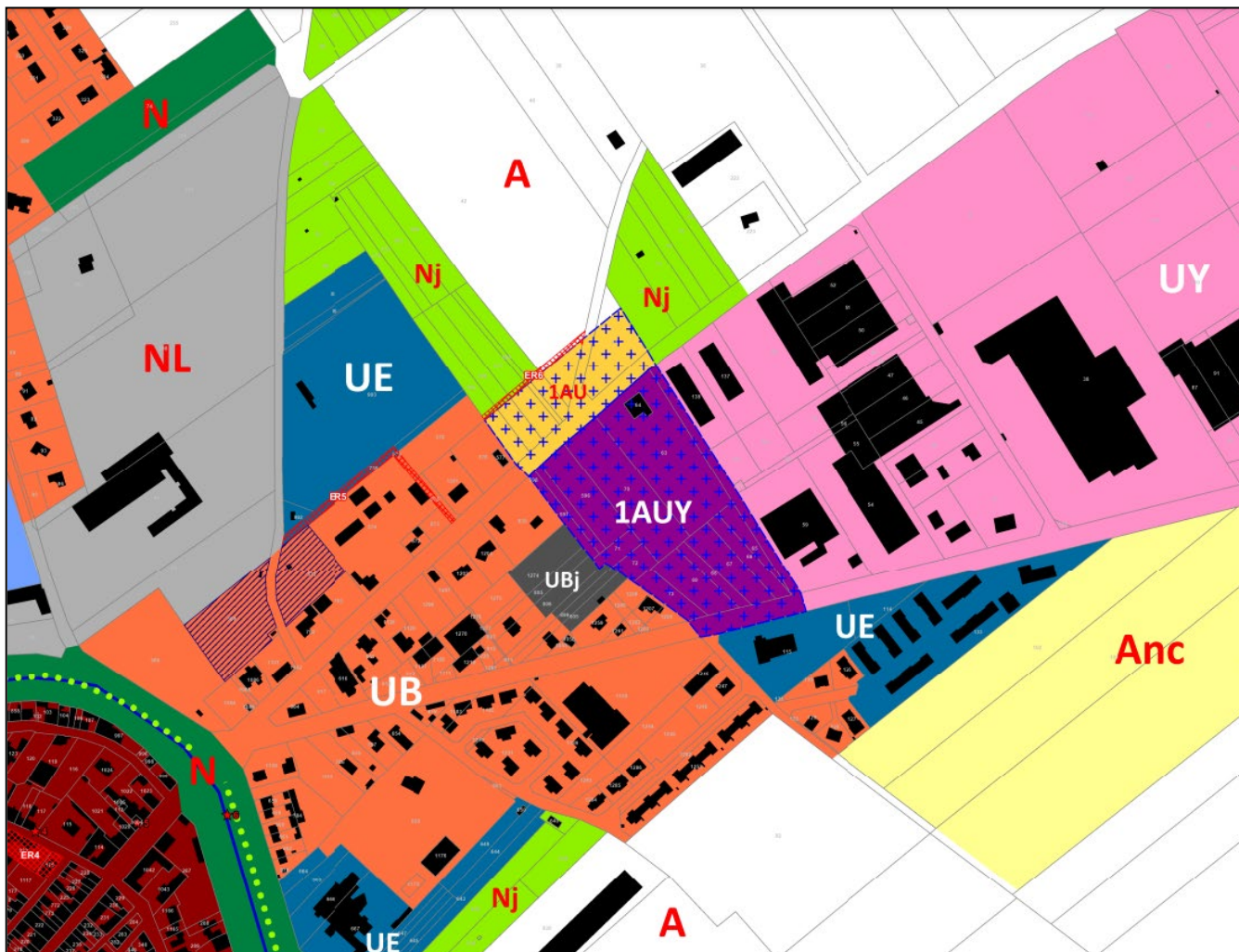
Ce projet permettrait la création de plusieurs emplois directs et indirects. En effet, la présence de seniors impliquerait une recrudescence de la clientèle pour les commerces et services notés ci-dessus ainsi que la création d'emplois spécifiques aux populations seniors (infirmières, aide à domicile, etc...).

De plus, il s'inscrit dans les objectifs affichés par la commune concernant sont PADD avec des objectifs de mixité sociale et de mise en avant des déplacements doux puisque la proximité immédiate avec les services permettra des déplacements à pied plutôt qu'en voiture.

Cependant, les parcelles ZD 65,66,67,68,69 et 70 sont actuellement classée au sein de la zone 1AUY du PLU approuvé en 2021.

Cette zone d'urbanisation future a pour vocation principale d'accueillir des activités économiques. Aussi, les logements n'y sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées.

Localisation du projet dans le plan de zonage du PLU approuvé en 2021



Par conséquent, le projet de création de logements seniors ne peut, en l'état, être implanté sur la zone 1AUY.

Les élus ne souhaitent pas modifier le caractère de la zone 1AUY qui est un élément constitutif du dynamisme local (voir PADD : « Orientation 1 : Pérenniser l'activité économique dynamique »).

Toutefois, il apparaît que les emplois créés par la construction de ces logements seniors et les retombées économiques locales qui en découleront sont tout à fait complémentaires de la volonté de conserver une zone économique dynamique.

C'est la raison pour laquelle il est décidé de classer les parcelles ZD 65, 66, 67, 68, 70 et 73 concernées par le projet en zone 1AU et de conserver le reste de la zone 1AUY inchangée

La zone 1AU accepte ce type de constructions puisque les logements y sont autorisés (cf. Page 67 du règlement écrit).

De plus, les dispositions de la zone UA (implantation, aspect des constructions, stationnement, ...) ne vont pas à l'encontre du projet. Il n'est donc pas nécessaire d'adapter le règlement écrit du PLU sur ce point.

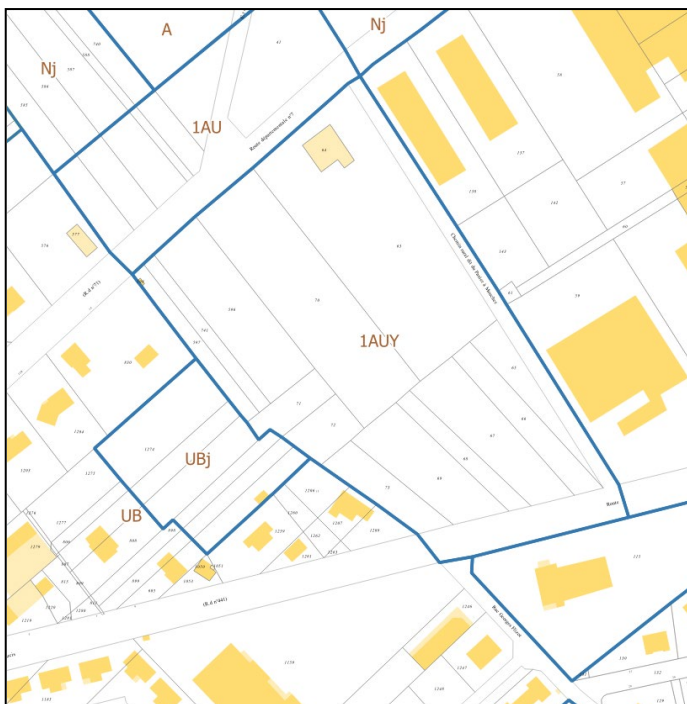
A. Modification du règlement graphique (zonage) : création d'une partie de zone 1AU et adaptation des limites de la zone 1AU

Les parcelles ZD 65, 66, 67, 68, 70 et 73 concernées par le projet de logements seniors sont reclassées en zone 1AU du PLU pour une surface totale de 1,05 ha.



Plan de masse du projet fourni par Troyes Aube Habitat

Zonage avant modification n° 1



Zonage après modification n° 1



B. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La modification des limites de la zone 1AUJ nécessite la mise à jour de l'OAP qui y est associée.

Le projet de création de logements séniors prévoit la création d'une voirie traversante sur les parcelles 69 et 70 comme le préconisait l'OAP.

Le projet prévoit également de définir des espaces de transition paysagère comme indiqué dans l'OAP.

L'OAP sera donc ajustée pour rendre compte du projet et permettre sur le long de la voirie créée sur la parcelle 70 de voir apparaître de petites unités d'activité économiques pour maintenir la volonté originelle des élus sur ce site.

La description accompagnant l'OAP demeure inchangée.

Schéma de l'OAP n° 3 avant modification n° 1



Schéma de l'OAP après modification n° 1 :



II. 2. Modifications du règlement écrit

La commune connaît la possibilité d'installation d'une maison France Services et du siège social de la CCSA. L'emplacement exact des projets et leur temporalité ne sont pas encore connus mais l'éventualité de leur aboutissement incite la commune à revoir son règlement dès maintenant.

Ces projets ont un intérêt certain pour la commune de créer de nouveaux services sur son territoire.

Cependant, lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2021, la commune n'avait pas connaissance de ces projets et la construction de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés n'a pas été autorisée.

Par conséquent, il est nécessaire d'autoriser dans la zone UY la construction de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés dans le cadre de la mise en place de la maison France Services et siège social de la CCSA.

Ainsi, seul le tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations sera modifié pour permettre ces projets, il sera modifié de la manière suivante :

Destinations (R.151-27)	Sous-destinations (R.151-28)	UY Zone urbaine à destination d'activités et de services		
		Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergement touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

II. 3. Modifications du rapport de présentation

Suite à l'adaptation du règlement graphique, un tableau des surfaces comparant les surfaces de chaque zone du PLU avant la modification n° 1 et après permet de compléter le tableau existant du bilan des surfaces du rapport de présentation.

Zones	Précision	Surface (en ha) avant MS1	Surface (en ha) après MS1
U	Zones Urbaines		
UA	<i>Zone urbaine du noyau ancien de la commune</i>	20,42	20,42
UB	<i>Zone urbaine des faubourgs</i>	48,75	48,75
Ubj	<i>Secteur relatif à des espaces de jardins et vergers à protéger</i>	2,08	2,08
UE	<i>Zone urbaine réservée aux équipements publics</i>	9,74	9,74
UY	<i>Zone urbaine d'activités économiques</i>	28,08	28,08
AU	Zones à urbaniser		
1AU	<i>Zone d'urbanisation future</i>	3,47	4,52
2AU	<i>Zone d'urbanisation future à long terme</i>	2,04	2,04
1AUU	<i>Zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques</i>	2,64	1,59
A	Zones agricoles		
A	<i>Zone agricole</i>	584,8	584,8
Anc	<i>Secteur où toute construction est interdite</i>	8,53	8,53
N	Zones naturelles		
N	<i>Zone naturelle</i>	370,6	370,6
Nca	<i>Secteur relatif aux carrières</i>	17,86	17,86
Nj	<i>Secteur relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver</i>	8,08	8,08
NI	<i>Secteur relatif à un espace à vocation de sports, de tourisme et de loisirs</i>	13,65	13,65
Nzh	<i>Secteur relatif aux zones humides</i>	117,1	117,1
TOTAL		1237,8	1237,8

III/ Prise en compte de l'environnement

III.1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La commune n'est pas concernée par la présence d'une zone Natura 2000. La plus proche se situe à environ 6,5 km au Nord sur la commune voisine de Longueville sur-Aube. Il s'agit de la zone Natura 2000 directive « oiseaux », FR 21122012 : « Marigny, Superbe, Vallée de l'Aube ».

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 2, identifiant 210009943 « Vallée de la Seine et de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine ». La ZNIEFF couvre 7 236 ha dont environ 500 ha se trouve dans la zone N de la commune.

La modification n° 1 du PLU n'a pas d'effet sur cette zone.

III.2. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La modification n° 1 permet le changement de destination d'une partie de la zone 1AUY vers 1AU. Ces espaces ayant déjà été fléchés pour de la consommation foncière, **la modification n° 1 n'augmente par les projections de consommation d'espaces du PLU approuvé en 2021.**

La modification n° 1 reclasse 1,05 ha de la zone 1AUY en zone 1AU.

III.3. RESEAU D'EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DEFENSE INCENDIE

L'adduction d'eau potable

La commune de Méry-sur-Seine exploitait un captage situé au lieu-dit « Château d'eau » à l'Est de la commune en bordure du chemin rural n° 5 dit de Droupt. Compte tenu des problèmes de qualité, cette ressource en eau a été abandonnée au profit d'un nouveau captage situé au niveau du chemin des Monts (au sud-est du bourg et au sud de la Seine), qui bénéficiera également à la commune de Saint Oulph, confronté aussi à des problèmes de qualité.

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées domestiques de la commune de Méry-sur-Seine relève de l'assainissement collectif. Le traitement de ses eaux usées est assuré par une station d'épuration d'une capacité de 2 500 équivalents habitants. Cette STEP est située au nord-ouest de commune au bout de la rue de Grèves (après le camping municipal). Les boues activées sont minéralisées sur lit de roseau, avant épandage. Les eaux usées sont rejetées dans le milieu naturel.

Le schéma directeur d'assainissement et le zonage ont fait l'objet d'un arrêté municipal ou d'une approbation par délibération du conseil municipal en février 2005.

Pour ce qu'il s'agit des réseaux à l'échelle locale, le fait qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble implique que les réseaux et voirie seront construits de manière à être dimensionnés pour le projet global.

Au niveau communal, la capacité de 2500 équivalent habitants de la station d'épuration (contre 1500 aujourd'hui à Méry-sur-Seine) permet d'absorber l'augmentation du nombre d'habitants engendrée par la modification n° 1.

Il est en de même pour l'adduction d'eau potable qui est suffisante pour absorber l'augmentation de la population.

III.4. RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les sites concernées par la modification n° 1 ne recensent pas la présence de sites et/ou de sols pollués.

III.5. SYNTHÈSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLU	
Enjeux environnementaux	Impacts sur les zones concernées par le projet
Milieux naturels	<p>La modification n°1 du PLU n'a pas d'impact sur les milieux naturels ; le classement en zone naturelle des milieux humides et des éléments de la Trame Verte et Bleue n'étant pas impacté par la procédure.</p> <p>Les secteurs fléchés pour de la consommation d'espaces l'étaient déjà lors de l'approbation du PLU en 2021. Ainsi, la modification n°1 n'entraîne de consommation supplémentaire.</p>
Ressource en eau et assainissement	<p>La modification n°1 du PLU n'a pas d'impact sur la ressource en eau et l'assainissement puisque le projet tient compte des capacités des réseaux existants qui ont été réalisés de façon à être capable d'accueillir les futurs projets de la commune.</p> <p>La modification en elle-même n'entraîne pas davantage de pression sur les réseaux d'eau potable et d'eau usée.</p>
Risques naturels	<p>La modification n°1 du PLU n'a pas d'impact sur l'exposition aux risques des populations.</p>
Risques technologiques	<p>Le secteur concerné par la modification du PLU n'est sujet à aucun risque technologique.</p>
Santé humaine (pollution, bruit, ...)	<p>La modification n°1 du PLU n'a pas pour effet d'entraîner de nouvelles nuisances pour la population ou d'entraîner une augmentation de leurs expositions à des éléments nocifs pour leur santé.</p>
Paysage et patrimoine	<p>Le projet fléché dans la modification n°1 respecte l'OAP n°3 qui prévoyait son insertion paysagère.</p>
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture, ...	<p>La modification n°1 du PLU n'aura pas d'impact sur les déplacements et en matière de climat.</p>

IV/ Conclusion

La modification n° 1, du PLU approuvé en janvier 2021, prévoit le reclassement d'une partie de la zone 1AU en 1AU pour permettre la réalisation d'un projet de résidence sénior.

Elle autorise également, dans la zone UY, la construction de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés dans le cadre de la mise en place de la maison France Services et siège social de la CCSA.

Cela implique des modifications sur le règlement graphique et l'OAP n° 3 relative à la parcelle en question et des modifications sur le règlement écrit pour permettre la sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés.

Enfin, le rapport de présentation est également mis à jour pour tenir compte des modifications faite au règlement graphique.

Cette modification est cohérente avec les objectifs affichés dans le PADD et respecte la modération de la consommation d'espaces.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification n° 1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.