

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : MERY-SUR-SEINE

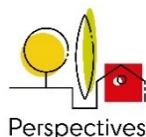
Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation de la modification simplifiée n°1

Document pour notification aux services de l'Etat et Personnes
Publiques Associées – Juillet 2025

Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite le 27 Juin 2025
Modification n°1 du PLU approuvée le 30 novembre 2023
PLU approuvé le 28 mai 2021

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

1. Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	3
1.1. Le contexte de la modification simplifiée n°1 du PLU	3
1.2. Choix de la procédure	3
2. Objet de la modification	5
3. Prise en compte de l'environnement	8
4. Conclusion	10



1. Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

■ 1.1. Le contexte de la modification simplifiée n°1 du PLU

La commune de Méry-sur-Seine dispose d'un PLU approuvé le 28 mai 2021 et adapté par une procédure de modification de droit commun approuvée le 30 novembre 2023.

Elle souhaite revoir le PLU et en particulier le règlement de la zone UY pour y admettre des équipements d'intérêts généraux comme le siège de la communauté de communes, une maison médicale ou une maison des mille jours.

■ 1.2. Choix de la procédure

Les adaptations définies n'auront pas pour effet :

- **De modifier les orientations du PADD du PLU.**
- **De 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 nuisances.** Aucune modification n'est apportée aux zones Agricoles ou Naturelles du PLU actuel ou aux protections qui y sont définies.
- **De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.**
- **De diminuer les possibilités de construire.**
- **De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.**

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

Rappel législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

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

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L.153-46 du code de l'urbanisme

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

« Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L.153-47 du code de l'urbanisme

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

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



2. Objet de la modification

La zone UY est une zone située entre la route de Plancy et la Route d'Arcis.

Le règlement écrit précise que cette zone est destinée principalement aux activités économiques. Or, la municipalité nourrit aujourd’hui un projet de mixité fonctionnelle sur ce secteur.

Localisation de la zone UY



Par conséquent, la présente modification simplifiée vise à modifier le règlement écrit de la zone UY afin d'amender les articles 1 et 2 portant sur les destinations et sous-destinations autorisées.

La commune, en concertation avec la Communauté de Communes Seine et Aube (CCSA) nourrit le projet à moyen terme de réhabiliter la friche existante en zone UY pour réaliser le siège de la Communauté de Communes, une Maison Médicale et une maison des milles jours.

De ce fait, il sera nécessaire de modifier l'article 1 et 2 du règlement afin que celui-ci puisse admettre l'ensemble des sous-destinations se rapportant aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le règlement sera donc modifié de la manière suivante :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'expositions	✓		

L'article 2 sera également modifié pour être mis en cohérence avec les dispositions modifiées de l'article 1. Celui-ci autorisera les constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, il conviendra de supprimer la condition précisant que les constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés sont autorisées uniquement « pour l'agrandissement d'équipements existants ».



3. Prise en compte de l'environnement

Thématique environnementale	Enjeux et
	Conclusion de l'auto-évaluation
SITES NATURA 2000, MILIEUX NATURELS ET TRAMES VERTES ET BLEUES	La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.
	Les zones UY ne sont pas directement concernées par les ZNIEFF identifiées sur le territoire.
	Les zones UY ne sont pas concernées directement par la trame verte et bleue locales et/ou régionales.
	Les modifications réalisées par la modification simplifiée n°1 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités des ZNIEFF et des Trames verte et bleue régionales et locales.
ZONES HUMIDES ET ZONES A DOMINANTE HUMIDE	Les zones UY ne sont pas concernées directement par l'identification de zones humides et à dominante humide par diagnostic.
	Les modifications réalisées par la modification simplifiée n°1 n'ont pas d'incidence sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.
CONSOMMATION D'ESPACES ET ETALEMENT URBAIN	Le PLU approuvé en 2021 fixait un objectif de réduction de 50% de la réduction de la consommation d'espaces. La modification simplifiée n'ouvre pas de droit à construire supplémentaire permettant de respecter cet objectif.
	Par conséquent, les modifications réalisées par la modification simplifiée n°1 n'ont pas d'incidence sur le projet démographique du PLU ou sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain.



ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE	La modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	La zone UY de la commune, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur. Ainsi, les dispositions actuelles du PLU permettent de réduire fortement les impacts pouvant être générés sur le paysage naturel et urbain et la qualité architecturale du territoire : - En préservant les caractéristiques du paysage local et des espaces de transition via, notamment la définition de zone et secteurs naturels inconstructibles, d'OAP présentant des orientations en matière de qualité paysagère. - En définissant des règles d'aspect des constructions, notamment en matière de forme et de couleur adaptées au sein de différents secteurs urbain. La modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence négative sur le cadre de vie et l'aspect paysager du territoire.
RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	La zone urbaine UY n'est directement concernée par aucun risque fort et permettait déjà l'accueil de constructions avant modification. Les modifications réalisées par la modification simplifiée n°1 n'ont pas d'incidence négative sur la gestion des risques technologiques et industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.

RISQUES NATURELS	La zone urbaine UY n'est directement concernée par aucun risque fort et permettait déjà l'accueil de constructions avant modification. La modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence sur l'exposition des populations face aux risques naturels existants.
AIR, ENERGIE ET CLIMAT	La modification réalisée par la modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

4. Conclusion

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de préciser des dispositions du règlement écrit de la zone UY afin d'y autoriser la construction d'équipements publics.

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 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

