

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**MODIFICATION**  
**DU**  
**P.L.U.**  
**Nanteuil-lès-Meaux**

APPROBATION

**2**

**Notice Explicative**



Cabinet  
Yves Duis-Mauger & Christophe Luquet  
**Yves DURIS-MAUGER**  
**Christophe LUQUET**  
9 D, Rue Léon Leroyer  
— 77334 MEAUX CEDEX —  
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
— 77410 CLAYE SOUILLY —



## SOMMAIRE

I.	Rappel relatif au PLU en vigueur .....	4
II.	Le contexte de la modification .....	6
1.	Les objectifs du projet de modification.....	6
2.	Justification de la procédure de modification.....	6
3.	Le contexte communal et du projet.....	7
4.	La procédure de modification .....	12
5.	Le contenu du dossier de modification du PLU.....	13
III.	Les modifications apportées au P.L.U. ....	14
1.	Le règlement.....	14
IV.	Prise en compte des recommandations des documents supra-communaux.....	17
1.	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) .....	17
2.	Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF).....	18
3.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France (SRCE).....	19
4.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.....	19
5.	Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne.....	21
6.	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) .....	21
V.	Incidence environnementale.....	23



## I. Rappel relatif au PLU en vigueur

Le PLU de Nanteuil-lès-Meaux a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2013. Ce PLU couvre l'intégralité du territoire et s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols. Il a fait l'objet de deux modifications en simultané, approuvées le 17 juin 2013.

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont, en application de l'article L153-12, les orientations générales ont été débattues.

5 objectifs ont été précisés lors de l'élaboration du PLU en 2007 :

- Protéger les espaces naturels de Nanteuil
- Permettre un renouvellement urbain respectueux des grands équilibres
- Contrôler l'accroissement démographique et favoriser la diversité de la typologie du logement,
- Conforter le tissu économique
- Préciser le plan de déplacements de la ville

Complétés de 6 nouveaux objectifs lors de la révision en 2013 :

- Répondre au besoin en équipements sportifs et inscrire la Commune dans un projet de territoire intercommunal
- Confirmer les zones d'intérêt paysager pour empêcher le mitage des franges urbaines
- Recentrer le développement urbain sur la zone urbanisée
- Inscrire le développement urbain de la Commune en respect les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain tels qu'ils sont inscrits au SDRIF, soit 31,2 ha
- Préserver les continuités écologiques
- Permettre le développement des communications numériques.

La présente modification du PLU s'inscrit dans ces orientations.



## II. Le contexte de la modification

### 1. Les objectifs du projet de modification

La présente procédure porte sur la modification du règlement de la zone U1c afin de favoriser un projet permettant de compléter l'offre en équipements d'intérêt collectif, l'offre de logement à destination des personnes âgées et des étudiants sous forme d'hébergement, l'offre commerciale et de services à l'entrée de l'agglomération Meldoise. Le secteur est situé le long de la RD360, avec une excellente accessibilité tant du point de vue des transports en commun qu'automobile.

Elle consiste donc à modifier le règlement pour :

- Autoriser les constructions pour l'hébergement de type EHPAD, résidences services
- Augmenter la constructibilité par la réduction de la distance d'implantation par rapport aux voies, par l'augmentation de la hauteur maximale admise, dans le respect de l'environnement environnant et au vu du contexte de densification important en cours le long de cet axe majeur
- Favoriser les formes architecturales contemporaine de qualité
- Remettre à jour les exigences en matière de stationnement au vu des évolutions légales et supra-communales récentes

### 2. Justification de la procédure de modification

Ce projet ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de développement durables. Au contraire, il constitue la réalisation de plusieurs de ces objectifs :

- « Favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées »
- La « poursuite du développement du site des anciennes Presses de la Cité »,
- La « requalification des friches d'activités »,
- Et « Recentrer le développement urbain sur la zone urbanisée »

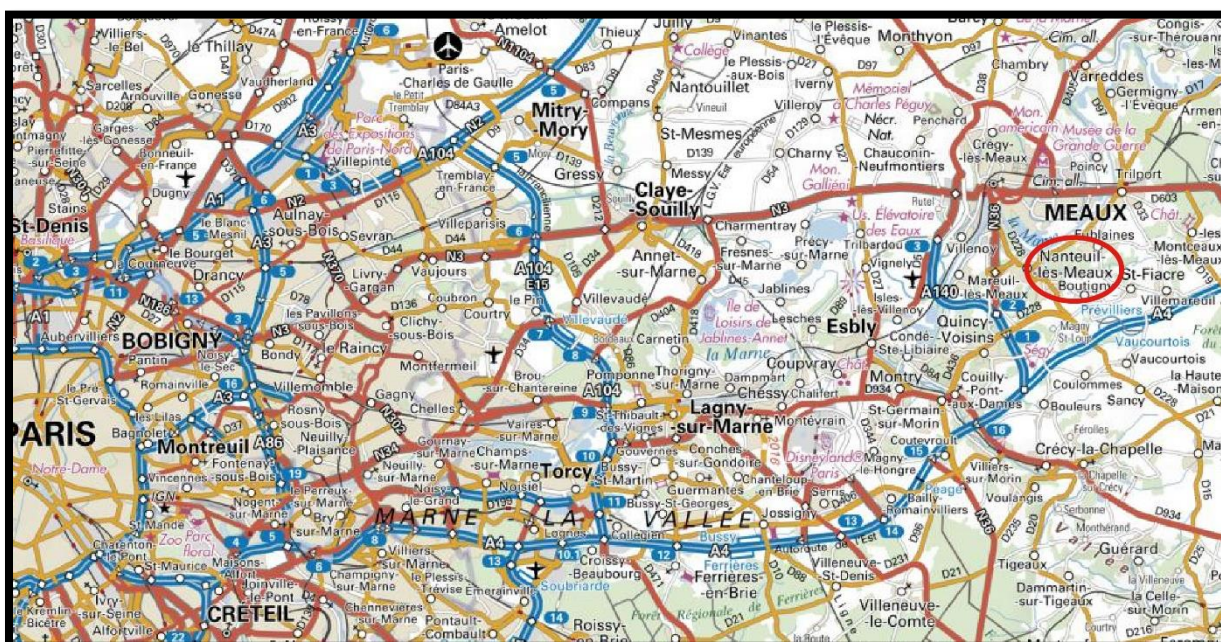
Il ne réduit aucune protection ou espace naturel ou agricole.

Les évolutions à apporter n'entrent donc pas dans le champ d'une révision du PLU, mais d'une modification.

La modification constituant une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (hauteur autorisée augmentée de plus de 25%), elle devra faire l'objet d'une enquête publique.

### 3. Le contexte communal et du projet

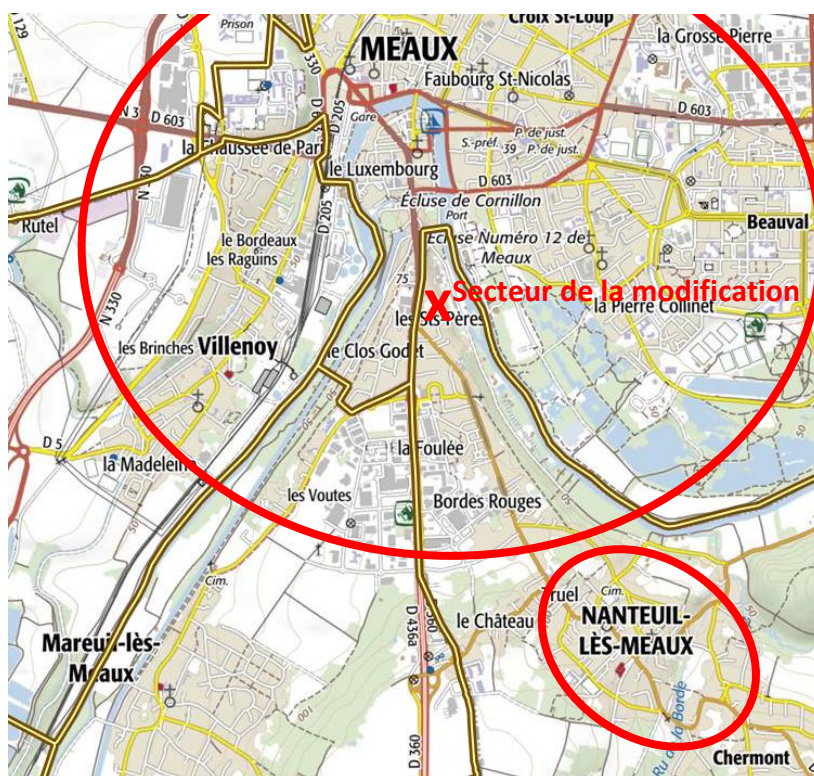
#### a. Localisation de la commune



Nanteuil-lès-Meaux se situe au Nord du Département de la Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux et le Canton de Meaux-Sud. Nanteuil-lès-Meaux est au Nord-Est de Disneyland Paris, à environ 19 km. Elle est au Sud de l'agglomération de Meaux. La Commune est située à environ 55 km de Paris.

#### b. Présentation de la commune :

Nanteuil-lès-Meaux est une commune péri-urbaine de l'agglomération de Meaux, comprenant un secteur de développement à partir du village, et un secteur de développement comme extension de Meaux le long de la route départementale 350, à vocation d'activité, comprenant également le long de la RD2228 de l'habitat ancien.





La Commune compte 5800 habitants en 2014, pour une superficie de 765 ha, soit une densité moyenne de 761 habitants au km<sup>2</sup>. La commune comptait déjà 2820 habitants en 1982, et a connu depuis un rythme de construction important.

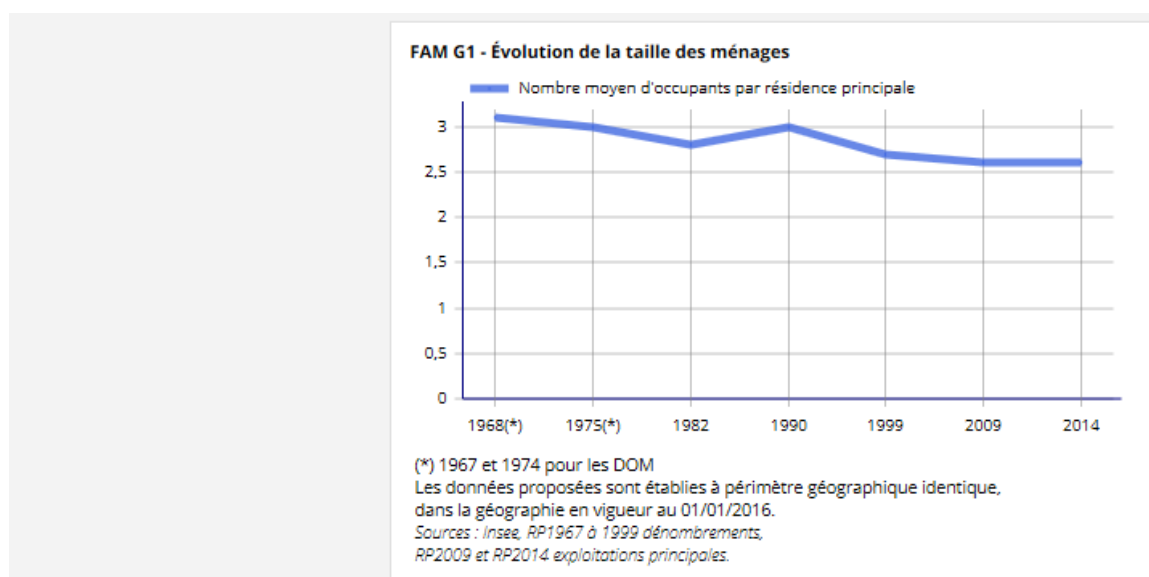
Evolution de la population depuis 1968 :

POP T1 - Population							
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 431	2 828	2 920	4 339	5 009	5 367	5 799
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	319,0	371,1	383,2	569,4	657,3	704,3	761,0

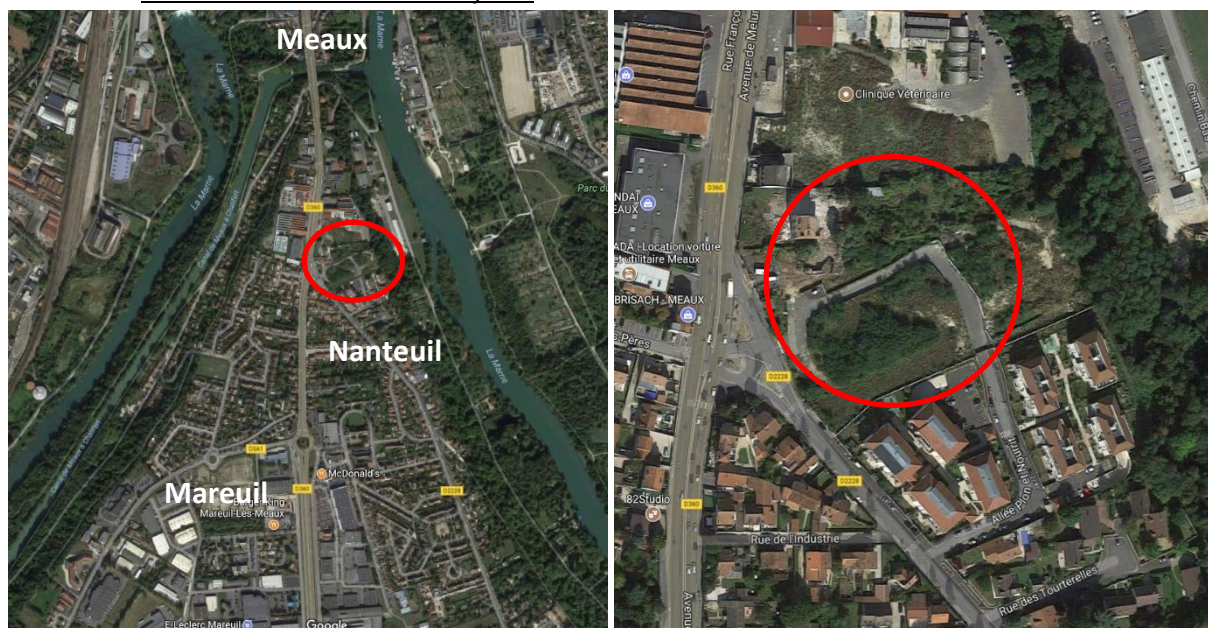
Evolution des logements entre 2009 et 2014 :

LOG T2 - Catégories et types de logements					
	2014	%	2009	%	
<b>Ensemble</b>	<b>2 463</b>	<b>100,0</b>	<b>2 182</b>	<b>100,0</b>	
<i>Résidences principales</i>	2 192	89,0	2 066	94,7	
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	40	1,6	16	0,7	
<i>Logements vacants</i>	231	9,4	100	4,6	

Evolution de la taille des ménages depuis 1968 :



c. Localisation de la zone modifiée :



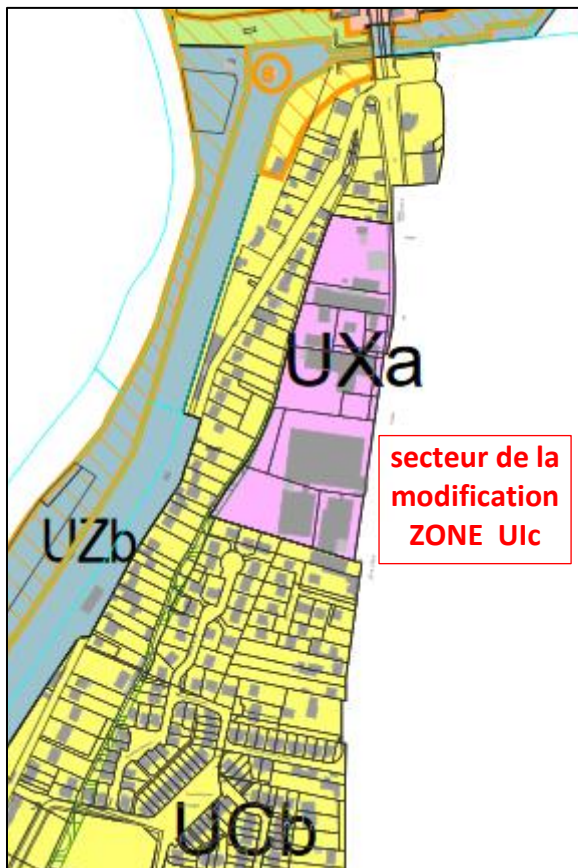
d. Environnement de la zone :



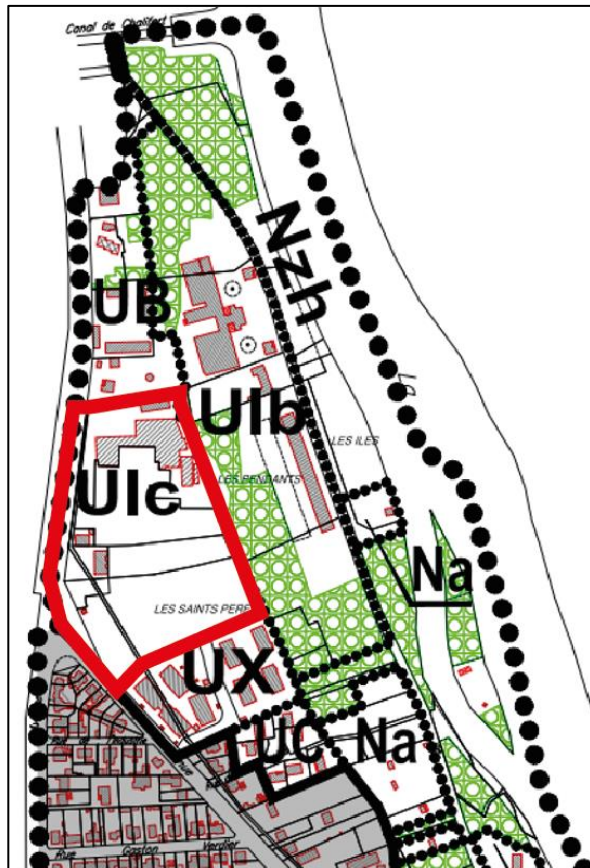
Vue sur l'environnement côté Meaux



PLU de Meaux :



PLU de Nanteuil-lès-Meaux :



Côté Meaux, le secteur faisant face à la zone U1c est en zone UXa, qui autorise 16 mètres de hauteur (à vocation d'activités)

Côté Nanteuil, la zone touche la zone UX qui correspond à de l'habitat collectif (15 mètres), la zone UB affectée à l'habitat peu dense et l'équipement public mais aujourd'hui occupée par le lycée et un petit bâtiment public. Il est probable qu'à long terme, les emprises libres évoluent vers une densité de bâti

plus importante, à la faveur d'une future évolution du PLU ou par la construction de nouveaux équipements. Des boisements séparent la zone du secteur de l'usine élévatoire (U1b). Enfin, la zone UB située de l'autre côté de la D2228 est constituée de petites maisons ouvrières caractéristiques, dont la hauteur ne dépasse pas 9m.

La zone est donc appropriée pour une densification en hauteur, avec une transition entre le tissu pavillonnaire bas et le tissu plus dense composé d'habitat collectifs, d'équipement et de bâtiments à usage d'activité.

*e. Contraintes existant dans et à proximité de la zone :*

Hormis la servitude liée au bruit, la route départementale 530 étant classée de niveau 3 pour la protection du bruit (bande de 100m dans laquelle les constructions sont soumises à des contraintes d'isolation), la zone n'est concernée par aucune contrainte particulière (voir rapport de présentation du PLU, pages 139 à 159 sur les servitudes et les dispositions annexes et les risques naturels).

*f. Opportunité du projet par rapport à la desserte en transports en commun :*

Situé à moins d'1,5 kilomètre à pied de la gare, 1 kilomètre de l'université, du marché (avec néanmoins un dénivelé important), desservi par au moins deux lignes de bus reliant le centre-bourg de Nanteuil les Meaux à la gare de Meaux, ce site est idéal pour l'implantation de résidences de service et de services publics ou d'intérêt général.

#### 4. La procédure de modification

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les articles du Code de l'Urbanisme réglementant la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme sont les suivants :

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

#### Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

##### Article L153-36

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.

*Pour rappel : article L153-31 (Révision du PLU)*

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° 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.*

##### Article L153-37

**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 L153-40

**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](#).**

*Pour rappel : Sous-section 1 : Modification de droit commun - Article L153-41*

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.*

⇒ **Au vu des modifications à apporter au PLU et de cet article, c'est donc la procédure de modification de droit commun qui a été choisie.**

## 5. Le contenu du dossier de modification du PLU

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- La notice explicative,
- Le règlement avant et après modification, une annexe ajoutée au règlement
- Une OAP ajoutée

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

### III. Les modifications apportées au P.L.U.

#### 1. Le règlement

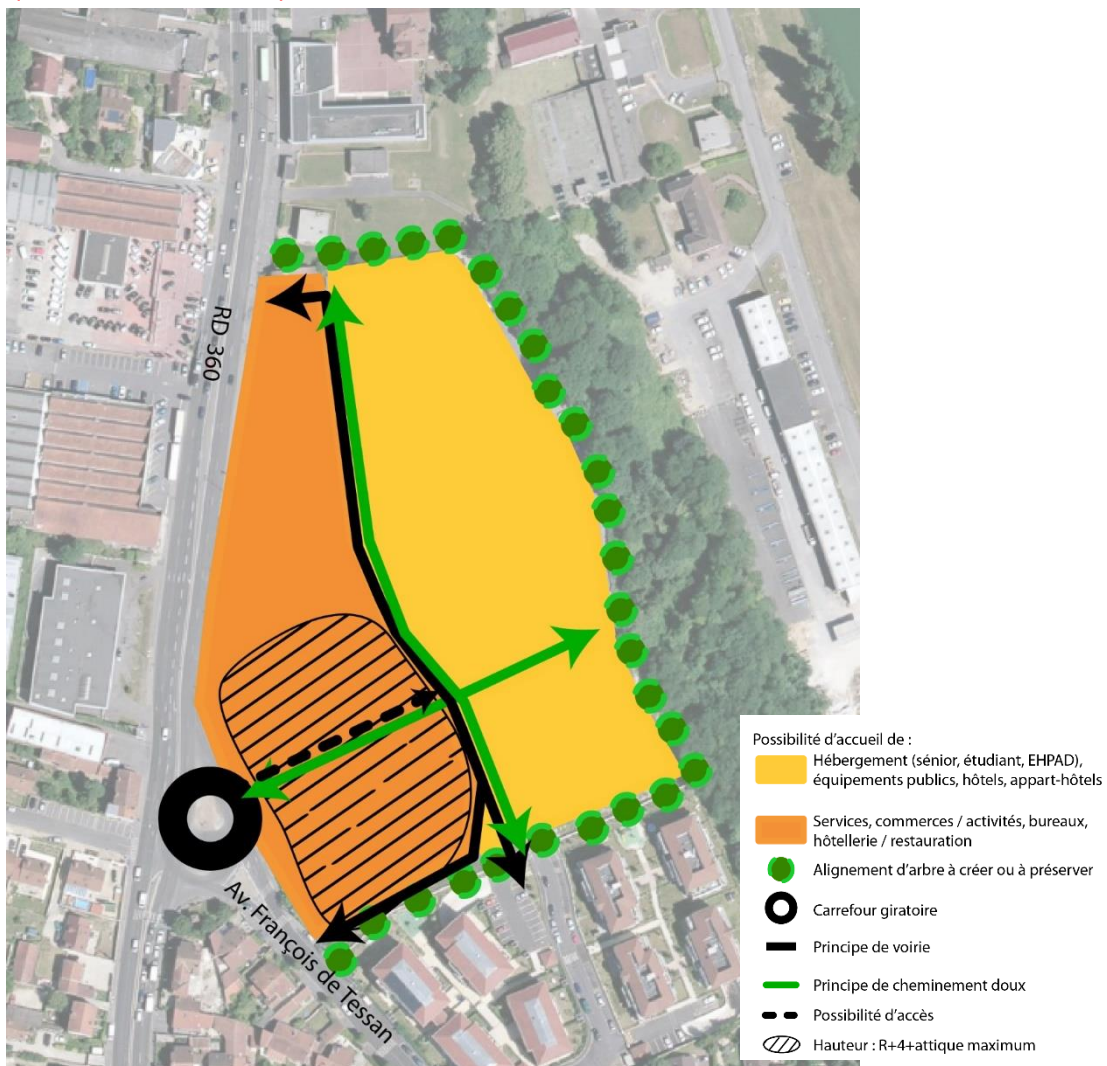
Localisation	Articles	Modifications	Justifications	Compatibilité avec le champ d'application de la modification
<b>Les modifications pour permettre la nouvelle vocation de la zone</b>				
Zone Ulc p.33	Vocation de la zone	Remplacement « vocation principale d'activité et équipements » par une « vocation mixte d'activité, équipements et <b>d'habitation sous condition</b> »		
Zone Ulc p.34	Article 2	Ajout d'une condition pour la construction à destination <del>d'habitat d'hébergement, et de logements</del> en Ulc : <del>qu'elle soit réservée à accueillir des résidences étudiantes, maisons de retraites, résidences autonomes et résidences de services</del> / sous condition de garantir une mixité sociale et/ou intergénérationnelle.	Pour mieux répondre aux besoins en termes d'hébergement des personnes âgées et des jeunes	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne portent atteinte à aucune protection.
Zone Ulc p.39	Article 12	Ajout stationnement pour l'hébergement, modification des obligations en matière de stationnement	Répondre aux objectifs de diminution de l'usage de l'automobile, prévoir le stationnement pour l'hébergement	
<b>Les modifications relatives à l'insertion paysagère des constructions et à la qualité environnementale</b>				
Zone Ulc p.37	Article 11	Autoriser les toitures terrasses Suppression de la mention demandant aux constructions nouvelles de « respecter les formes architecturales traditionnelles locales » et de « s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent ».	Favoriser les nouvelles formes architecturales	Pas d'atteinte au PADD ou protection.
<b>Les modifications pour prendre en compte les dispositions de la loi ALUR et favoriser la densification</b>				
Zone Ulc p.40	Article 14	Supprimer les références au COS	Cette disposition est rendue inapplicable par la loi ALUR	

Zone Uic p.35	Article 6	Retrait des nouvelles constructions par rapport aux voies réduit	Densifier le tissu urbanisé	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne portent atteinte à aucune protection.
Zone Uic p.37	Article 10	Augmentation de la hauteur maximum des bâtiments	Meilleure insertion paysagère avec la zone UX et la hauteur autorisée en face dans le PLU de Meaux	
<b>Les modifications pour prendre en compte le SRCE et le SDAGE</b>				
Zone UI p. 9	Article 9	Supprimer l'emprise au sol	Lutter contre l'imperméabilisation des sols	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ni à aucune protection.
Zone UI p. 13	Article 13	Introduire un minimum (40%) en surface d'espaces verts		
<b>Autres modifications</b>				
Zone UI		Suppression de la notion de « sinistre », qui n'est plus défini dans le Code de l'urbanisme	Mise à jour réglementaire	Pas d'impact sur le PLU
Zone UI p.6 et 7	Articles 6 et 7	Modification de la rédaction pour prescrire des règles pour toutes les constructions		
Zone UB p. 21 et 22	Article 12	Ajout d'une réglementation concernant le stationnement pour les résidences sénior		
Zone UI p.13	Article 12	Ajout d'une réglementation concernant le stationnement des vélos conformément aux prescriptions du PDUIF		



## 2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP a été créée afin d'encadrer au mieux le projet et de garantir le fonctionnement du futur quartier au sein de l'espace urbanisé existant.

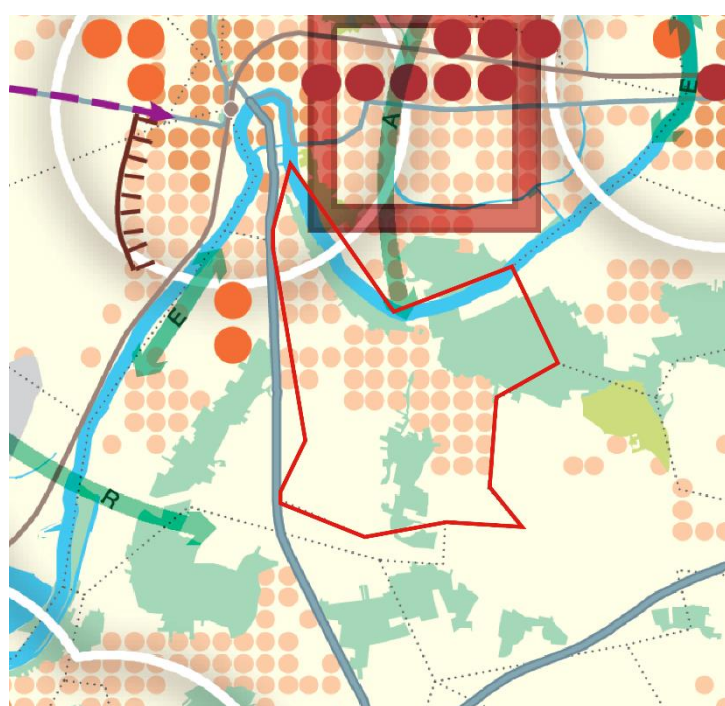


Cela permet de conforter les espaces verts et les liaisons douces à travers le projet.

## IV. Prise en compte des recommandations des documents supra-communaux

### 1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

SDRIF 2013 : Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France impose à toutes les communes une augmentation de la densité humaine (emplois + population) de 10%. Elle impose via la carte des destinations de préserver ses espaces forestiers, naturels et agricoles.



#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

#### Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

Le projet permet une densification de l'espace urbanisé à optimiser. En permettant un développement de l'emploi et de la population (via l'hébergement) à proximité du centre-ville (15 minutes à pied), d'une gare et de transports en commun, le projet permet de contribuer à renforcer le pôle de centralité de Meaux, le projet étant situé aux portes de la ville-centre.

Ce projet de modification est tout à fait dans l'esprit du SDRIF, et contribue à renforcer la compatibilité du PLU avec les orientations du Schéma directeur de la Région Ile-de-France.

## 2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

### **Compatibilité globale du projet :**

Par le développement aux abords des transports en commun et proximité avec de nombreux équipements et services à Meaux et à Nanteuil, le projet de modification favorise le renforcement des modes alternatifs à la voiture et la réduction des déplacements, par exemple pour les étudiants qui pourront ainsi habiter plus facilement à proximité de leur lieu d'études.

Le règlement pour le stationnement (article 12), prévoit des normes qui corresponde à une fourchette basse par rapport aux prescriptions des PLU des communes du type, ce qui se justifie par la proximité du site avec la gare de Meaux et du centre-ville et autres infrastructures commerciales, ainsi que la desserte par les transports en commun.

### **Compatibilité avec le PDUIF concernant le nombre de places de stationnement :**

Le PDUIF, concernant les bureaux, impose pour la commune de Nanteuil en tant que commune appartenant aux « agglomérations des pôles » au titre du SDRIF, au maximum une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Après modification, une surface affectée au stationnement au moins égale à 35 % de la surface de plancher de l'établissement pourra être exigée.

En considérant qu'une place occupe en moyenne 25m<sup>2</sup> dégagement et desserte incluses, cela représente 0,8 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher, quand le PLU avant modification exigeait pour le stationnement une surface de 60% de la surface de plancher dédiée aux bureaux ou commerces, ce qui correspondait à 1,3 place pour 55m<sup>2</sup>.

D'autre part, le PDUIF impose des normes de stationnement pour les bâtiments d'habitation à destination de logement. Le projet prévoit des bâtiments à destination d'hébergement uniquement, les normes en matière d'habitat ne concernent donc pas le projet.

### 3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique a été :

- APPROUVÉ par la délibération CR 71-13 du Conseil régional du 26/09/2013.
- ADOPTÉ par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France le 21/10/2013.

Si le territoire communal est concerné par le SRCE. Les orientations générales du SRCE, concernent notamment :

- La gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue.
- L'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme

**Le projet de modification n'a pas d'impact négatif sur les continuités écologiques régionales ou locales. Au contraire, il instaure une emprise au sol maximale et un minimum d'espaces verts qui n'existaient pas avant modification.**

### 4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

À ce jour, aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux n'est applicable sur le territoire communal.

Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par décision du tribunal administratif de Paris. Le SDAGE applicable aux documents d'urbanisme est donc le précédent : SDAGE 2010-2015.

Le SDAGE Seine-Normandie – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE fixe ainsi les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau. Comme demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau, etc.)

Le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 se décline en 5 grandes orientations, déclinées comme suit :

1. Milieux aquatiques
2. Les eaux pluviales
3. Inondation
4. Assainissement
5. Ressource en eau

<p>1. Milieux aquatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les profils et les Lormes naturels des cours d'eau pour assurer le bon fonctionnement de l'hydrosystème</li> <li>- assurer la continuité écologique pour atteindre le bon état</li> </ul>	<p>Il est référencé 5 cours d'eau sur le territoire communal : la rivière de la Marne, un bras, le ru des Cygnes, le ru de la Borde, le Canal de Meaux à Chalifert. Nanteuil-lès-Meaux est également traversé par l'aqueduc de la Dhuis.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités</li> <li>- réduire l'incidence des extractions de granulats</li> <li>- limiter la création de nouveaux plans d'eau</li> </ul>	<p>Le SRCE identifie sur les secteurs concernés par la présente modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue</li> <li>- L'intégration de la trame verte et bleue dans le document d'urbanisme.</li> </ul> <p>Ni l'espace boisé classé, ni les zones humides ne seront impactés au cours de cette procédure. Aucun nouveau plan d'eau ne sera créé.</p>
<p>2. Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</li> <li>- réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert en zone agricole</li> <li>- limiter le ruissellement, d'érosion et de transfert en zone agricole</li> <li>- limiter le ruissellement en zones urbaines et rurales</li> </ul>	<p>Afin de limiter les rejets et les risques de ruissellement, le règlement demande à ce que soit favorisé la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et ce dans la mesure du possible.</p>
<p>3. Inondation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire la vulnérabilité des personnes et des biens</li> <li>- zones naturelles d'expansion des crues</li> </ul>	<p>Les secteurs concernés par la présente procédure de modification ne sont pas impactés par des risques d'inondation. Les secteurs se situent dans les hauteurs de la vallée de la Marne.</p>
<p>4. Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduction des apports des polluants classiques</li> <li>- maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</li> </ul>	<p>Pour limiter l'encombrement des réseaux d'assainissement, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.</p>
<p>5. Ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger les aires d'alimentation de captage contre les pollutions diffuses</li> <li>- protéger les aires d'alimentation de captage de surface contre les pollutions</li> <li>- gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine</li> <li>- protéger les nappes pour l'alimentation en eau potable futur</li> </ul>	<p>La commune dispose sur son territoire d'un captage d'eau potable sur les rives de la Marne. Les secteurs, étant situés dans les hauteurs de la vallée de la Marne, la gestion de l'eau à la parcelle, et l'espace de pleine terre de 40%, permettent de fortement limiter les impacts et les pollutions sur le captage d'eau potable, les masses d'eau souterraine et les nappes pour l'alimentation en eau potable futur.</p>

Le document s'articule avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021, le PAMM - Plan d'actions pour le milieu marin, et les plans et programmes du domaine de l'eau. Le SDAGE s'impose également aux documents de planification dans le domaine de l'eau, des carrières et de l'urbanisme.

**L'introduction d'une emprise au sol maximale et d'une surface minimale d'espaces verts permet de mieux prendre en compte la lutte contre l'artificialisation des sols qu'avant modification du PLU. L'article 4 prévoyait déjà une gestion rigoureuse en matière d'assainissement, collecte des eaux de pluies et rejets dans l'environnement, il n'est pas modifié.**

## 5. Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Marne a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Marne sur les communes de Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Crégy-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Mareuil-les-Meaux, et Villenoy.

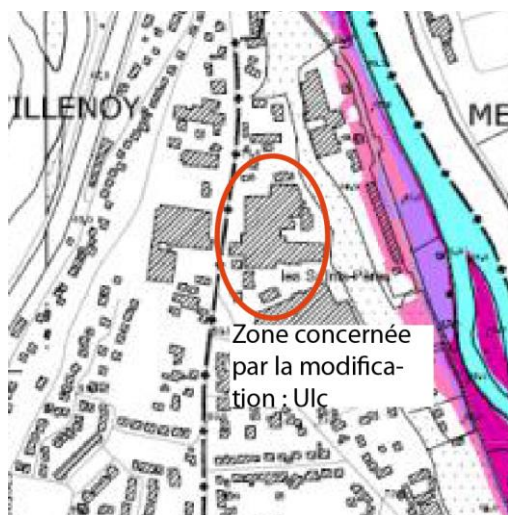
Son établissement a été prescrit par l'arrêté préfectoral DAI 1 URB n°101 du 7 juillet 2004.

Les inondations fluviales de l'aire d'étude sont des phénomènes lents même pour les phénomènes d'occurrence centennale.

Les vies humaines ne sont pas directement menacées par ce type d'inondations, mais subsistent toutefois des risques d'accident par imprudence ou des risques indirects liés aux conditions d'hygiène.

En revanche, ces inondations occasionnent des dommages matériels considérables liés à la hauteur et à la durée de la submersion.

Elles entraînent des gênes très importants pour la vie des habitants, les activités économiques et le fonctionnement des services publics.



La zone Ulc concernée par la présente modification n'est pas concernée par un quelconque risque d'inondation.

Aussi, les zones d'aléa ne sont pas constructibles dans le PLU de la commune. la zone UB n'est également pas concernée par des risques d'inondation.

## 6. Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

La loi MAPTAM a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), désormais copiloté par l'État et la Région, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma, qui doit s'inscrire dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le SRHH se divise en 5 grands objectifs tels que :

<p><b>1. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter la production de logements</li> <li>- Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux</li> <li>- Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés</li> <li>- Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages</li> <li>- Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants</li> </ul>	<p>La présente modification vise à adapter l'offre de logement sur la commune, en offrant la possibilité de construction d'hébergement pour les seniors et les étudiants.</p>
<p><b>2. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivée dans la région...)</li> <li>- Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé</li> <li>- Offrir des parcours adaptés vers l'accession</li> <li>- Développer des passerelles de la rue au logement autonome</li> </ul>	<p>Comme pour l'objectif précédent, le parcours résidentiel sera favorisé au cours de cette procédure.</p> <p>Les hébergements pour les étudiants seront en location.</p> <p>En plus de diversifier les possibilités d'hébergement, les projets au sein des zones U1c et UB vise à une amélioration de la mixité intergénérationnelle.</p>
<p><b>3. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable</li> <li>- Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion pour le logement et le maintien</li> <li>- Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes</li> <li>- Vers une meilleure intégration des gens du voyage</li> </ul>	<p>La commune a déterminé d'autres secteur que la zone U1c pour l'accueil des logements sociaux. la zone UB permet ce type d'opération.</p>
<p><b>4. Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et autres attentes des habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement</li> <li>- Contribuer à la transition énergétique de la région</li> <li>- Améliorer et requalifier le parc existant francilien</li> <li>- Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé</li> </ul>	<p>L'objectif de la procédure vise à encadrer la constructibilité de la zone U1c. La commune permet de densifier le secteur dans une dent creuse, et friche industrielle de l'ancien site de la Presse de la Cité.</p>

<p><b>5. Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires</li> <li>- Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées</li> <li>- Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement</li> </ul>	<p>Au cours de cette procédure, l'objectif est d'offrir la possibilité d'hébergement à une population dans le besoin sur le territoire communal et intercommunal.</p> <p>La problématique des logements sociaux et leur répartition au sein du territoire communal ont été étudiées au cours de la révision générale en 2013.</p>
--	---

## V. Incidence environnementale

Le projet ne réduit pas la superficie des zones A et N et ne comporte donc pas de consommation qui n'était pas prévue par le PLU, et donc pas d'impact pour l'environnement qui n'était pas prévu.

Son impact sur l'environnement est modéré puisqu'il prend lieu et place des anciennes Presses de la Cité. En dent creuse, le secteur du projet est actuellement une friche.

### Le site du projet dans son environnement

Le site du projet se situe au Nord du territoire communale, et à proximité d'un établissement scolaire. Comme expliqué précédemment, le projet est au cœur de l'espace urbanisé dans la jonction des communes de Nanteuil-lès-Meaux et Meaux.

### Milieux naturels et agricoles

Aucune zone agricole jouxte l'unité foncière du projet. Des espaces boisés sont situés à l'arrière de l'assiette du projet. Pour cette raison les limites latérales du projet seront constituées d'alignement d'arbres pour atténuer son impact sur l'environnement direct.

### Impact paysager

Le projet s'insère en continuité du tissu urbain existant, tout en respectant le cadre architectural qui le jouxte.

L'orientation d'aménagement et de programmation créée au cours de cette présente procédure impose la végétalisation des limites physiques du projet pour atténuer le potentiel impact visuel.

Le projet permettra également d'améliorer l'entrée de ville et intégrera un carrefour giratoire pour augmenter la sécurité du croisement actuel, et faire ralentir les véhicules entrants. La hauteur des constructions permettra d'aménager l'entrée de ville de la commune.

À ce jour, l'emprise du projet est constituée des friches laissées par les Presses de la Cité.



### Nuisances et risques

Le site du projet n'est pas concerné par de risques environnementaux potentiels, malgré la présence d'un plan de prévention des risques d'inondation aux alentours de la Marne.

La nuisance concernant le bruit lié à la présence de la route départementale a déjà été démontrée. Le projet prendra en compte les recommandations en matière d'isolation.